

REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA di CUNEO

COMUNE di SANTA VITTORIA D'ALBA

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

VARIANTE PARZIALE N° 8/2020

(L.R. 05/12/1977 n.56 e s.m.i., art.17, 5° comma)

PROGETTO DEFINITIVO

oggetto:

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

committente:

COMUNE DI SANTA VITTORIA D'ALBA

inquadramento territoriale
REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI CUNEO
A.S.L. CN2

progettista:

dott. Giorgio Scazzino - Urbanista
Via Matteotti n. 2 - 12073 Ceva (CN)

Data:

aggiornamento cartografia	atti amministrativi	n. delibera	adozione	esecutivita'	pubblicazione
febbraio 2014	progetto preliminare				
	controdeduzioni				
	progetto definitivo				

COMUNE DI SANTA VITTORIA D'ALBA
VARIANTE PARZIALE N° 8/2020 AL P.R.G.C.

INDICE

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

- Situazione della strumentazione urbanistica generale
- Motivazioni e contenuti della variante
- Rispetto di tutte le condizioni previste dai commi 5° e 6°, art. 17, della L.R. 56/77 e s.m.i.
- Rispetto del comma 8°, art. 17, della L.R. 56/77 e s.m.i. (Valutazione Ambientale Strategica)
- Contenimento del consumo di suolo
- Rapporto tra le previsioni del PRGC e la pianificazione sovraordinata territoriale e paesaggistica
- Rischio di incidente rilevante (R.I.R.)
- Integrazioni alle norme di attuazione
- Controdeduzioni alle osservazioni e pareri presentati al progetto preliminare e contestuale verifica VAS
- Elaborati della Variante parziale

ALLEGATI

- Copia deliberazioni Giunta Regionale di approvazione del PRGC (Variante generale n. 1 e Variante strutturale n. 2)

SITUAZIONE DELLA STRUMENTAZIONE URBANISTICA GENERALE

Il Comune di Santa Vittoria D'Alba è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale formato ai sensi del Titolo III e VI della L. R. n. 56/1977, successivamente modificato con la Variante Generale n. 1 approvata con D.G.R. n. 12-24216 del 24/03/1998.

A seguito dell'approvazione della Variante Generale n. 1 il P.R.G.C. è stato modificato mediante le seguenti Varianti Parziali e modifiche non costituenti varianti:

- Variante Parziale n. 2 approvata con D.C.C. n. 2 del 05/03/1999;
- Variante Parziale n. 3 approvata con D.C.C. n. 19 del 03/05/1999;
- Modifica ex art. 17, c. 8°, L.R. 56/77 e s.m.i. approvata con D.C.C. n. 22 del 03/05/1999;
- Variante Parziale n. 4 approvata con D.C.C. n. 22 del 11/05/2000;
- Variante Parziale n. 5 approvata con D.C.C. n. 31 del 31/07/2001;
- Variante Parziale n. 6 approvata con D.C.C. n. 49 del 26/09/2001;
- Variante Parziale n. 7 approvata con D.C.C. n. 36 del 01/08/2002;
- Variante Parziale n. 8 approvata con D.C.C. n. 10 del 20/02/2003;
- Modifica ex art. 17, c. 8°, L.R. 56/77 e s.m.i. approvata con D.C.C. n. 28 del 02/04/2003;
- Variante Parziale n. 9 approvata con D.C.C. n. 2 del 26/02/2004;
- Modifica ex art. 17, c. 8°, L.R. 56/77 e s.m.i. approvata con D.C.C. nel 2004.

E' stata poi apportata la Variante strutturale n. 2 al P.R.G.C. approvata con D.G.R. n. 24-12820 del 21/06/2004, a seguito della quale lo strumento urbanistico è stato modificato mediante le seguenti Varianti Parziali:

- Variante Parziale n. 1 approvata con D.C.C. n. 4 del 16/12/2004;
- Variante Parziale n. 2 approvata con D.C.C. n. 35 del 05/10/2005;
- Modifica ex art. 17, c. 8°, L.R. 56/77 e s.m.i. approvata con D.C.C. n. 17 del 29/03/2006;
- Variante Parziale n. 3 approvata con D.C.C. n. 37 del 28/07/2006;
- Variante Parziale n. 4 approvata con D.C.C. n. 24 del 22/05/2007;
- Variante Parziale n. 5 approvata con D.C.C. n. 51 del 13/12/2007;
- Variante Parziale n. 6 approvata con D.C.C. n. 17 del 15/05/2008;
- Variante Parziale n. 7 approvata con D.C.C. n. 2 del 20/01/2009.

Il Comune di Santa Vittoria d'Alba ha successivamente formato la Variante Strutturale n°3 ai sensi della legge regionale n°1/2007, la quale risulta approvata con D.C.C. n°26 del 21/07/2010 e pubblicata sul B.U.R. n° 37 del 16/09/2010. Con l'approvazione della

Variante Strutturale n. 3 lo strumento urbanistico generale è stato adeguato ai disposti del Piano Per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) e del Piano Stralcio Fasce Fluviali (P.S.F.F.). La Variante Strutturale n. 3 ha costituito altresì adeguamento dello strumento urbanistico alle definizioni uniformate dei parametri urbanistico-edilizi del nuovo Regolamento Edilizio, ai sensi dell'art. 12 della L.R. n. 19/1999.

Successivamente alla Variante Strutturale n. 3 sono state apportate al Piano le seguenti ulteriori Varianti Parziali e modifiche non costituenti varianti:

- Variante Parziale n° 1 approvata con D.C.C. n. 6 del 04/03/2011;
- Variante Parziale n° 2 approvata con D.C.C. n° 21 del 19/04/2011;
- Modifica ex art. 17, c. 8°, L.R. 56/77 e s.m.i. approvata con D.C.C. n° 39 del 16/12/2010;
- Modifica ex art. 17, c. 8°, L.R. 56/77 e s.m.i. approvata con D.C.C. n° 46 del 16/12/2010;
- Modifica ex art. 17, c. 8°, L.R. 56/77 e s.m.i. approvata con D.C.C. n° 33 del 19/07/2011;
- Modifica ex art. 17, c. 8°, L.R. 56/77 e s.m.i. approvata con D.C.C. n° 38 del 26/09/2011;
- Modifica ex art. 17, c. 8°, L.R. 56/77 e s.m.i. approvata con D.C.C. n° 45 del 17/11/2011;
- Modifica ex art. 17, c. 8°, L.R. 56/77 e s.m.i. approvata con D.C.C. n° 8 del 15/05/2012.

Il Comune di Santa Vittoria d'Alba ha successivamente formato la Variante Strutturale n°4 ai sensi della L.R. n°1/2007, la quale risulta approvata con D.C.C. n° 10 del 15/5/2012.

E' stata approvata con D.C.C. n. 18 del 16/05/2013 una modifica al PRGC, ai sensi dell'art. 5 comma 8 bis della L. 106/2011, relativa alla suddivisione in due sub-comparti del PEC 1B ed all'attuazione di uno di questi.

Sono state apportate al Piano le seguenti ulteriori Varianti Parziali e modifiche non costituenti varianti:

- Variante Parziale n° 5/2014 approvata con D.C.C. n. 36 del 24/09/2014;
- Variante Parziale n° 6/2015 approvata con D.C.C. n. 2 del 11/03/2016;
- Variante Parziale n° 7/2016 approvata con D.C.C. n. 2 del 30/01/2017;
- Modifica ex art. 17, c. 12, L.R. 56/77 e s.m.i. - settembre 2017 - approvata con D.C.C. n. 31 del 28/09/2017;
- Modifica ex art. 17, c. 12, L.R. 56/77 e s.m.i. - marzo 2019 - approvata con D.C.C. n. 2 del 26/03/2019.

Il Comune di Santa Vittoria d'Alba si è inoltre dotato dei seguenti atti:

- Piano di classificazione acustica del territorio comunale, ai sensi della L. 26/10/1995 n. 447 e L.R. 20/10/2000 n. 52, approvato definitivamente con D.C.C. n° 19 del 29/03/2006;
- Criteri comunali di cui all'art. 8, comma 3, del D. Lgs. 31/03/1998 n. 114, approvati con D.C.C. n° 45 del 16/12/2004, attuativi della L. R. n° 28/99 relativa alla disciplina, sviluppo ed incentivazione del commercio in Piemonte; gli stessi sono stati integrati ai sensi della DCR n° 59-10831 del 24/03/2006 con D.C.C. n° 41 del 27/09/2007;
- Regolamento Edilizio approvato con D.C.C. n. 12 del 27/06/2018, in attuazione della D.C.R. 28/11/2017 n. 247/45856, e successiva modifica con D.C.C. n. 13 del 30/07/2020.

Il Comune di Santa Vittoria d'Alba si è dotato della perimetrazione dei centri e nuclei abitati, ai sensi degli art. 12, comma 2, numero 5bis), e 81 della L. R. n. 56/1977 e s.m.i., che è stata inserita sulla cartografia del PRGC. Le norme appena richiamate prevedono che la perimetrazione dei centri e nuclei abitati sia redatta su mappe catastali aggiornate, per cui il Comune ha provveduto all'aggiornamento catastale delle tavole cartografiche costituenti gli elaborati del PRGC e la Variante è stata redatta sulla base catastale aggiornata a inizio 2014.

La presente Variante Parziale n. 8/2020 si inserisce nel quadro sopra richiamato e viene redatta ai sensi dell'art. 17, comma 5°, della L. R. n. 56/1977 e s.m.i.; essa rientra quindi tra le "Varianti parziali", la cui approvazione spetta al Comune.

MOTIVAZIONI E CONTENUTI DELLA VARIANTE

L'Amministrazione Comunale di Santa Vittoria d'Alba ha inteso predisporre la Variante Parziale n. 8/2020 al PRGC al fine di apportare modifiche ad alcune previsioni di Piano. Tali modifiche rispondono in parte a criteri di interesse collettivo, ed in parte vengono incontro ad esigenze manifestate dai privati che non contrastano però con l'interesse collettivo. Le modifiche hanno determinato anche la necessità di integrare le norme di attuazione e le relative schede tecniche di zona.

Le modifiche inserite nella Variante sono qui sotto elencate e sono descritte nelle successive schede, con riferimento numerico alla localizzazione di tali modifiche sugli estratti delle seguenti tavole di Piano, allegati ad ogni scheda:

- PRGC vigente;
- Variante Parziale n° 8/2020 - Progetto
- Variante Parziale n° 8/2020 - Tavola delle urbanizzazioni primarie esistenti, per le sole modifiche che configurano previsioni insediative.

Elenco modifiche:

ADEGUAMENTO DEL PIANO REGOLATORE ALLE INDICAZIONI DI TUTELA PER IL SITO UNESCO

SETTORE RESIDENZIALE

- 1 RES) Stralcio di area dalla perimetrazione del centro abitato
- 2 RES) Stralcio di area edificabile a destinazione residenziale PEC 7
- 3 RES) Cambio di modalità attuativa dell'area residenziale PEC 6B1
- 4 RES) Inserimento di area edificabile residenziale
- 5 RES) Inserimento di area edificabile residenziale
- 6 RES) Trasformazione di area a servizi e parte di area economica in area residenziale
- 7 RES) Riconoscimento di credito di volumetria edilizia residenziale
- 8 RES) Riperimetrazione di area residenziale PEC 1B e cambio di modalità attuativa di un lotto
- 9 RES) Riposizionamento di area edificabile residenziale
- 10 RES) Ampliamento di area sottoposta a Piano di Recupero
- 11 RES) Riperimetrazione di area residenziale di completamento

SETTORE PRODUTTIVO

- 1 PROD) Stralcio di area economica di nuovo impianto
- 2 PROD) Ampliamento di area economica di riordino
- 3 PROD) Ampliamento di area economica di riordino
- 4 PROD) Stralcio di parte di area produttiva ed area a servizi
- 5 PROD) Trasformazione di parte di area a servizi in produttiva

SETTORE TERZIARIO (TURISTICO RICETTIVO):

1 TERZ) Ampliamento di fabbricato turistico-ricettivo

SETTORE SERVIZI PUBBLICI

1 SERV) Definizione dell'area di salvaguardia di due pozzi potabili

2 SERV) Inserimento della fascia di rispetto dalla rete metano

3 SERV) Individuazione corretta della delimitazione del centro abitato ai sensi del Nuovo Codice della Strada

4 SERV) Riconoscimento dell'area destinata a cabina metano

SETTORE AGRICOLO

1 AGR) Ampliamento di allevamento esistente

2 AGR) Trasformazione di area di centro abitato in area agricola

SETTORE RISPETTI E VINCOLI

1 RV) Individuazione di edifici con elementi di facciata da sottoporre a tutela

MODIFICHE NORMATIVE

1 NTA) Precisazioni in merito alla misura dell'altezza degli edifici

2 NTA) Inserimento di norma per l'applicazione del Contributo Straordinario di cui all'art. 16, comma 4, lett. d-ter), del DPR 380/2001 e s.m.i.

3 NTA) Modifica inerente l'accessibilità ai locali sottotetto non abitabili

4 NTA) Precisazioni inerenti le definizioni della superficie utile lorda e del volume

5 NTA) Modifica inerente i bassi fabbricati ammessi in zona agricola

6 NTA) Precisazioni relative all'incremento di volume ammesso nelle aree di centro abitato

7 NTA) Modifica inerente gli edifici accessori e pertinenziali

8 NTA) Adeguamento delle norme di attuazione del PRGC al Regolamento Edilizio

9 NTA) Modifica riguardante la possibilità di realizzare piccole attrezzature sportive e per il tempo libero nelle aree pertinenziali degli edifici

10 NTA) Precisazioni in merito alla normativa sulle aree del centro storico.

11 NTA) Specificazioni in merito alla distanza dai confini.

ADEGUAMENTO DEL PIANO REGOLATORE ALLE INDICAZIONI DI TUTELA PER IL SITO UNESCO

Il Comune di Santa Vittoria d'Alba è interessato marginalmente dalla perimetrazione della "buffer zone", la cosiddetta zona cuscinetto del sito UNESCO "I paesaggi vitivinicoli del Piemonte: Langhe - Roero e Monferrato". Pertanto in considerazione della limitata porzione di territorio compresa nell'ambito delle citate *buffer zone* UNESCO, ai sensi della D.G.R. n. 2-1487 del 12 giugno 2020 "Sito UNESCO" *I paesaggi vitivinicoli del Piemonte: Langhe - Roero e Monferrato*. Comuni marginalmente interessati dalla perimetrazione. Disposizioni, ad integrazione alla D.G.R. n. 26-2131 del 21 settembre 2015, sulla semplificazione facoltativa del procedimento di adeguamento dei Piani Regolatori e dei Regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il Sito UNESCO", può avvalersi di un percorso semplificato.

Pertanto l'adeguamento dello strumento urbanistico comunale, in considerazione della limitata superficie compresa nella "buffer zone", che è pari a 31 ha e rappresenta il 3% circa dell'intera superficie territoriale comunale, in considerazione altresì dell'assenza di rilevanza sull'impianto strutturale del Piano vigente, dell'indifferenza rispetto alla capacità insediativa residenziale e delle potenzialità edificatorie, può essere attuato con Variante Parziale ai sensi dell'art. 17, comma 5° della L.R. n. 56/7 e s.m.i.

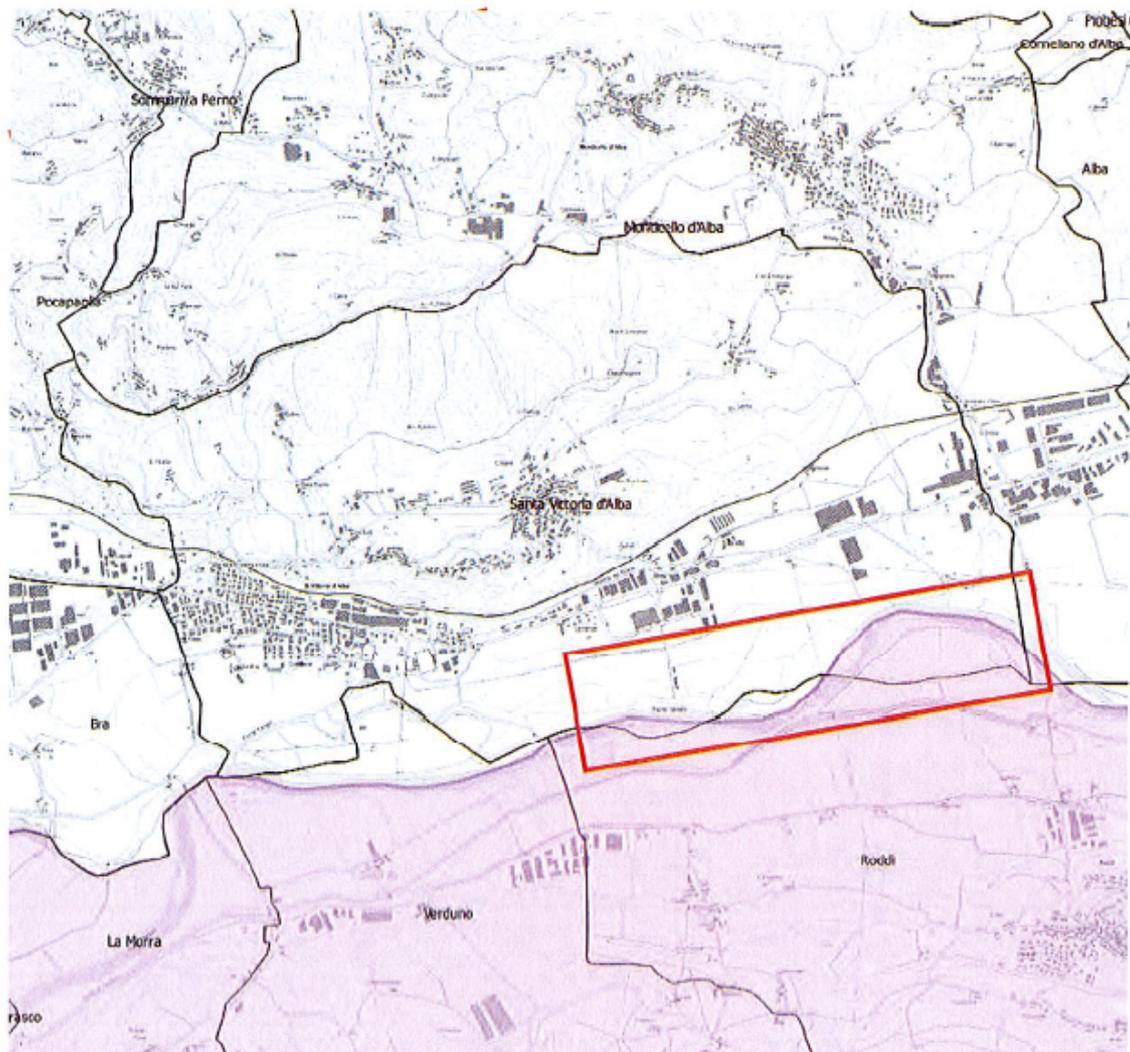
Si recepiscono nella presente Relazione, come di seguito riportato, gli estratti cartografici relativi all'analisi paesaggistica di cui al punto 2.3.1.a contenuti nell'Allegato A della D.G.R. n. 2-1487 del 12 giugno 2020, con riferimento al territorio comunale di Santa Vittoria d'Alba.

Si individua nelle seguenti tavole di Piano: Tavola n. 2 - Zonizzazione, in scala 1:2.000; Tavola n. 3 - Zonizzazione Territorio Comunale, in scala 1:5.000; Tavola n. 6 - Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, in scala 1:5.000, la perimetrazione della *buffer zone* del Sito UNESCO.

Inoltre si inserisce nelle Norme di Attuazione il nuovo articolo 20 quinquies (Salvaguardia dei valori riconosciuti al sito "Paesaggi vitivinicoli del Piemonte Langhe - Roero e Monferrato"), che contiene specifiche disposizioni in ottemperanza al Punto 2.3.1.b "Disposizioni normative" dell'Allegato A di cui alla richiamata D.G.R. n. 2-1487 del 12 giugno 2020.

Santa Vittoria d'Alba (CN)

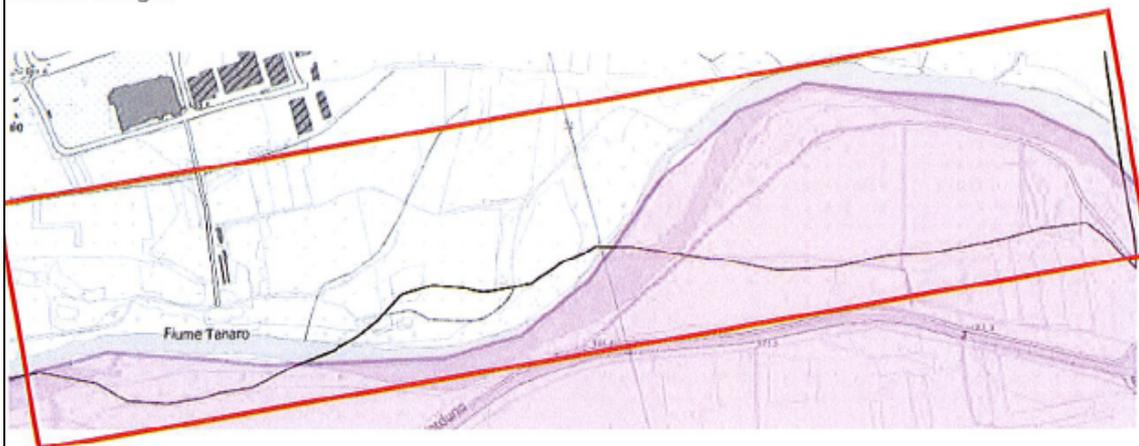
La superficie del comune di s. vittoria d'Alba (CN) interessata dalla *buffer zone* UNESCO è 31 ha, che rappresentano il 3% circa dell'intera superficie territoriale comunale.



Base cartografica Bdtre, limiti amministrativi ISTAT con individuazione cartografica della *buffer zone* UNESCO

Santa Vittoria d'Alba (CN)

Base cartografica Bdtre, limiti amministrativi ISTAT con individuazione cartografica della *buffer zone* UNESCO.
Scala di dettaglio



Carta della sensibilità visiva con individuazione cartografica della *buffer zone* UNESCO

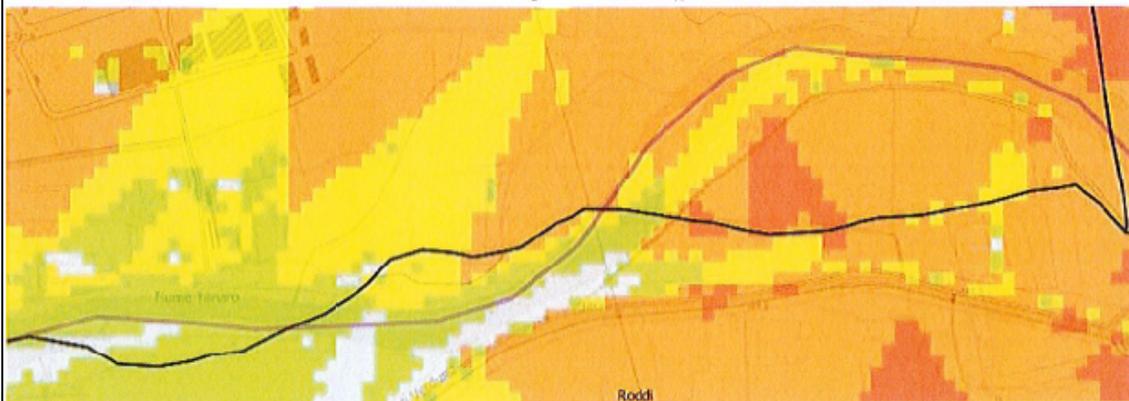
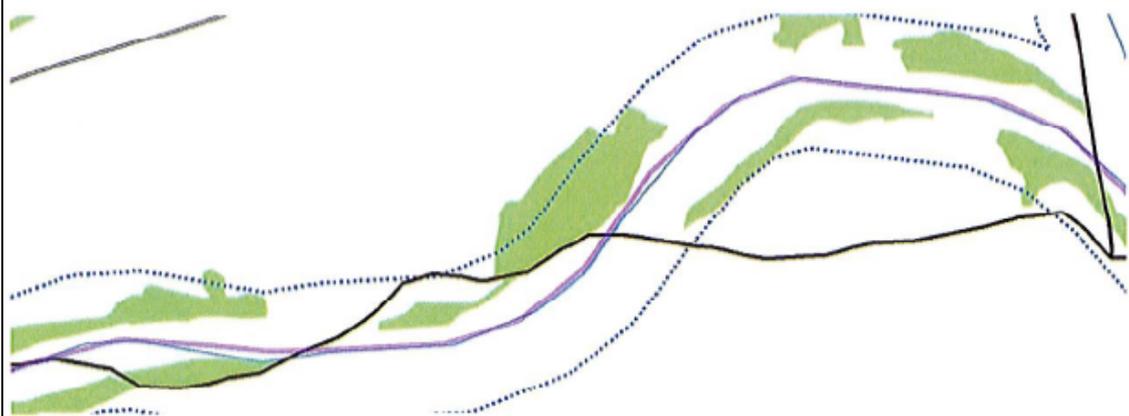


Tavola P2 del Ppr approvato con D.C.R. n. 233-35836 del 3 ottobre 2017 con individuazione cartografica della *buffer zone* UNESCO

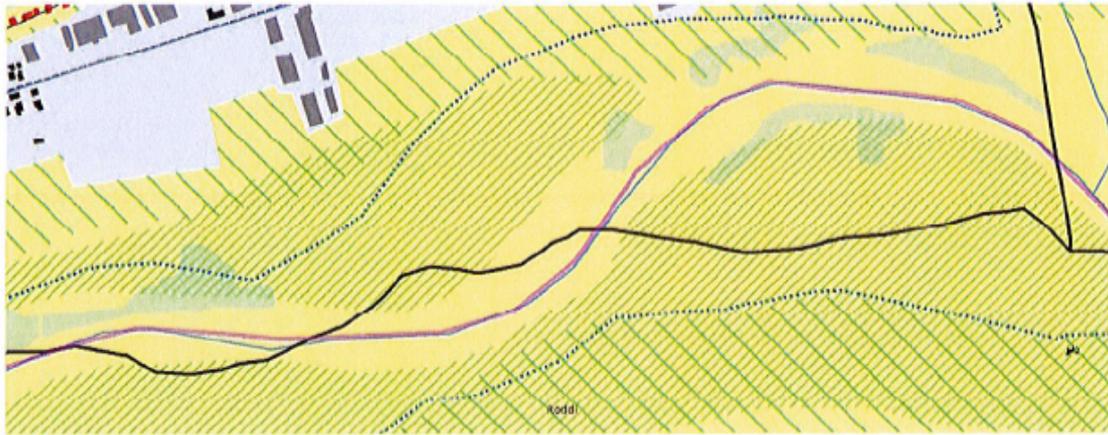


Beni paesaggistici presenti nella *buffer zone*

Corpi idrici tutelati per legge – Fiume Tanaro con fascia 150 metri
Territori coperti da foreste e boschi

Santa Vittoria d'Alba (CN)

Tavola P4 del Ppr approvato con D.C.R. n. 233-35836 del 3 ottobre 2017 con individuazione cartografica della *buffer zone* UNESCO



Componenti paesaggistiche presenti nella *buffer zone*

Art. 14 Sistema idrografico – Fiume Tanaro Zona fluviale interna e Zona fluviale allargata

Art. 16 Territori a prevalente copertura boscata

Art. 32 aree rurali di specifico interesse paesaggistico – SV4 Sistemi rurali lungo fiume

Art. 40 MI 10 Aree rurali di pianura o collina

LEGENDE

Carta della sensibilità visiva

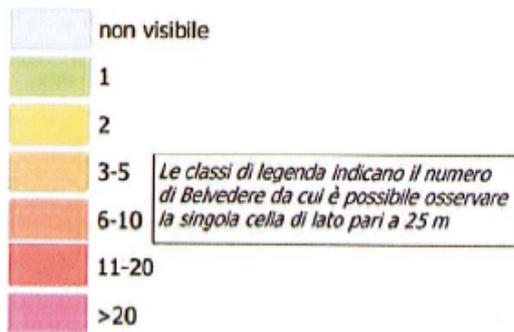


Tavola P2 – Beni paesaggistici del Ppr presenti nella *buffer zone* UNESCO

 Lettera c) I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. n. 1775/1933, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 m ciascuna (art. 14 Nda)

 Lettera g) I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del D.lgs. n. 227/2001 (art. 16 Nda)

Tavola P4 – Componenti paesaggistiche del Ppr presenti nella *buffer zone* UNESCO

-  Zona Fluviale Allargata (art. 14)
-  Zona Fluviale Interna (art. 14)
-  Territori a prevalente copertura boscata (art. 16)
-  Praterie, prato-pascoli, cespuglieti (art. 19)
-  Aree non montane a diffusa presenza di siepi e filari (art. 19)
-  Aree di elevato interesse agronomico (art. 20)

Viabilità storica e patrimonio ferroviario (art. 22):

-  Rete viaria di età romana e medievale
-  Rete viaria di età moderna e contemporanea
-  Rete ferroviaria storica



Sistema di crinali collinari principali e secondari e pedemontani principali e secondari (art. 31)

Relazioni visive tra insediamento e contesto (art. 31):



Insediamenti tradizionali con bordi poco alterati o fronti urbani costituiti da edifici compatti in rapporto con acque, boschi, coltivi



Sistemi di nuclei costruiti di costa o di fondovalle, leggibili nell'insieme o in sequenza



Insediamenti pedemontani o di crinale in emergenza rispetto a versanti collinari o montani prevalentemente boscati o coltivati



Contesti di nuclei storici o di emergenze architettoniche isolate



Aree caratterizzate dalla presenza diffusa di sistemi di attrezzature o infrastrutture storiche (idrauliche, di impianti produttivi industriali o minerari, di impianti rurali)

Aree rurali di specifico interesse paesaggistico (art. 32):



Aree sommitali costituenti fondali e skyline



Sistemi paesaggistici agroforestali di particolare interdigitazione tra aree coltivate e bordi boscati



Sistemi paesaggistici rurali di significativa varietà e specificità, con la presenza di radi insediamenti tradizionali integri o di tracce di sistemazioni agrarie e delle relative infrastrutture storiche (tra cui i Tenimenti Storici dell'Ordine Mauriziano non assoggettati a dichiarazione di notevole interesse pubblico, disciplinati dall'art. 33 e contrassegnati in carta dalla lettera T)



Sistemi rurali lungo fiume con radi insediamenti tradizionali e, in particolare, nelle confluenze fluviali



Sistemi paesaggistici rurali di significativa omogeneità e caratterizzazione dei coltivi: le risaie



Sistemi paesaggistici rurali di significativa omogeneità e caratterizzazione dei coltivi: i vigneti



Area a dispersione insediativa prevalentemente residenziale (art. 38) m.i.6



Aree rurali di pianura o collina (art. 40) m.i.10



Aree rurali di montagna e collina con edificazione rada e dispersa (art. 40) m.i.13

SETTORE RESIDENZIALE

SETTORE RESIDENZIALE

MODIFICA n° 1 RES: Stralcio di area dalla perimetrazione del centro abitato

Ubicazione: Frazione Cinzano

SITUAZIONE DEL PRGC VIGENTE

Zona di Piano: Area di Centro Abitato e fascia di inedificabilità canale irriguo Pertusata

Riferimento cartografia: Tavola n. 2 - Zonizzazione, in scala 1:2.000

VARIANTE AL PRGC

Motivazioni:

La cartografia del PRGC vigente riporta la perimetrazione del Centro Abitato, la quale contiene al suo interno le aree già occupate da fabbricati, le aree destinate alla nuova edificazione ed ai servizi pubblici, inoltre le aree libere non occupate da previsioni di edificabilità.

Un appezzamento di terreno posto sul limite interno del Centro Abitato rientra in quest'ultima categoria di aree libere, per giunta interessato dalla fascia di inedificabilità del canale irriguo Pertusata. Si chiede di escludere tale appezzamento dalla perimetrazione del Centro Abitato.

Contenuti:

Si esclude l'area dalla perimetrazione del Centro Abitato, essendo posta al limite dello stesso e non costituendo una pertinenza dei vicini edifici esistenti, e si ingloba nell'attigua area agricola, mantenendo su di essa la fascia di inedificabilità del canale irriguo.

Modifiche apportate:

Zona di Piano: Area agricola e fascia di inedificabilità canale irriguo Pertusata

Modifiche cartografiche: Si modifica la Tavola n. 2 - Zonizzazione, in scala 1:2.000

Modifiche alle Norme di attuazione:

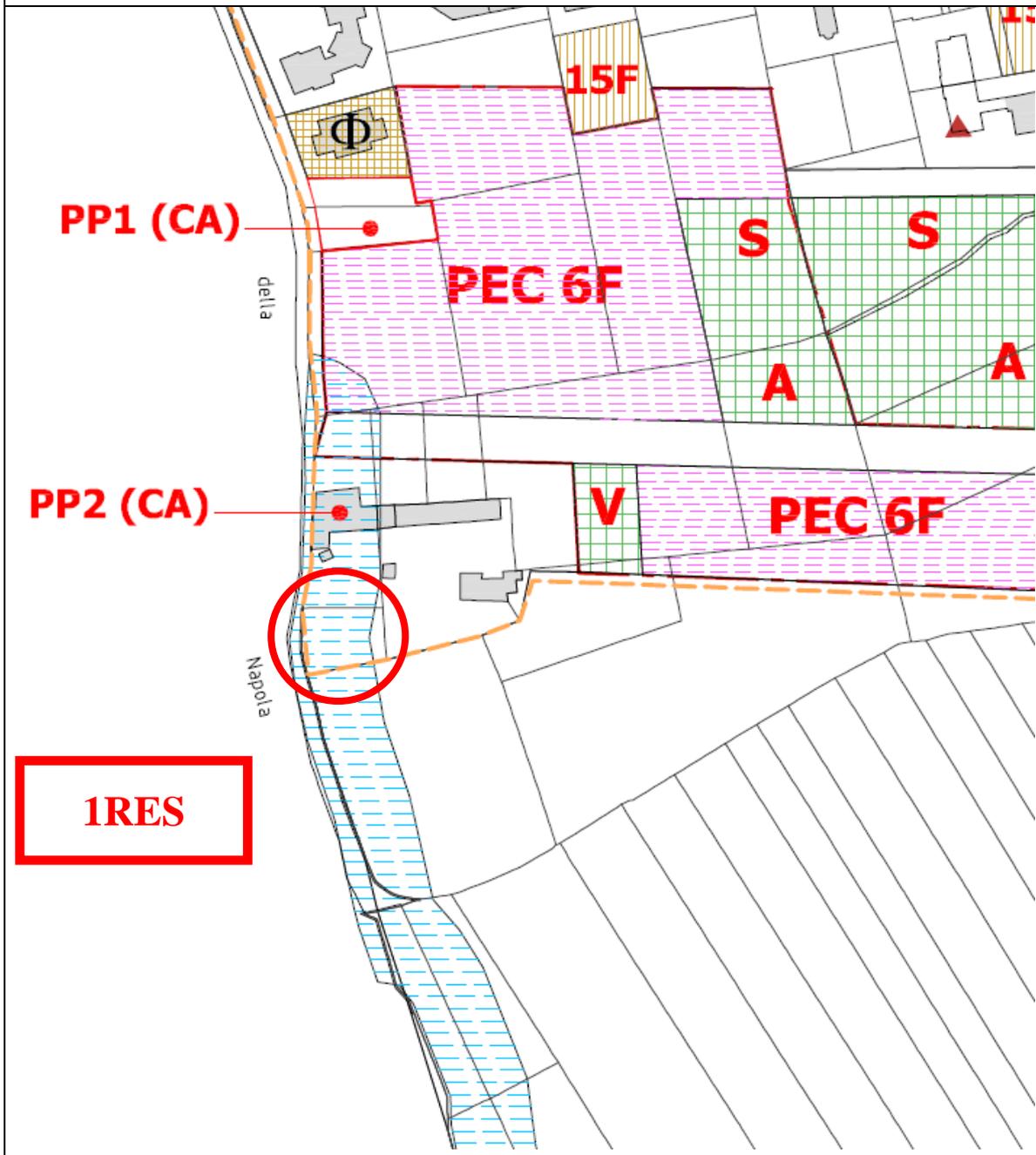
Modifiche alle Tabelle di zona:

Riepilogo dati quantitativi:

MODIFICA 1 RES – P.R.G.C. VIGENTE

Estratto cartografico della Tavola n. 2 - Zonizzazione

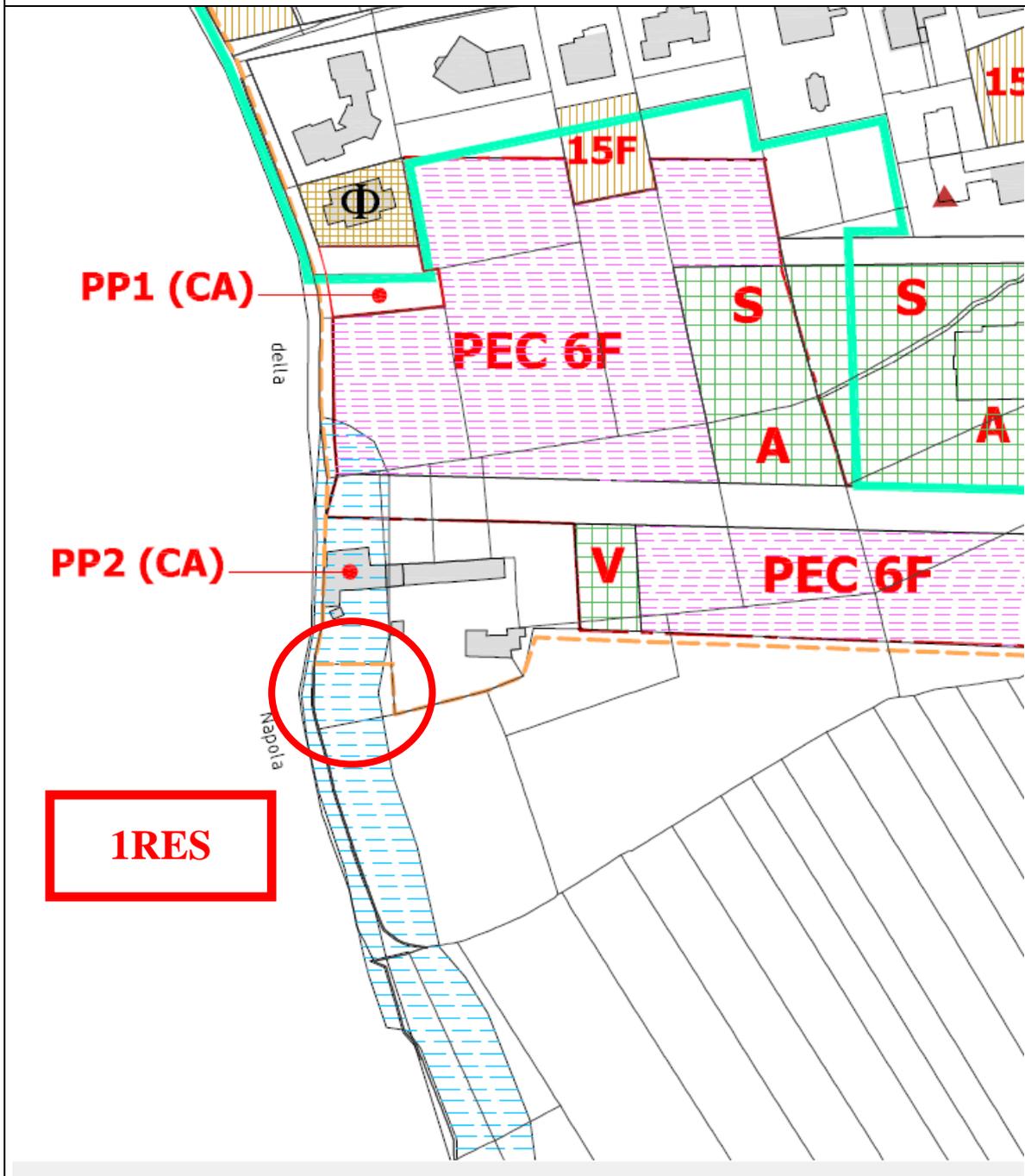
(l'area interessata è indicata con un cerchio ed il numero della modifica)



MODIFICA 1 RES – VARIANTE PARZIALE n° 8/2020 – PROGETTO

Estratto cartografico della Tavola n. 2 - Zonizzazione

(l'area interessata è indicata con un cerchio ed il numero della modifica)



SETTORE RESIDENZIALE**MODIFICA n° 2 RES: Stralcio di area edificabile a destinazione residenziale****Ubicazione:** Frazione Cinzano**SITUAZIONE DEL PRGC VIGENTE****Zona di Piano:** Area residenziale di nuovo impianto PEC 7**Riferimento cartografia:** Tavola n. 2 - Zonizzazione, in scala 1:2.000**VARIANTE AL PRGC****Motivazioni:**

Nella Frazione Cinzano la cartografia del Piano Regolatore vigente individua un'area residenziale di nuovo impianto soggetta a strumento urbanistico esecutivo denominata "PEC 7", al cui interno alcuni appezzamenti di terreno posti sul margine ovest sono disegnati con più destinazioni: la maggior parte a Verde rinaturalizzato VE del Corridoio ecologico P1 per la salvaguardia dei chiroterri, inoltre superficie fondiaria ed area per servizi pubblici. I proprietari di tali terreni non intendono edificare sugli stessi e pertanto ne chiedono lo stralcio dalle previsioni di Piano.

Contenuti:

Si accoglie la richiesta, sia perché l'eliminazione di previsioni edificatorie contribuisce ad una migliore salvaguardia del Corridoio ecologico P1, sia perché trattandosi di terreni posti ai bordi dell'area residenziale di nuovo impianto non viene compromessa l'organizzazione funzionale del restante PEC. I terreni stralciati vengono interamente destinati a Verde rinaturalizzato VE del Corridoio ecologico P1.

L'articolo 26 delle NTA di Piano regola le aree a Verde rinaturalizzato VE: esse non rientrano nelle superfici costituenti standard urbanistici; mentre se sono comprese nella perimetrazione di uno strumento urbanistico esecutivo concorrono alla formazione della capacità edificatoria.

La porzione di area residenziale soggetta a PEC che viene stralciata è pari a mq. 5.503; il PRGC vigente assegna a dette aree di nuovo impianto un indice di densità edilizia territoriale pari a 0,90 mc/mq, a cui corrisponde quindi uno stralcio di volumetria residenziale pari a mc. 4.952, che può essere riutilizzato per interventi in altre parti del territorio comunale.

Tale consistente stralcio di volumetria comporta conseguentemente lo stralcio di aree a servizi pubblici interne al PEC (25 mq/abitante calcolati con 90 mc/ab.) pari a mq. 1.375, che rispetta l'art. 17, comma 5° lett. c), della L.R. 56/1977 (cioè non si riduce la quantità globale delle aree a servizi per più di 0,50 mq/abitante) come descritto nel seguito.

Modifiche apportate:**Zona di Piano:** Verde rinaturalizzato VE del Corridoio ecologico P1**Modifiche cartografiche:** Si modifica la Tavola n. 2 - Zonizzazione, in scala 1:2.000**Modifiche alle Norme di attuazione:** nell'art. 26 si modifica il riferimento all'area VE originariamente compresa nel PEC 7 ed ora esclusa da esso**Modifiche alle Tabelle di zona:** Nella scheda tecnica n. 6 si modificano i dati dimensionali relativi all'area PEC 7 e si elimina il riferimento all'area VE ora esterna**Riepilogo dati quantitativi:** Volumetria residenziale stralciata: mc 4.952

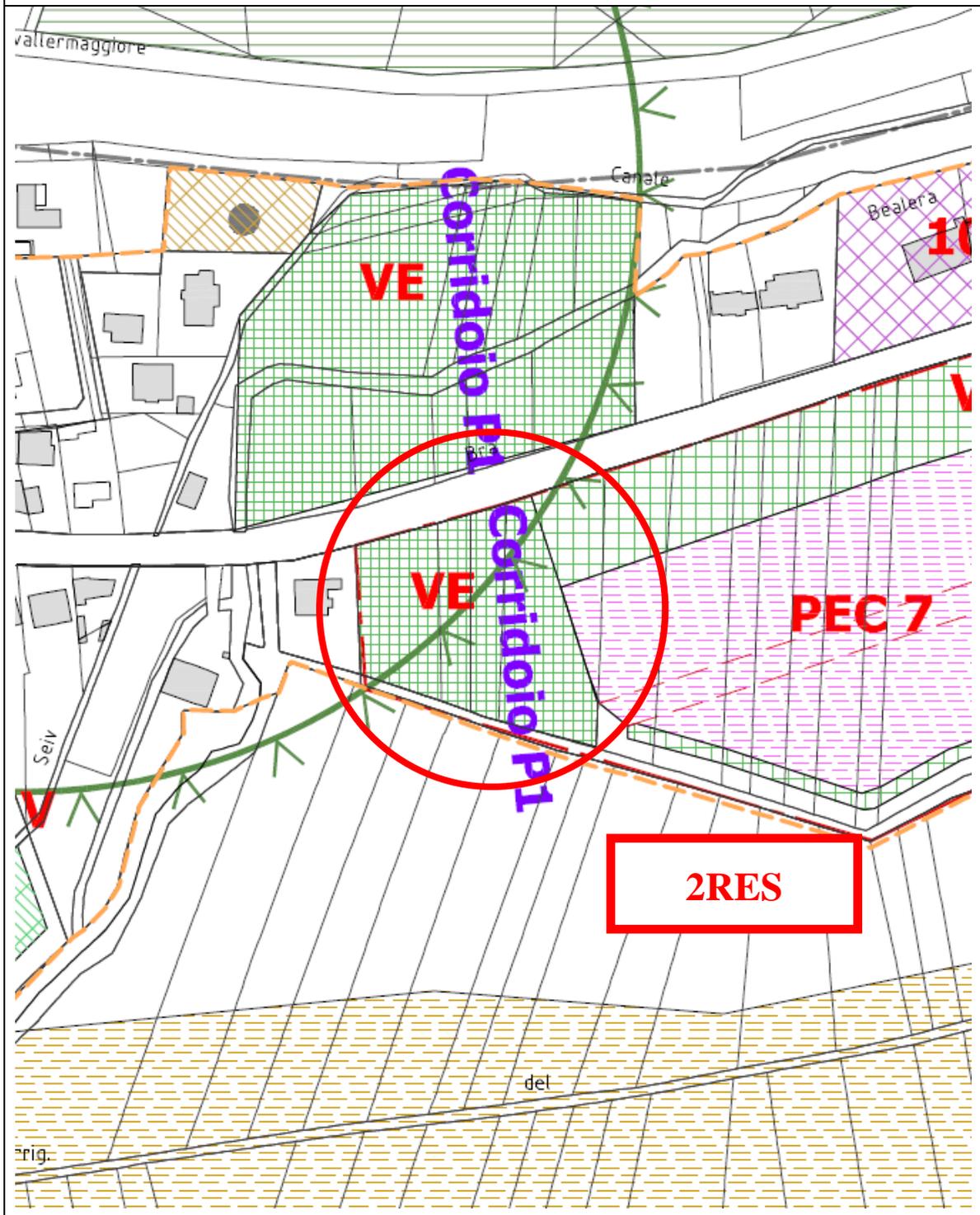
Superficie territoriale residenziale stralciata mq: 5.503

Superficie a servizi pubblici stralciata: mq. 1.375.

MODIFICA 2 RES – P.R.G.C. VIGENTE

Estratto cartografico della Tavola n. 2 - Zonizzazione

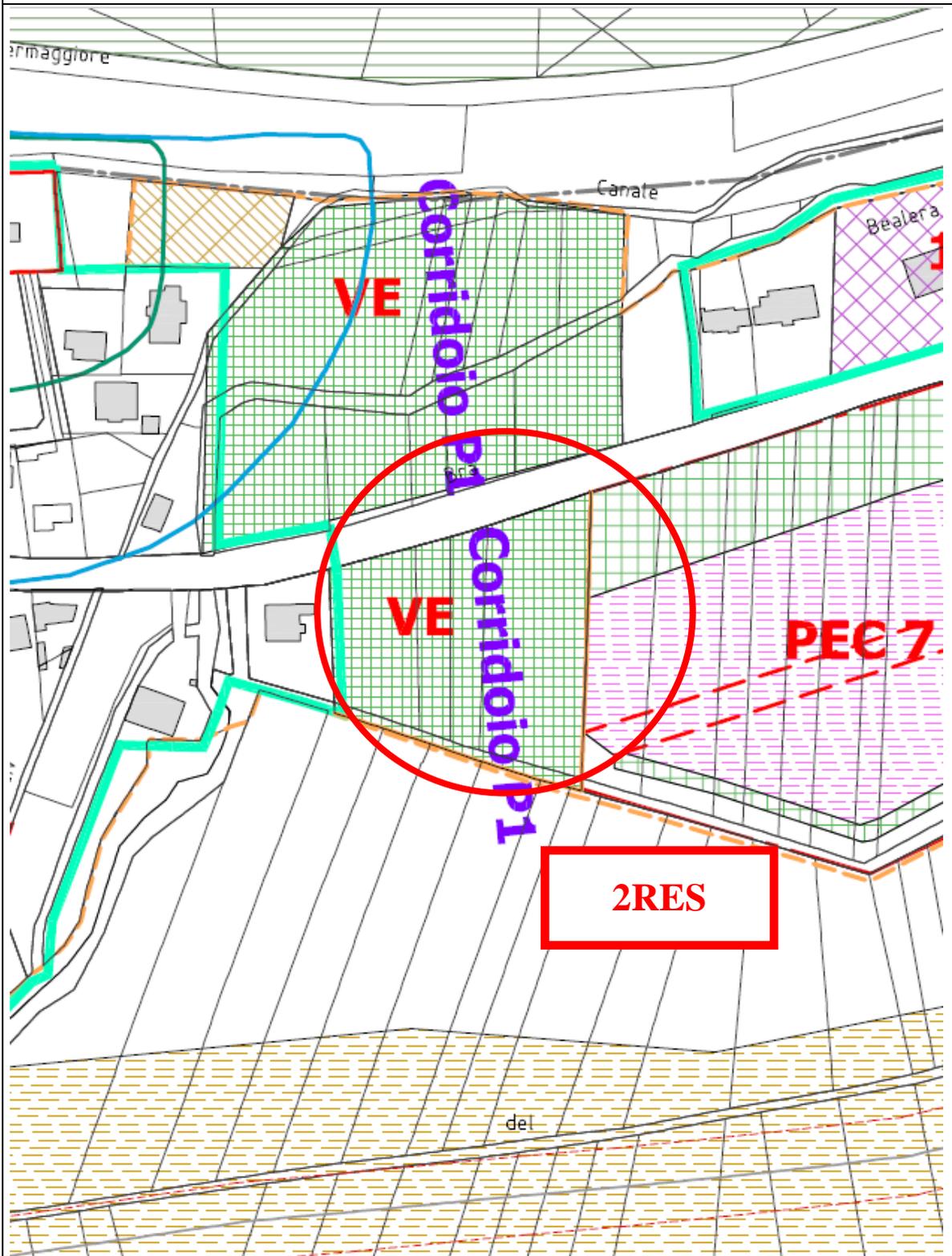
(l'area interessata è indicata con un cerchio ed il numero della modifica)



MODIFICA 2 RES – VARIANTE PARZIALE n° 8/2020 – PROGETTO

Estratto cartografico della Tavola n. 2 - Zonizzazione

(l'area interessata è indicata con un cerchio ed il numero della modifica)



SETTORE RESIDENZIALE**MODIFICA n. 3 RES: Cambio di modalità attuativa dell'area residenziale PEC 6B1****Ubicazione:** Frazione Cinzano**SITUAZIONE DEL PRGC VIGENTE****Zona di Piano:** Area residenziale di nuovo impianto 6B1**Riferimento cartografia:** Tavola n. 2 – Zonizzazione, scala 1:2.000**VARIANTE AL PRGC****Motivazioni:**

L'area residenziale di nuovo impianto PEC 6B1, nella Frazione Cinzano, è sottoposta a strumento urbanistico esecutivo, ormai in larga parte attuato e decaduto per decorrenza dei termini di validità. All'interno del PEC un lotto non ancora edificato nel progetto preliminare della Variante è stato trasformato in area residenziale di completamento, mentre un secondo lotto ancora da attuare è stato oggetto di un'osservazione al progetto preliminare, con la quale si chiede di apportare la stessa trasformazione in lotto di completamento.

Trattandosi di un PEC decaduto, nel quale le opere di urbanizzazione previste sono state pressoché ultimate, occorre consentire l'edificazione sui due lotti residui, senza ricorrere ad un nuovo strumento urbanistico esecutivo, che non sarebbe giustificato.

Contenuti:

Stante la situazione del PEC ora decaduto, ormai urbanizzato ed in larga parte attuato, per consentire di utilizzare appieno la volumetria rimasta inutilizzata si trasforma il primo lotto non edificato in area residenziale di completamento contrassegnata dal n° 15H, con superficie fondiaria di mq. 998, su cui si colloca la capacità edificatoria residua di mc. 1.305 in precedenza assegnata allo stesso lotto dal PEC. Mentre il secondo lotto si trasforma anch'esso in area di completamento contrassegnata dal n° 15N, con superficie fondiaria di mq. 626 e capacità edificatoria residua di mc. 640.

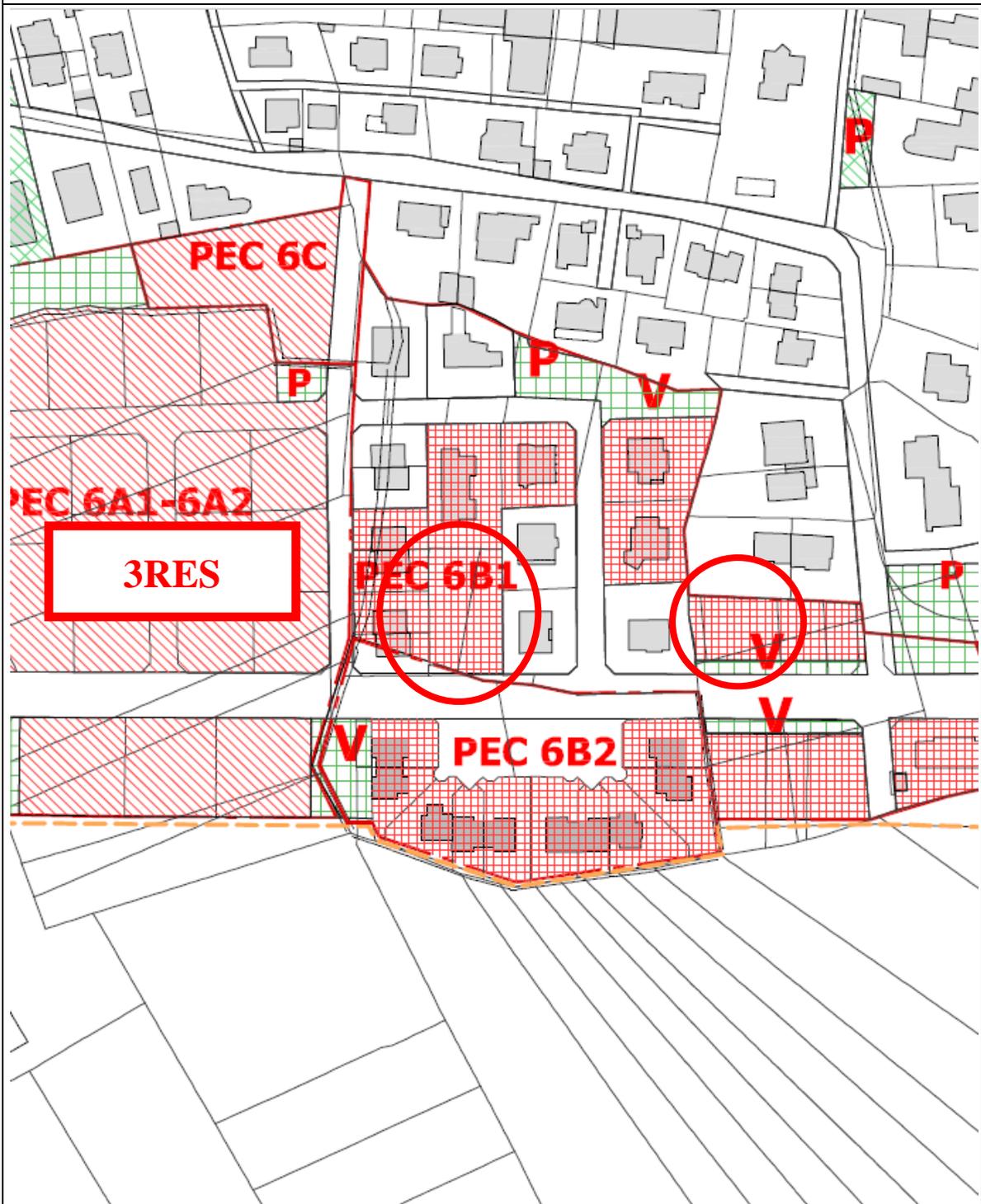
Modifiche apportate:**Zona di Piano:** Aree residenziali di completamento n° 15H e n° 15N**Modifiche cartografiche:** Si modifica la Tavola n. 2 – Zonizzazione, in scala 1:2.000**Modifiche alle Norme di attuazione:****Modifiche alle Tabelle di zona:** Nella scheda tecnica n. 4 si inseriscono i dati dimensionali relativi alle nuove aree 15H e 15N, e si prescrive che il rilascio del permesso di costruire in tali aree è subordinato al completamento degli obblighi convenzionali previsti nel PEC decaduto**Riepilogo dati quantitativi:** Volumetria residenziale inserita: mc 0, in quanto si tratta di una semplice cessione di capacità insediativa vigente da un'area ad un'altra

Superficie territoriale residenziale inserita: mq 0.

MODIFICA 3 RES – P.R.G.C. VIGENTE

Estratto cartografico della Tavola n. 2 - Zonizzazione

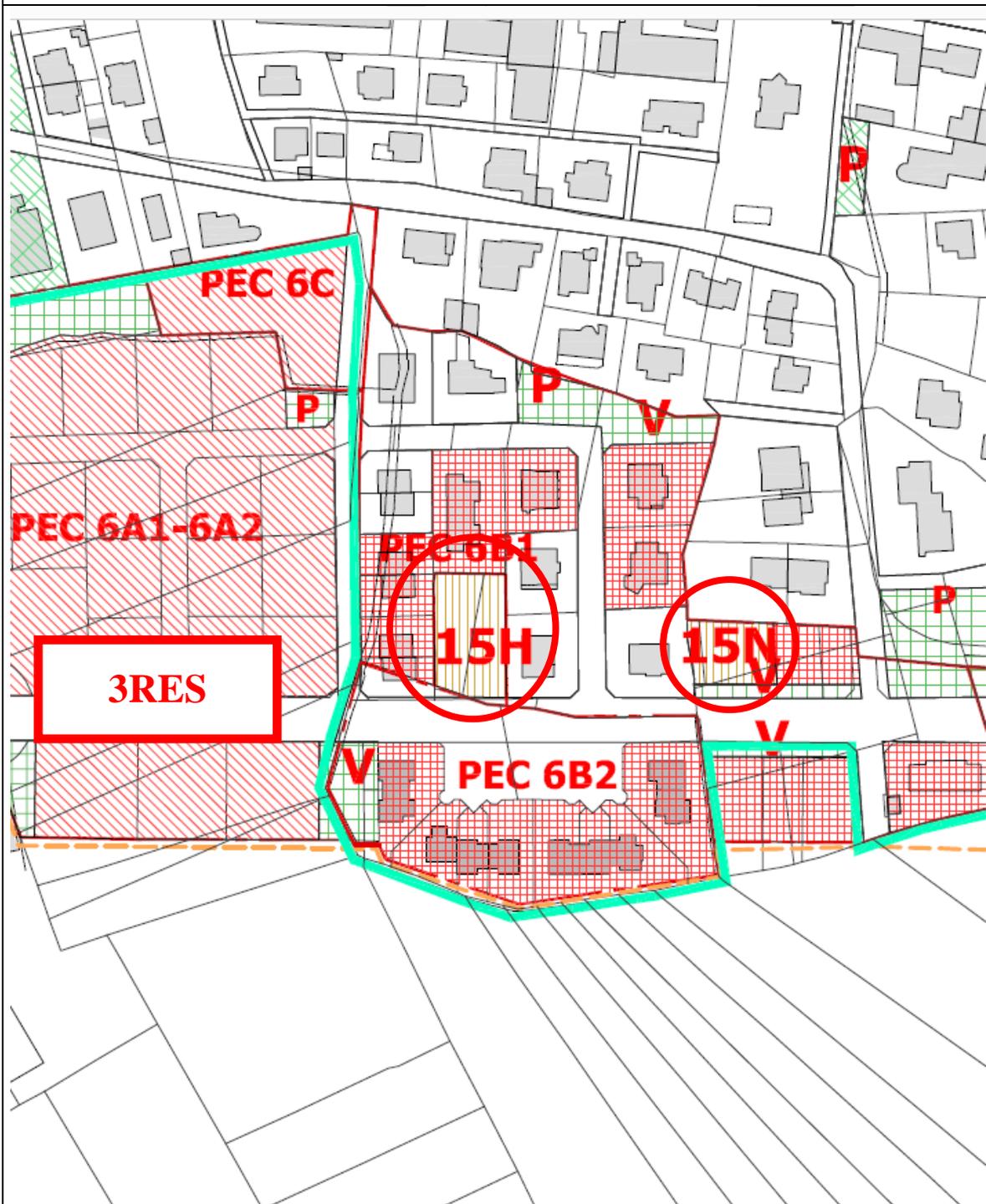
(l'area interessata è indicata con un cerchio ed il numero della modifica)



MODIFICA 3 RES – VARIANTE PARZIALE n° 8/2020 – PROGETTO

Estratto cartografico della Tavola n. 2 - Zonizzazione

(l'area interessata è indicata con un cerchio ed il numero della modifica)



SETTORE RESIDENZIALE**MODIFICA n° 4 RES: Inserimento di area edificabile residenziale****Ubicazione:** Frazione Cinzano**SITUAZIONE DEL PRGC VIGENTE****Zona di Piano:** Area di Centro Abitato**Riferimento cartografia:** Tavola n. 2 – Zonizzazione, scala 1:2.000**VARIANTE AL PRGC****Motivazioni:**

E' pervenuta all'Amministrazione Comunale la richiesta di trasformare in area edificabile a destinazione residenziale un terreno posto all'interno della perimetrazione del centro abitato effettuata ai sensi del nuovo Codice della Strada, e sul confine esterno della più ristretta perimetrazione dei centri e nuclei abitati, effettuata ai sensi degli artt. 12, comma 2, numero 5bis), e 81 della L.R. n. 56/1977 e s.m.i.

L'Amministrazione Comunale intende accogliere la richiesta pervenuta, essendo l'area inserita in un contesto residenziale edificato ed urbanizzato, come risulta dall'allegato estratto cartografico della Tavola delle urbanizzazioni primarie.

Contenuti:

Si individua un'area residenziale di completamento contrassegnata con il n° 15L, avente superficie fondiaria di mq. 2.552, indice di densità edilizia fondiaria $I_f = 1 \text{ mc/mq}$ e corrispondente volume edificabile di mc. 2.552.

Tale aumento di capacità insediativa è reso possibile dalla disponibilità di volumetria dovuta agli stralci effettuati nella presente e precedenti Varianti parziali, come viene specificato nella successiva verifica della capacità' insediativa residenziale.

Il lotto di completamento viene collegato alle urbanizzazioni che già servono gli edifici esistenti al contorno. L'area si colloca in Classe "II-1p" di pericolosità geomorfologica; inoltre non interessa la vicina fascia di tutela del Corridoio ecologico P3.

Considerata la localizzazione periferica, la conformazione e l'estensione limitata dell'area, nelle NTA si ammette la monetizzazione totale degli standard urbanistici sostitutiva della cessione. Peraltro questa possibilità è prevista nel comma 4bis dell'art. 21 della L.R. 56/1977 e s.m.i., il quale dispone che qualora il reperimento delle aree a servizi pubblici non risulti possibile o non sia ritenuto opportuno dal Comune, in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, in alternativa totale o parziale alla cessione può essere disposto il pagamento di una somma, comunque non inferiore al costo di aree analoghe, da destinare ad acquisizione di aree per servizi pubblici o alla realizzazione dei servizi medesimi.

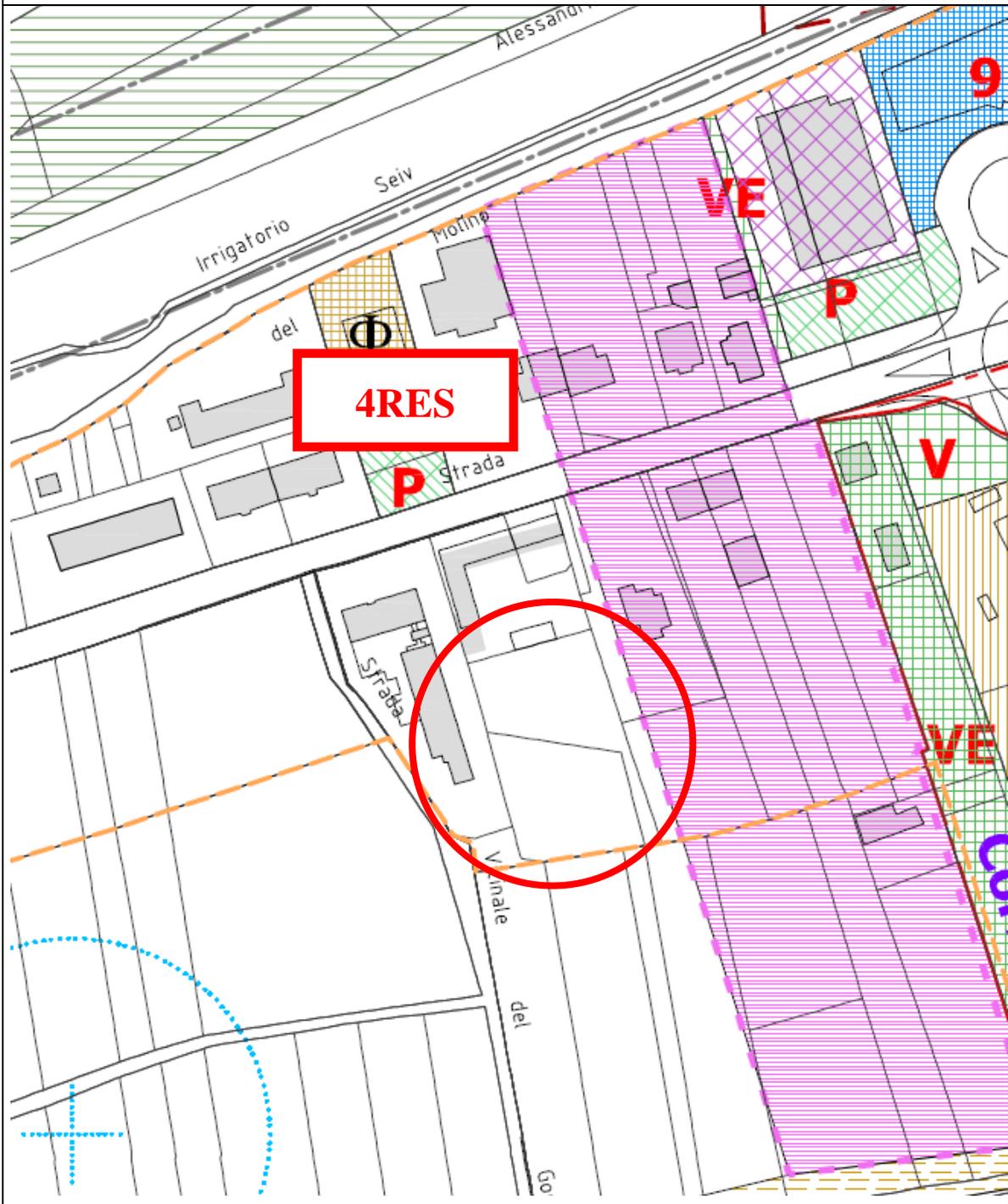
Modifiche apportate:**Zona di Piano:** Area residenziale di completamento n° 15L**Modifiche cartografiche:** Si modifica la Tavola n. 2 - Zonizzazione, in scala 1:2.000**Modifiche alle Norme di attuazione:****Modifiche alle Tabelle di zona:** Si inseriscono nella scheda tecnica n. 4 i dati relativi alla nuova area e la prescrizione inerente la monetizzazione degli standard urbanistici; inoltre si inseriscono prescrizioni attuative in accoglimento di un'osservazione dell'Ufficio Tecnico Comunale al progetto preliminare**Riepilogo dati quantitativi:** Volumetria residenziale inserita: mc 2.552

Superficie fondiaria residenziale inserita: mq 2.552.

MODIFICA 4 RES – P.R.G.C. VIGENTE

Estratto cartografico della Tavola n. 2 - Zonizzazione

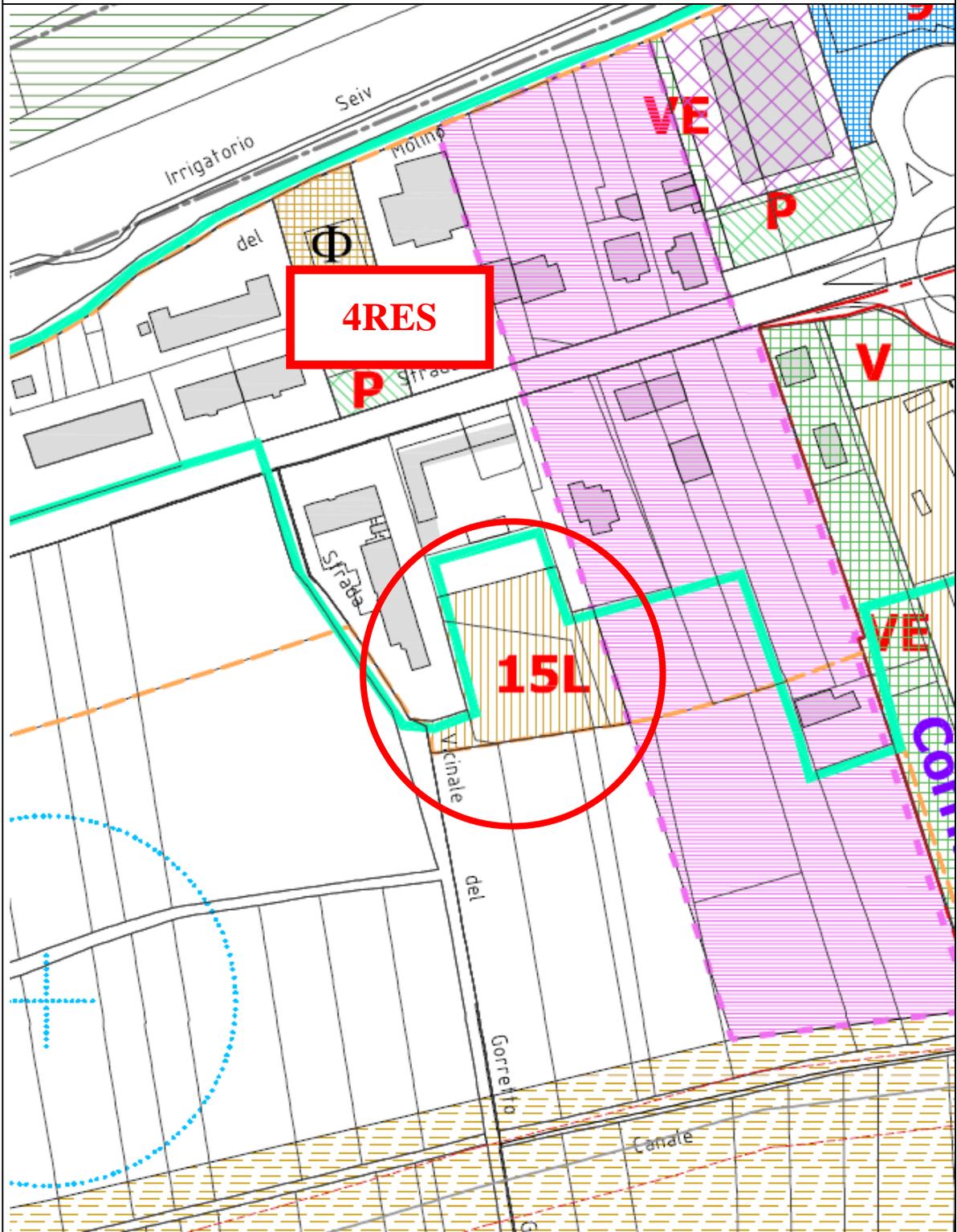
(l'area interessata è indicata con un cerchio ed il numero della modifica)



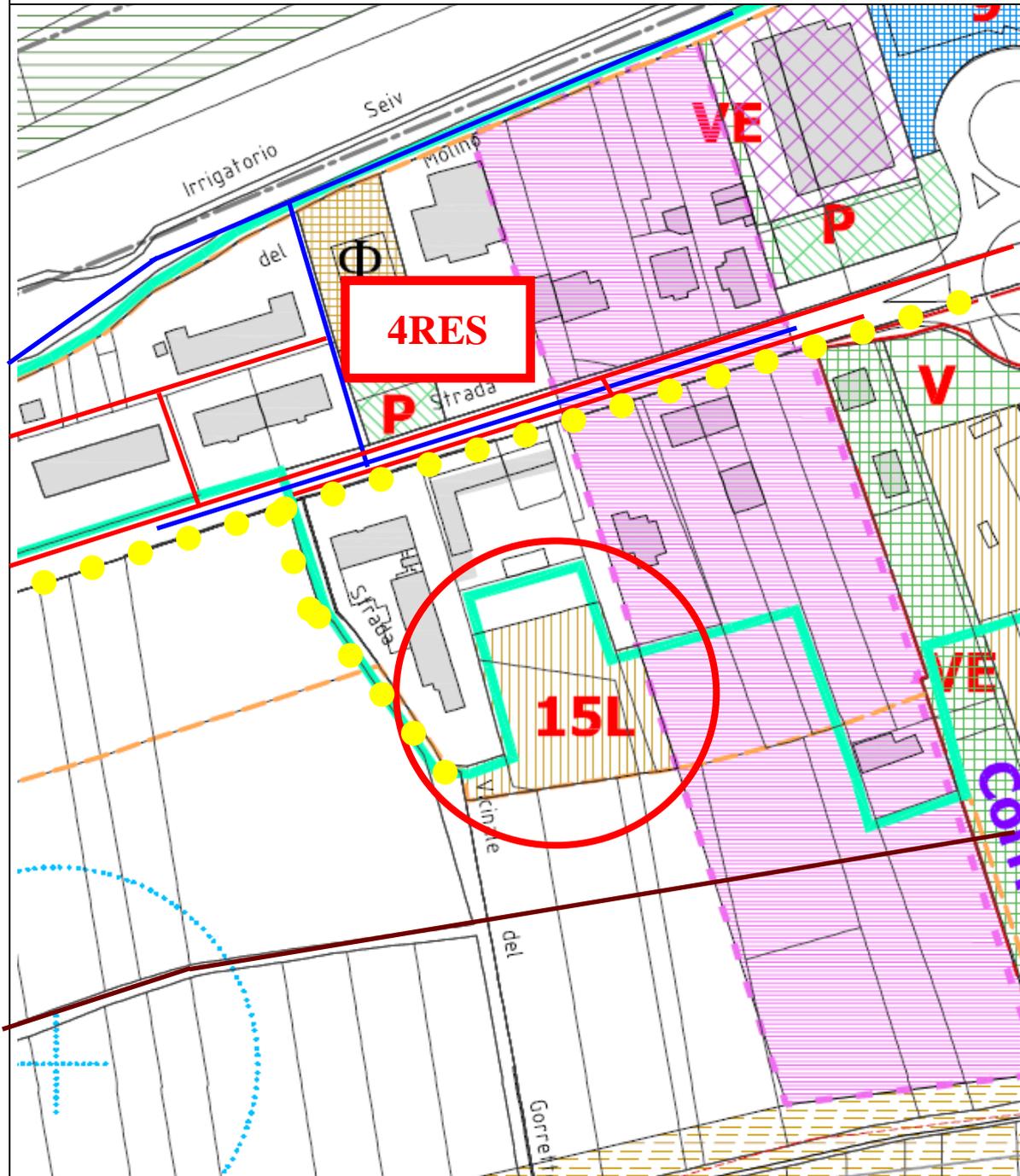
MODIFICA 4 RES – VARIANTE PARZIALE n° 8/2020 – PROGETTO

Estratto cartografico della Tavola n. 2 - Zonizzazione

(l'area interessata è indicata con un cerchio ed il numero della modifica)



MODIFICA 4 RES – VARIANTE PARZIALE n° 8/2020 – PROGETTO
 Estratto cartografico della **Tavola delle urbanizzazioni primarie**
 (l'area interessata è indicata con un cerchio ed il numero della modifica)



Schema opere di urbanizzazione primaria esistenti

- | | | | |
|---|------------------------|--|-----------|
|  | Acquedotto |  | Parcheggi |
|  | Fognatura |  | Viabilità |
|  | Metano | | |
|  | Illuminazione Pubblica | | |

SETTORE RESIDENZIALE**MODIFICA n° 5 RES: Inserimento di area edificabile residenziale****Ubicazione:** Frazione Cinzano**SITUAZIONE DEL PRGC VIGENTE****Zona di Piano:** Area di Centro Abitato**Riferimento cartografia:** Tavola n. 2 – Zonizzazione, in scala 1:2.000**VARIANTE AL PRGC****Motivazioni:**

E' pervenuta all'Amministrazione Comunale la richiesta di trasformare in area edificabile a destinazione residenziale un appezzamento di terreno posto all'interno della perimetrazione del centro abitato di cui all'art. 28 delle NTA del PRGC. Si tratta di un'area interclusa, delimitata a monte dalla viabilità comunale e da fabbricati residenziali, a valle dal tessuto urbano. L'Amministrazione Comunale intende accogliere la richiesta pervenuta, essendo l'area inserita nell'ambito edificato del centro abitato e allacciabile alle opere di urbanizzazioni esistenti al contorno, come risulta dall'allegato estratto cartografico della tavola delle urbanizzazioni primarie.

Contenuti:

Si individua un'area residenziale di completamento contrassegnata dal n° "15M", con superficie fondiaria di mq. 2.913, indice di densità edilizia fondiaria $I_f = 1 \text{ mc/mq}$ e corrispondente volume edificabile di mc. 2.913.

Tale aumento di capacità insediativa è reso possibile dalla disponibilità di volumetria dovuta agli stralci effettuati nella presente e precedenti Varianti parziali, come viene specificato nella successiva verifica della capacità' insediativa residenziale.

Il lotto di completamento viene collegato alle opere di urbanizzazione che già servono gli edifici esistenti al contorno. L'area su cui viene posizionata la nuova edificazione si colloca in Classe "II C" di pericolosità geomorfologica.

Considerata la localizzazione periferica, la conformazione e l'estensione limitata dell'area, nelle NTA si ammette la monetizzazione totale degli standard urbanistici sostitutiva della cessione. Peraltro questa possibilità è prevista nel comma 4bis dell'art. 21 della L.R. 56/1977 e s.m.i., il quale dispone che qualora il reperimento delle aree a servizi pubblici non risulti possibile o non sia ritenuto opportuno dal Comune, in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, in alternativa totale o parziale alla cessione può essere disposto il pagamento di una somma, comunque non inferiore al costo di aree analoghe, da destinare ad acquisizione di aree per servizi pubblici o alla realizzazione dei servizi medesimi.

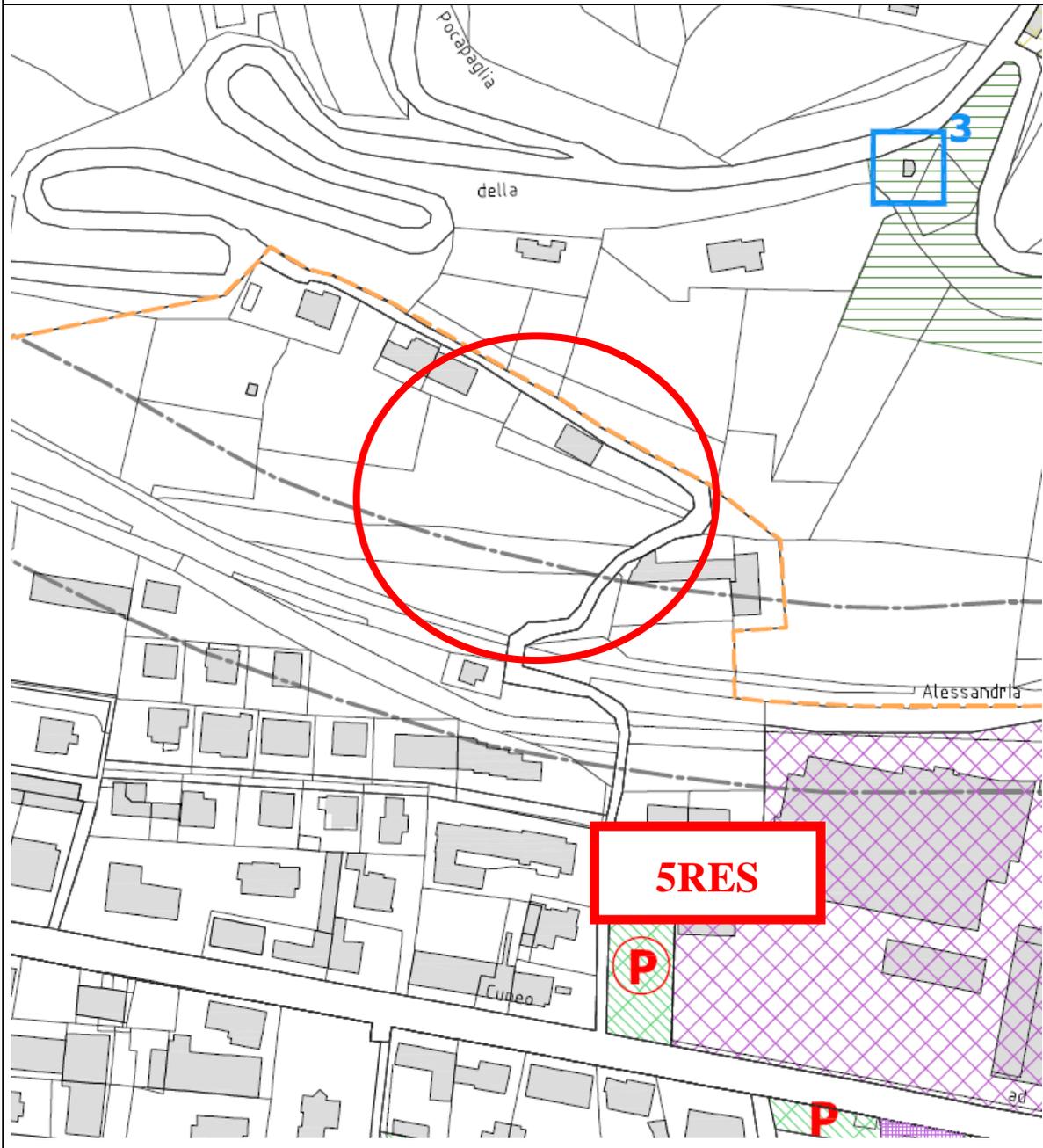
Modifiche apportate:**Zona di Piano:** Area residenziale di completamento "15M"**Modifiche cartografiche:** Si modifica la Tavola n. 2 - Zonizzazione, in scala 1:2.000**Modifiche alle Norme di attuazione:****Modifiche alle Tabelle di zona:** Si inseriscono nella scheda tecnica n. 4 i dati relativi alla nuova area e la prescrizione relativa alla monetizzazione degli standard urbanistici**Riepilogo dati quantitativi:** Volumetria residenziale inserita: mc. 2.913

Superficie fondiaria residenziale inserita: mq. 2.913.

MODIFICA 5 RES – P.R.G.C. VIGENTE

Estratto cartografico della Tavola n. 2 - Zonizzazione

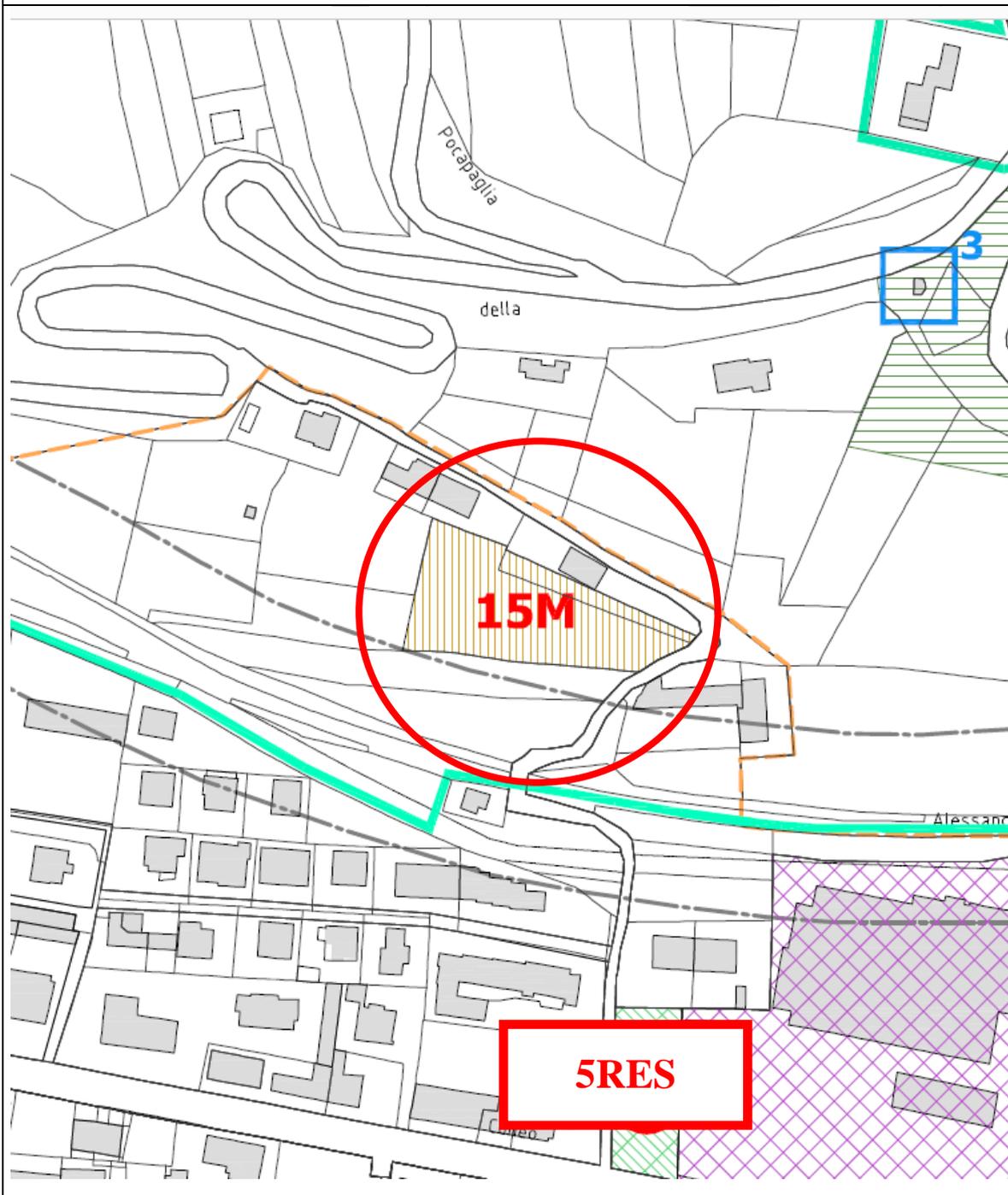
(l'area interessata è indicata con un cerchio ed il numero della modifica)



MODIFICA 5 RES – VARIANTE PARZIALE n° 8/2020 – PROGETTO

Estratto cartografico della Tavola n. 2 - Zonizzazione

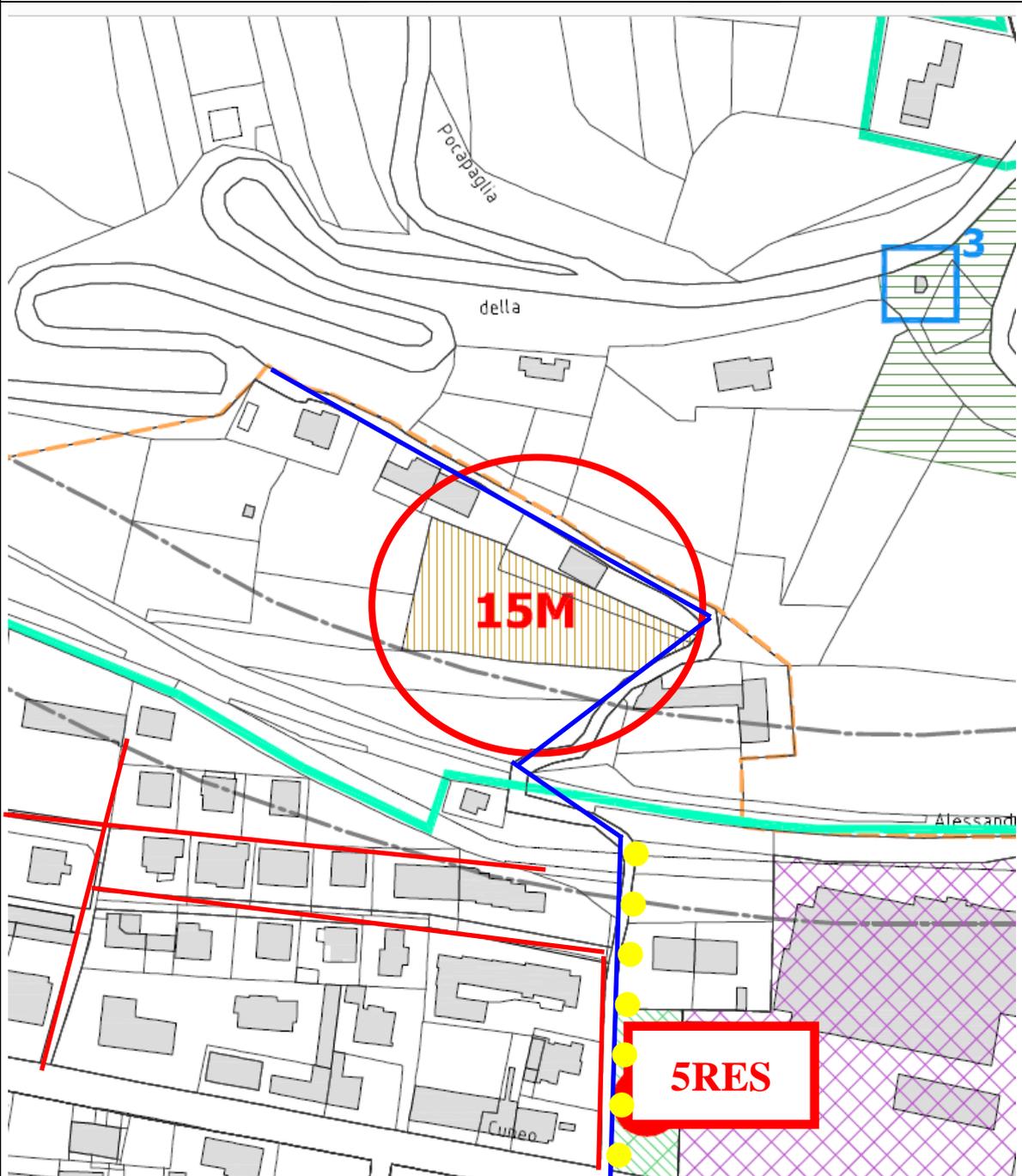
(l'area interessata è indicata con un cerchio ed il numero della modifica)



MODIFICA 5 RES – VARIANTE PARZIALE n° 8/2020 – PROGETTO

Estratto cartografico della **Tavola delle urbanizzazioni primarie**

(l'area interessata è indicata con un cerchio ed il numero della modifica)



Schema opere di urbanizzazione primaria esistenti

- | | |
|--|---|
|  Acquedotto |  P Parcheggi |
|  Fognatura (zona dotata di servizio fognario in forma diretta ed autonoma (fosse Imhoff) nei termini previsti dalle normative di settore) |  Viabilità |
|  Metano | |
|  Illuminazione Pubblica | |

SETTORE RESIDENZIALE**MODIFICA n° 6 RES: Trasformazione di area a servizi e parte di area economica
in area residenziale****Ubicazione:** Frazione Cinzano**SITUAZIONE DEL PRGC VIGENTE****Zona di Piano:** Aree soggette a standard urbanistici esistenti - Aree per l'istruzione, Area economica di riordino**Riferimento cartografia:** Tavola n. 2 – Zonizzazione, in scala 1:2.000**VARIANTE AL PRGC****Motivazioni:**

Nella Frazione Cinzano un edificio con la relativa area di pertinenza è classificato dal PRGC nel seguente modo:

- l'edificio principale e la relativa area pertinenziale posta di fronte alla strada statale sono classificati come "Aree soggette a standard urbanistici esistenti - Aree per l'istruzione"
- i volumi accessori destinati a centrale termica, magazzino e cabina Enel ed il cortile interno che ospita tali volumi, sono erroneamente classificati come "Aree economiche di riordino", accomunandoli all'uguale destinazione che contraddistingue l'attiguo edificio produttivo.

L'edificio originariamente era adibito ad abitazione, e come tale era stato classificato inizialmente nel PRGC. Successivamente nel 1982, per accordo tra la proprietà ed il Comune, l'edificio era stato oggetto di lavori di sistemazione interna e adibito in locazione a scuola media dell'obbligo; nel PRGC vigente è tuttora individuato con tale destinazione a servizio pubblico per l'istruzione.

A seguito dell'entrata in funzione del nuovo plesso scolastico di Via Serafina, è stato disdetta la locazione e l'edificio è tornato nella disponibilità della proprietà, la quale ha chiesto che lo stesso e l'area su cui insiste siano riclassificati nello strumento urbanistico con l'iniziale destinazione a residenza.

Contenuti:

Si stralcia la destinazione a servizi pubblici (Aree per l'istruzione, con una superficie di mq. 462), che riguarda l'edificio principale e la relativa area pertinenziale sul fronte strada, inoltre si stralcia parte della destinazione ad "area economica di riordino" (mq 518) che erroneamente insiste sul cortile interno dell'edificio e sui volumi accessori presenti in esso. Le stesse aree vengono riclassificate con la grafia che contraddistingue le aree residenziali del Centro Abitato, disciplinate dall'articolo 28 delle norme di attuazione dello strumento urbanistico.

Pur considerando che la volumetria esistente nel PRGC originario era destinata ad abitazione, quindi presumibilmente già considerata nella capacità insediativa residenziale (mentre la destinazione a servizi è intervenuta successivamente), facendo riferimento alla situazione attuale dello strumento urbanistico si ritiene comunque che la trasformazione da area a servizi in residenziale determini un aumento di capacità insediativa

(corrispondente al volume esistente che è pari a circa mc. 2.000), la quale viene compensata dagli stralci apportati con altre modifiche dello strumento urbanistico.

Analogamente lo stralcio di mq. 462 della destinazione a servizi per l'istruzione rispetta l'art. 17, comma 5°, punto c) della L.R. 56/1977 e s.m.i. (cioè non si riduce la quantità globale delle aree per servizi per più di 0,5 metri quadri per abitante), come descritto nel seguito.

Mentre l'area economica di riordino non determina superficie disponibile per altri interventi in quanto considerata inizialmente nello strumento urbanistico quale superficie fondiaria di un edificio produttivo esistente.

Per accordo tra l'Amministrazione Comunale e la proprietà, si stabilisce:

- che la riclassificazione nell'originaria destinazione residenziale non sia soggetta al reperimento o monetizzazione di standard urbanistici, che i lavori di sistemazione dei locali, prima adibiti a scuola, per renderli nuovamente idonei all'abitazione non siano soggetti a contributo di costruzione, che la trasformazione non sia gravata dal contributo straordinario di cui all'art. 16, comma 4, lett. d-ter), del DPR 380/2001 e s.m.i.,
- che in cambio la proprietà cede al Comune a titolo gratuito un'area attigua alla Chiesa di San Rocco.

Modifiche apportate:

Zona di Piano: Aree del Centro Abitato

Modifiche cartografiche: Si modifica la Tavola n. 2 – Zonizzazione, in scala 1:2.000

Modifiche alle Norme di attuazione:

Modifiche alle Tabelle di zona: Si inserisce nella scheda tecnica n. 3 la prescrizione puntuale descritta sopra

Riepilogo dati quantitativi: Volumetria residenziale inserita: mc. 2.000

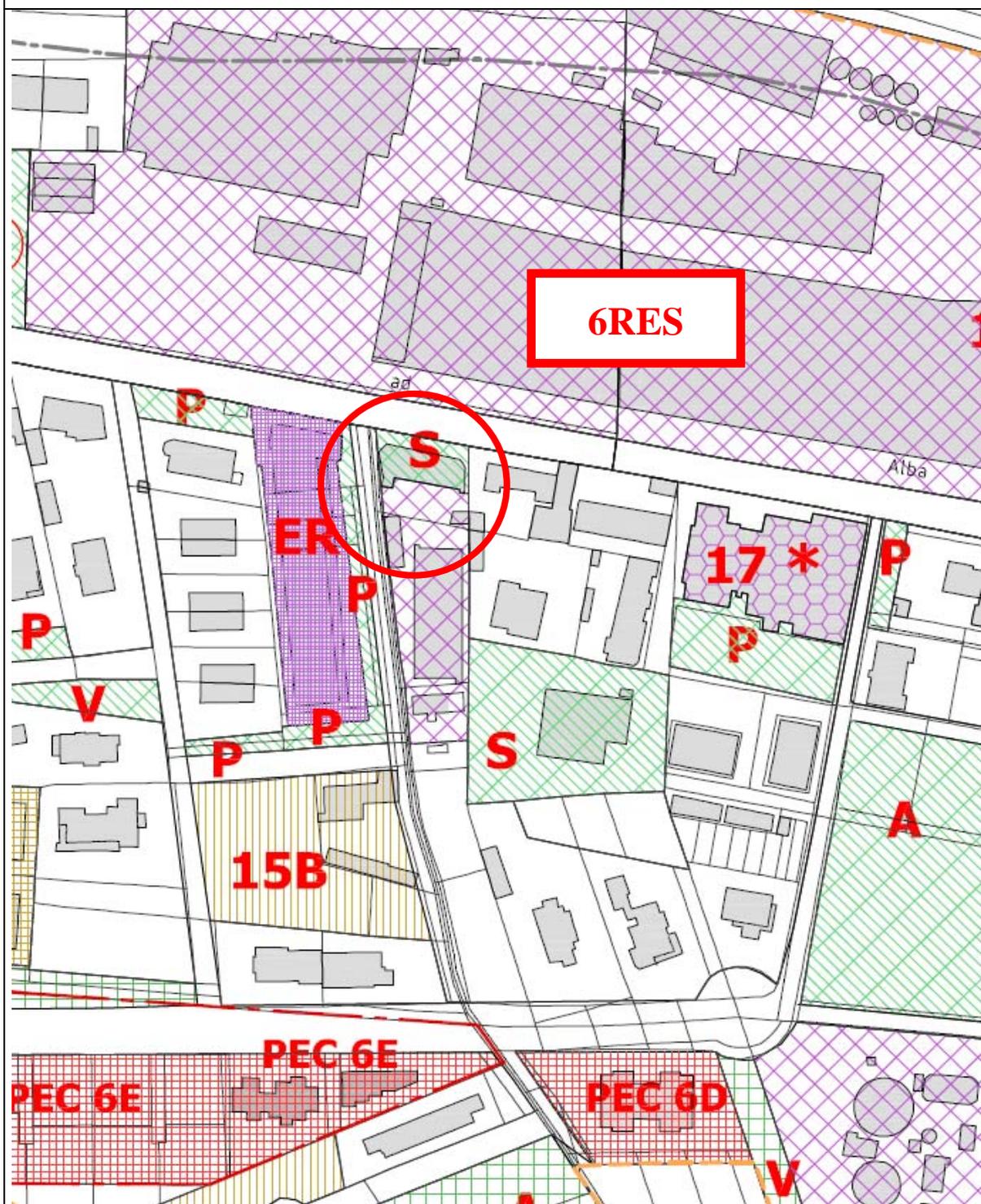
Superficie a destinazione produttiva (economica di riordino) stralciata: mq. 518, che non determina superficie disponibile per altri interventi

Superficie a servizi pubblici stralciata: mq. 462.

MODIFICA 6 RES – P.R.G.C. VIGENTE

Estratto cartografico della Tavola n. 2 - Zonizzazione

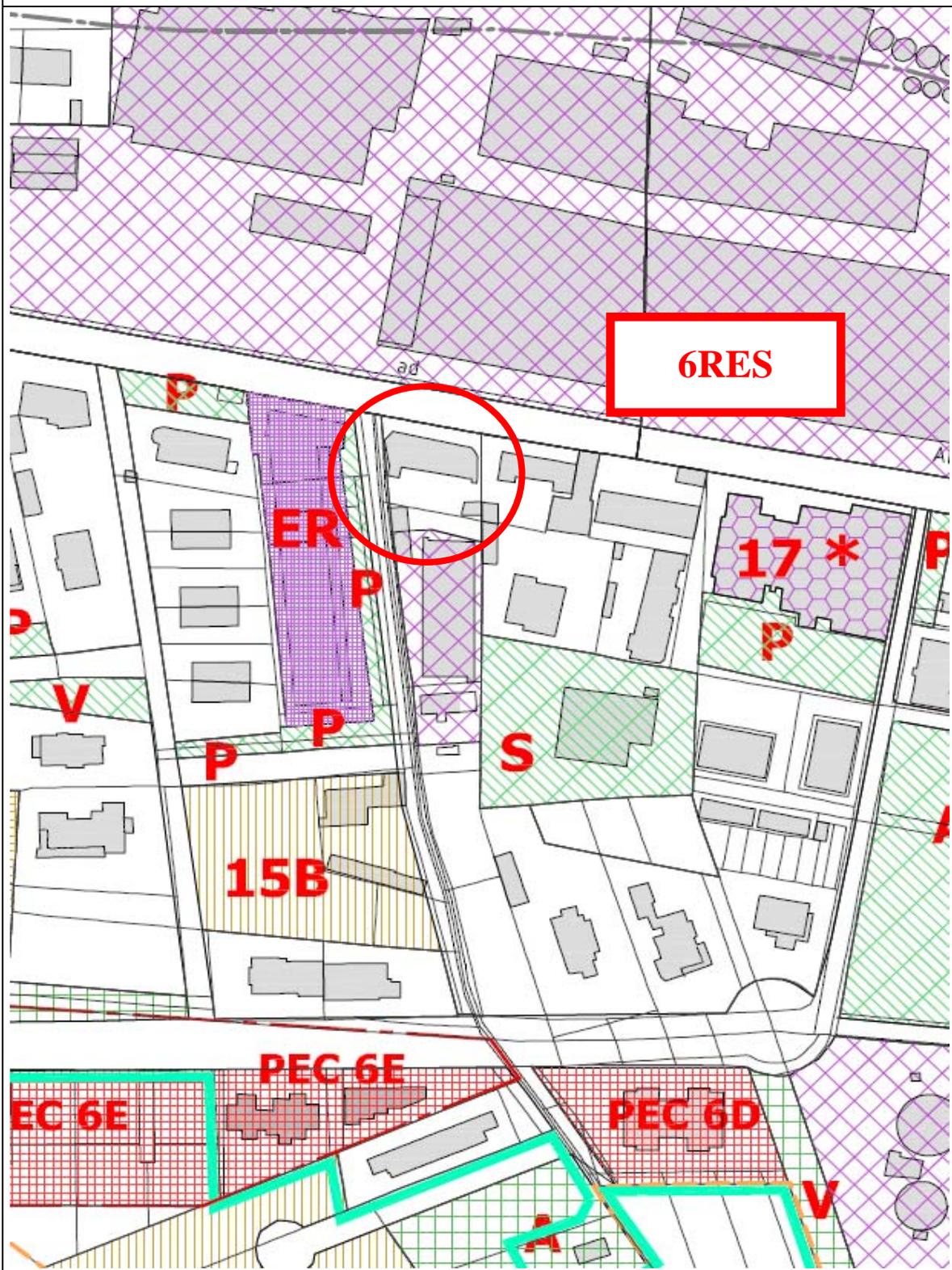
(l'area interessata è indicata con un cerchio ed il numero della modifica)



MODIFICA 6 RES – VARIANTE PARZIALE n° 8/2020 – PROGETTO

Estratto cartografico della Tavola n. 2 - Zonizzazione

(l'area interessata è indicata con un cerchio ed il numero della modifica)



SETTORE RESIDENZIALE**MODIFICA n° 7 RES: Riconoscimento di credito di volumetria edilizia residenziale****Ubicazione:** Frazione Lussi**SITUAZIONE DEL PRGC VIGENTE****Zona di Piano:** Nuclei frazionali rurali**Riferimento cartografia:** Tavola n. 3 – Zonizzazione territorio comunale, scala 1:5.000**VARIANTE AL PRGC****Motivazioni:**

Nel nucleo frazionale rurale della Frazione Lussi la cartografia del PRGC individua un fabbricato residenziale. Una porzione dello stesso (avente un volume di mc. 218,52 a due piani fuori terra destinati a locali di abitazione) era caratterizzata da problemi strutturali, per cui la proprietaria ha presentato una S.C.I.A. per la demolizione completa della stessa porzione.

Successivamente la proprietaria ha presentato richiesta di riconoscimento della volumetria a destinazione residenziale demolita, da ricollocare sulla stessa area in tempi successivi.

L'Amministrazione Comunale ha deliberato di accogliere la richiesta di conservazione del credito di volumetria residenziale nella misura di mc. 218,52. La Variante riguarda appunto il riconoscimento di quanto deliberato dall'Amministrazione Comunale.

Contenuti:

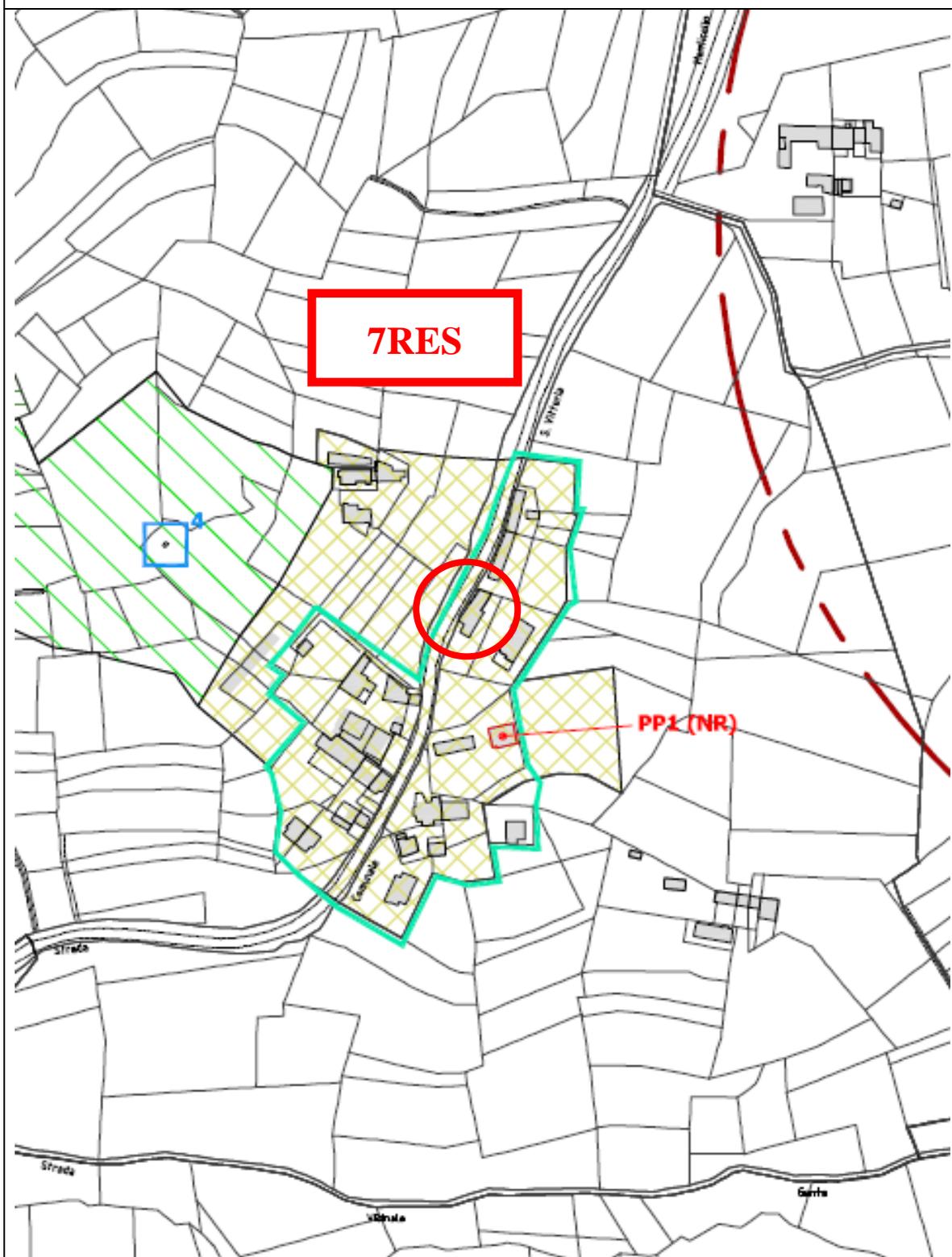
Vene individuato l'edificio con una prescrizione puntuale che rimanda alle NTA, nelle quali si riconosce la disponibilità, in capo all'avente titolo sull'edificio, di una volumetria residenziale pari a mc. 218,52, da parcheggiare in attesa di una successiva ricollocazione sulla stessa area.

Trattandosi di volumetria esistente già quantificata nel PRGC vigente, non viene modificata la capacità insediativa dello stesso.

Modifiche apportate:**Zona di Piano:** Nuclei frazionali rurali, edificio con prescrizione puntuale PP2(NR)**Modifiche cartografiche:** Si modifica la Tavola n. 3 – Zonizzazione territorio comunale, scala 1:5.000**Modifiche alle Norme di attuazione:****Modifiche alle Tabelle di zona:** Nella scheda tecnica n. 13 si inserisce la prescrizione puntuale PP 2(NR) che regola l'attuazione dell'intervento**Riepilogo dati quantitativi:** Si conferma la volumetria esistente.

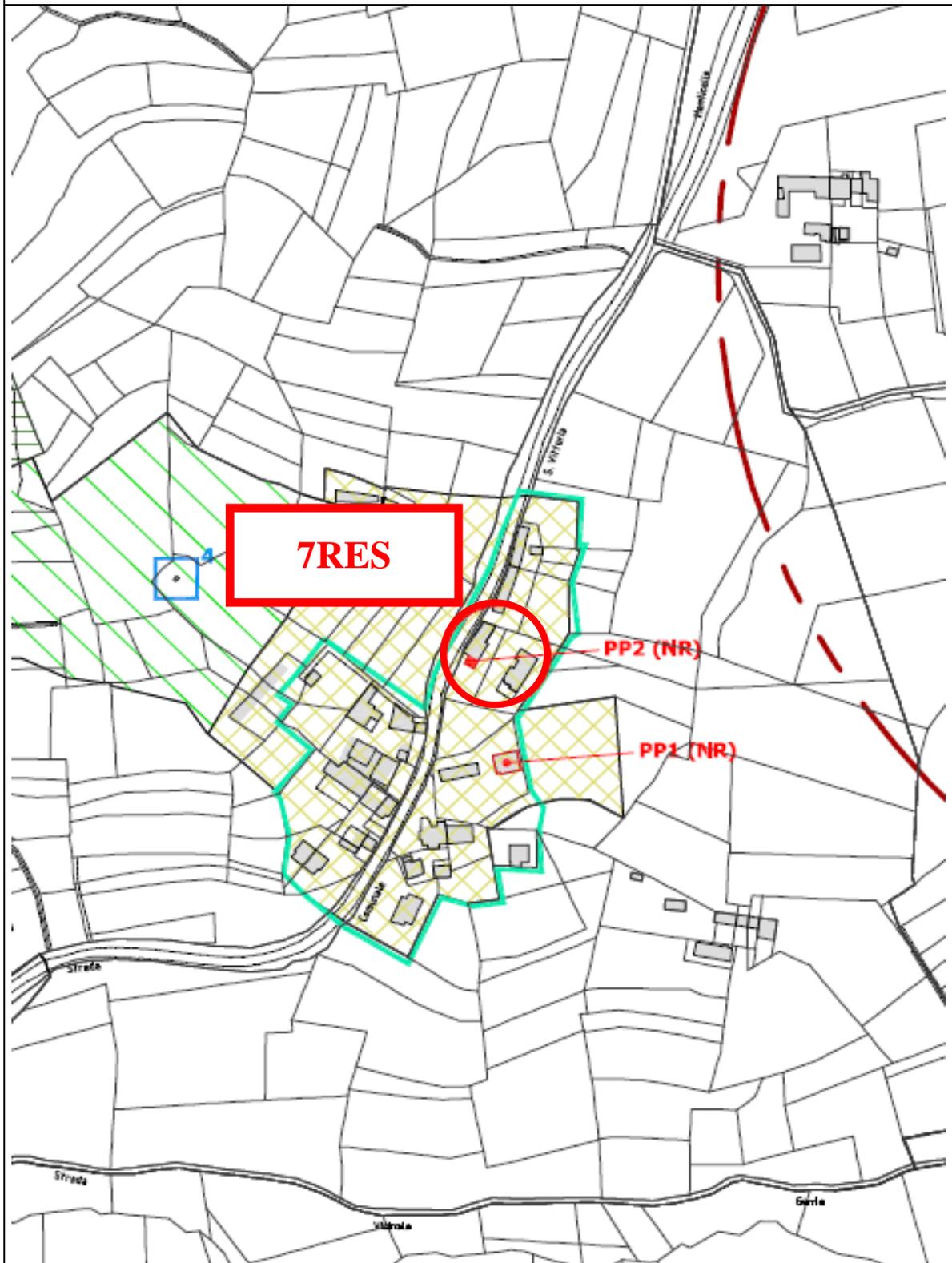
MODIFICA 7 RES – P.R.G.C. VIGENTE

Estratto cartografico della Tavola n. 3 – Zonizzazione territorio comunale
(l'area interessata è indicata con un cerchio ed il numero della modifica)



MODIFICA 7 RES – VARIANTE PARZIALE n° 8/2020 – PROGETTO

Estratto cartografico della Tavola n. 3 – Zonizzazione territorio comunale
(l'area interessata è indicata con un cerchio ed il numero della modifica)



SETTORE RESIDENZIALE**MODIFICA n° 8 RES: Riperimetrazione di area residenziale PEC 1B e cambio di modalità attuativa di un lotto****Ubicazione:** Capoluogo - Borgo**SITUAZIONE DEL PRGC VIGENTE****Zona di Piano:** Area residenziale di nuovo impianto PEC 1B**Riferimento cartografia:** Tavola n. 2 – Zonizzazione, in scala 1:2.000**VARIANTE AL PRGC****Motivazioni:**

Il PRGC vigente individua nel capoluogo - Borgo l'area residenziale di nuovo impianto PEC 1B, suddivisa in due sub-comparti denominati 1B1 e 1B2.

Nel sub-comparto 1B1 per mero errore di rappresentazione cartografica è compresa un'area marginale di piccole dimensioni non facente parte del PEC, per cui occorre ridefinirne la perimetrazione. Inoltre sul lato est dello stesso sub-comparto la cartografia di PRGC individua un'area a parcheggio, che è stata modificata dal disegno di PEC destinandone una parte a lotto edificabile (su cui figura l'edificio costruito), per cui occorre aggiornare la tavola di Piano alla soluzione apportata dal PEC.

Lo strumento urbanistico esecutivo che governa l'area è ormai decaduto per decorrenza dei termini di validità; esso è in larga parte attuato e sono state ultimate le opere di urbanizzazione previste. Al suo interno un lotto non è stato edificato e il proprietario ha chiesto di poter dare corso all'attuazione dello stesso. Trattandosi di un PEC decaduto, nel quale le opere di urbanizzazione sono state ultimate, occorre consentire l'edificazione sul lotto residuo, senza ricorrere ad un nuovo strumento urbanistico esecutivo, che non sarebbe giustificato.

Contenuti:

Si procede ad una lieve modifica della perimetrazione del sub-comparto 1B1, stralciando una porzione marginale pari a mq. 208, che viene destinata ad area agricola. L'area residenziale di nuovo impianto è regolata da un indice di densità territoriale $I_t = 0,50$ mc/mq, per cui la modifica determina lo stralcio di mc. 104 di volumetria edificabile, che può essere utilizzato per altri interventi sul territorio comunale. Inoltre si aggiorna la cartografia di PRGC riportando il disegno approvato a suo tempo dal PEC.

Infine in cartografia si inserisce sul lotto non edificato una prescrizione puntuale che ne consente l'attuazione con titolo abilitativo diretto, mantenendo i parametri edificatori in precedenza assegnati dallo stesso PEC, quindi senza incremento di capacità insediativa.

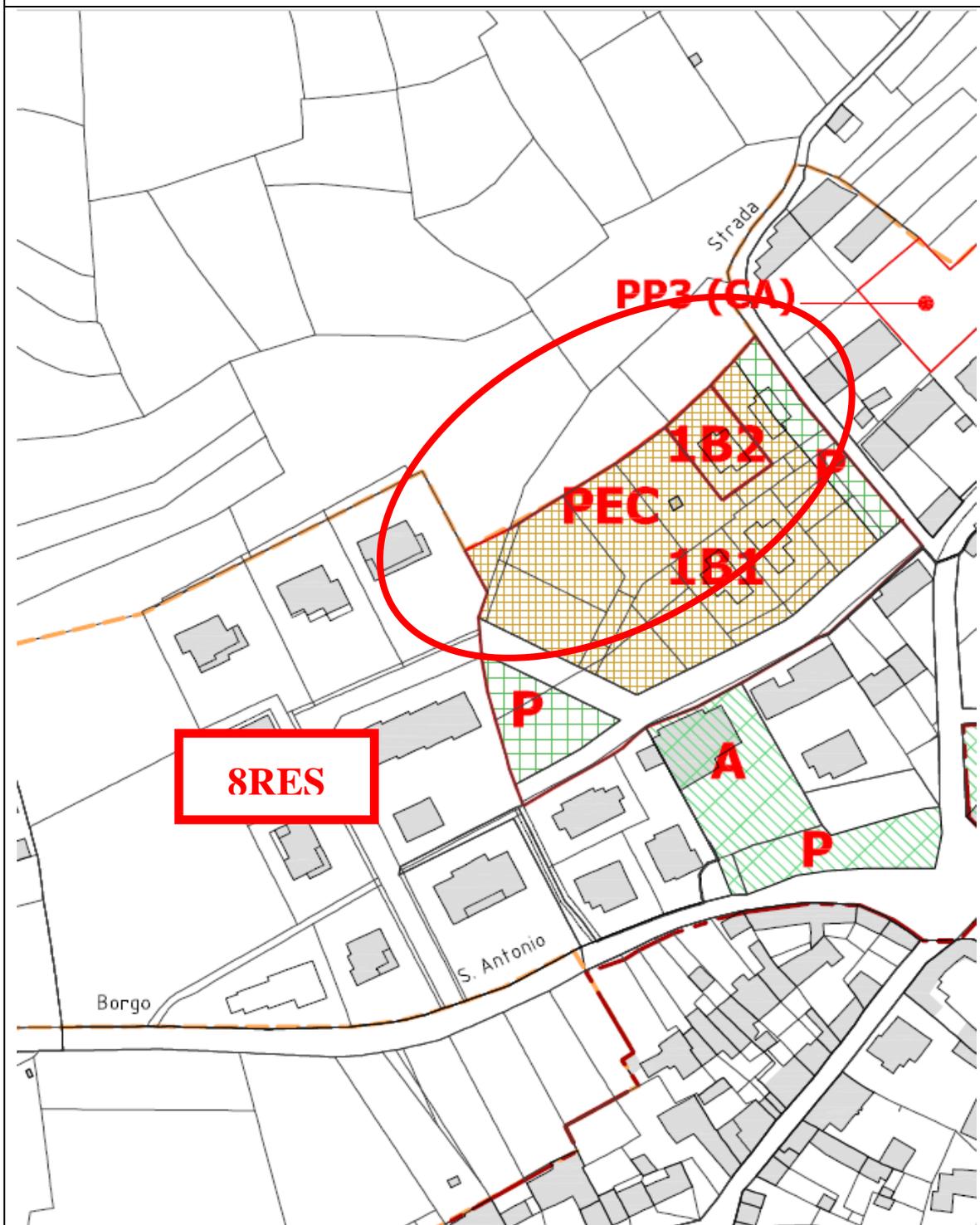
Modifiche apportate:**Zona di Piano:** Area agricola**Modifiche cartografiche:** Si modifica la Tavola n. 2 - Zonizzazione, in scala 1:2.000**Modifiche alle Norme di attuazione:****Modifiche alle Tabelle di zona:** Nella scheda tecnica n. 7 si inserisce la prescrizione puntuale PP 1(R) che consente l'edificazione del lotto con titolo abilitativo diretto**Riepilogo dati quantitativi:** Volumetria residenziale stralciata: mc 104

Superficie territoriale residenziale stralciata: mq 208.

MODIFICA 8 RES – P.R.G.C. VIGENTE

Estratto cartografico della Tavola n. 2 - Zonizzazione

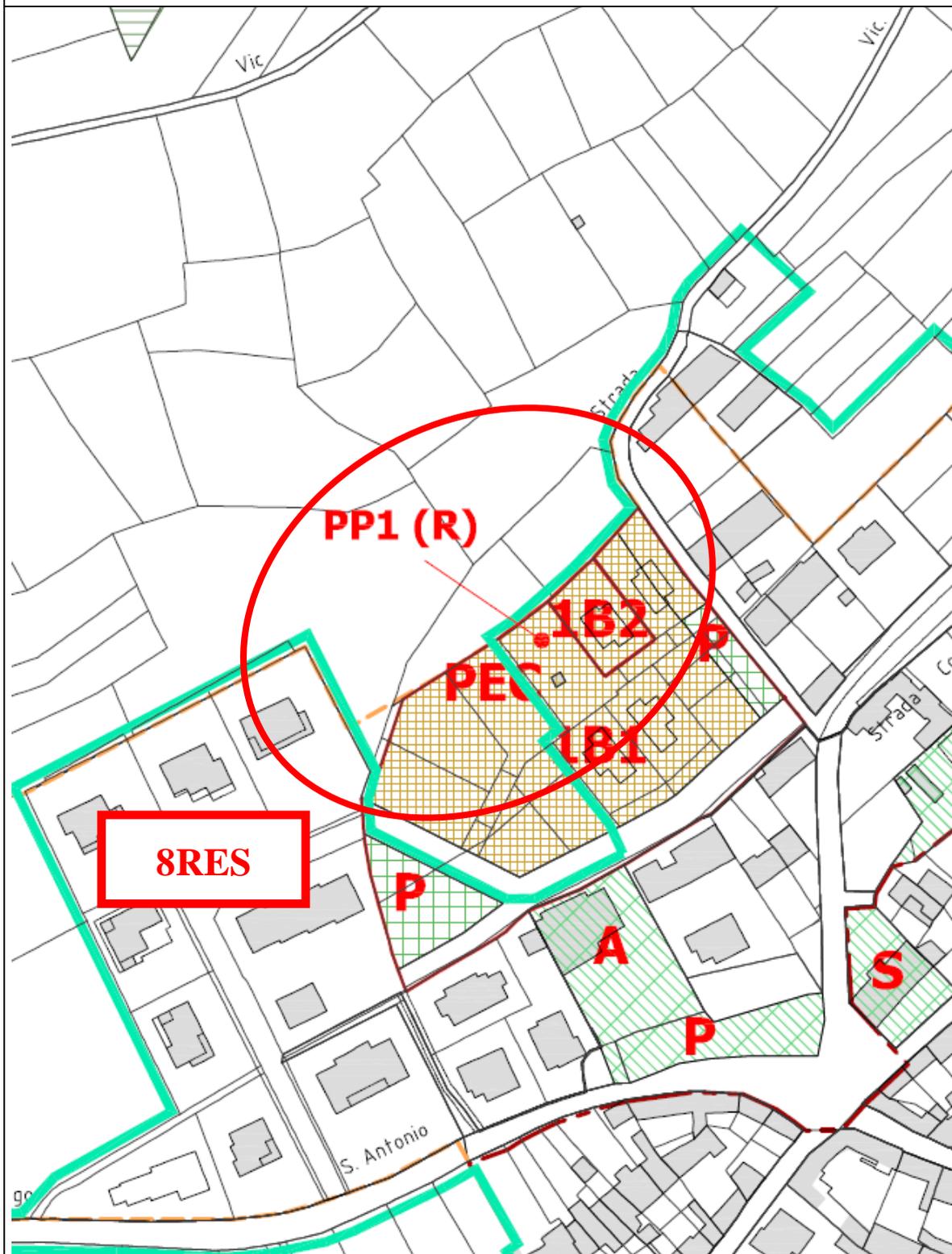
(l'area interessata è indicata con un cerchio ed il numero della modifica)



MODIFICA 8 RES – VARIANTE PARZIALE n° 8/2020 – PROGETTO

Estratto cartografico della Tavola n. 2 - Zonizzazione

(l'area interessata è indicata con un cerchio ed il numero della modifica)



SETTORE RESIDENZIALE**MODIFICA n° 9 RES: Riposizionamento di area edificabile residenziale****Ubicazione:** Frazione Case Nuove – Strada del Gottino**SITUAZIONE DEL PRGC VIGENTE****Zona di Piano:** Area residenziale di completamento 15G**Riferimento cartografia:** Tavola n. 2 – Zonizzazione, in scala 1:2.000**VARIANTE AL PRGC****Motivazioni:**

Il PRGC vigente individua nel nucleo frazionale rurale Case Nuove l'area residenziale di completamento "15G", con superficie fondiaria di mq 1.200 e corrispondente volume edificabile di mc 1.200, non ancora attuata.

E' pervenuta al Comune la richiesta di riposizionamento, in misura minima, del lotto all'interno dell'area in proprietà, da attuarsi a parità di superficie fondiaria e di volume.

L'Amministrazione Comunale intende accogliere la richiesta pervenuta, trattandosi di una modifica estremamente contenuta, che non varia sostanzialmente il disegno del PRGC vigente.

Contenuti:

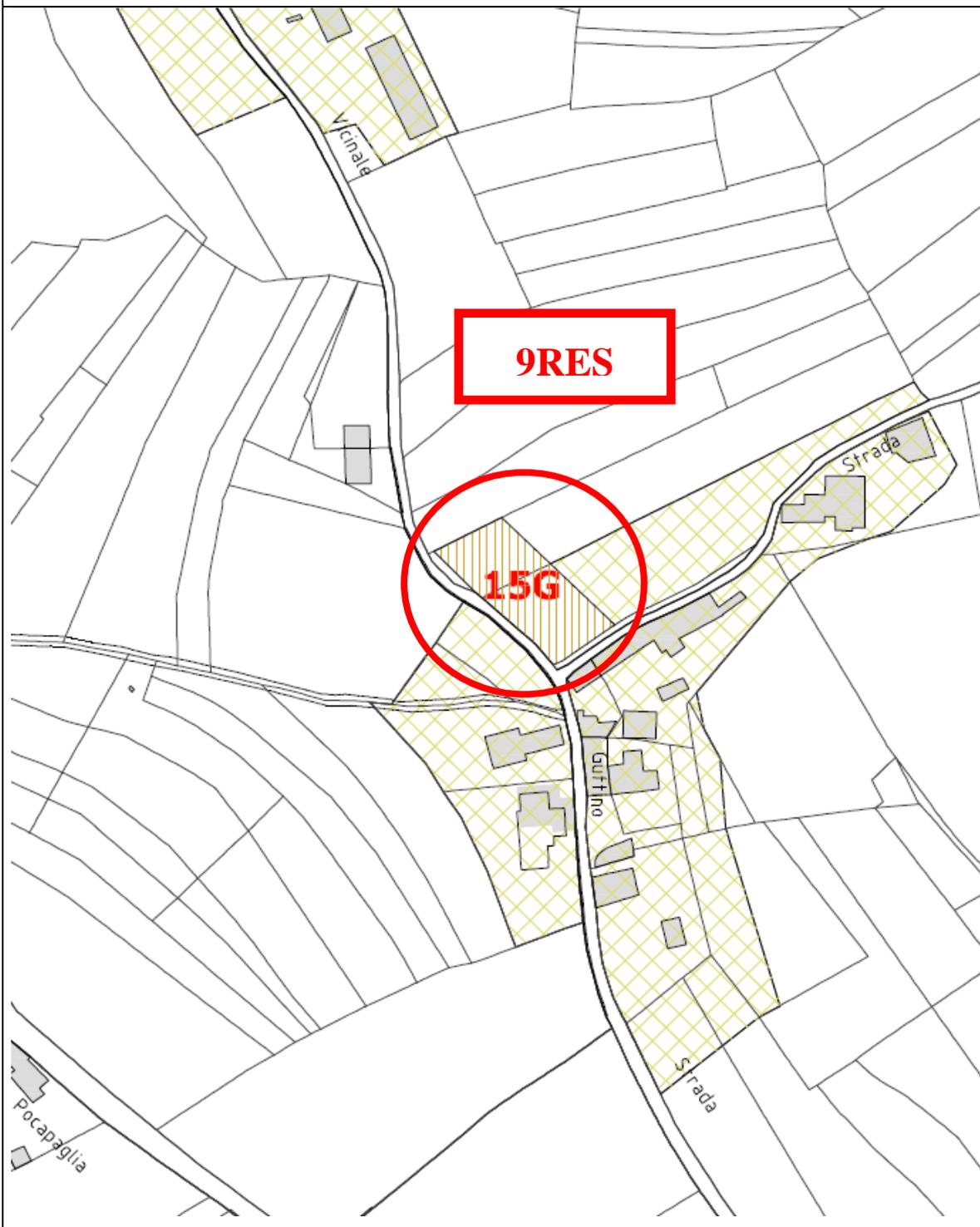
Si riposiziona il lotto residenziale con minime modifiche, confermando la superficie fondiaria ed il volume previsti nel Piano vigente.

Modifiche apportate:**Zona di Piano:** Area residenziale di completamento 15G**Modifiche cartografiche:** Si modifica la Tavola n. 2 - Zonizzazione, in scala 1:2.000**Modifiche alle Norme di attuazione:****Modifiche alle Tabelle di zona:****Riepilogo dati quantitativi:**

MODIFICA 9 RES – P.R.G.C. VIGENTE

Estratto cartografico della Tavola n. 2 - Zonizzazione

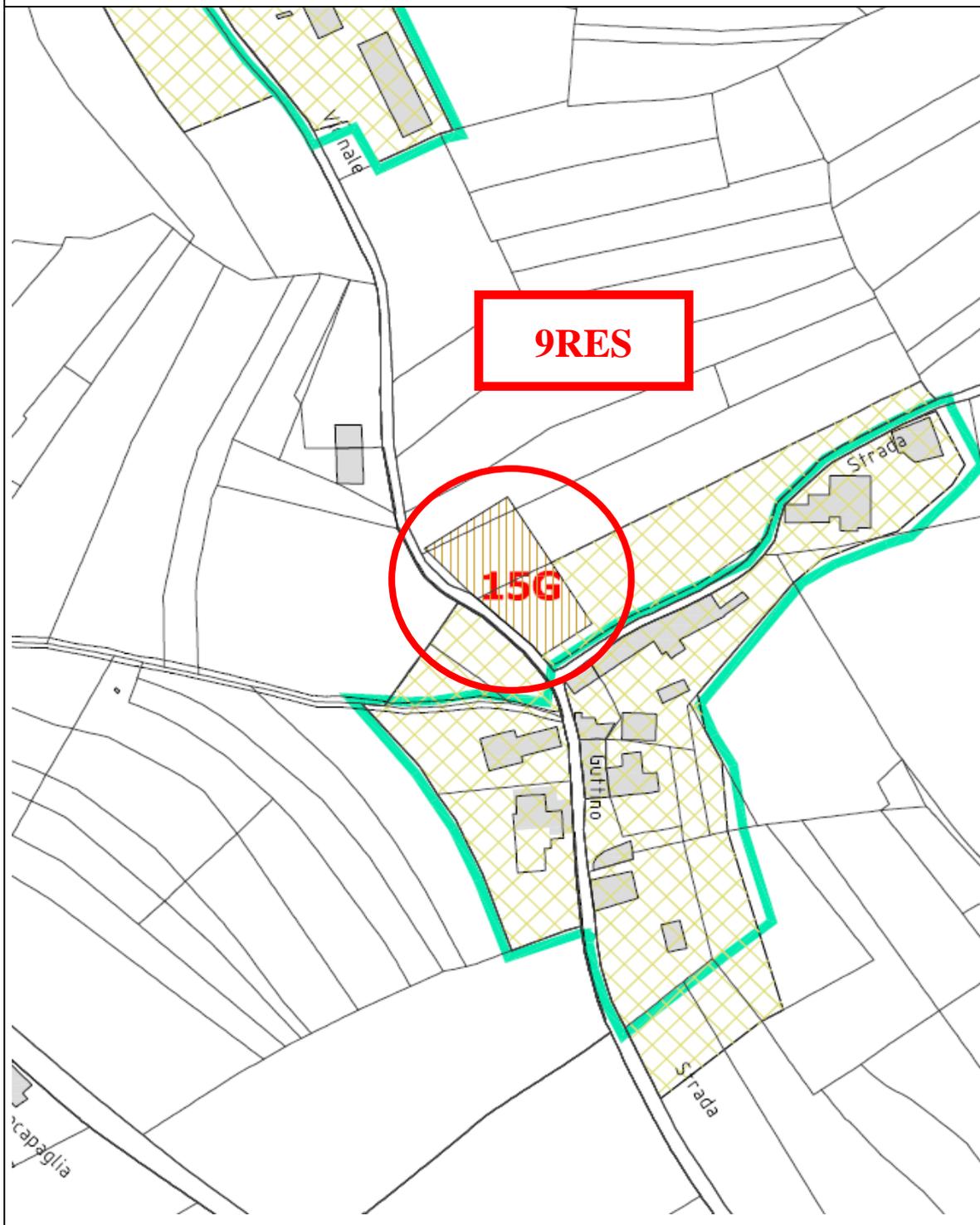
(l'area interessata è indicata con un cerchio ed il numero della modifica)



MODIFICA 9 RES – VARIANTE PARZIALE n° 8/2020 – PROGETTO

Estratto cartografico della Tavola n. 2 - Zonizzazione

(l'area interessata è indicata con un cerchio ed il numero della modifica)



SETTORE RESIDENZIALE**MODIFICA n° 10 RES: Ampliamento di area sottoposta a Piano di Recupero****Ubicazione:****SITUAZIONE DEL PRGC VIGENTE****Zona di Piano:** Centro Storico**Riferimento cartografia:** Tavola n. 2 – Zonizzazione, in scala 1:2.000 e Tavola n. 4 - Planimetria dettagliata Centro e Nucleo Storico, in scala 1:1.000**VARIANTE AL PRGC****Motivazioni:**

All'interno del Centro Storico del Capoluogo (Villa) ha perimetrato una zona sottoposta a Piano di Recupero, al cui interno insistono due edifici posti ai lati della strada, uno dei quali consiste in un vecchio fabbricato a destinazione prevalente residenziale che si presenta in condizioni pericolanti ed in parte è già demolito. La cartografia del PRGC lo sottopone all'intervento di demolizione e successiva ricostruzione (con la sigla "DR 1").

Al fine di poter ricostruire l'edificio interessato con diversa forma nel rispetto delle disposizioni del D.M. 1444/1968, articolo 9, in tema di distanze tra i fabbricati, e di riorganizzare gli spazi circostanti, si chiede di allargare la perimetrazione dell'area sottoposta a Piano di Recupero.

Peraltro l'individuazione di immobili da sottoporre a Piano di Recupero è una procedura che può avvenire con semplice deliberazione del Consiglio Comunale, ai sensi dell'art. 27 della L. 457/1978, oppure con una modifica non costituente variante di PRG secondo le disposizioni dell'art. 17, comma 12, della LR 56/1977.

Contenuti:

Si allarga la perimetrazione del Piano di Recupero includendo alcuni edifici posti al contorno di quello sottoposto all'intervento di demolizione e ricostruzione.

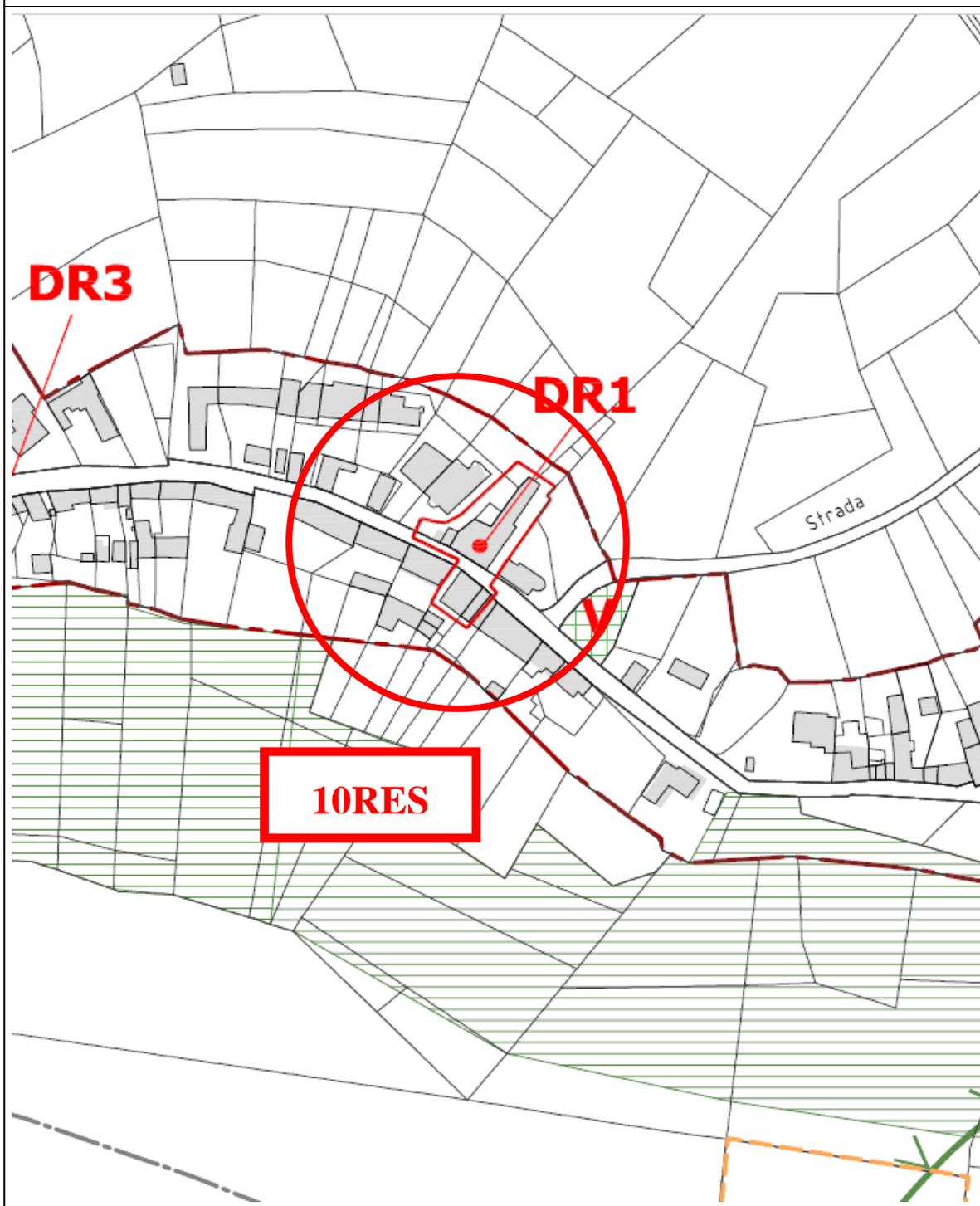
L'allargamento della zona sottoposta a Piano di Recupero non comporta un aumento di capacità insediativa del Piano.

Modifiche apportate:**Zona di Piano:** Centro Storico**Modifiche cartografiche:** Si modificano la Tavola n. 2 – Zonizzazione, in scala 1:2.000 e la Tavola n. 4 - Planimetria dettagliata Centro e Nucleo Storico, in scala 1:1.000 (per quest'ultima non è riportato l'estratto, vedere l'intera tavola di progetto), inserendo l'indicazione grafica della perimetrazione allargata del Piano di Recupero**Modifiche alle Norme di attuazione:****Modifiche alle Tabelle di zona:****Riepilogo dati quantitativi:**

MODIFICA 10 RES – P.R.G.C. VIGENTE

Estratto cartografico della Tavola n. 2 - Zonizzazione

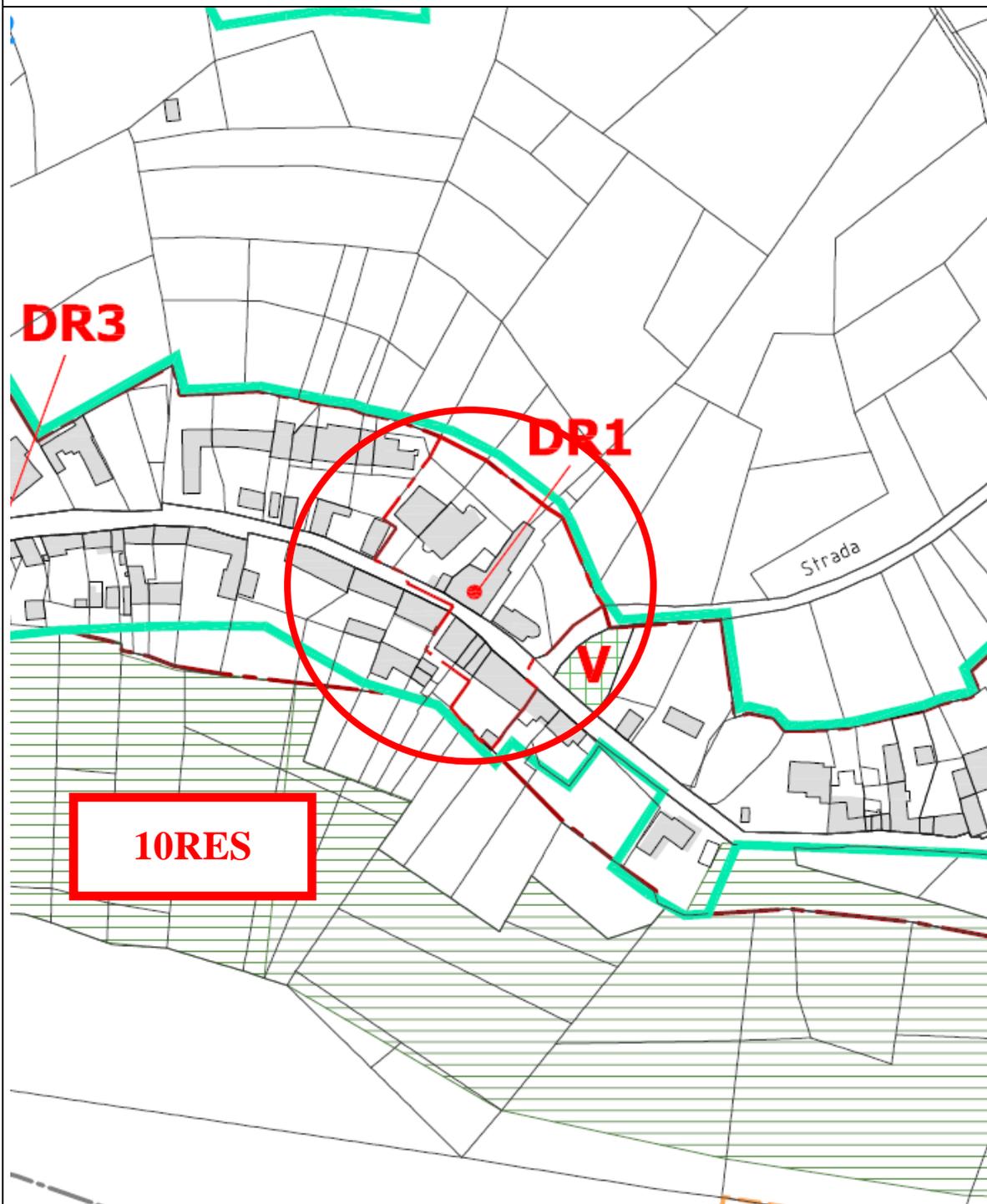
(l'area interessata è indicata con un cerchio ed il numero della modifica)



MODIFICA 10 RES – VARIANTE PARZIALE n° 8/2020 – PROGETTO

Estratto cartografico della Tavola n. 2 - Zonizzazione

(l'area interessata è indicata con un cerchio ed il numero della modifica)



SETTORE RESIDENZIALE**MODIFICA n° 11 RES: Riperimetrazione di area residenziale di completamento****Ubicazione:** Frazione Cinzano**SITUAZIONE DEL PRGC VIGENTE****Zona di Piano:** Area residenziale di completamento 15D**Riferimento cartografia:** Tavola n. 2 - Zonizzazione, in scala 1:2.000**VARIANTE AL PRGC****Motivazioni:**

Nella Frazione Cinzano la cartografia del Piano Regolatore vigente individua l'area residenziale di completamento "15D" soggetta a permesso di costruire convenzionato, in corso di realizzazione.

Tre piccoli mappali posti nella parte marginale sul lato sud dell'area risultano in proprietà di terzi che non intervengono nell'attuazione della stessa.

Si chiede quindi escluderli dalla superficie territoriale dell'area 15D.

Contenuti:

Si stralciano i tre mappali dalla superficie territoriale dell'area "15D" trasformandoli in area libera del Centro Abitato, non dotata di capacità edificatoria.

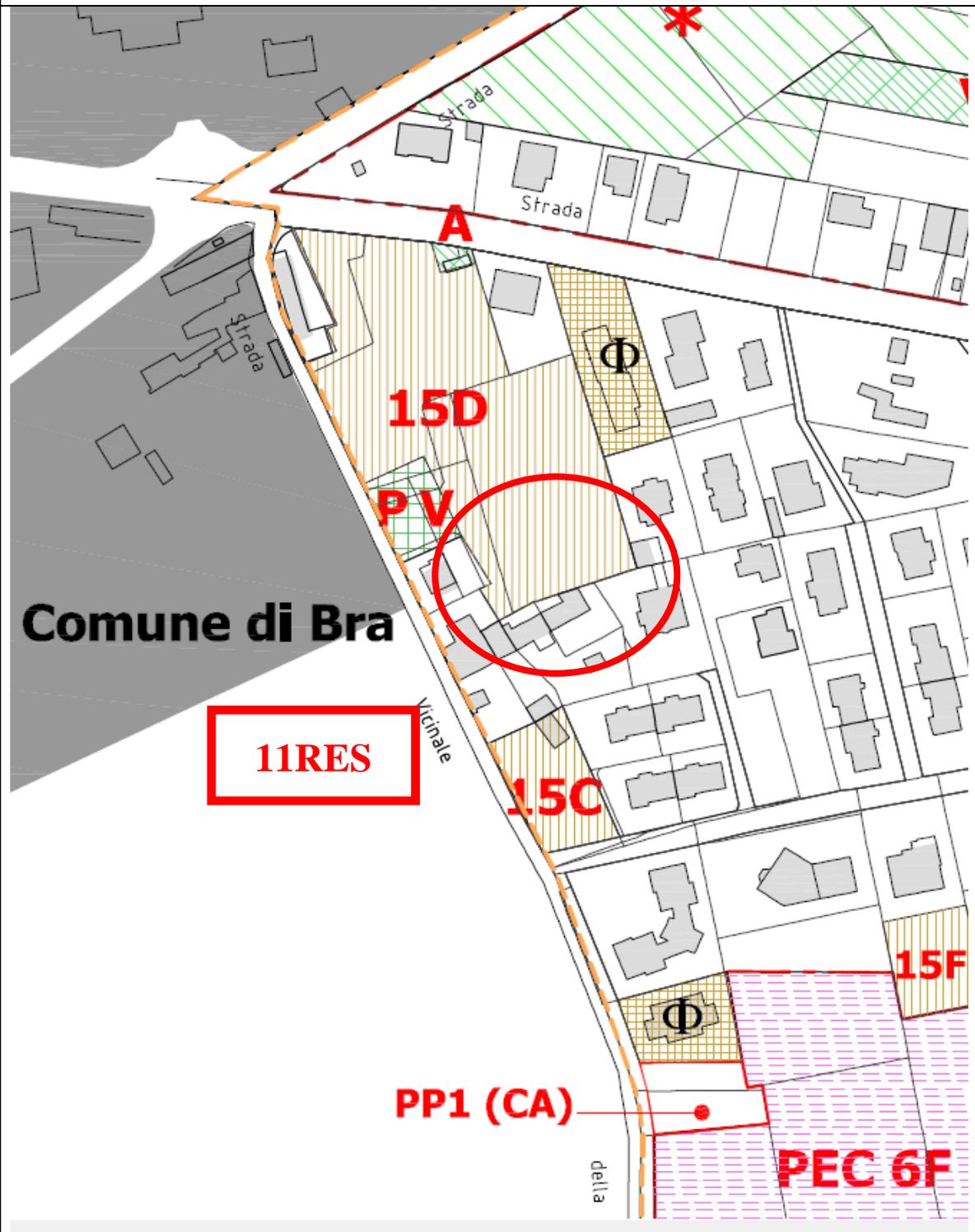
I tre mappali stralciati hanno una superficie complessiva di mq. 150; il PRGC assegna a detta area di completamento un indice di densità edilizia territoriale $I_t = 0,90$ mc/mq, a cui corrisponde quindi uno stralcio di volumetria residenziale pari a mc. 135, che può essere riutilizzato per interventi in altre parti del territorio comunale.

Modifiche apportate:**Zona di Piano:** Area di Centro Abitato**Modifiche cartografiche:** Si modifica la Tavola n. 2 - Zonizzazione, in scala 1:2.000**Modifiche alle Norme di attuazione:****Modifiche alle Tabelle di zona:** Nella scheda tecnica n. 4 si modifica la superficie territoriale dell'area 15D**Riepilogo dati quantitativi:** Volumetria residenziale stralciata: mc. 135.

MODIFICA 11 RES – P.R.G.C. VIGENTE

Estratto cartografico della Tavola n. 2 - Zonizzazione

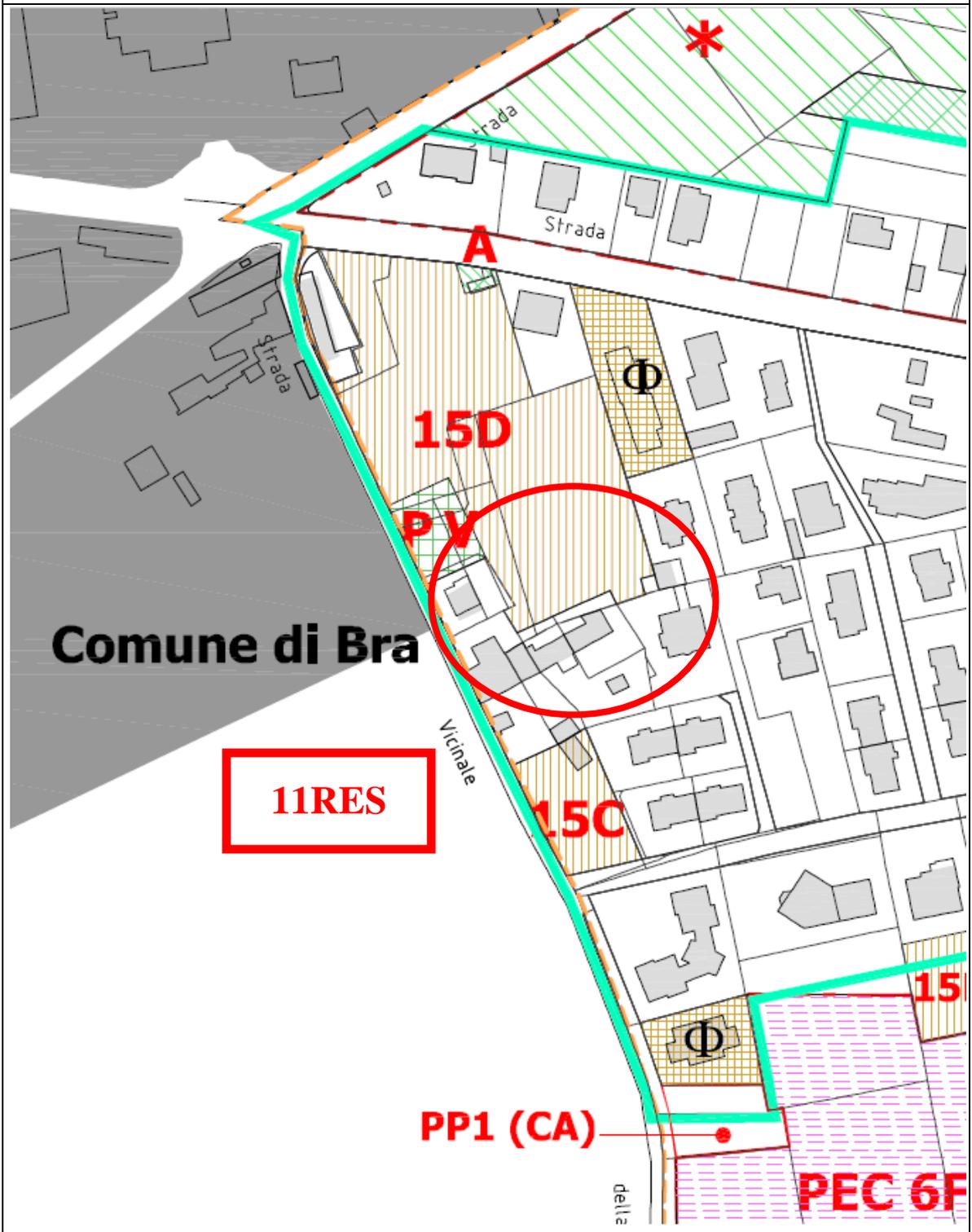
(l'area interessata è indicata con un cerchio ed il numero della modifica)



MODIFICA 11 RES – VARIANTE PARZIALE n° 8/2020 – PROGETTO

Estratto cartografico della Tavola n. 2 - Zonizzazione

(l'area interessata è indicata con un cerchio ed il numero della modifica)



RIEPILOGO SETTORE RESIDENZIALE

INSERIMENTO/STRALCIO DI VOLUMETRIA E SUPERFICIE TERRITORIALE

Vengono riportati nella tabella seguente le quantità di volumetria edificabile e superficie territoriale inserite o stralciate con la presente Variante, riferite alle singole modifiche descritte nelle schede precedenti.

SETTORE RESIDENZIALE VOLUMETRIA - SUPERFICIE TERRITORIALE INSERITA/STRALCIATA		
Numerazione della modifica	VOLUMETRIA (mc)	SUPERFICIE TERRIT. (mq)
1 RES) Stralcio di area dalla perimetrazione del centro abitato	-	-
2 RES) Stralcio di area edificabile a destinazione residenziale PEC 7	- 4.952	- 5.503
3 RES) Cambio di modalità attuativa dell'area residenziale PEC 6B1	-	-
4 RES) Inserimento di area edificabile residenziale	+ 2.552	+ 2.552
5 RES) Inserimento di area edificabile residenziale	+ 2.913	+ 2.913
6 RES) Trasformazione di area a servizi e parte di area economica in area residenziale	+ 2.000	+ 980
7 RES) Riconoscimento di credito di volumetria edilizia residenziale	-	-
8 RES) Riperimetrazione di area residenziale PEC 1B e cambio di modalità attuativa di un lotto	- 104	- 208
9 RES) Riposizionamento di area edificabile residenziale	-	-
10 RES) Ampliamento di area sottoposta a Piano di Recupero	-	-
11 RES) Riperimetrazione di area residenziale di completamento	- 135	-
TOTALE	+ 2.274	+ 734

Le modifiche introdotte con la presente Variante hanno determinato complessivamente un incremento di volumetria pari a **mc. 2.274**. La successiva verifica della capacità insediativa residenziale dimostra che nel complesso delle Varianti parziali approvate non viene aumentata la capacità insediativa residenziale prevista all'atto di approvazione del PRG, come prescritto dall'art. 17, comma 5°, lettera e), della L.R. 56/77 e s.m.i. Mentre la superficie territoriale viene aumentata complessivamente di mq. 734.

Consumo di suolo: Considerando le modifiche riguardanti previsioni edificatorie che comportano effettivamente nuovo consumo di suolo naturale e quelle inerenti stralci di previsioni edificatorie con ritorno a suolo agricolo, per differenza si ottiene che nel complesso la Variante determina un consumo di suolo pari a circa mq. 4.389, tenuto conto che la modifica n. 6RES non va conteggiata perché relativa ad un'area già edificata, mentre la modifica 2RES riguarda un consistente stralcio (mq 5.503) di area edificabile sottoposta a PEC, al cui interno però mq. 4.635 a verde rinaturalizzato VE di fatto sono inedificabili.

SETTORE PRODUTTIVO

SETTORE PRODUTTIVO

MODIFICA n° 1 PROD: Stralcio di area economica di nuovo impianto

Ubicazione: Strada Statale n. 231

SITUAZIONE DEL PRGC VIGENTE:

Zona di Piano: Area economica di riordino

Riferimento cartografia: Tavola n. 2 – Zonizzazione, in scala 1:2.000

VARIANTE AL PRGC:

Motivazioni:

Lungo la strada statale n. 231, al confine con il Comune di Monticello d'Alba, il PRGC individua la previsione dell'area economica (così vengono chiamate le aree produttive nello strumento urbanistico) di nuovo impianto 12, posizionata in adiacenza all'area economica di riordino n. 12 che ospita lo stabilimento della Ditta Italgelatine, entrambe regolate dalle prescrizioni della scheda tecnica n. 10 delle norme di attuazione.

I proprietari di alcuni terreni insistenti nell'area economica di nuovo impianto, ancora da attuare, non sono interessati ad edificare su di essi e ne chiedono il ritorno alla destinazione agricola.

Contenuti:

Si stralciano due porzioni dell'area economica di nuovo impianto 12, per una superficie territoriale complessiva di mq. 9.490, che viene destinata ad area agricola. La superficie stralciata è resa disponibile per eventuali altri interventi con uguale destinazione sul territorio comunale.

La particolare conformazione dell'area di nuovo impianto determina due strisce residue di piccola larghezza, non utilizzabili autonomamente in modo ottimale; ciononostante vengono mantenute in quanto possono eventualmente essere destinate all'ampliamento dell'insediamento attiguo.

Modifiche apportate:

Zona di Piano: Area agricola

Modifiche cartografiche: Si modifica la Tavola n. 2 – Zonizzazione, in scala 1:2.000

Modifiche alle Norme di attuazione:

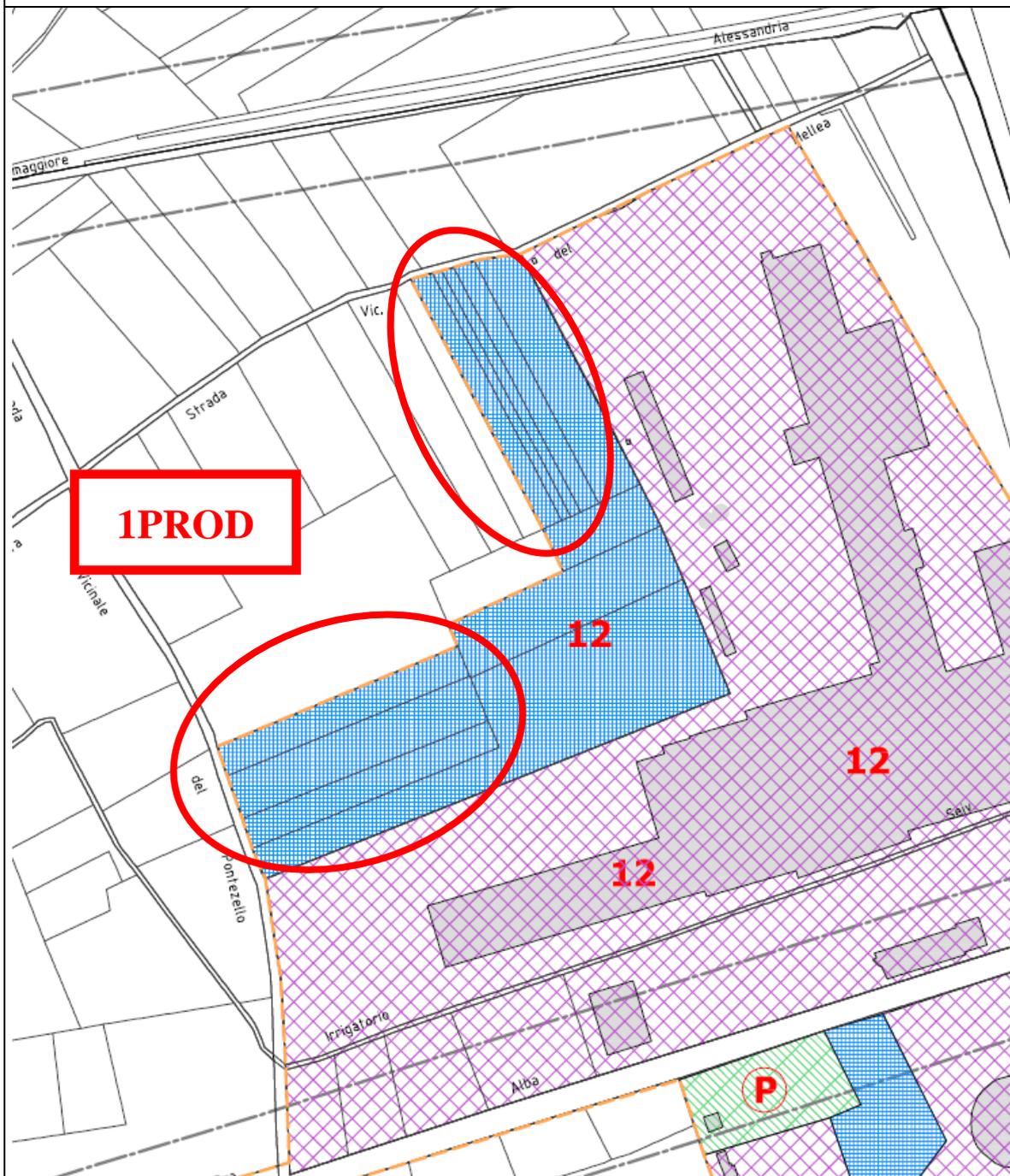
Modifiche alle Tabelle di zona:

Riepilogo dati quantitativi: Superficie territoriale produttiva stralciata: mq. 9.490.

MODIFICA 1 PROD – P.R.G.C. VIGENTE

Estratto cartografico della Tavola n. 2 - Zonizzazione

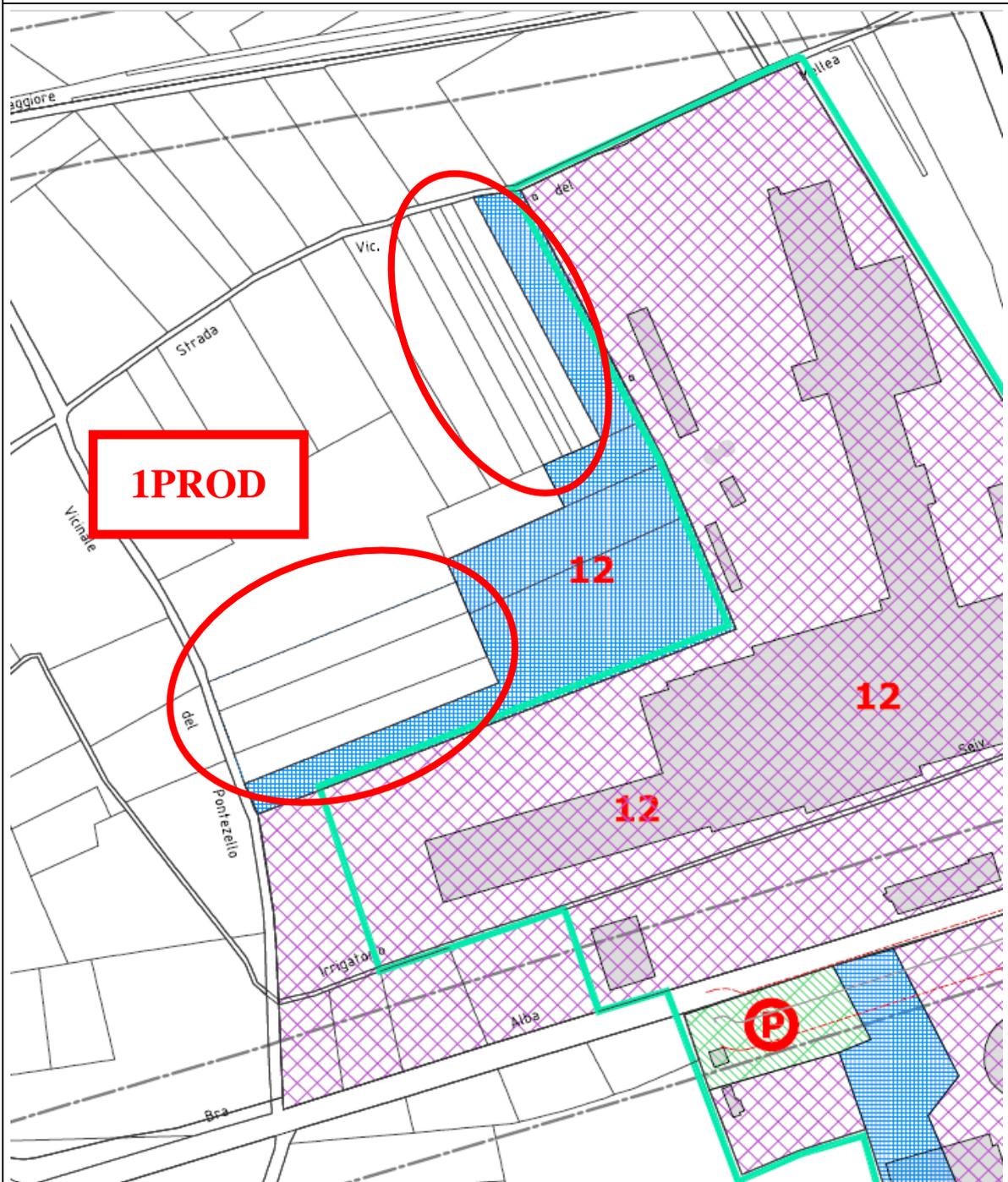
(l'area interessata è indicata con un cerchio ed il numero della modifica)



MODIFICA 1 PROD – VARIANTE PARZIALE n° 8/2020 – PROGETTO

Estratto cartografico della Tavola n. 2 - Zonizzazione

(l'area interessata è indicata con un cerchio ed il numero della modifica)



SETTORE PRODUTTIVO**MODIFICA n° 2 PROD: Ampliamento di area economica di riordino****Ubicazione:** Frazione Cinzano**SITUAZIONE DEL PRGC VIGENTE:****Zona di Piano:** Area di Centro Abitato**Riferimento cartografia:** Tavola n. 2 – Zonizzazione**VARIANTE AL PRGC:****Motivazioni:**

Nella Frazione Cinzano l'area cortiliva di un edificio residenziale, individuata dal PRGC come area di centro abitato, in effetti viene utilizzata come area di manovra comune sia dalle vetture degli utenti dell'edificio che dai mezzi pesanti che accedono all'adiacente area economica di riordino, la quale ospita una ditta di autotrasporti.

Per accordo tra le parti proprietarie, una porzione dell'area cortiliva verrà utilizzata unicamente dalla ditta di autotrasporti, al fine di migliorare la viabilità degli autotreni e le condizioni di sicurezza, per cui deve essere destinata all'attività produttiva della ditta insediata.

Contenuti:

Si amplia l'area economica di riordino, includendo parte del cortile (mq. 692) attualmente classificato quale area di centro abitato.

L'incremento di area economica è reso possibile dagli stralci di superficie analoga effettuati nella presente e precedenti Varianti parziali, ai sensi dell'articolo 17, commi 5° e 6°, della L.R. 56/1977, come dimostrato nel seguito.

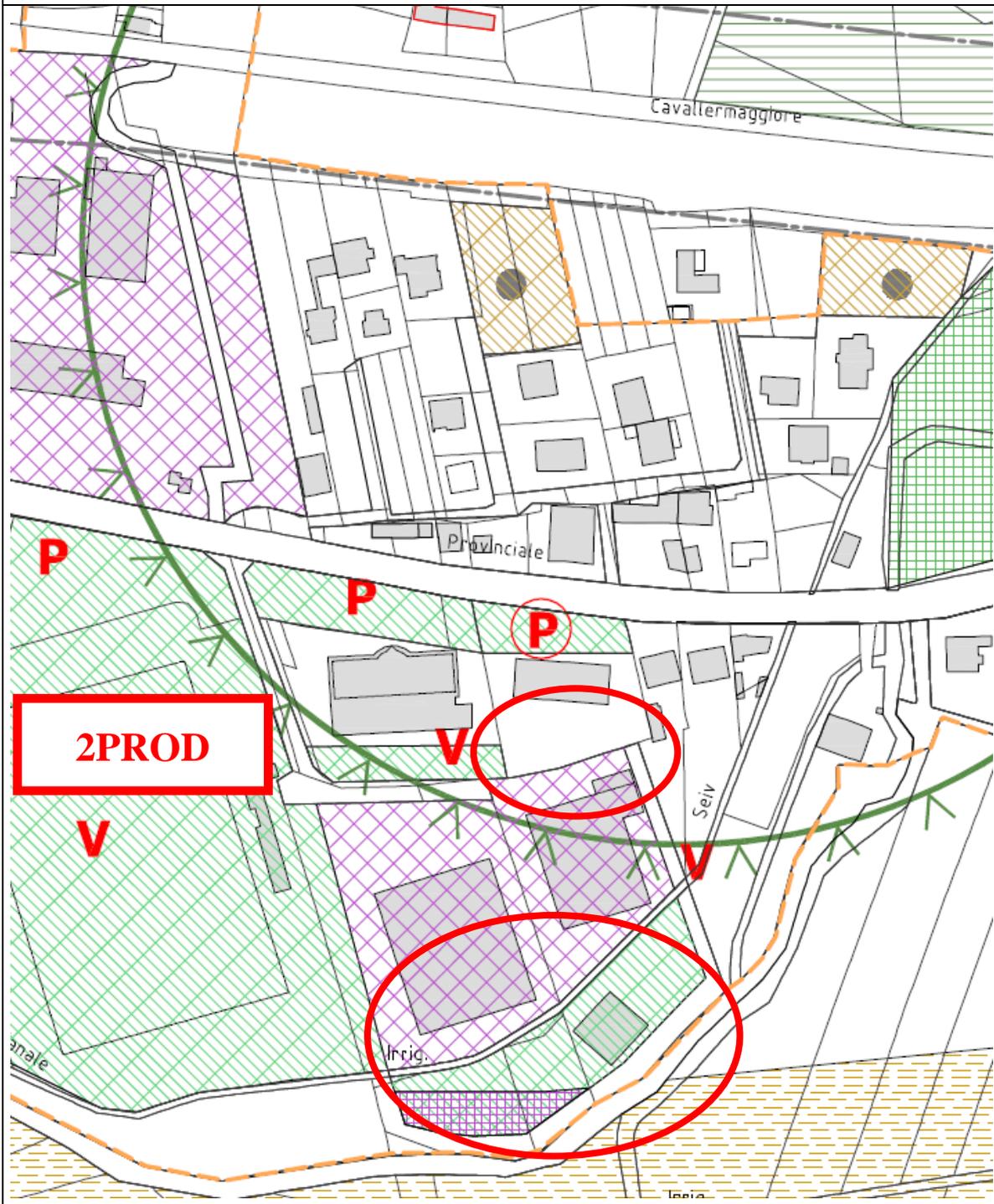
Inoltre in accoglimento di un'osservazione al progetto preliminare, si corregge un errore materiale presente nella cartografia di Piano, riportando sul lato sud dell'area la situazione approvata con la precedente Variante strutturale 3 ed effettivamente vigente, la quale è stata erroneamente modificata nel processo di digitalizzazione dello strumento urbanistico (come meglio specificato nell'elaborato delle controdeduzioni al progetto preliminare). Trattandosi di un disegno di Piano già compreso nella precedente Variante strutturale n. 3, la correzione dell'errore non comporta un aumento della capacità insediativa produttiva del PRG, né un aumento o riduzione delle aree a servizi pubblici, per cui non rientra nella verifica di cui all'articolo 17, commi 5° e 6°, della L.R. 56/1977 e s.m.i.

Modifiche apportate:**Zona di Piano:** Area economica di riordino**Modifiche cartografiche:** Si modifica la Tavola n. 2 – Zonizzazione, in scala 1:2.000**Modifiche alle Norme di attuazione:****Modifiche alle Tabelle di zona:** Nella scheda tecnica n. 9 si prescrive che la parte ampliata non può essere utilizzata per eventuali incrementi del rapporto di copertura, stante la necessità di utilizzarla come area di manovra dei veicoli**Riepilogo dati quantitativi:** Superficie territoriale produttiva inserita: mq 692.

MODIFICA 2 PROD – P.R.G.C. VIGENTE

Estratto cartografico della Tavola n. 2 - Zonizzazione

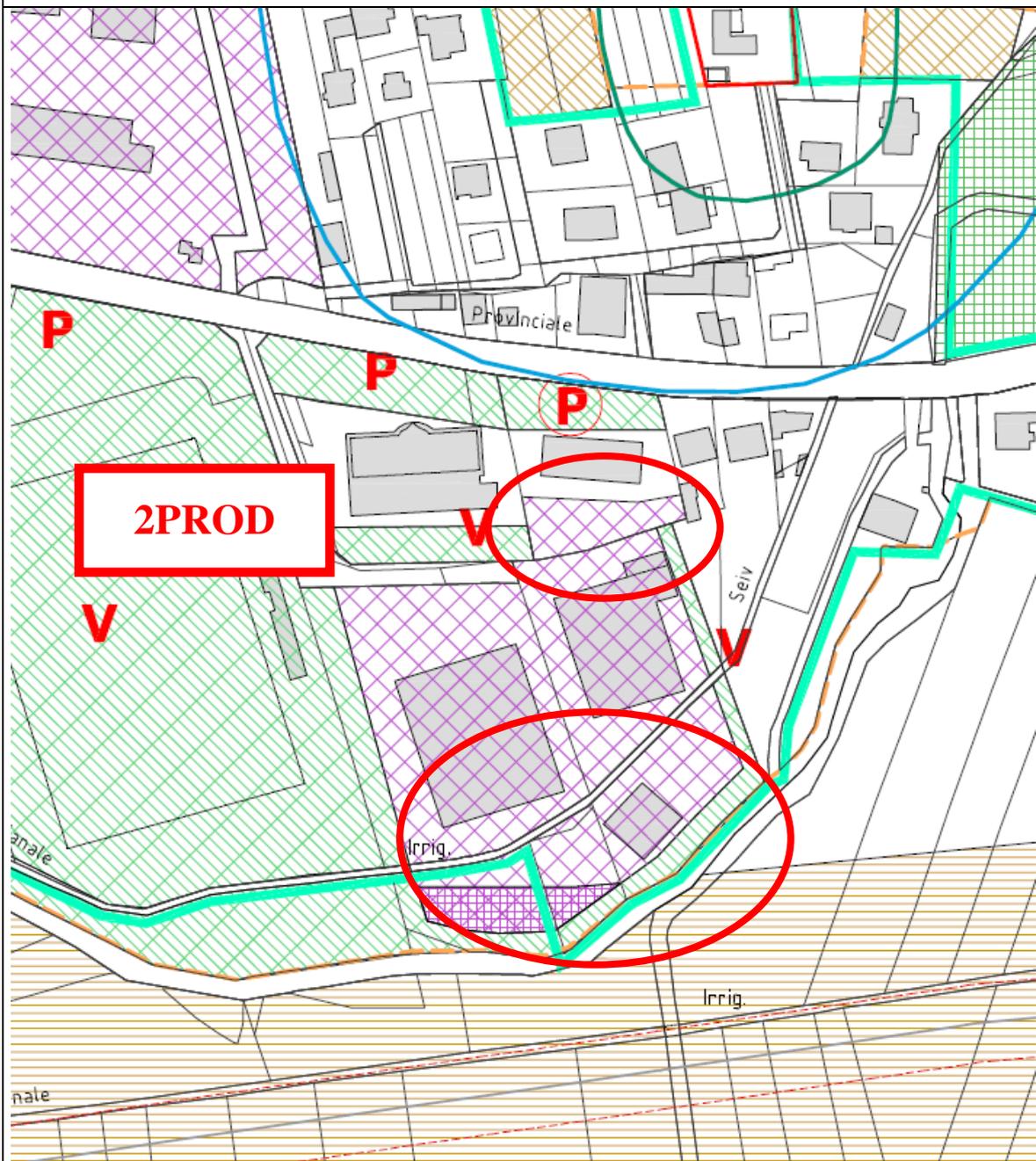
(l'area interessata è indicata con un cerchio ed il numero della modifica)



MODIFICA 2 PROD – VARIANTE PARZIALE n° 8/2020 – PROGETTO

Estratto cartografico della Tavola n. 2 - Zonizzazione

(l'area interessata è indicata con un cerchio ed il numero della modifica)



SETTORE PRODUTTIVO**MODIFICA n° 3 PROD: Ampliamento di area economica di riordino****Ubicazione:** Strada Statale n. 231**SITUAZIONE DEL PRGC VIGENTE:****Zona di Piano:** Area agricola**Riferimento cartografia:** Tavola n. 2 – Zonizzazione, in scala 1:2.000**VARIANTE AL PRGC:****Motivazioni:**

Lungo la strada statale n. 231 la cartografia del PRG vigente individua l'area produttiva economica di riordino n. 14, regolata dalle prescrizioni della scheda tecnica n. 9 delle norme di attuazione. Uno degli insediamenti produttivi insistenti in essa ha recentemente ampliato la sua attività di logistica/trasporti/deposito, con la finalità di poter soddisfare nuove commesse di lavoro e quindi con incremento di manodopera. Per dare completamento all'intervento di ampliamento in corso di ultimazione, la ditta insediata ha richiesto di poter inserire una porzione di terreno (con superficie di mq. 2.626) adiacente l'insediamento, classificata dal PRGC come agricola, in area a destinazione economica di riordino. L'Amministrazione Comunale intende consentire tale contenuto ampliamento della superficie destinata ad attività produttiva, considerato che occorre sostenere ogni iniziativa che consenta il mantenimento o l'incremento di manodopera.

La modifica prospettata produce in effetti nuovo consumo di suolo, finalizzato però all'ampliamento dell'attività esistente in loco. Il bilancio complessivo delle previsioni insediative nel settore produttivo, apportate dalla Variante, determina comunque una riduzione del consumo di suolo, come dimostrato nel seguito.

Peraltro va considerato che la destinazione a fini produttivi delle aree funzionali all'ampliamento delle attività produttive esistenti è comunque esclusa dalla definizione legale di "consumo di suolo" anche nel disegno di legge statale in corso di esame parlamentare. Va infatti ricordato che il disegno di legge relativo alla valorizzazione delle aree agricole ed al contenimento del consumo di suolo, approvato alla Camera dei Deputati in data 12 maggio 2016, esclude le aree funzionali all'ampliamento delle attività produttive esistenti dalla definizione di superficie agricola naturale e seminaturale e quindi dal calcolo dell'incremento del consumo di suolo.

Contenuti:

Si amplia l'area economica di riordino n. 14 occupando mq. 2.626 della vicina area agricola. L'incremento di area è reso possibile dagli stralci di superficie analoga effettuati nella presente e precedenti Varianti parziali, ai sensi dell'articolo 17, commi 5° e 6°, della L.R. 56/1977, come dimostrato nel seguito.

L'ampliamento costituisce completamento dell'insediamento esistente che è già collegato alle opere di urbanizzazione; pertanto non si allega l'estratto della tavola delle opere di urbanizzazione primarie.

Stante la localizzazione periferica, la conformazione e l'estensione dell'area, che è già servita dalle opere di urbanizzazione esistenti, si stabilisce che la dotazione di standard urbanistici che le compete, pari al 10% della superficie fondiaria per le aree di riordino,

possa essere assoggettata a monetizzazione sostitutiva.

L'area interessata dall'ampliamento è individuata in Classe II-1p di pericolosità geomorfologica.

Modifiche apportate:

Zona di Piano: Area economica di riordino

Modifiche cartografiche: Si modifica la Tavola n. 2 – Zonizzazione, in scala 1:2.000

Modifiche alle Norme di attuazione:

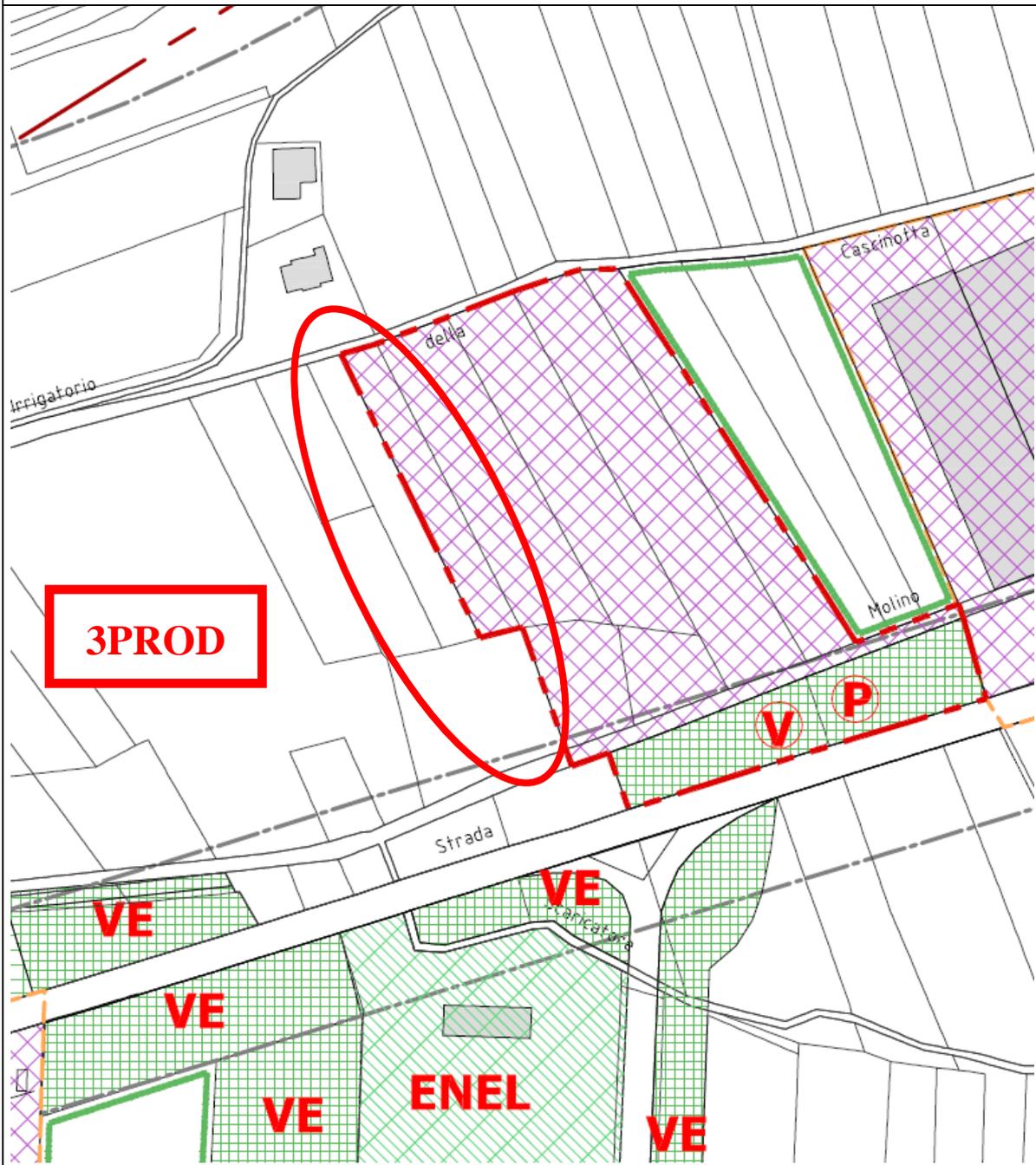
Modifiche alle Tabelle di zona: Nella scheda tecnica n. 9 si inserisce una prescrizione che regola l'attuazione dell'area ampliata

Riepilogo dati quantitativi: Superficie territoriale produttiva inserita: mq 2.626.

MODIFICA 3 PROD – P.R.G.C. VIGENTE

Estratto cartografico della Tavola n. 2 - Zonizzazione

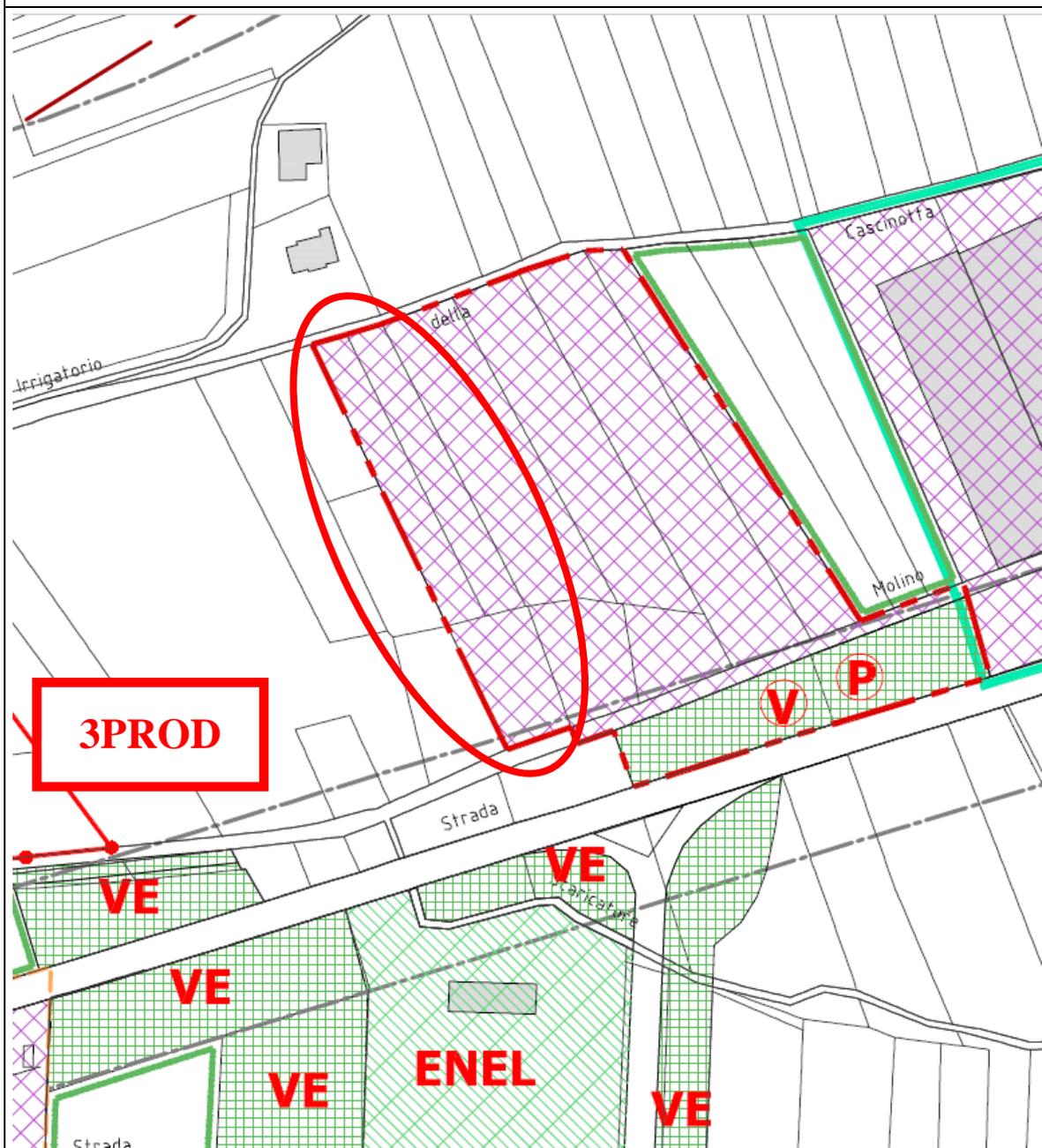
(l'area interessata è indicata con un cerchio ed il numero della modifica)



MODIFICA 3 PROD – VARIANTE PARZIALE n° 8/2020 – PROGETTO

Estratto cartografico della Tavola n. 2 - Zonizzazione

(l'area interessata è indicata con un cerchio ed il numero della modifica)



SETTORE PRODUTTIVO**MODIFICA n° 4 PROD: Stralcio di parte di area produttiva ed area a servizi****Ubicazione:** Strada Statale n. 231**SITUAZIONE DEL PRGC VIGENTE:****Zona di Piano:** Area economica di riordino 10B, parcheggio pubblico in progetto**Riferimento cartografia:** Tavola n. 2 – Zonizzazione**VARIANTE AL PRGC:****Motivazioni:**

Lungo la strada statale n. 231 il PRGC individua la previsione dell'area economica di riordino 10B, ancora da attuare e regolata dalle prescrizioni della scheda tecnica n. 9 delle norme di attuazione, a cui è affiancata una previsione a parcheggio pubblico in progetto, a servizio dell'area produttiva stessa. Il proprietario di un appezzamento di terreno insistente su parte dell'area economica 10B e sull'area a parcheggio non è interessato ad edificare e ne chiede lo stralcio delle previsioni edificatorie.

Contenuti:

Si stralcia una parte marginale (mq. 586) della superficie fondiaria dell'area economica di riordino 10B e la previsione di parcheggio (mq. 2283) a servizio della stessa, per una superficie territoriale complessiva di mq. 2.869. Le aree stralciate ritornano alla destinazione agricola, assoggettate però ad un vincolo di inedificabilità, per non compromettere un eventuale futuro ampliamento delle attività produttive.

La superficie territoriale economica stralciata è resa disponibile per eventuali altri interventi con uguale destinazione sul territorio comunale.

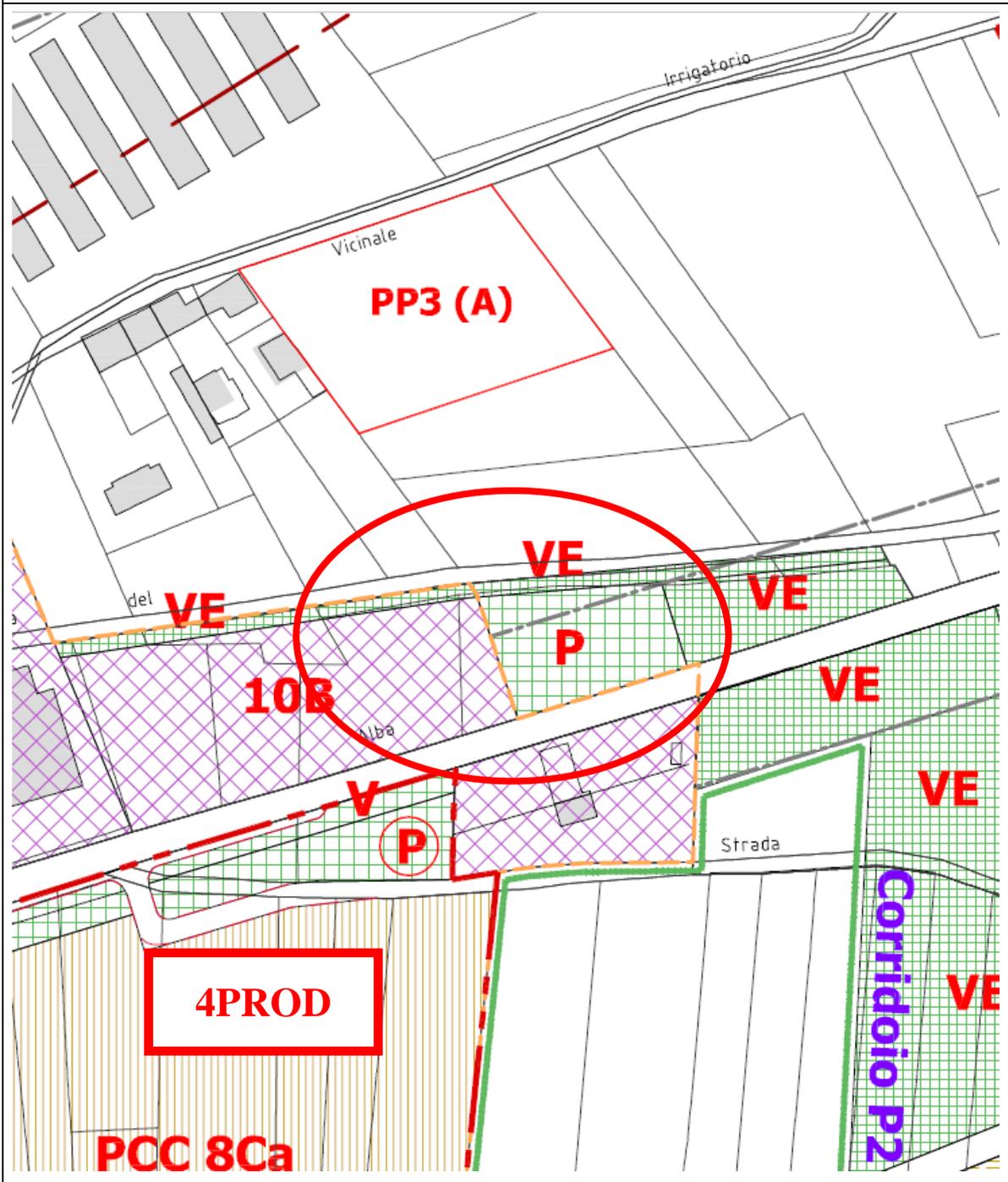
Va però considerato che l'area economica 10B rimanente deve rispettare la dotazione di standard urbanistici ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/1977, pari al 10% della superficie fondiaria per le aree di riordino, la quale secondo le NTA di Piano deve essere reperita in loco almeno per la metà, mentre la restante quota può essere monetizzata. A tal fine si inserisce una prescrizione che prevede l'attuazione dell'area mediante permesso di costruire convenzionato che regoli la dotazione di standard urbanistici all'interno dell'area stessa, riportando anche il segno grafico della perimetrazione dell'intero ambito.

Modifiche apportate:**Zona di Piano:** Area agricola inedificabile**Modifiche cartografiche:** Si modifica la Tavola n. 2 – Zonizzazione, in scala 1:2.000**Modifiche alle Norme di attuazione:** Si modifica l'art. 36 inserendo la prescrizione che impedisce l'edificazione nella zona agricola derivante dallo stralcio di cui sopra**Modifiche alle Tabelle di zona:** Si modifica la scheda tecnica n. 9 inserendo i dati dimensionali corretti dell'area 10B e la prescrizione riguardante gli standard urbanistici; mentre nella scheda n. 12 si inserisce la prescrizione inerente l'area agricola inedificabile.**Riepilogo dati quantitativi:** Superficie territoriale produttiva stralciata: mq. 2.869.

MODIFICA 4 PROD – P.R.G.C. VIGENTE

Estratto cartografico della Tavola n. 2 - Zonizzazione

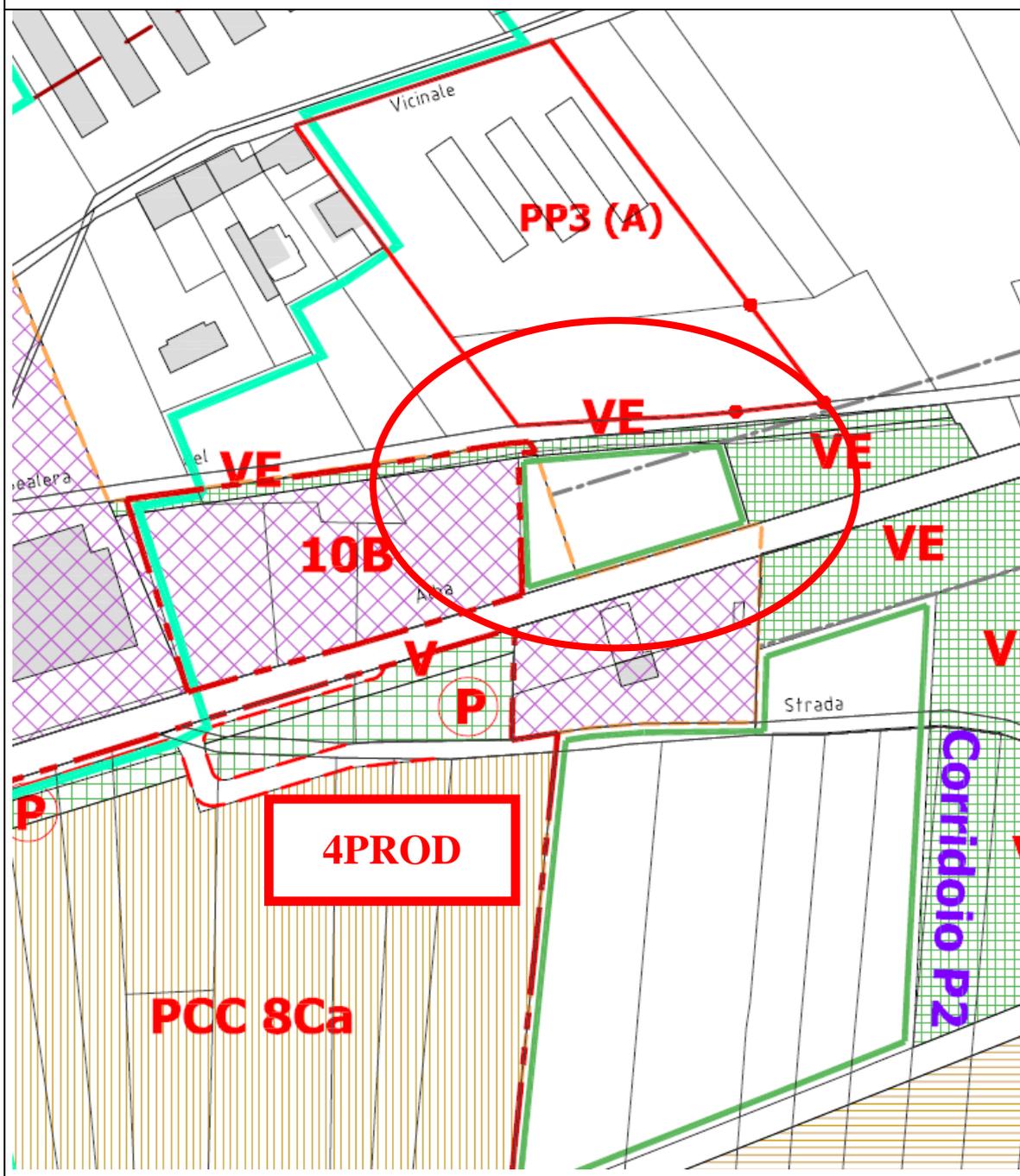
(l'area interessata è indicata con un cerchio ed il numero della modifica)



MODIFICA 4 PROD – VARIANTE PARZIALE n° 8/2020 – PROGETTO

Estratto cartografico della Tavola n. 2 - Zonizzazione

(l'area interessata è indicata con un cerchio ed il numero della modifica)



SETTORE PRODUTTIVO**MODIFICA n° 5 PROD: Trasformazione di parte di area a servizi in produttiva**

Ubicazione: Frazione Cinzano

SITUAZIONE DEL PRGC VIGENTE:

Zona di Piano: Standard urbanistici esistenti - parcheggio privato ad uso pubblico

Riferimento cartografia: Tavola n. 2 – Zonizzazione, in scala 1:2.000

VARIANTE AL PRGC:**Motivazioni:**

Il PRGC individua nella Frazione Cinzano l'area produttiva di riordino n. 10, all'interno della quale opera un insediamento per la produzione di pallets. Tale insediamento svolge le proprie attività occupando quattro capannoni posti sia tra la strada statale 231 e la strada comunale Viale delle Industrie, sia a valle della stessa strada comunale.

L'azienda ha necessità di migliorare alcune funzioni lavorative, legate al fatto che gli uffici logistici sono posizionati in prossimità della strada statale, mentre i mezzi pesanti in entrata/uscita utilizzano la strada comunale posta a valle, per cui durante le fasi di accesso agli uffici preliminari alle operazioni di carico/scarico delle merci, i mezzi pesanti devono sostare nella strada comunale, creando congestionamento e problemi di sicurezza.

Si rende quindi necessario posizionare nuovi uffici logistici in prossimità delle aree di carico/scarico merci, che avvengono nei capannoni attestati sulla strada comunale. L'analisi del layout aziendale ha individuato una localizzazione ottimale degli uffici, funzionale alle esigenze logistiche dell'azienda, consistente in un'area ora destinata dal PRGC a standard urbanistici esistenti - parcheggio privato ad uso pubblico. Pertanto ha richiesto al Comune la possibilità di edificare il nuovo fabbricato ad uffici su tale area ora destinata a parcheggio.

L'Amministrazione Comunale è favorevole ad apportare il cambio di destinazione d'uso, tenuto conto che si tratta di un'area di dimensioni contenute e che nelle vicinanze sono previste altre aree a parcheggio.

Contenuti:

Si trasforma parte dell'area a parcheggio privato di uso pubblico, per una superficie pari a mq. 164, in area economica di riordino costituente ampliamento dell'attività esistente, destinata alla costruzione del fabbricato per uffici.

Si ammette che il fabbricato possa occupare l'intera superficie fondiaria ampliata, in deroga al rapporto di copertura. Ne consegue che essendo le aree economiche di riordino assoggettate al rapporto di copertura $R_c = 50\%$, la modifica comporta una superficie fondiaria virtuale doppia (mq. 328), ai fini del rispetto del comma 5°, lett. f), art. 27 della L.R. 56/1977, relativamente all'incremento della superficie territoriale o degli indici di edificabilità.

Inoltre a parziale accoglimento di un'osservazione al progetto preliminare si inserisce nelle norme di attuazione (scheda tecnica n. 9) una prescrizione che consente l'eventuale trasformazione di un'ulteriore parte dell'area a parcheggio privato di uso pubblico frontistante l'area economica 10 in superficie fondiaria della stessa (mq. 638), riducendo a non meno di m. 6 la profondità del parcheggio. Tale possibile trasformazione costituisce

comunque possibile aumento di superficie fondiaria e quindi del rapporto di copertura, per cui vi è incremento della capacità insediativa produttiva, ancorché solo previsto a livello normativo e non cartografico.

L'incremento di area economica (in totale mq. 328 + 638 = 966) è reso possibile dagli stralci di superficie analoga effettuati nella presente e precedenti Varianti parziali, ai sensi dell'articolo 17, commi 5° e 6°, della stessa legge, come dimostrato nel seguito.

Stante l'impianto urbanistico dell'area già occupata da capannoni e la necessità di preservare le aree di manovra dei mezzi, in ottemperanza alle disposizioni dell'art. 27, comma 2, della L.R. 56/1977 si stabilisce che il fabbricato per uffici in progetto dovrà mantenere una distanza dalla strada comunale non inferiore a m. 6, mentre potrà essere posizionato a confine delle aree circostanti.

Si stabilisce inoltre che la dotazione di standard urbanistici derivante dallo stralcio della previsione a parcheggio di uso pubblico e conseguente ampliamento di superficie fondiaria, può essere monetizzata o reperita in altra area a servizi in accordo con l'Amministrazione Comunale.

Modifiche apportate:

Zona di Piano: Area economica di riordino

Modifiche cartografiche: Si modifica la Tavola n. 2 – Zonizzazione, in scala 1:2.000

Modifiche alle Norme di attuazione:

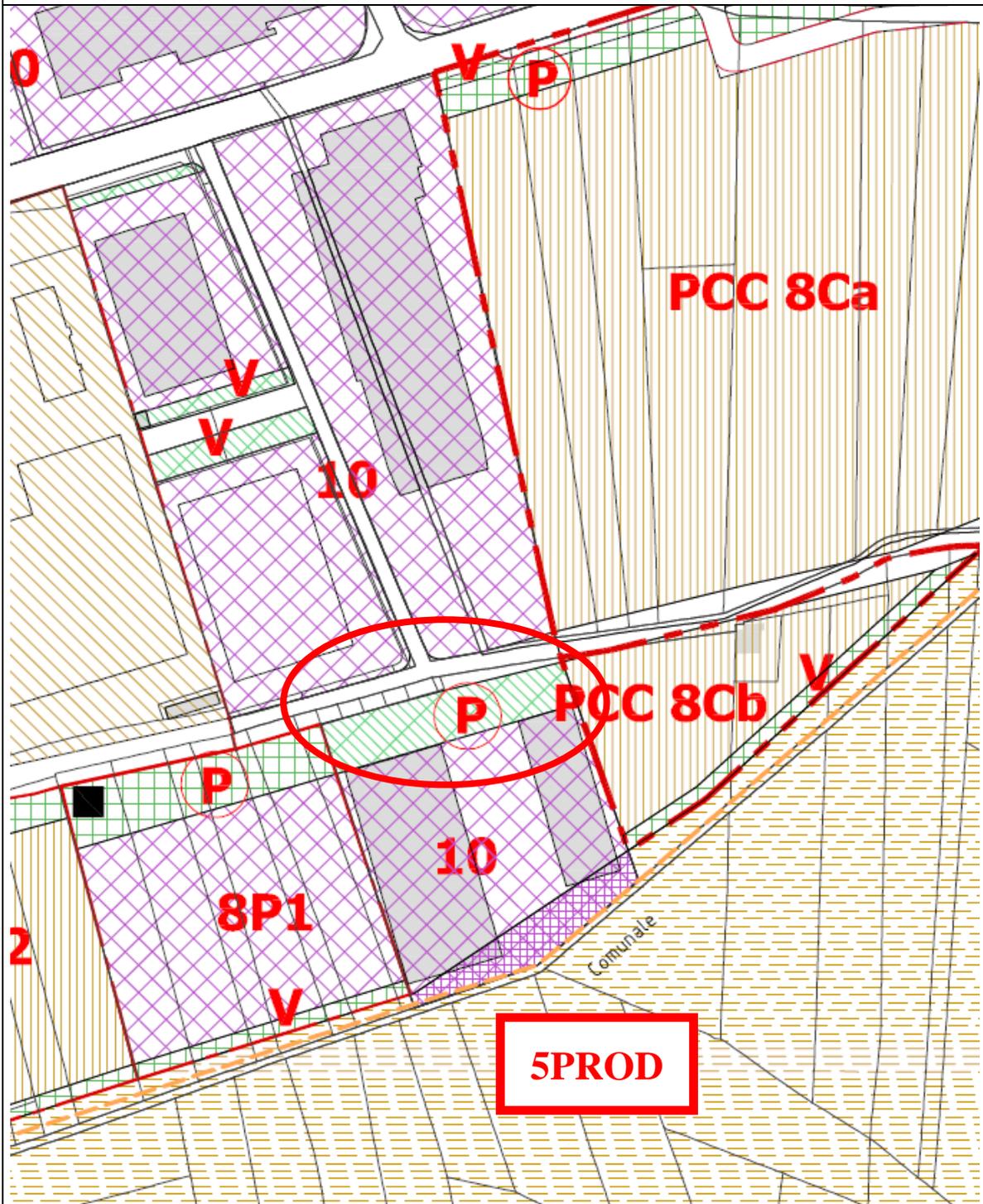
Modifiche alle Tabelle di zona: Si modifica la scheda tecnica n. 9 inserendo le suddette modalità attuative dell'intervento

Riepilogo dati quantitativi: Superficie fondiaria produttiva inserita: mq. 966.

MODIFICA 5 PROD – P.R.G.C. VIGENTE

Estratto cartografico della Tavola n. 2 - Zonizzazione

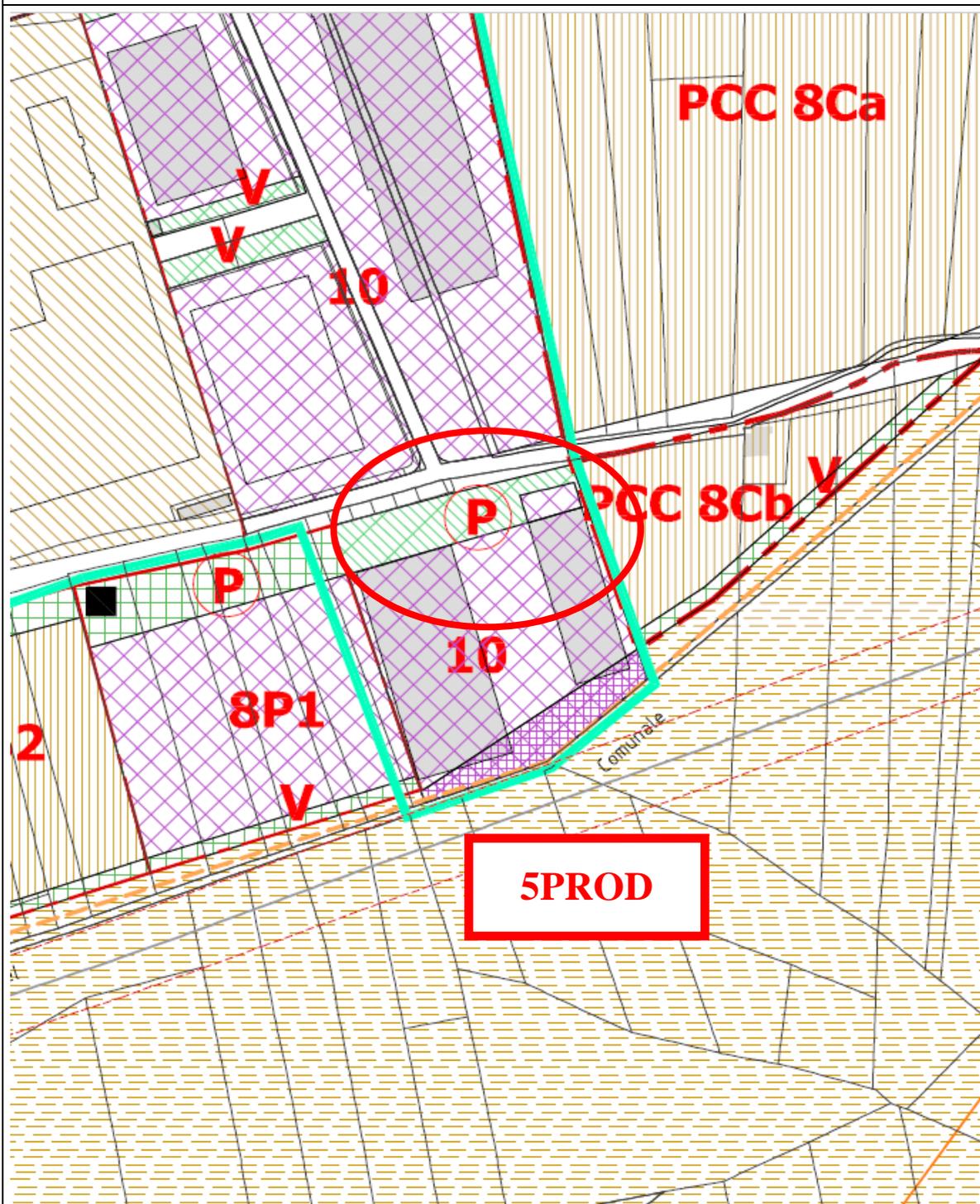
(l'area interessata è indicata con un cerchio ed il numero della modifica)



MODIFICA 5 PROD – VARIANTE PARZIALE n° 8/2020 – PROGETTO

Estratto cartografico della Tavola n. 2 - Zonizzazione

(l'area interessata è indicata con un cerchio ed il numero della modifica)



RIEPILOGO SETTORE PRODUTTIVO

Le modifiche descritte in precedenza hanno evidenziato una variazione di superficie territoriale a destinazione produttiva derivante dai seguenti interventi:

SETTORE PRODUTTIVO SUPERFICI TERRITORIALI STRALCIATE O INSERITE (mq)	
Numerazione della modifica	Quantità (mq)
1 PROD) Stralcio di area economica di nuovo impianto	- 9.490
2 PROD) Ampliamento di area economica di riordino	+ 692
3 PROD) Ampliamento di area economica di riordino	+ 2.626
4 PROD) Stralcio di parte di area produttiva ed area a servizi	- 2.869
5 PROD) Trasformazione di parte di area a servizi in produttiva	+ 966
TOTALE	- 8.075

Le modifiche introdotte con la presente Variante hanno determinato complessivamente una riduzione di superficie territoriale pari a **mq 8.075**. La successiva verifica della capacità insediativa produttiva dimostra che le Varianti parziali approvate complessivamente non incrementano le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente, relativi alle attività produttive, in misura superiore al 6 per cento nei Comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti.

Consumo di suolo: Considerando le modifiche riguardanti le previsioni edificatorie che comportano effettivamente consumo di suolo naturale e quelle inerenti stralci di previsioni edificatorie con ritorno a suolo agricolo, per differenza si ottiene che nel complesso la Variante determina una riduzione del consumo di suolo pari a mq. 9.733, tenuto conto che le modifiche 2PROD e 5PROD non vanno conteggiate nel consumo di suolo perché relative a siti già compromessi.

La modifica 3PROD riguarda l'ampliamento di un'attività esistente. A questo proposito va considerato, come si è già detto, che la destinazione a fini produttivi delle aree funzionali all'ampliamento delle attività produttive esistenti è comunque esclusa dalla definizione legale di "consumo di suolo" anche nel disegno di legge statale relativo alla valorizzazione delle aree agricole ed al contenimento del consumo di suolo, approvato alla Camera dei Deputati in data 12 maggio 2016, il quale esclude le aree funzionali all'ampliamento delle attività produttive esistenti dalla definizione di superficie agricola naturale e seminaturale e quindi dal calcolo dell'incremento del consumo di suolo.

SETTORE TERZIARIO (TURISTICO-RICETTIVO)

SETTORE PRODUTTIVO

MODIFICA n° 1 TERZ: Ampliamento di fabbricato turistico-ricettivo

Ubicazione: Ciabot Nogaris

SITUAZIONE DEL PRGC VIGENTE:

Zona di Piano: Aree a destinazione turistico-ricettiva

Riferimento cartografia: Tavola n. 3 – Zonizzazione territorio comunale, scala 1:5.000

VARIANTE AL PRGC:

Motivazioni:

Sulla collina di Santa Vittoria, lungo la strada comunale di collegamento tra le Frazioni Borgo e Lussi, è localizzata la struttura turistico-ricettiva denominata Ciabot Nogaris.

Si tratta di un albergo-ristorante di dimensioni contenute, insistente su un'area che la cartografia di PRG classifica appunto a destinazione turistico-ricettiva, con la sigla n. 18, regolata dalla Scheda tecnica n. 18 delle norme di attuazione.

Viene richiesto un ampliamento di superficie utile lorda, da realizzarsi mediante il riutilizzo del solo piano interrato dell'edificio (attualmente occupato da destinazioni costituenti superficie utile lorda solo in parte); mentre non vengono apportate modifiche della sagoma e dei prospetti del volume fuori terra.

Si ritiene accettabile la richiesta di ampliamento, considerato che l'edificio è già servito dalle necessarie opere di urbanizzazione, che l'ampliamento riguarda il piano interrato senza modifiche esterne, è funzionale ad un migliore utilizzo della struttura esistente e non comporta l'occupazione di nuovo suolo agricolo.

Contenuti:

La superficie fondiaria individuata sulla cartografia del PRGC per la struttura turistico-ricettiva è limitata all'ingombro a terra dell'edificio ed è pari a circa mq. 300.

La Scheda n. 18 – Ciabot Nogaris non prevede un indice di edificabilità fondiaria per l'area in oggetto, ma unicamente una superficie massima fuori terra che prescinde dalla superficie fondiaria; mentre per l'interrato è previsto un $I_f = 0,50$ mq/mq, quindi rapportato alla superficie fondiaria.

L'ampliamento in progetto insiste sulla superficie fondiaria indicata sul PRGC già a destinazione turistico-ricettiva, senza incremento della stessa. Comporta però un incremento dell'indice di edificabilità relativo al piano interrato (non essendo sufficiente il valore di I_f vigente), che richiede la verifica dell'articolo 17, comma 5°, lettera f), della L.R. 56/1977 e s.m.i. (Incremento delle superfici territoriali o degli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive, in misura non superiore al 6 per cento).

La modifica consiste nell'inserire nelle norme di attuazione un indice di edificabilità $I_f = 0,90$ mq/mq relativo al solo piano interrato, che a fronte di una superficie fondiaria di mq. 300 (ingombro a terra dell'edificio = ingombro del piano interrato) determina una superficie utile lorda di mq 270 (rispetto a mq. 150 con $I_f = 0,50$ mq/mq vigente). Si ha quindi un incremento di Sul pari a mq. 120.

Considerato che in questo caso non vi è incremento di superficie territoriale, bensì di indice di edificabilità, occorre trasformare l'incremento dell'indice in superficie territoriale virtuale per effettuare la verifica del 6% in modo omogeneo con le restanti superfici territoriali delle aree turistico-ricettive previste dal PRG. Facendo riferimento all'originario $I_f = 0,50$ mq/mq, all'incremento di mq. 120 di Sul corrisponde una superficie fondiaria/territoriale virtuale di mq. 240.

La verifica della capacità insediativa turistico-ricettiva descritta nel seguito dimostra che l'ampliamento di superficie territoriale virtuale rispetta il valore massimo del 6% sopra citato.

Modifiche apportate:

Zona di Piano: Aree a destinazione turistico-ricettiva

Modifiche cartografiche: Non vengono apportate modifiche cartografiche, si allega comunque l'estratto del PRGC vigente per consentire l'individuazione dell'edificio interessato

Modifiche alle Norme di attuazione:

Modifiche alle Tabelle di zona: Nella scheda tecnica n. 18 si incrementa l'indice di edificabilità relativo al piano interrato

Riepilogo dati quantitativi: Superficie territoriale turistico-ricettiva (virtuale) inserita: mq 240.

RIEPILOGO SETTORE TERZIARIO (TURISTICO-RICETTIVO)

Le modifiche descritte in precedenza hanno evidenziato una variazione di superficie territoriale a destinazione terziaria derivante dai seguenti interventi:

SETTORE TERZIARIO (TURISTICO-RICETTIVO) SUPERFICI TERRITORIALI STRALCIATE O INSERITE (mq)	
Numerazione della modifica	Quantità (mq)
1 TERZ) Ampliamento di fabbricato turistico-ricettivo	+ 240
TOTALE	+ 240

Le modifiche introdotte con la presente Variante hanno determinato complessivamente un incremento di superficie territoriale (virtuale) pari a **mq 240**. La successiva verifica della capacità insediativa terziaria dimostra che le Varianti parziali approvate complessivamente non incrementano le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente, relativi alle attività terziarie, in misura superiore al 6 per cento nei Comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti.

Consumo di suolo: la modifica 1TERZ riguarda un ampliamento nel piano interrato di un edificio esistente, per cui non comporta nuovo consumo di suolo.

SETTORE SERVIZI PUBBLICI

SETTORE SERVIZI PUBBLICI

MODIFICA n° 1 SERV: Definizione dell'area di salvaguardia di due pozzi potabili

Ubicazione: Frazione Cinzano

SITUAZIONE DEL PRGC VIGENTE:

Zona di Piano: Fascia di rispetto dall'acquedotto riguardante varie zone di Piano

Riferimento cartografia: Tavola n. 2 – Zonizzazione, in scala 1:2.000

VARIANTE AL PRGC:

Motivazioni:

La Regione Piemonte – Direzione Ambiente, Governo e Tutela del Territorio – Settore Tutela delle Acque – con determinazione n. 591 del 2 dicembre 2019 ha approvato la definizione dell'area di salvaguardia di due pozzi potabili denominati “Pz4” e “Pz5”, ubicati in località Cinzano, nella particella catastale n. 1369 del foglio 9, ai sensi del Regolamento regionale 15/R/2006.

La stessa determinazione richiede che il Comune, ai sensi dell'art. 8, comma 4 del sopra citato Regolamento regionale, provveda a recepire nello strumento urbanistico i vincoli derivanti dalla definizione dell'area di salvaguardia dei pozzi.

Contenuti:

Si individua sulla cartografia di Piano l'area di salvaguardia dei pozzi potabili “Pz4” e “Pz5”, come indicata nell'elaborato grafico allegato alla suddetta determinazione regionale, distinta in:

- una zona di tutela assoluta ZTA, su cui insistono i due pozzi;
- una zona di rispetto ristretta ZRR;
- una zona di rispetto allargata ZRA.

Conseguentemente si elimina la fascia di rispetto con raggio di m. 200 dal pozzo individuata sulla cartografia del PRGC vigente, che è ora sostituita dalle 3 zone sopra citate.

Inoltre sulle due aree residenziali di nuovo impianto, poste a destra e sinistra dei pozzi, e nella legenda si elimina il segno grafico e la scritta “Aree congelate fino alla emanazione della determina regionale di riduzione della fascia di rispetto”, non essendo più sottoposte a tale limitazione.

Infine si inseriscono nel testo delle NTA i richiami alle norme del Regolamento regionale 15/R/2006 inerenti i vincoli derivanti dalla definizione dell'area di salvaguardia.

Modifiche apportate:

Zona di Piano: Area di salvaguardia di pozzi potabili riguardante varie zone di Piano

Modifiche cartografiche: Si modifica la Tavola n. 2 – Zonizzazione, in scala 1:2.000

Modifiche alle N.T.A.: Si modifica l'articolo 20 quater (Vincoli territoriali - ambientali)

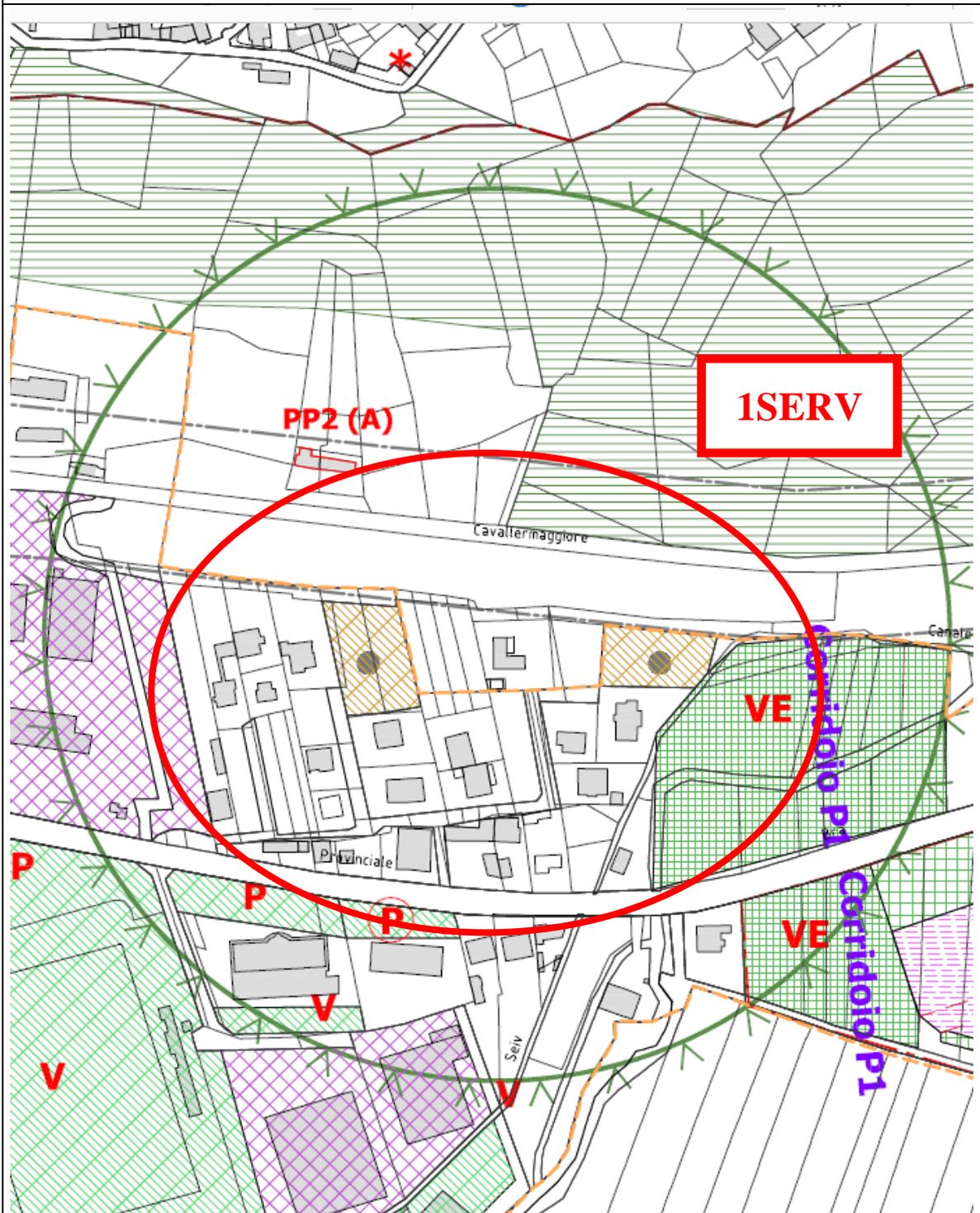
Modifiche alle Tabelle di Zona: Si modifica la scheda tecnica n. 3 eliminando il riferimento alle aree congelate fino alla emanazione della determina regionale di riduzione della fascia di rispetto.

Riepilogo dati quantitativi:

MODIFICA 1 SERV – P.R.G.C. VIGENTE

Estratto cartografico della Tavola n. 2 - Zonizzazione

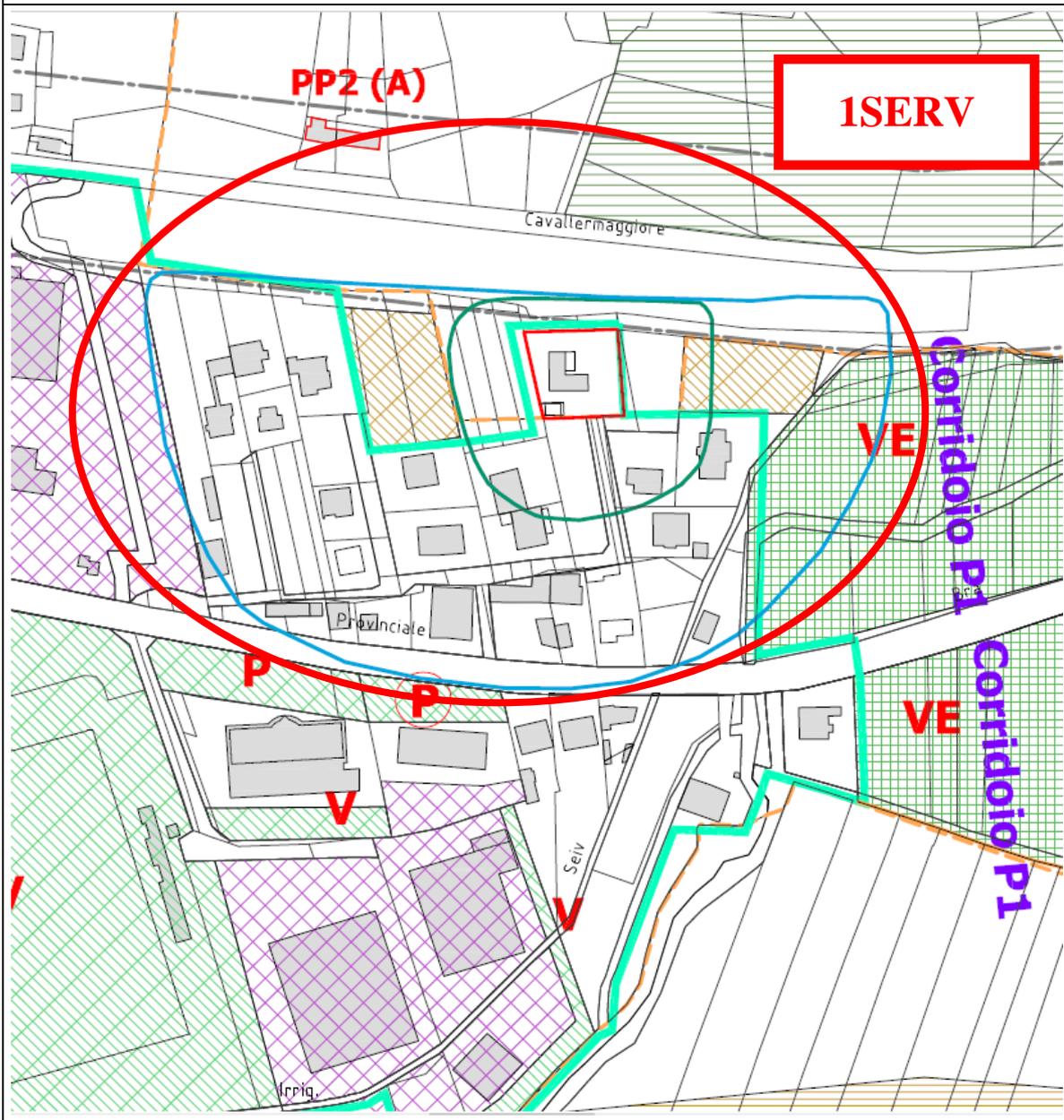
(l'area interessata è indicata con un cerchio ed il numero della modifica)



MODIFICA 1 SERV – VARIANTE PARZIALE n° 8/2020 – PROGETTO

Estratto cartografico della Tavola n. 2 - Zonizzazione

(l'area interessata è indicata con un cerchio ed il numero della modifica)



SETTORE SERVIZI PUBBLICI

MODIFICA n° 2 SERV: Inserimento della fascia di rispetto dalla rete metano

Ubicazione: Fondovalle del territorio comunale

SITUAZIONE DEL PRGC VIGENTE:

Zona di Piano:

Riferimento cartografia: Tavola n. 2 – Zonizzazione, in scala 1:2.000 e Tavola n. 3 – Zonizzazione territorio comunale, in scala 1:5.000

VARIANTE AL PRGC:

Motivazioni:

Il territorio comunale di Santa Vittoria d'Alba è attraversato da una condotta del gas metano, posta nel fondovalle, che prosegue nei vicini Comuni di Bra e Monticello d'Alba. La condotta non è individuata sulla cartografia del PRGC vigente; essa determina una fascia di rispetto di m. 12,50 per parte misurata dalla sua mezzeria.

Contenuti:

Si individua sulle tavole del PRGC la condotta del gas metano e la relativa fascia di rispetto, che comporta quindi un vincolo all'edificazione ed all'utilizzo del suolo.

Modifiche apportate:

Zona di Piano:

Modifiche cartografiche: Si modificano la Tavola n. 2 – Zonizzazione, in scala 1:2.000 e la Tavola n. 3 – Zonizzazione territorio comunale, in scala 1:5.000, inserendo la condotta e la relativa fascia di rispetto (vedere estratti allegati delle parti est e ovest del fondovalle del territorio comunale, dove sono indicati con cerchi esemplificativi le zone attraversate dalla condotta; per la visione d'insieme si rimanda all'intera tavola)

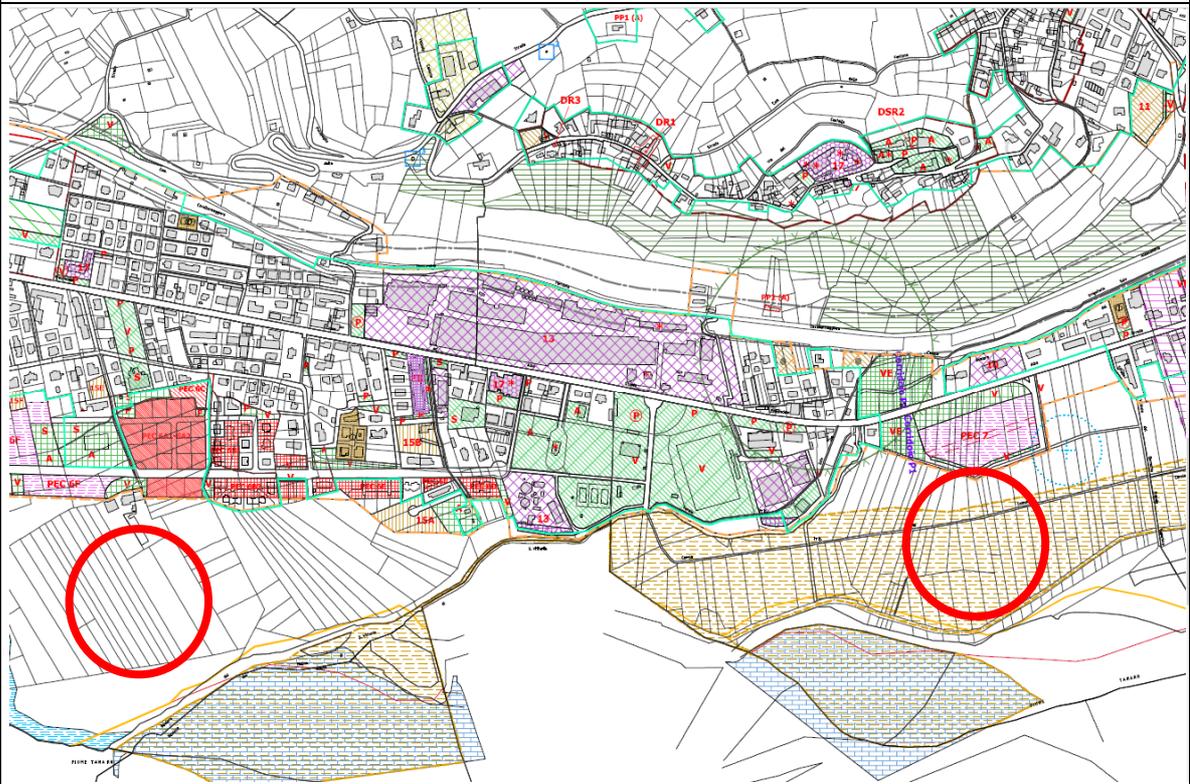
Modifiche alle Norme di attuazione: Nell'art. 15 relativo alle opere di urbanizzazione si inserisce un nuovo comma che cita la condotta e la misura della relativa fascia di rispetto.

Modifiche alle Tabelle di zona:

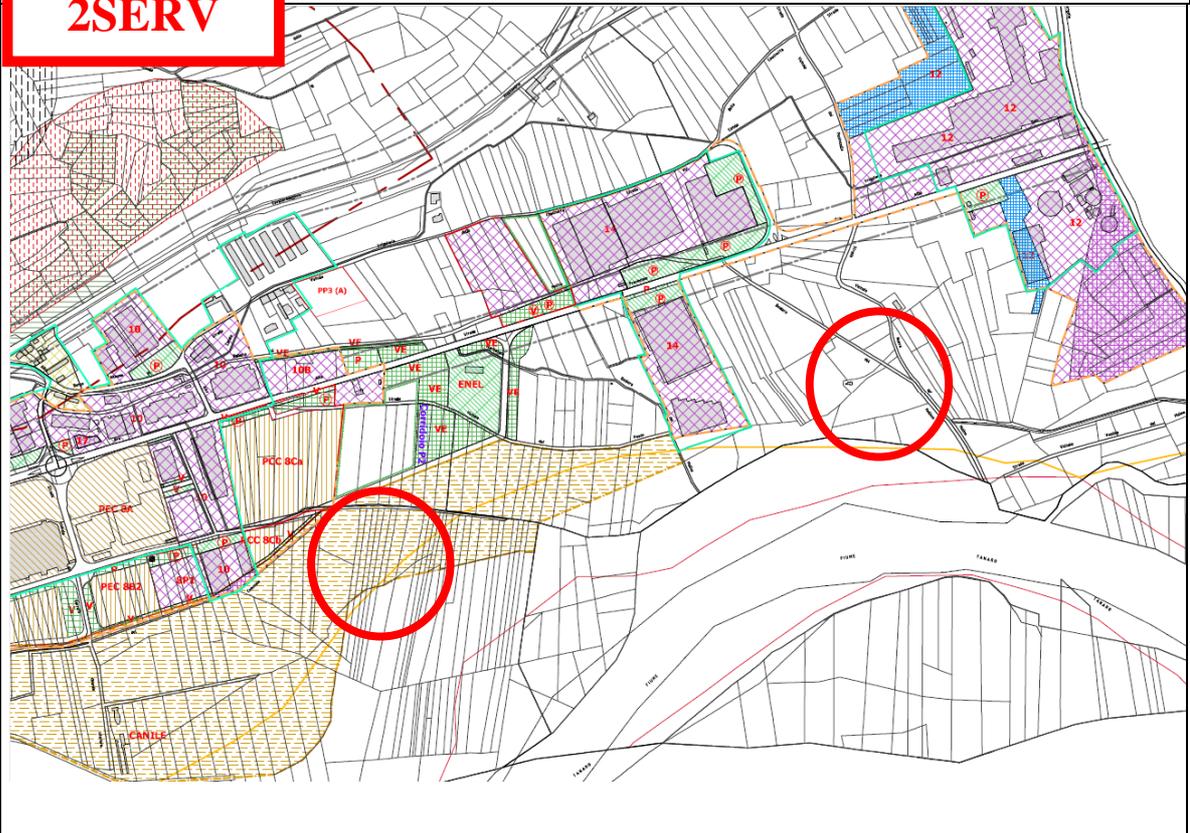
Riepilogo dati quantitativi:

MODIFICA 2 SERV – P.R.G.C. VIGENTE

Estratto cartografico della Tavola 3 – Zonizzazione territorio comunale (parti est e ovest)
(l'area interessata è indicata con un cerchio ed il numero della modifica)

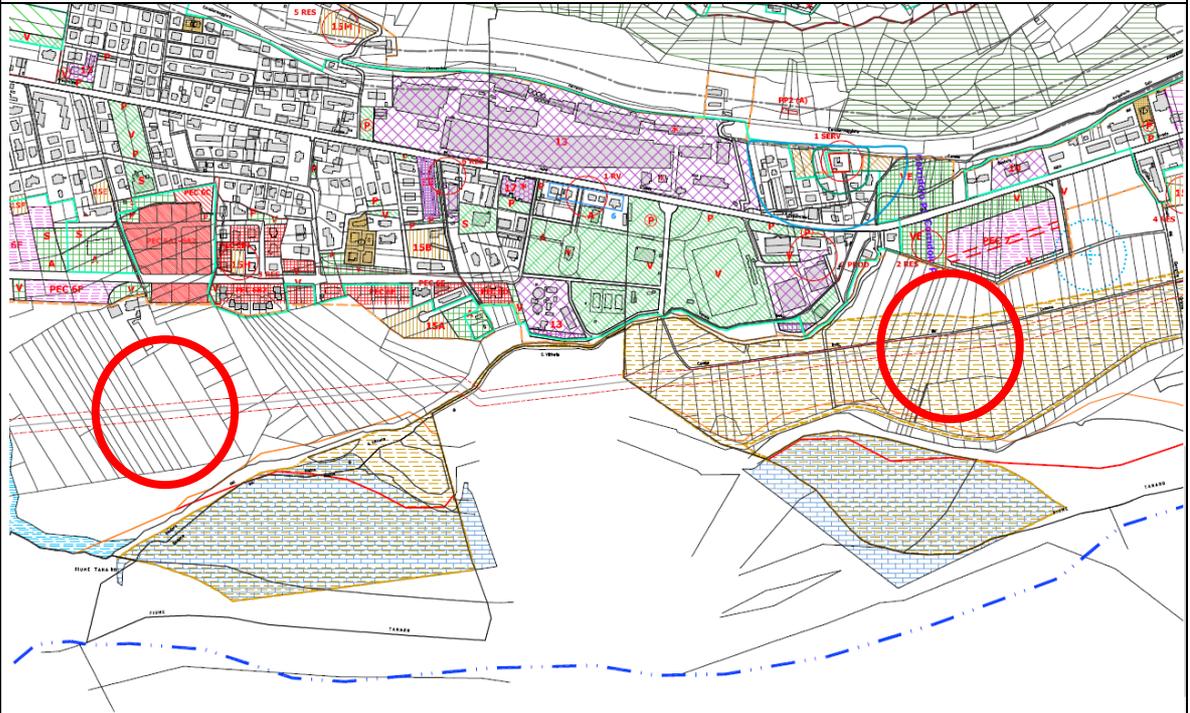


2SERV

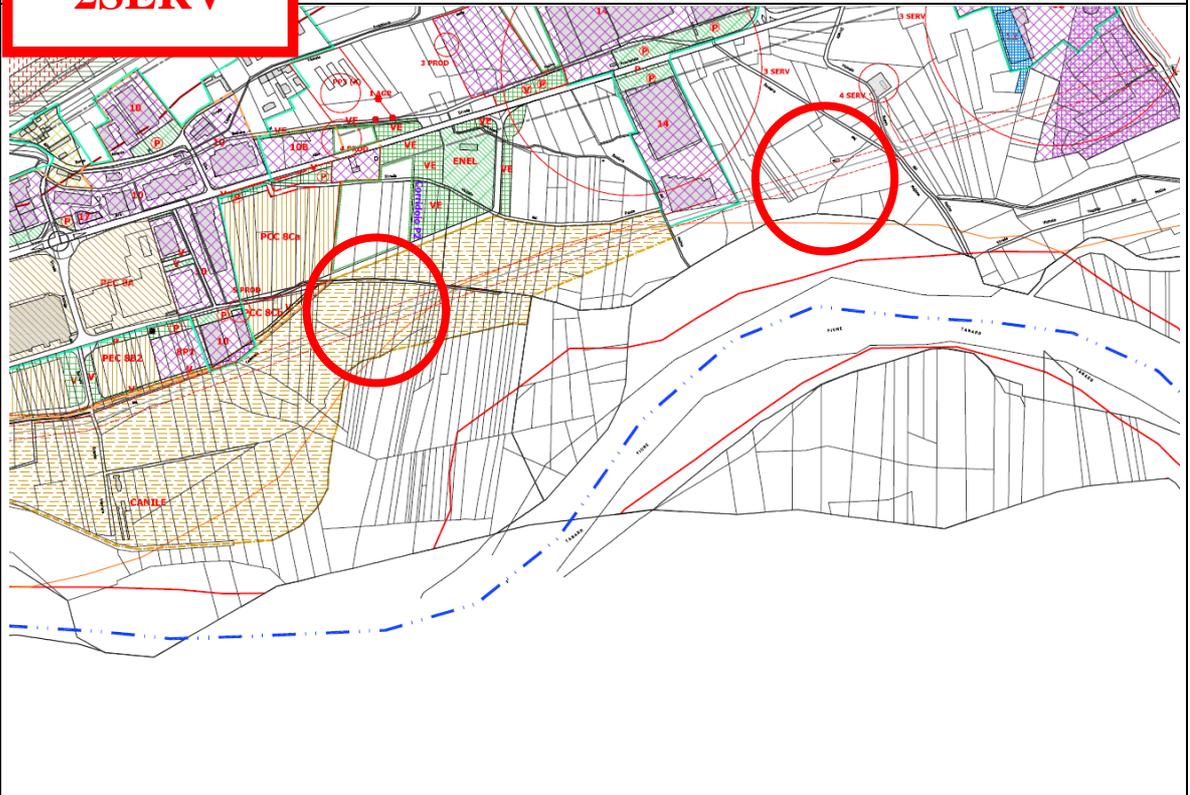


MODIFICA 2 SERV – VARIANTE PARZIALE n° 8/2020 – PROGETTO

Estratto cartografico della Tavola 3 – Zonizzazione territorio comunale (parti est e ovest)
(l'area interessata è indicata con un cerchio ed il numero della modifica)



2SERV



SETTORE SERVIZI PUBBLICI**MODIFICA n° 3 SERV: Individuazione corretta della delimitazione del centro abitato ai sensi del Nuovo Codice della Strada****Ubicazione:** Strada Statale n. 231**SITUAZIONE DEL PRGC VIGENTE:****Zona di Piano:** Aree interne alla perimetrazione di Centro Abitato**Riferimento cartografia:** Tavola n. 2 – Zonizzazione, in scala 1:2000**VARIANTE AL PRGC:****Motivazioni:**

La cartografia di Piano riporta con apposita grafia la perimetrazione del Centro Abitato, effettuata ai sensi dell'articolo 4 del nuovo Codice della Strada (D. Lgs. 30/04/1992 n. 285 e s.m.i.).

L'ANAS – Compartimento della Viabilità di Torino con verbale in data 8/10/2015 ha approvato la nuova delimitazione di inizio e fine Centro Abitato sulla strada statale n. 231, che nella Frazione Cinzano ha inizio dalla rotatoria al confine con il Comune di Pocapaglia e termina in corrispondenza del distributore di carburanti in località Guriot. Tale delimitazione è stata appunto recepita sulla cartografia del PRGC.

Per mero errore materiale sulla stessa cartografia è stata sottoposta a perimetrazione anche la zona produttiva sulla strada statale verso con il Comune di Monticello d'Alba (costituita dai due agglomerati individuati nell'estratto allegato), che invece non rientra nella perimetrazione del Centro Abitato effettuata ai sensi del nuovo Codice della Strada.

Contenuti:

Si corregge l'errore di rappresentazione, eliminando il segno grafico della perimetrazione del Centro Abitato, effettuata ai sensi del nuovo Codice della Strada, che contorna la zona produttiva verso il Comune di Monticello d'Alba.

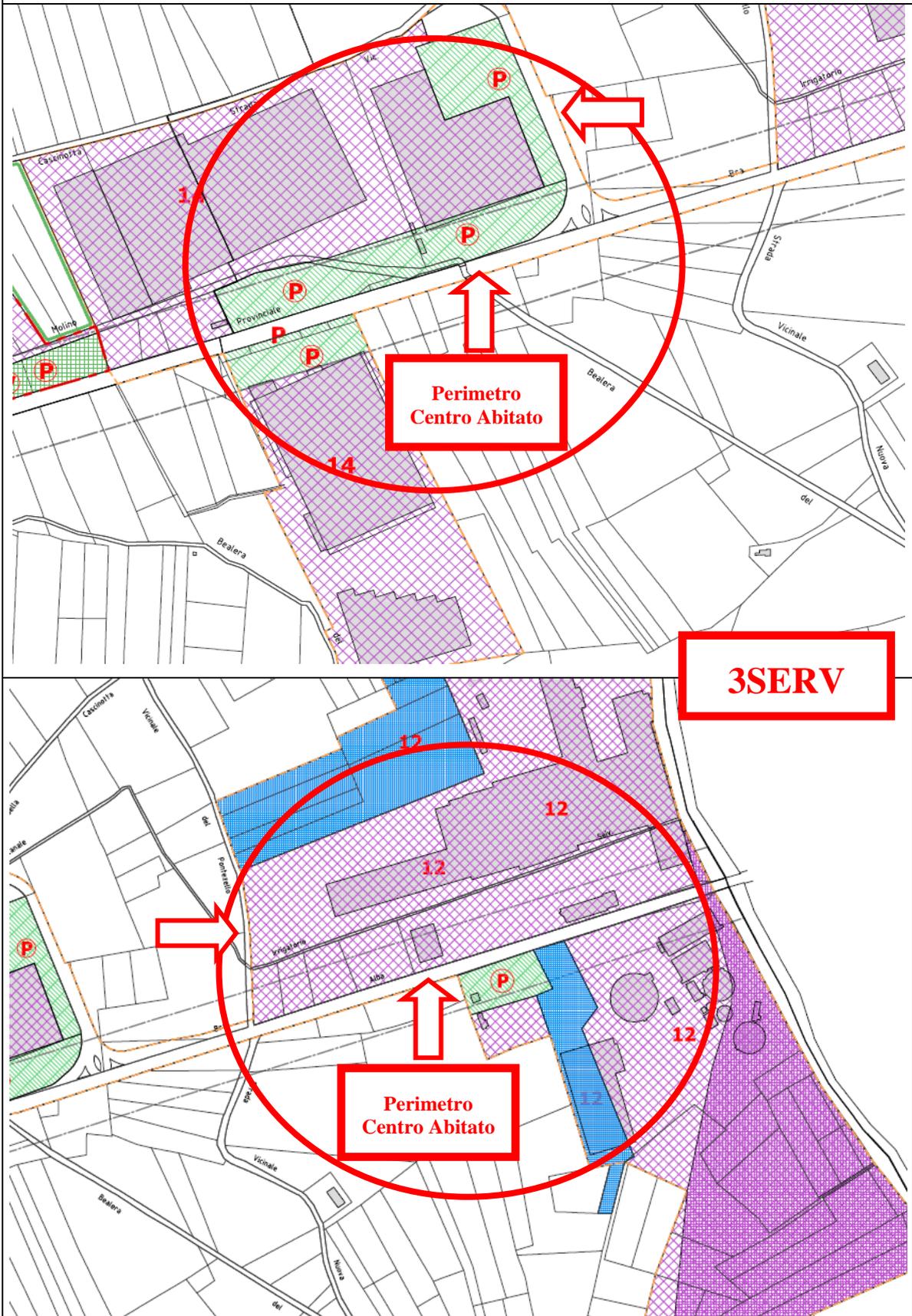
Sono confermate le previsioni di Piano all'interno della perimetrazione stralciata, che continuano ad operare secondo le NTA vigenti quali "aree edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale" esterne al Centro Abitato (secondo la dizione data dal Codice della Strada).

Modifiche apportate:**Zona di Piano:** Aree esterne alla perimetrazione di Centro Abitato**Modifiche cartografiche:** Si modifica la Tavola n. 2 – Zonizzazione, in scala 1:2.000**Modifiche alle Norme di attuazione:****Modifiche alle Tabelle di zona:****Riepilogo dati quantitativi:**

MODIFICA 3 SERV – P.R.G.C. VIGENTE

Estratto cartografico della Tavola n. 2 - Zonizzazione

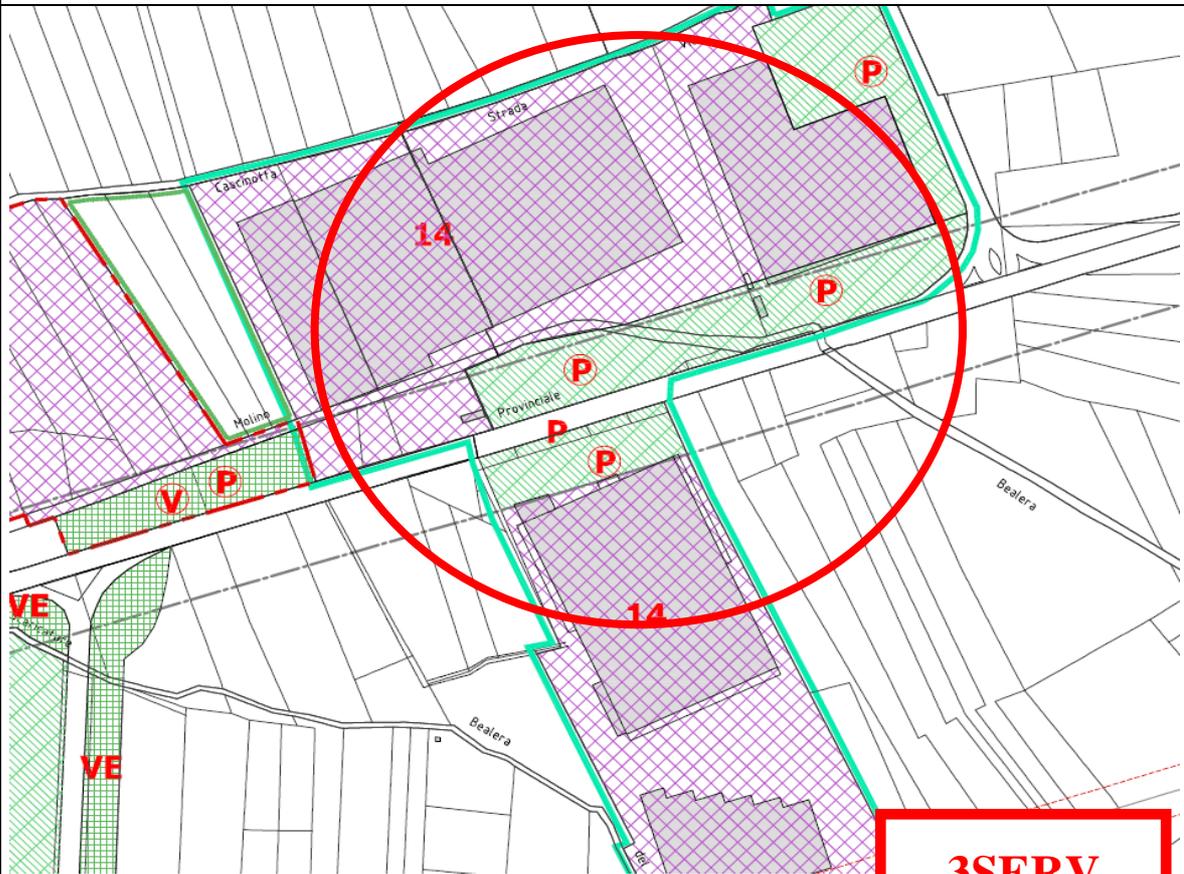
(l'area interessata è indicata con un cerchio ed il numero della modifica)



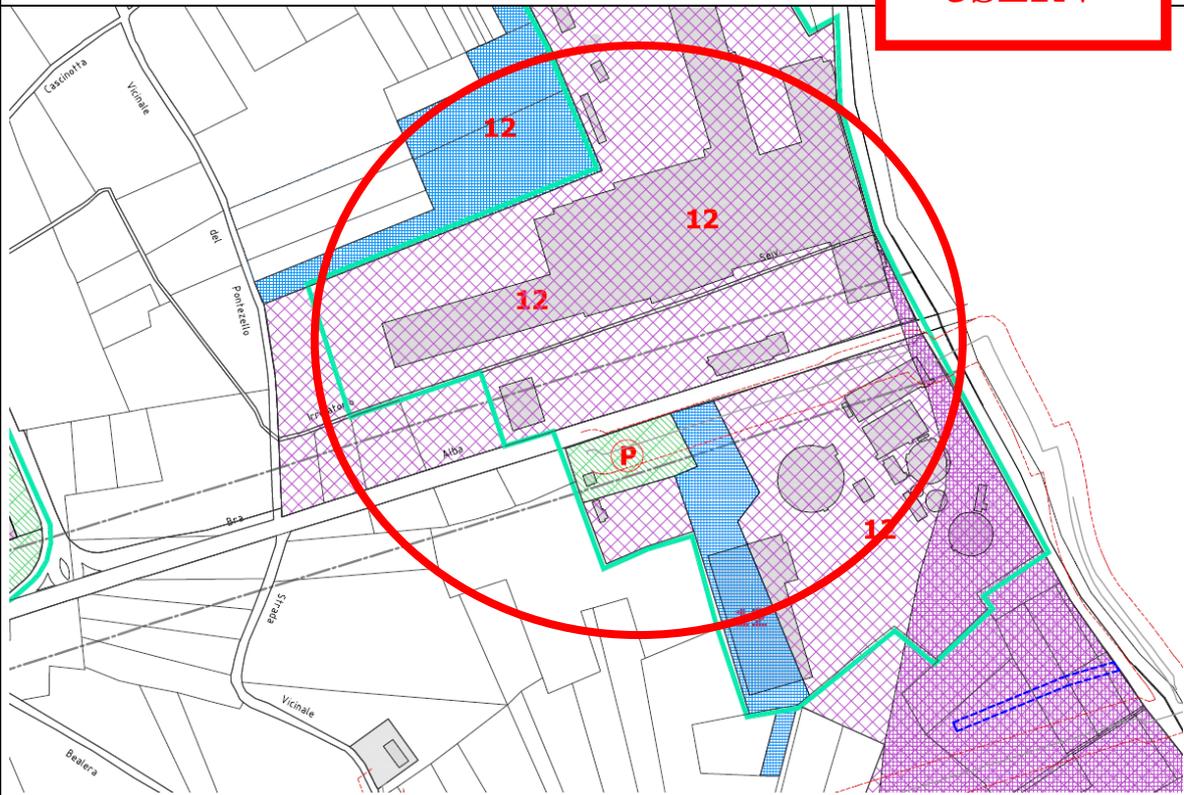
MODIFICA 3 SERV – VARIANTE PARZIALE n° 8/2020 – PROGETTO

Estratto cartografico della Tavola n. 2 - Zonizzazione

(l'area interessata è indicata con un cerchio ed il numero della modifica)



3SERV



SETTORE SERVIZI PUBBLICI

MODIFICA n° 4 SERV: Riconoscimento dell'area destinata a cabina metano

Ubicazione: Fondovalle

SITUAZIONE DEL PRGC VIGENTE:

Zona di Piano:

Riferimento cartografia: Tavola n. 2 – Zonizzazione, in scala 1:2.000

VARIANTE AL PRGC:

Motivazioni:

Nel fondovalle del territorio comunale è posizionata una cabina del gas metano collegata alla condotta che attraversa il Comune in sponda sinistra del Fiume Tanaro.

La cabina è inserita in zona agricola, all'interno di un'area di pertinenza recintata.

Contenuti:

Si individua sulla cartografia del PRGC la cabina del gas metano e la relativa area di pertinenza quale opera di urbanizzazione.

Inoltre nelle norme di attuazione si inserisce il parametro urbanistico del rapporto di copertura RC = 50%, che regoli eventuali ampliamenti dell'infrastruttura.

Modifiche apportate:

Zona di Piano:

Modifiche cartografiche: Si modifica la Tavola n. 2 – Zonizzazione, in scala 1:2.000

Modifiche alle Norme di attuazione: Nel comma 4° dell'art. 15, relativo alle opere di urbanizzazione, si inserisce l'integrazione sopracitata.

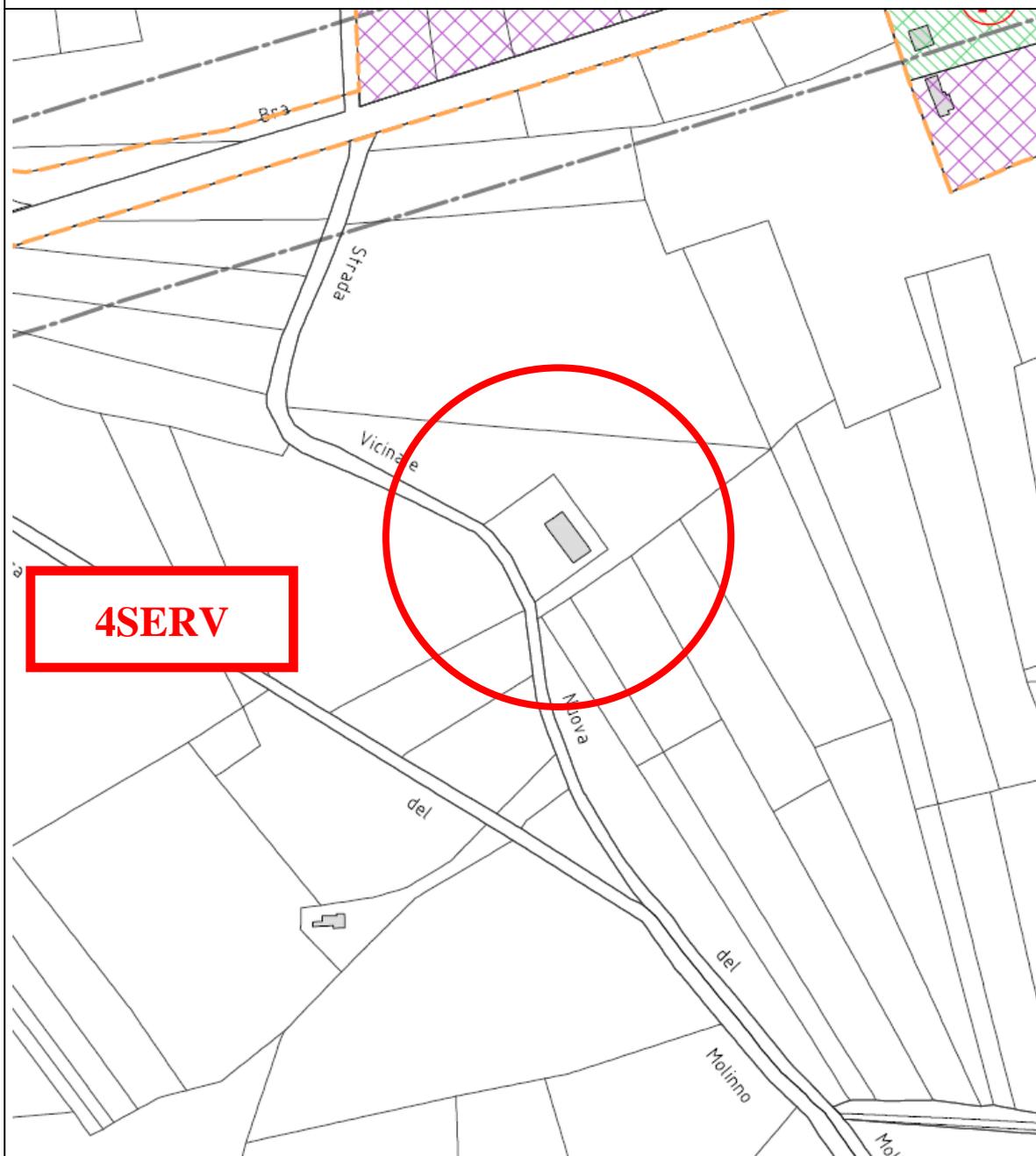
Modifiche alle Tabelle di zona:

Riepilogo dati quantitativi:

MODIFICA 4 SERV – P.R.G.C. VIGENTE

Estratto cartografico della Tavola n. 2 - Zonizzazione

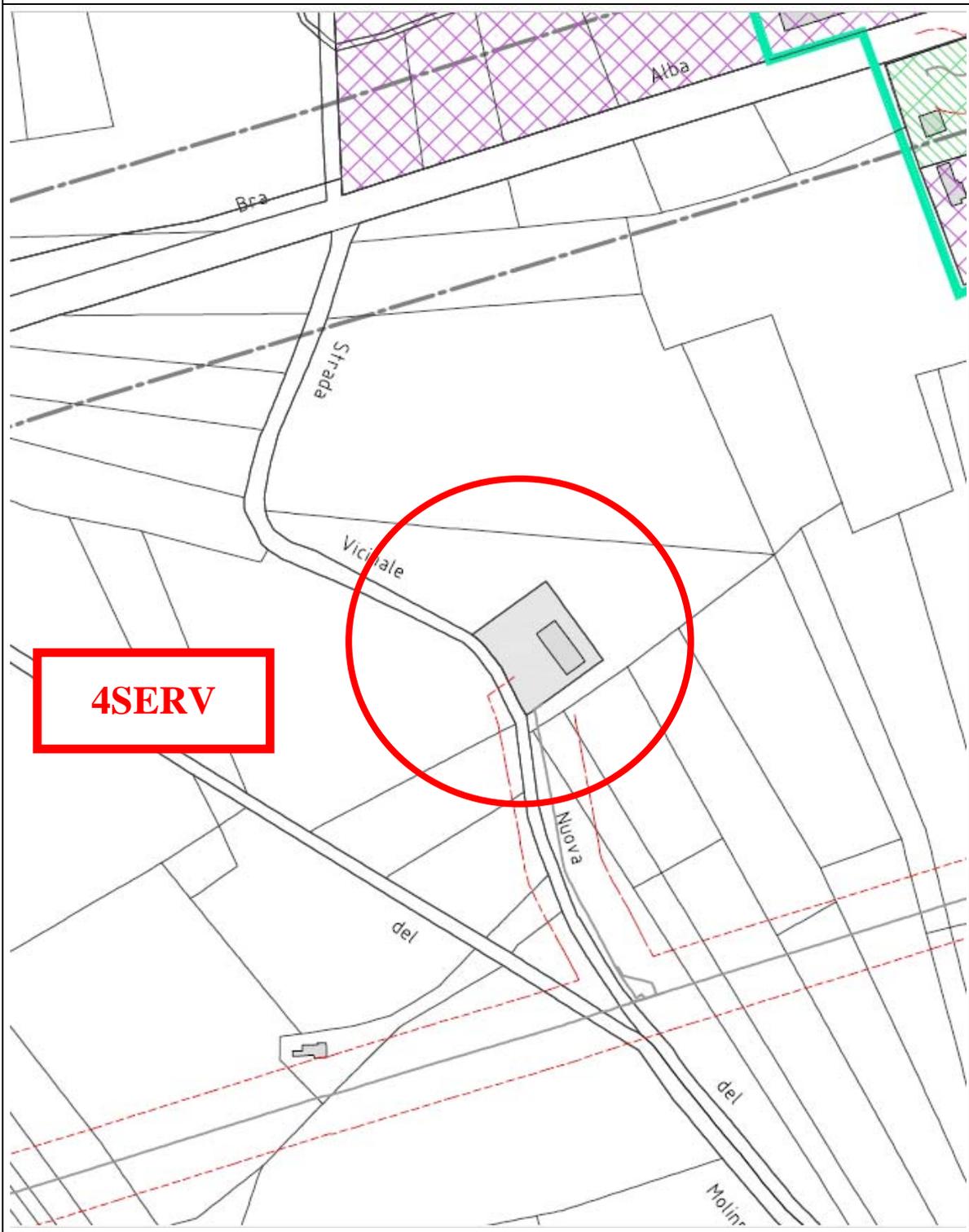
(l'area interessata è indicata con un cerchio ed il numero della modifica)



MODIFICA 4 SERV – VARIANTE PARZIALE n° 8/2020 – PROGETTO

Estratto cartografico della Tavola n. 2 - Zonizzazione

(l'area interessata è indicata con un cerchio ed il numero della modifica)



RIEPILOGO SETTORE SERVIZI PUBBLICI

INSERIMENTO/STRALCIO DI AREE PER SERVIZI PUBBLICI

Vengono riportati nella tabella seguente le quantità di aree destinate a servizi pubblici di livello comunale (art. 21, comma 1°, punto 1, della L.R. 56/1977) inserite o stralciate con la presente Variante, riferite alle singole modifiche descritte nelle schede precedenti.

SETTORE SERVIZI PUBBLICI SUPERFICI INSERITE/STRALCIATE (mq)	
Numerazione della modifica	Quantità (mq)
1 SERV) Definizione dell'area di salvaguardia di due pozzi potabili	-
2 SERV) Inserimento della fascia di rispetto dalla rete metano	-
3 SERV) Individuazione corretta della delimitazione del centro abitato ai sensi del Nuovo Codice della Strada	-
4 SERV) Riconoscimento dell'area destinata a cabina metano	-
2 RES: Stralcio di area edificabile a destinazione residenziale	- 1.375
6 RES) Trasformazione di area a servizi e parte di area economica in area residenziale	- 462
TOTALE	- 1.837

Le modifiche introdotte con la presente Variante hanno determinato complessivamente una riduzione di aree per servizi pubblici pari a **mq 1.837**. La successiva verifica della quantità globale delle aree per servizi pubblici dimostra che nel complesso delle Varianti parziali approvate la stessa non viene ridotta/aumentata per più di 0,5 mq/abitante, come prescritto dall'art. 17, comma 5°, lettere c) e d), della L.R. 56/77 e s.m.i.

Nella Variante non sono previste modifiche alle aree per servizi pubblici di cui all'articolo 22 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Consumo di suolo: dall'esame delle modifiche in Variante risulta che le stesse non determinano nuovo consumo di suolo. Nel dettaglio la modifica 2RES è relativa allo stralcio di una previsione edificatoria residenziale (già considerata nel settore di riferimento), mentre la modifica 6RES riguarda la trasformazione di un sito già compromesso.

SETTORE AGRICOLO

SETTORE AGRICOLO

MODIFICA n° 1 AGR: Ampliamento di allevamento esistente

Ubicazione: Località Cascinotta

SITUAZIONE DEL PRGC VIGENTE:

Zona di Piano: Area agricola

Riferimento cartografia: Tavola n. 2 – Zonizzazione, in scala 1:2.000

VARIANTE AL PRGC:

Motivazioni:

Nella zona agricola di fondovalle, tra la strada statale 231 e la linea ferroviaria Alba – Bra, è insediata un'azienda per l'allevamento di polli. Con una precedente Variante del PRG era stato consentito l'ampliamento dell'attività con la costruzione di tre fabbricati agricoli destinati all'allevamento, che sono stati già realizzati, posti a valle della strada vicinale della Cascinotta e in prossimità di quelli esistenti.

Il proprietario ha chiesto la possibilità di ampliare i tre fabbricati agricoli realizzati.

L'azienda agricola è posta nelle vicinanze di insediamenti produttivi, mentre si colloca alla distanza di diverse centinaia di metri dalle aree residenziali della Frazione Cinzano.

La precedente Variante parziale ha inserito nelle norme di attuazione le condizioni che dovevano essere rispettate per la costruzione dei tre fabbricati agricoli, in particolare in tema di distanze da altri fabbricati o aree di Piano. L'ampliamento ora proposto rispetta comunque tali disposizioni vigenti.

In merito alla richiesta di ampliamento dell'allevamento ora prospettata, l'Amministrazione Comunale è favorevole avendo effettuato le seguenti considerazioni:

- si tratta appunto di un allevamento già insediato per il quale non è proponibile che l'ampliamento avvenga in zona distante da quello attuale (per motivazioni riguardanti l'organizzazione del lavoro, la disponibilità di terreni, ecc.);
- le problematiche che possono derivare dagli allevamenti di polli (in particolare i cattivi odori) non si riscontrano per l'allevamento in esame, per cui si ritiene che non debbano sussistere anche nel caso di un eventuale suo ampliamento, fermo restando l'obbligo di redigere i necessari studi di carattere ambientale funzionali al rilascio delle autorizzazioni richieste dalla normativa di settore, anche con particolare riferimento alla valutazione dei venti e relativi impatti sulle zone residenziali, modalità di pulizia delle lettiere, di smaltimento delle deiezioni, ecc.;
- la distanza del prospettato ampliamento rispetto alle zone residenziali del centro abitato è di diverse centinaia di metri, mentre nelle vicinanze dell'allevamento esistente sono presenti aree economico-produttive o di futuro impianto, nelle quali le destinazioni residenziali sono limitate al possibile alloggio del custode o proprietario;
- l'ampliamento dell'allevamento esistente rispetta quindi le attuali distanze previste dalle norme del PRGC vigente per i singoli edifici residenziali, esistenti od in progetto anche nelle aree produttive;
- la localizzazione in un sito ribassato rispetto alla strada statale e schermato dalla vegetazione non pone particolari problemi di impatto ambientale.

Contenuti:

In primo luogo si aggiorna la cartografia con l'indicazione dei fabbricati costruiti.

Si consente l'ampliamento dell'allevamento di polli esistente aumentando in lunghezza i tre fabbricati agricoli realizzati, all'interno dell'area specifica indicata in cartografia con la sigla PP 3(A), che rimanda ad una prescrizione puntuale descritta nella scheda Tecnica di zona, la quale regola l'ampliamento ammesso.

In particolare le norme vigenti del PRG (scheda tecnica n. 12) prescrivono che l'ampliamento debba rispettare le distanze di m. 30 dagli edifici residenziali isolati e m. 20 dalla casa del conduttore, inoltre m. 200 dalle zone residenziali, esistenti e previste, del centro abitato vero e proprio, inteso come le zone in cui si concentrano le funzioni abitative, e non la più vasta perimetrazione effettuata ai sensi del Codice della Strada anche con altre finalità.

Modifiche apportate:

Zona di Piano: Area agricola

Modifiche cartografiche: Si modifica la Tavola n. 2 – Zonizzazione, in scala 1:2.000

Modifiche alle Norme di attuazione: Nell'articolo 20 ter, comma 2, punto g) – Compensazioni ambientali – si aggiornano le vigenti prescrizioni riferendole anche all'ampliamento previsto nell'attuale Variante

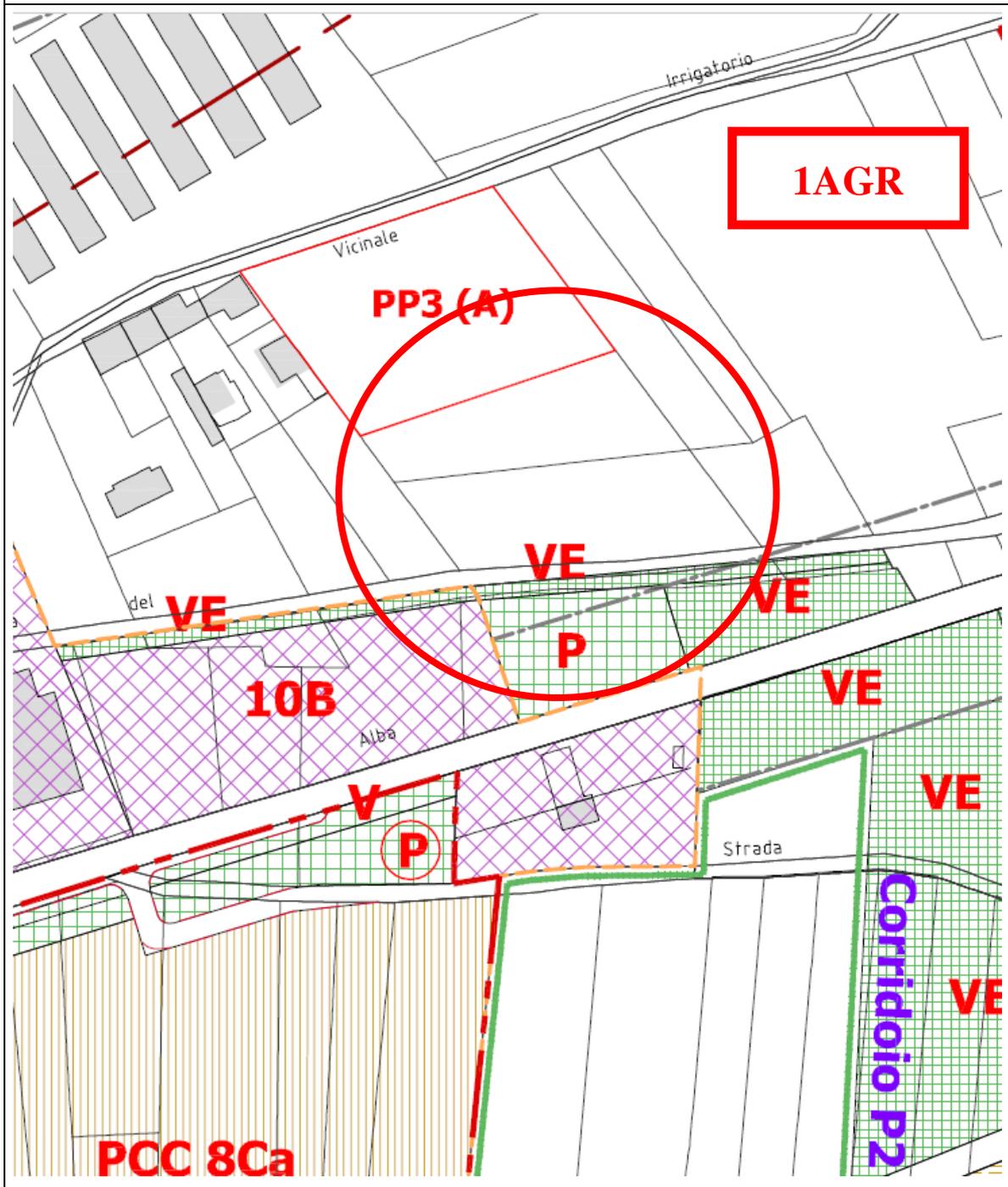
Modifiche alle Tabelle di zona: Si integra la scheda Tecnica n. 12 con la Prescrizione Puntuale PP 3(A) che regola l'ampliamento ammesso.

Riepilogo dati quantitativi:

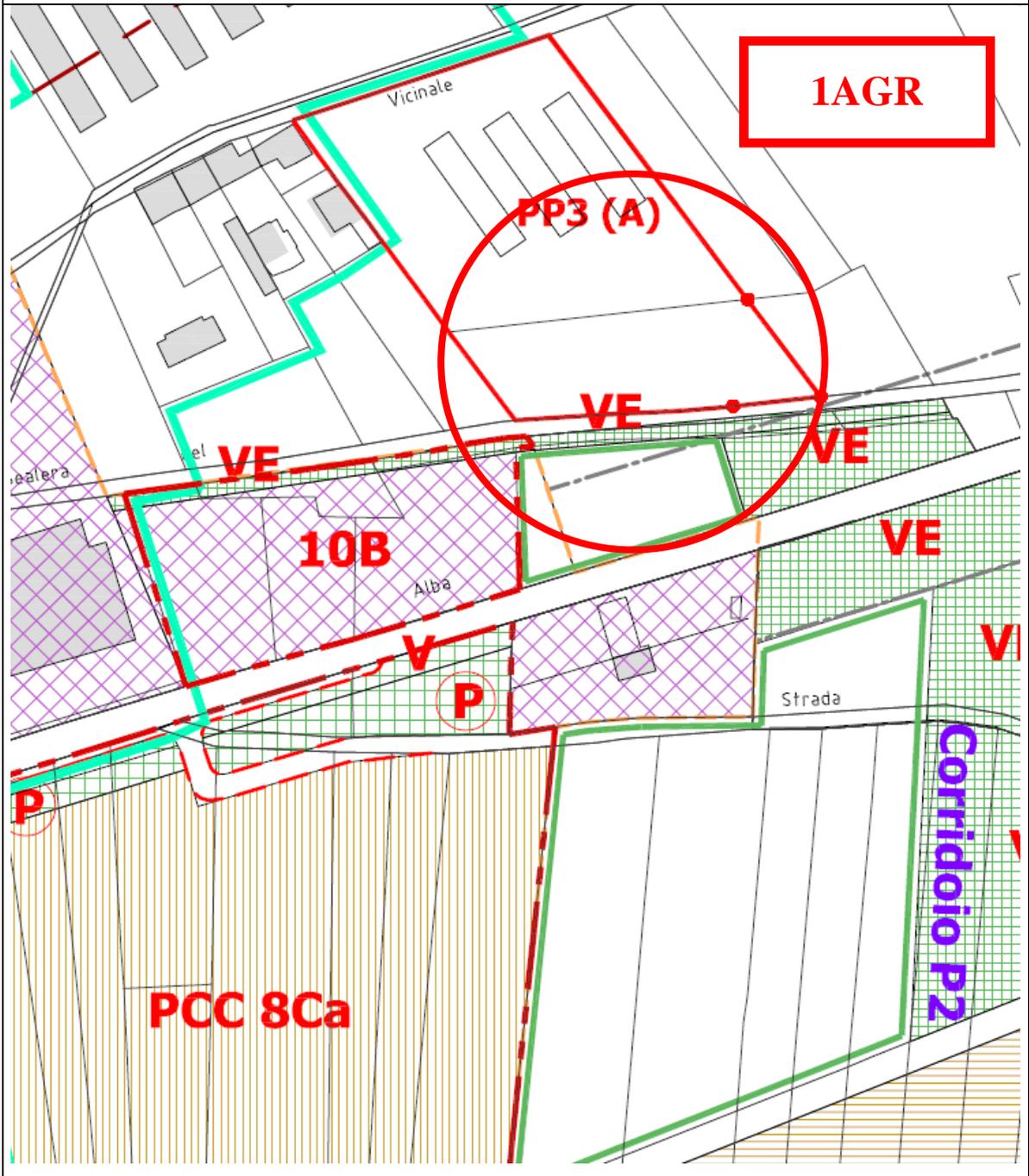
MODIFICA 1 AGR – P.R.G.C. VIGENTE

Estratto cartografico della Tavola n. 2 - Zonizzazione

(l'area interessata è indicata con un cerchio ed il numero della modifica)



MODIFICA 1 AGR – VARIANTE PARZIALE n° 8/2020 – PROGETTO
Estratto cartografico della Tavola n. 2 - Zonizzazione
(l'area interessata è indicata con un cerchio ed il numero della modifica)



SETTORE AGRICOLO**MODIFICA n° 2 AGR: Trasformazione di area di centro abitato in area agricola**

Ubicazione: Capoluogo, strada comunale S. Vittoria – Monticello d'Alba

SITUAZIONE DEL PRGC VIGENTE:

Zona di Piano: Area di Centro Abitato

Riferimento cartografia: Tavola n. 2 – Zonizzazione, in scala 1:2.000

VARIANTE AL PRGC:**Motivazioni:**

Nel Capoluogo, lungo la strada comunale S. Vittoria – Monticello d'Alba, sul confine interno del Centro Abitato la cartografia del PRGC vigente individua un appezzamento di terreno sottoposto alla prescrizione puntuale PP3(CA), che consente su tale area la costruzione di un fabbricato ad uso autorimessa e ricovero attrezzi (a cui non si è dato corso, in quanto il fabbricato è stato invece edificato nella vicina zona agricola, applicando la normativa di Piano relativa appunto alla zona agricola). A monte di tale area sono inoltre posizionati due edifici esistenti, sempre all'interno della perimetrazione del Centro Abitato.

Il terreno sottoposto alla prescrizione PP3(CA) ed i due edifici con relativa area pertinenziale sono di proprietà di un'imprenditrice agricola a titolo principale, che risiede in uno di questi e li utilizza per la conduzione della sua azienda, che si sviluppa su circa 13 ettari di territorio agricolo, per cui ha richiesto che detti immobili siano ricondotti in area agricola.

Contenuti:

Trattandosi di terreni ed edifici costituenti un'azienda agricola, si modifica la perimetrazione del Centro Abitato escludendo gli stessi, che vengono invece inseriti nell'attigua area agricola; inoltre si elimina il riferimento alla prescrizione puntuale PP3(CA) che consentiva la costruzione del fabbricato ad uso autorimessa e ricovero attrezzi, a cui non si è data attuazione.

Modifiche apportate:

Zona di Piano: Area agricola

Modifiche cartografiche: Si modifica la Tavola n. 2 – Zonizzazione, in scala 1:2.000

Modifiche alle Norme di attuazione:

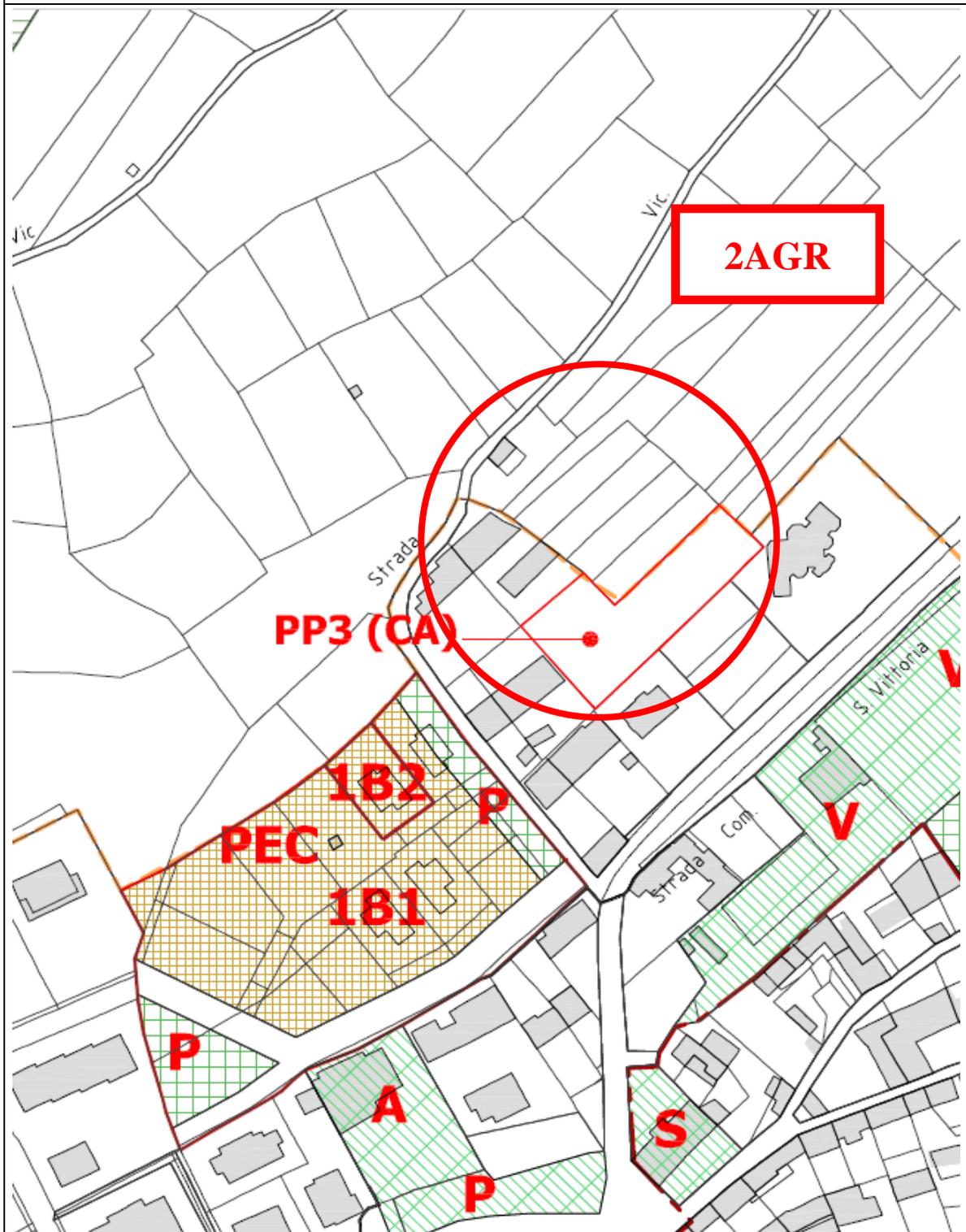
Modifiche alle Tabelle di zona: Si modifica la scheda tecnica n. 2.

Riepilogo dati quantitativi:

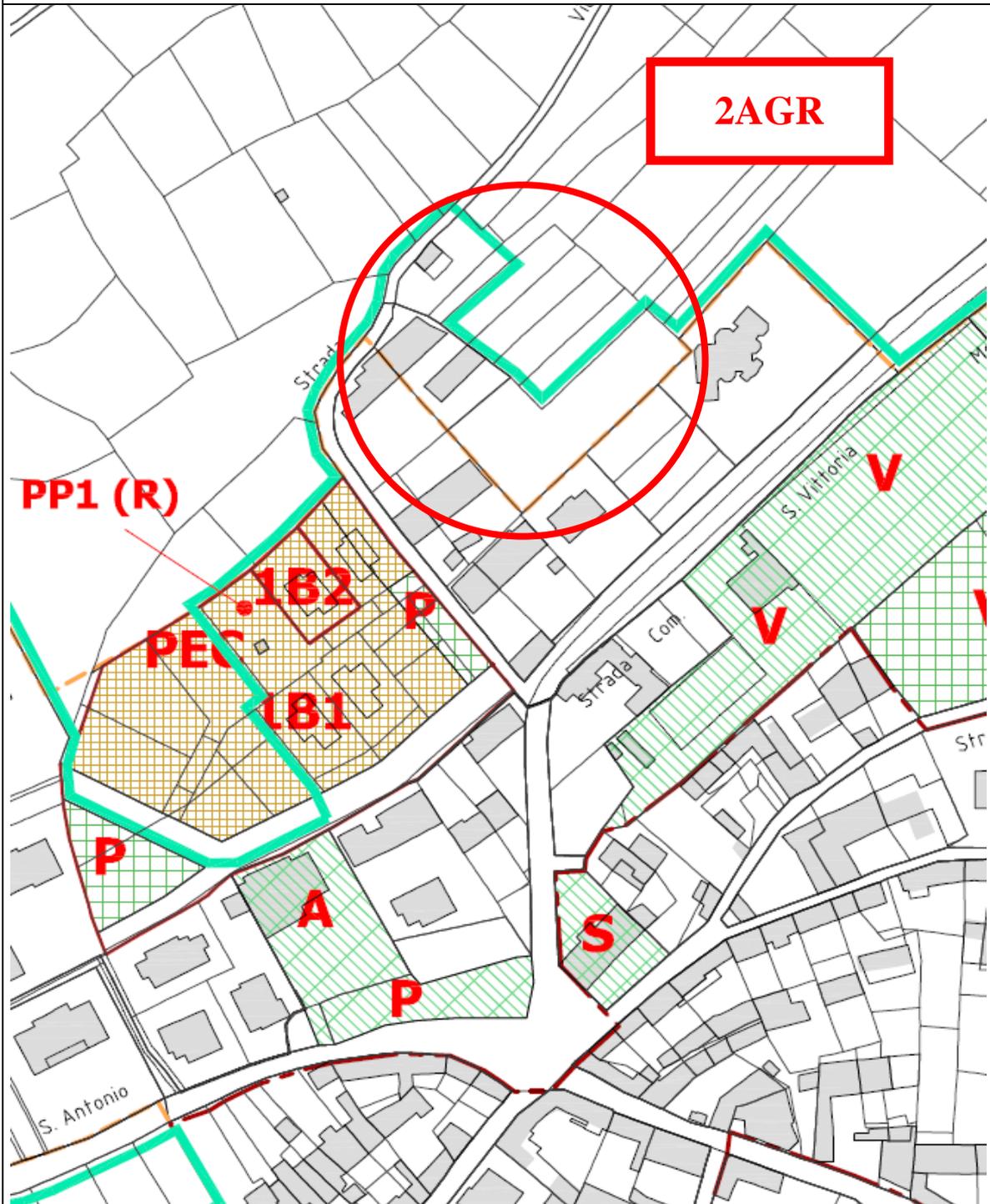
MODIFICA 2 AGR – P.R.G.C. VIGENTE

Estratto cartografico della Tavola n. 2 - Zonizzazione

(l'area interessata è indicata con un cerchio ed il numero della modifica)



MODIFICA 2 AGR – VARIANTE PARZIALE n° 8/2020 – PROGETTO
Estratto cartografico della Tavola n. 2 - Zonizzazione
(l'area interessata è indicata con un cerchio ed il numero della modifica)



SETTORE RISPETTI E VINCOLI

SETTORE RISPETTI E VINCOLI

MODIFICA n° 1 RV: Individuazione di edifici con elementi di facciata da sottoporre a tutela

Ubicazione: Frazione Cinzano

SITUAZIONE DEL PRGC VIGENTE:

Zona di Piano: Aree di Centro Abitato

Riferimento cartografia: Tavola n. 2 – Zonizzazione, in scala 1:2.000

VARIANTE AL PRGC:

Motivazioni:

Nella Frazione Cinzano alcuni edifici presentano facciate con elementi decorativi di pregio (pitturazioni) che l'Amministrazione Comunale intende sottoporre a tutela.

Si rileva l'esigenza di individuarli sugli elaborati di Piano e di preservarne la conservazione quali elementi di valore documentario ed ambientale.

Contenuti:

Si individuano sulla cartografia del PRGC gli edifici con apposita grafia e numerazione, mentre nelle norme di attuazione per tali elementi si prescrive l'intervento di restauro conservativo.

Modifiche apportate:

Zona di Piano: Aree di Centro Abitato

Modifiche cartografiche: Si modifica la Tavola n. 2 – Zonizzazione, in scala 1:2.000

Modifiche alle Norme di attuazione: Si inserisce un nuovo comma nell'art. 42.

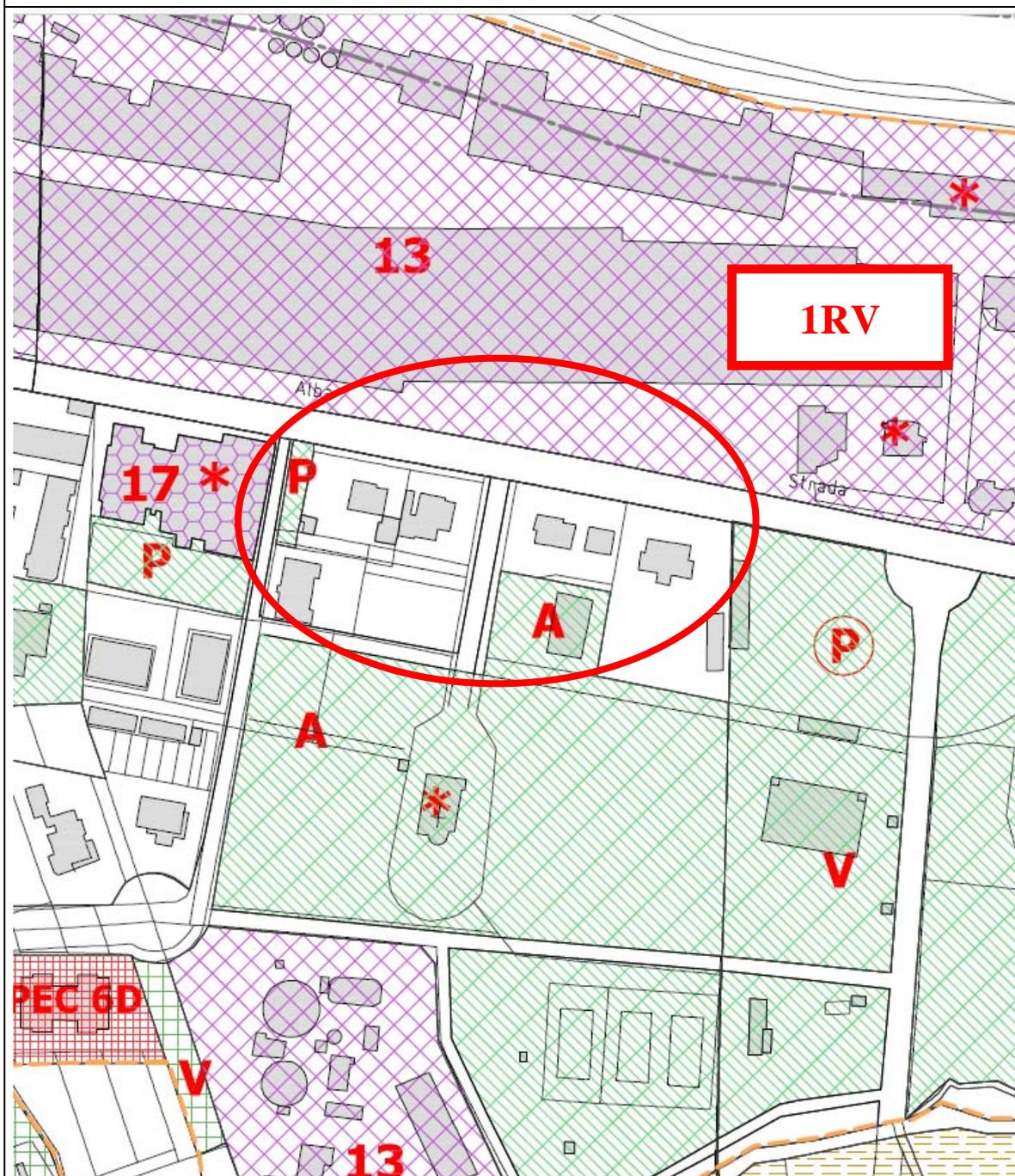
Modifiche alle Tabelle di zona:

Riepilogo dati quantitativi:

MODIFICA 1 RV – P.R.G.C. VIGENTE

Estratto cartografico della Tavola n. 2 - Zonizzazione

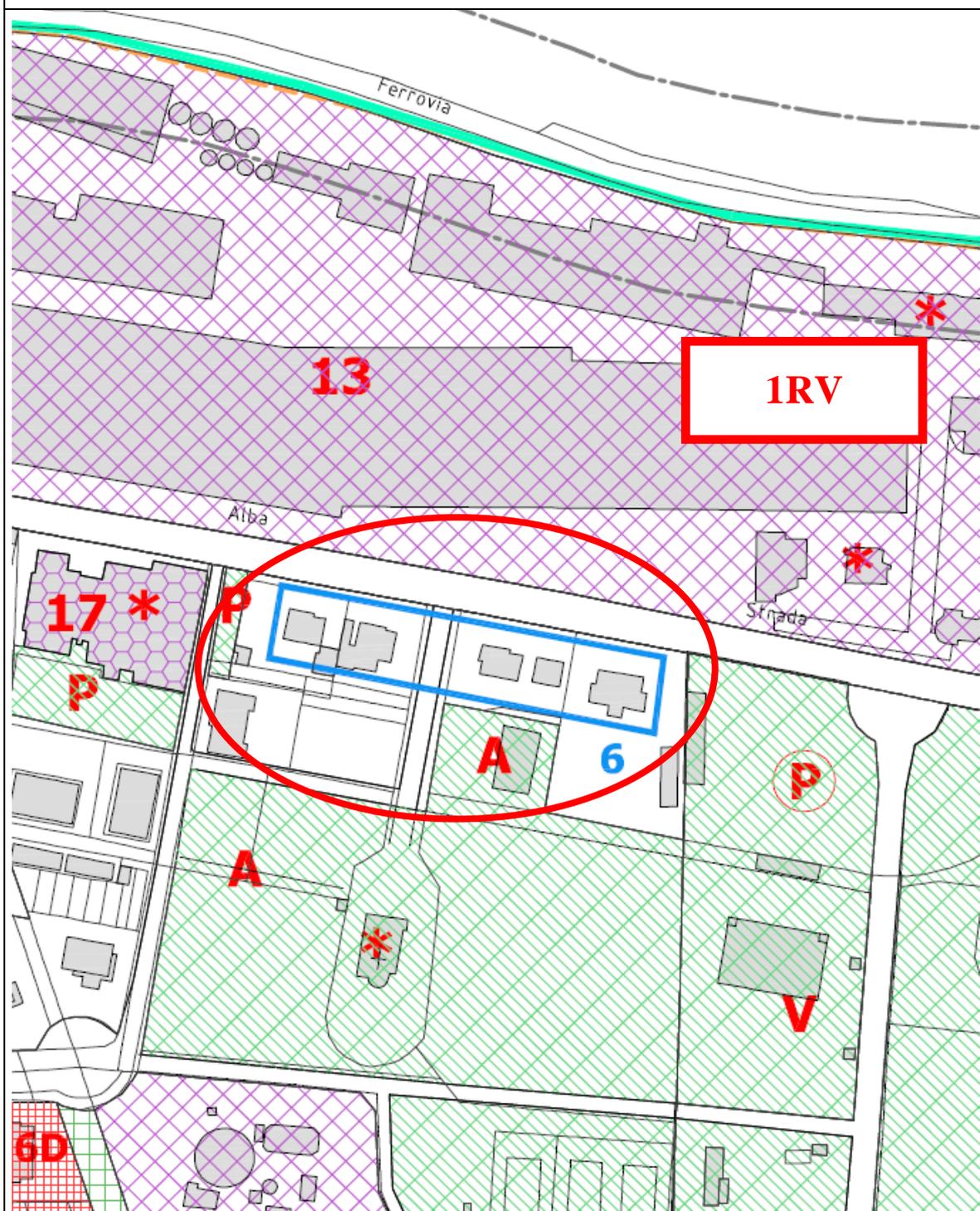
(l'area interessata è indicata con un cerchio ed il numero della modifica)



MODIFICA 1 RV – VARIANTE PARZIALE n° 8/2020 – PROGETTO

Estratto cartografico della Tavola n. 2 - Zonizzazione

(l'area interessata è indicata con un cerchio ed il numero della modifica)



MODIFICHE NORMATIVE

MODIFICHE NORMATIVE

MODIFICA n° 1 NTA: Precisazioni in merito alla misura dell'altezza degli edifici

Ubicazione:

SITUAZIONE DEL PRGC VIGENTE:

Zona di Piano:

Riferimento alle norme di attuazione: Art. 12 – Indici relativi alle unità edilizie

VARIANTE AL PRGC:

Motivazioni:

L'articolo 12 (Indici relativi alle unità edilizie) delle norme di attuazione del PRGC vigente riporta le definizioni dei parametri urbanistico-edilizi ed alcune modalità applicative degli stessi.

In particolare nella definizione dell'altezza dei fronti della costruzione, finalizzata alla misurazione dell'altezza degli edifici, è inserita la seguente specificazione riferita ai fabbricati produttivi:

“Nel computo dell'altezza dei fabbricati economico produttivi, vista la complessa articolazione delle strutture di copertura si assume come riferimento per la misura dell'altezza la quota di intradosso sotto trave.”

Tale specificazione non individua in modo chiaro a quale trave occorre fare riferimento, in quanto i fabbricati produttivi possono essere organizzati anche con strutture a pilastri e travi intermedie longitudinali su cui poggiano più ordini di travi trasversali, che a loro volta reggono i tegoli di copertura. In tal caso occorre chiarire a quale trave, se longitudinale o trasversale, fa riferimento la “*quota di intradosso sotto trave*”.

Per assicurare un'uguale altezza dell'edificio, sia nel caso di un solo ordine di travi trasversali che nel caso di più ordini di travi trasversali poggianti su quelle longitudinali, si specifica che la quota di intradosso sotto trave è riferita alla trave trasversale, avente maggiore altezza, e non a quella longitudinale.

Inoltre vista l'articolazione della struttura di copertura, che comporta nel complesso uno spessore non indifferente, si fissa un limite all'altezza dei prospetti esterni, rispetto alla quota di intradosso sotto trave prima citata, per mitigare l'inserimento ambientale dei fabbricati.

Sempre nella definizione dell'altezza dei fronti della costruzione è presente la norma:

“ Il terreno sistemato, in situazioni pianeggianti, non deve eccedere in scavo ed in riporto m 1.00 rispetto a quello naturale: la sistemazione dell'area dovrà essere rappresentata da un progetto. Dove per la morfologia del terreno, suddetta quota di 1 mt. sia insufficiente, tale altezza potrà essere superata previa valutazione ed autorizzazione dell'U.T.C.”

Si tratta di una norma finalizzata a fissare la quota da cui misurare l'altezza della costruzione in particolari casi: principalmente quando occorre effettuare un riporto di terreno affinché la costruzione sia collegata alle quote di marciapiedi o strade pubbliche, oppure ad opere di urbanizzazione che richiedono determinate pendenze, quali le fognature. Si ritiene opportuno specificare che in tali casi il riporto costituisce linea di

spiccato e non viene conteggiato ai fini dell'altezza della costruzione.

Infine si inserisce una norma la quale precisa che gli edifici esistenti, aventi altezze maggiori di quelle fissate nelle schede tecniche, negli interventi di recupero possono mantenere le stesse, fatti salvi i casi in cui per singoli edifici si prescrive una riduzione della loro altezza in funzione di un miglioramento igienico-sanitario, funzionale-distributivo o di inserimento ambientale.

Contenuti:

Si riscrivono le specificazioni riguardanti l'altezza dei fabbricati produttivi e la linea di spiccato nel seguente modo (modifiche in carattere **grassetto**):

*“Nel computo dell'altezza dei fabbricati economico produttivi, vista la complessa articolazione delle strutture di copertura si assume come riferimento per la misura dell'altezza la quota di intradosso sotto trave. **Se la trave presenta intradosso non orizzontale si fa riferimento alla quota interna di imposta della stessa trave. Nel caso di struttura a pilastri e travi intermedie longitudinali per l'appoggio delle travi trasversali, la quota di intradosso sotto trave è riferita alla trave longitudinale. In ogni caso sul prospetto esterno la linea superiore dei pannelli/velette di tamponamento, o in loro assenza la linea di estradosso del solaio di copertura, non può eccedere di m. 2,50 la quota di intradosso sotto trave. Le presenti prescrizioni valgono anche per i fabbricati produttivi agricoli specialistici.***

*“ Il terreno sistemato, in situazioni pianeggianti, non deve eccedere in scavo ed in riporto m 1.00 rispetto a quello naturale: la sistemazione dell'area dovrà essere rappresentata da un progetto. **Tale riporto se necessario per il collegamento del sito di insediamento alla viabilità pubblica ed alle opere di urbanizzazione, secondo la valutazione dell'U.T.C., costituisce linea di spiccato e non viene conteggiato ai fini dell'altezza della costruzione. Dove per la morfologia del terreno, suddetta quota di 1 mt. sia insufficiente, tale altezza potrà essere superata previa valutazione ed autorizzazione dell'U.T.C.**”*

Al termine della voce “altezza dei fronti” si inserisce inoltre “la seguente precisazione:

“ Le schede tecniche definiscono per ogni zona l'altezza massima delle costruzioni; negli interventi di recupero possono essere mantenute altezze maggiori preesistenti, fatti salvi i casi in cui le norme riferite a singoli edifici prescrivano una riduzione della loro altezza in funzione di un miglioramento igienico-sanitario, funzionale-distributivo o di inserimento ambientale.”

Modifiche apportate:

Zona di Piano:

Modifiche cartografiche:

Modifiche alle Norme di attuazione: Si modifica l'art. 12.

Modifiche alle Tabelle di zona:

Riepilogo dati quantitativi:

MODIFICHE NORMATIVE

MODIFICA n° 2 NTA: Inserimento di norma per l'applicazione del Contributo Straordinario di cui all'art. 16, comma 4, lett. d-ter), del DPR 380/2001 e s.m.i.

Ubicazione:

SITUAZIONE DEL PRGC VIGENTE:

Zona di Piano:

Riferimento alle norme di attuazione: Art. 9 - Condizioni per il rilascio di P.C. e D.I.A. Onerosa

VARIANTE AL PRGC:

Motivazioni:

La Legge n. 164/2014 (di conversione del D.L. n. 133/2014) con l'art. 17 comma 1 lettera g) ha introdotto nell'art. 16, comma 4°, del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) la lettera d-ter), inerente l'istituzione di un ulteriore parametro ai fini della definizione delle tabelle parametriche per la determinazione dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione, denominato "contributo straordinario" e relativo alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica o in deroga.

In particolare, il comma 4° dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. recita testualmente:
*"4. L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base alle tabelle parametriche che la regione definisce per classi di comuni in relazione:
d-ter) alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica o in deroga. Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, è suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche."*

Il contributo straordinario è applicato agli interventi su aree od immobili che richiedano, per essere ammissibili sotto il profilo urbanistico-edilizio, l'approvazione di specifiche varianti ai piani urbanistici vigenti od il rilascio di deroghe ai sensi della vigente normativa di settore. Il contributo è applicato non solo nel caso in cui le varianti o deroghe abbiano ad oggetto l'attribuzione di maggiori potenzialità edificatorie, ma anche nel caso in cui tali procedimenti riguardino cambi della destinazione d'uso di edifici od aree.

Devono essere sottoposti a Contributo Straordinario solo gli interventi consentiti con le modifiche, introdotte con la presente Variante Parziale, elencate nella Tabella A allegata alle norme di Piano.

Contenuti:

Conseguentemente nell'art. 9 delle NTA si inserisce un nuovo comma che recita:

In attuazione dell'Allegato "A" della D.G.R. 22-2974 del 29/02/2016 e s.m.i. il Contributo Straordinario di cui all'art. 16, comma 4° lett. d-ter del D.P.R. 380/2001 e

s.m.i., si applica secondo le disposizioni della deliberazione di Consiglio Comunale che ne ha approvato il Regolamento applicativo. Gli interventi sottoposti a Contributo Straordinario sono precisati nella Tabella "A" riportata al termine delle presenti norme.

Modifiche apportate:

Zona di Piano:

Modifiche cartografiche:

Modifiche alle Norme di attuazione: Si modifica l'art. 9.

Modifiche alle Tabelle di zona:

Riepilogo dati quantitativi:

MODIFICHE NORMATIVE

MODIFICA n° 3 NTA: Modifica normativa inerente l'accessibilità ai locali sottotetto non abitabili

Ubicazione:

SITUAZIONE DEL PRGC VIGENTE:

Zona di Piano:

Riferimento alle norme di attuazione: Art. 13 - Computo dei volumi edificabili

VARIANTE AL PRGC:

Motivazioni:

L'articolo 13 (Computo dei volumi edificabili) delle norme di attuazione del PRGC vigente riporta le modalità applicative per la definizione dei volumi edificabili. In particolare i commi 3 e 4 recitano:

“3. Al fine del calcolo dei volumi bisogna seguire le seguenti considerazioni: in caso di copertura con tetti a falde inclinate, con destinazione residenziale del locale sottotetto, sono da computarsi nella volumetria i locali aventi le seguenti caratteristiche:

- altezza media pari a metri 2.40 per servizi e disimpegni, metri 2.70 per locali residenziali;*
- rapporto tra la superficie finestrata e la pavimentata non inferiore a 1/8;*
- volume minimo pari a mc 25;*
- forniti di adeguati servizi igienici e accessibili con scale normali;*
- opportunamente isolati con materiali coibenti.*

Tale volume verrà computato ai fini della determinazione del massimo volume ammissibile.

4. I sottotetti non rispondenti alle predette caratteristiche non potranno avere destinazione residenziale, ma potranno ugualmente essere illuminati ed areati con lucernari aventi come misure massime ml 1,00 x ml 0,50 per ogni mq 50 di pavimento.”

Nel comma 4° non viene specificato con quale tipologia di scala si possa accedere ai sottotetti non abitabili. Va considerato che i locali sottotetto, ancorché non abitabili, possono essere utilizzati per funzioni accessorie (soffitte, ripostigli, vani tecnici), per cui deve essere garantita l'accessibilità agli stessi in condizioni di sicurezza.

Si ritiene opportuno specificare che a tali locali si possa accedere con normali scale fisse, considerato che la presenza delle stesse non incide sulla condizione di abitabilità dei locali, che è invece determinata dalla sussistenza delle altre caratteristiche del comma 3.

Inoltre in accoglimento di un'osservazione dell'Ufficio Tecnico Comunale al progetto preliminare si inserisce una specificazione inerente la verifica del rapporto di illuminazione ed aerazione dei sottotetti.

Contenuti:

Il comma 4° viene così integrato (modifiche in carattere **grassetto**):

*4. I sottotetti non rispondenti alle predette caratteristiche non potranno avere destinazione residenziale, ma potranno ugualmente essere accessibili **con normali scale fisse, inoltre** illuminati ed areati con lucernari aventi come misure massime ml 1,00 x ml 0,50 per ogni mq 50 di pavimento. **La verifica del rapporto di illuminazione ed aerazione va riferita all'intero sottotetto, anche nel caso di suddivisione del sottotetto in proprietà***

diverse rispetto a quando è stata autorizzata l'originaria realizzazione.”

Modifiche apportate:

Zona di Piano:

Modifiche cartografiche:

Modifiche alle Norme di attuazione: Si modifica l'art.13.

Modifiche alle Tabelle di zona:

Riepilogo dati quantitativi:

MODIFICHE NORMATIVE

MODIFICA n° 4 NTA: Precisazioni inerenti le definizioni della superficie utile lorda e del volume

Ubicazione:

SITUAZIONE DEL PRGC VIGENTE:

Zona di Piano:

Riferimento alle norme di attuazione: Art. 12 – Indici relativi alle unità edilizie

VARIANTE AL PRGC:

Motivazioni:

L'articolo 12 (Indici relativi alle unità edilizie) delle NTA vigenti riporta la definizione del parametro "Volume" secondo il testo seguente:

"V = Volume

Definisce la cubatura dell'edificio visto come solido geometrico emergente dal suolo.

È la somma dei prodotti della Sul, al netto di eventuali soppalchi, per l'H misurata tra i livelli di calpestio del piano medesimo e del piano superiore.

Per l'ultimo piano, sottotetto abitabile o agibile compreso, l'altezza di cui sopra è quella tra il livello di calpestio e l'estradosso dell'ultimo solaio o in sua assenza l'estradosso della superficie di copertura.

Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale, si ricava convenzionalmente l'altezza virtuale alla quale è situata la linea di estradosso rispetto al piano di calpestio, seguendo il procedimento descritto al comma 6 della voce altezza dell'art. 13 del R.E."

La prima frase del testo (*Definisce la cubatura dell'edificio visto come solido geometrico emergente dal suolo*) è in evidente contrasto con il resto della definizione di volume, in quanto la superficie utile lorda considerata per il calcolo del volume è riferita a tutti i piani entro e fuori terra di un edificio, secondo la stessa definizione di Sul riportata in altra parte dello stesso articolo 12 e nel Regolamento Edilizio. Il volume utilizzato per il calcolo degli indici di Piano non può quindi essere il solo "*solido emergente dal suolo*", per cui va stralciata la prima frase del testo ed uniformato lo stesso alla definizione contenuta nel Regolamento Edilizio.

Contenuti:

La definizione di "Volume" viene così riscritta (in ~~barrato~~ il testo stralciato e in **grassetto** le integrazioni apportate):

"V = Volume

~~— Definisce la cubatura dell'edificio visto come solido geometrico emergente dal suolo.~~

*È la somma dei prodotti della **superficie utile lorda di ciascun piano (Sul)**, al netto di eventuali soppalchi, per l'**altezza H** misurata tra i livelli di calpestio del piano medesimo e del piano superiore.*

Per l'ultimo piano, sottotetto abitabile o agibile compreso, l'altezza di cui sopra è quella tra il livello di calpestio e l'estradosso dell'ultimo solaio o in sua assenza l'estradosso della superficie di copertura.

Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale, si ricava convenzionalmente l'altezza virtuale alla quale è situata la linea di estradosso rispetto al

piano di calpestio, seguendo il procedimento descritto al comma 6 della voce altezza dei fronti dell'art. 13 del ~~R.E.~~ dell'allegato B del Regolamento Edilizio approvato con D.C.C. n. 12 del 27/06/2018 e s.m.i.”

Inoltre per chiarezza di lettura nella definizione di “Superficie utile lorda”, riportata nello stesso art. 12, alla terz'ultima riga le parole “*superficie utile*” vengono più correttamente riscritte in “*superficie utile lorda*”.

Modifiche apportate:

Zona di Piano:

Modifiche cartografiche:

Modifiche alle Norme di attuazione: Si modifica l'art. 12

Modifiche alle Tabelle di zona:

Riepilogo dati quantitativi:

MODIFICHE NORMATIVE

MODIFICA n° 5 NTA: Modifica inerente i bassi fabbricati ammessi in zona agricola

Ubicazione:

SITUAZIONE DEL PRGC VIGENTE:

Zona di Piano:

Riferimento alle norme di attuazione: Art. 36 - Caratteristiche edificatorie nelle aree di tipo agricolo

VARIANTE AL PRGC:

L'articolo 36 (Caratteristiche edificatorie nelle aree di tipo agricolo) delle norme vigenti regola gli interventi ammessi nelle zone agricole.

Il comma 13 di tale articolo elenca i soggetti che hanno titolo per l'edificazione delle residenze rurali: gli imprenditori agricoli; i proprietari dei fondi ed a chi ne abbia titolo, per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli, dei salariati fissi addetti alla conduzione del fondo; gli imprenditori agricoli non a titolo principale, part-time aventi residenza e domicilio nella sede dell'azienda interessata, che rispettino determinati requisiti.

Mentre il successivo comma 14 elenca gli interventi ammessi per i soggetti differenti dalla precedente classificazione, e recita testualmente:

“14. Coloro che non rientrano nella precedente classificazione, possono eseguire i seguenti interventi:

- riutilizzo con mutamento di destinazione d'uso a titolo oneroso degli edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole;

- realizzazione “una tantum” di piccoli locali per ricovero attrezzature agricole (intervento a carattere oneroso) purché di dimensioni massime di mq 25 di superficie netta interna per un'altezza massima di m 2,50 e con caratteristiche costruttive tipiche del luogo. È permessa la realizzazione, con le limitazioni dell'art. 43 delle N.T.A., di un edificio per ogni fondo non inferiore a mq 5.000 di superficie territoriale di cui mq. 3.000 da reperire in un unico lotto ove si intende realizzare la struttura e la rimanente parte di superficie potrà essere reperita anche in comuni contermini nel rispetto delle caratteristiche tipologiche. Tale realizzazione è subordinata dalla presentazione di atto d'impegno del manufatto e dei terreni alla destinazione d'uso compatibile con le necessità agricole, registrato e trascritto. Tale realizzazione è vietata negli ambiti di classe e sottoclasse III (vedasi normativa regionale Circolare 7LAP)”.

La realizzazione “una tantum” di piccoli locali per ricovero attrezzature agricole è subordinata alla disponibilità di un fondo non inferiore a mq 5.000 di superficie territoriale, di cui mq. 3.000 da reperire in un unico lotto ove si intende realizzare la struttura e la rimanente parte anche in comuni contermini.

Il lotto minimo di mq. 3.000 su cui realizzare il ricovero per attrezzi risulta eccessivo, visto il taglio dimensionale delle proprietà, sovente costituite da più particelle catastali non sempre contigue. Pertanto si ritiene opportuno abbassare (anche in accoglimento di un'osservazione al progetto preliminare della Variante) a mq. 1.500 la dimensione del lotto unico, costituito anche da più particelle purché contigue, su cui realizzare il fabbricato, ferma restando la necessità di disporre di almeno mq. 5.000 di terreno che deve essere destinato all'uso agricolo.

In merito alla localizzazione dei mq. 5.000 complessivi di terreno, la norma vigente prevede che la parte eccedente il lotto minimo possa essere reperita genericamente anche in comuni contermini, quindi anche in luoghi assai distanti dal territorio di Santa Vittoria d'Alba; la qual cosa rende improbabile che per la coltivazione di tali terreni possa essere utilizzato il ricovero attrezzi posizionato a notevole distanza, magari di diversi chilometri. Si ritiene quindi opportuno limitare l'ubicazione della parte di terreni eccedenti il lotto minimo, oltre al territorio comunale, alle sole aree agricole poste in comuni contermini ma vicine al territorio di Santa Vittoria.

Contenuti:

Pertanto il comma 14 viene così modificato (testo in carattere **grassetto** e ~~barrato~~):

“14. Coloro che non rientrano nella precedente classificazione, possono eseguire i seguenti interventi:

- riutilizzo con mutamento di destinazione d'uso a titolo oneroso degli edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole;

*- realizzazione “una tantum” di piccoli locali per ricovero attrezzature agricole (intervento a carattere oneroso) purché di dimensioni massime di mq 25 di superficie netta interna per un'altezza massima di m 2,50 e con caratteristiche costruttive tipiche del luogo. È permessa la realizzazione, con le limitazioni dell'art. 43 delle N.T.A., di un edificio per ogni fondo non inferiore a mq 5.000 di superficie territoriale **destinata all'uso agricolo**, di cui mq. **1.500** ~~3.000~~ da reperire in un unico lotto **costituito anche da più particelle contigue** ove si intende realizzare la struttura e la rimanente parte di superficie potrà essere reperita **in altra parte del territorio comunale o anche in aree agricole vicine allo stesso poste in comuni contermini**, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche. **E' demandata alla Commissione Edilizia la valutazione della sussistenza della condizione di vicinanza tra l'edificio ed i terreni asserviti.** Tale realizzazione è subordinata dalla presentazione di atto d'impegno del manufatto e dei terreni alla destinazione d'uso compatibile con le necessità agricole, registrato e trascritto. Tale realizzazione è vietata negli ambiti di classe e sottoclasse III (vedasi normativa regionale Circolare 7LAP)”.*

Modifiche apportate:

Zona di Piano:

Modifiche cartografiche:

Modifiche alle Norme di attuazione: Si modifica l'art. 36.

Modifiche alle Tabelle di zona:

Riepilogo dati quantitativi:

MODIFICHE NORMATIVE

MODIFICA n° 6 NTA: Precisazioni relative all'incremento di volume ammesso nelle aree di centro abitato

Ubicazione:

SITUAZIONE DEL PRGC VIGENTE:

Zona di Piano:

Riferimento alle norme di attuazione: Art. 28 - Operatività nelle zone ricadenti nelle perimetrazioni di Centro Abitato (Cinzano e Borgo)

VARIANTE AL PRGC:

Motivazioni:

Le norme di attuazione del PRGC vigente, all'art. 28 - Operatività nelle zone ricadenti nelle perimetrazioni di Centro Abitato (Cinzano e Borgo), regolano l'edificazione nelle aree del centro abitato.

In particolare il comma 5 di tale articolo recita:

“5. Per gli edifici a destinazione residenziale è ammesso un incremento di volume, da attuarsi in un'unica soluzione, pari al 20% una tantum della volumetria residenziale preesistente, per ogni unità abitativa nel rispetto degli indici urbanistici: l'aumento non è quindi ammesso per rustici, fienili, portici etc.”

Per gli edifici residenziali esistenti la norma vigente ammette quindi l'incremento di volume “una tantum” pari al 20% della volumetria residenziale preesistente *“nel rispetto degli indici urbanistici”*.

Mentre le schede tecniche n. 2 e 3 definiscono i parametri urbanistici che regolano gli interventi nelle aree di Centro Abitato: esse prevedono per l'indice di densità edilizia territoriale (It) e per l'indice di densità edilizia fondiaria (If) la voce *“esistente”*, mentre per il rapporto di copertura il valore *“25%”*.

Pertanto si nota un contrasto tra le due norme, in quanto l'incremento di volume consentito pari al 20% (da art. 28) non sarebbe attuabile dovendo essere sempre rispettato l'indice di densità edilizia fondiaria (If) *“esistente”* (da tabelle 2 e 3), mentre lo stesso incremento si concilierebbe con il rispetto del rapporto di copertura fissato al 25%, nel senso che potrebbe essere realizzato nei limiti del rapporto di copertura.

In secondo luogo va regolato l'eventuale frazionamento e cessione di porzioni delle aree pertinenziali degli edifici esistenti, a favore di altri edifici. Anche in questo caso l'indice di densità edilizia territoriale (It) e l'indice di densità edilizia fondiaria (If) regolati dalla voce *“esistente”* non consentirebbero alcun frazionamento e cessione di area, pur se il frazionamento garantisse comunque il rispetto del rapporto di copertura del 25% sul lotto rimanente.

Occorre quindi modificare le norme vigenti nel modo seguente:

- nel comma 5° dell'art. 28 sostituendo la voce *“nel rispetto degli indici urbanistici”* con *“nel rispetto del rapporto di copertura”*; inoltre specificando che nel caso di frazionamenti e cessioni di superfici fondiarie di edifici esistenti va comunque garantito il rapporto di copertura sul lotto residuo;
- nelle schede tecniche n. 2 e 3 alla voce *“esistente”* aggiungere la precisazione: *“fatti salvi gli ampliamenti di volume ammessi e le cessioni di porzioni di superfici fondiarie di*

edifici esistenti, nel rispetto del rapporto di copertura”.

Contenuti:

Pertanto il comma 5° dell’art. 28 viene così modificato (in ~~barrato~~ il testo stralciato e in **grassetto** le integrazioni apportate):

*“5. Per gli edifici a destinazione residenziale è ammesso un incremento di volume, da attuarsi in un’unica soluzione, pari al 20% una tantum della volumetria residenziale preesistente, per ogni unità abitativa nel rispetto ~~degli indici urbanistici~~ **del rapporto di copertura stabilito nella scheda tecnica**: l’aumento non è quindi ammesso per rustici, fienili, portici etc.*

Eventuali frazionamenti e cessioni di porzioni di superfici fondiarie di edifici esistenti, a favore di altri edifici, sono ammesse a condizione che sul lotto residuo sia garantito il rispetto di tale rapporto di copertura.”

Mentre nelle schede tecniche n. 2 e 3 viene inserita la *“Nota (1): Sono fatti salvi gli ampliamenti di volume ammessi e le cessioni di porzioni di superfici fondiarie di edifici esistenti, nel rispetto del rapporto di copertura.”*

Modifiche apportate:

Zona di Piano:

Modifiche cartografiche:

Modifiche alle Norme di attuazione: Si modifica l’art. 28.

Modifiche alle Tabelle di zona: Si modificano le schede tecniche n. 2 e 3.

Riepilogo dati quantitativi:

MODIFICHE NORMATIVE

MODIFICA n° 7 NTA: Modifica inerente gli edifici accessori e pertinenziali

Ubicazione:

SITUAZIONE DEL PRGC VIGENTE:

Zona di Piano:

Riferimento alle norme di attuazione: Art. 19 - Pertinenze degli insediamenti e sistemazione delle relative aree

VARIANTE AL PRGC:

Motivazioni:

L'articolo 19 delle NTA vigenti regola la costruzione degli edifici accessori e pertinenziali; in particolare il comma 2 recita:

“2. Gli edifici accessori e pertinenziali di modeste dimensioni sono conteggiati secondo gli indici della zona cui si fa riferimento e dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- sono esclusivamente destinati a deposito attrezzi o materiali;*
- dovranno costituire pertinenza del fabbricato principale.*

Inoltre nelle Aree di completamento e di nuovo impianto:

- devono essere armonizzati con l'edificio principale;*
- devono essere costituiti da un unico corpo di fabbrica;*
- devono avere accesso da spazi privati;*
- nelle zone residenziali non devono avere altezza media maggiore di metri 2,50 misurati dal piano di campagna, a lavori ultimati, al piano d'imposta della copertura (sotto la piccola orditura sulle pareti esterne).”*

All'interno del secondo comma una disposizione riguarda in particolare le aree di completamento e di nuovo impianto prescrivendo che tali edifici accessori *“nelle zone residenziali non devono avere altezza media maggiore di metri 2,50 misurati dal piano di campagna, a lavori ultimati, al piano d'imposta della copertura (sotto la piccola orditura sulle pareti esterne)”*.

Tale prescrizione fa riferimento ad un'altezza “media”, che presuppone due punti di misura rispetto ai quali calcolare la media. Mentre la norma precisa solo un punto per la misura (piano di imposta della copertura su parete esterna) e non il secondo punto necessario per il calcolo del valore medio. Si ritiene opportuno chiarire la norma facendo semplicemente riferimento all'altezza interna misurata al piano d'imposta della copertura oppure all'intradosso in caso di coperture piane, inoltre specificando che nel caso di solai nervati l'altezza è misurata sotto trave.

Inoltre nel primo periodo la norma vigente dispone che *“gli edifici accessori e pertinenziali di modeste dimensioni sono conteggiati secondo gli indici della zona cui si fa riferimento”*, quindi tali edifici sono sottoposti a tutti gli indici urbanistici di zona e possono raggiungere l'altezza prevista per le costruzioni principali a cui sono collegati. Mentre nell'ultima alinea si fissa una misura di altezza non superiore a m. 2,50.

Si ritiene opportuno diversificare gli edifici accessori e pertinenziali assoggettabili a tutti gli indici di zona (ivi compresa la possibilità di raggiungere l'altezza dell'edificio

principale), da quelli aventi una misura di altezza non superiore a m. 2,50, soggetti al rapporto di copertura, aperti (ad es. tettoie) o chiusi (in quest'ultimo caso con superficie utile netta minore di mq. 28, in modo tale da non poter essere destinati ad abitazione, come prevede il DM 5 luglio 1975 sui requisiti igienico-sanitari).

Per gli edifici accessori e pertinenziali assoggettati a tutti gli indici di zona si prescrive che il vincolo di pertinenzialità debba essere ratificato mediante atto pubblico registrato e trascritto, per evitare che possano essere ceduti separatamente dall'edificio principale.

Infine, visto che i locali accessori di cui al comma 2 sono riferibili a più zone di PRGC, e quindi non solo alle aree residenziali di completamento e nuovo impianto, si dà un contenuto più generale alla norma relativa all'altezza estendendola agli edifici accessori e pertinenziali costruibili nelle varie zone di Piano.

Contenuti:

Il comma 2 viene così riscritto (parti aggiunte in **grassetto** e stralciate in ~~barra~~):

“2. Gli edifici accessori e pertinenziali di modeste dimensioni sono conteggiati secondo gli indici della zona cui si fa riferimento e dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- *sono esclusivamente destinati a deposito attrezzi o materiali;*
- *dovranno costituire pertinenza del fabbricato principale; **se separati dallo stesso il vincolo di pertinenzialità deve essere ratificato mediante atto pubblico registrato e trascritto.***

Inoltre nelle Aree di completamento e di nuovo impianto:

- *devono essere armonizzati con l'edificio principale;*
- *devono essere costituiti da un unico corpo di fabbrica;*
- *devono avere accesso da spazi privati.*

*Nelle zone residenziali **In tutte le zone sono soggetti al solo rapporto di copertura gli edifici accessori e pertinenziali aventi le seguenti caratteristiche: non devono avere altezza ~~media~~ interna maggiore di metri 2,50 misurata dal piano di campagna, a lavori ultimati, al piano d'imposta della copertura (~~sotto la piccola orditura sulle pareti esterne~~), oppure misurata all'intradosso in caso di copertura piana (nel caso di solai nervati l'altezza è misurata sotto trave); se chiusi con pareti devono avere superficie utile netta minore di mq. 28.”***

Modifiche apportate:

Zona di Piano:

Modifiche cartografiche:

Modifiche alle Norme di attuazione:

Modifiche alle Tabelle di zona: Si modifica l'art. 19.

Riepilogo dati quantitativi:

MODIFICHE NORMATIVE

MODIFICA n° 8 NTA: Adeguamento delle norme di attuazione del PRGC al Regolamento Edilizio

Ubicazione:

SITUAZIONE DEL PRGC VIGENTE:

Zona di Piano:

Riferimento alle norme di attuazione: Artt. 11, 12, 19, 20, 27, 36, 38, 44

VARIANTE AL PRGC:

Motivazioni:

Il Comune di Santa Vittoria d'Alba si era in precedenza dotato di Regolamento Edilizio comunale conforme alla D.C.R. 29/7/1999, n. 548-9691, approvato ai sensi dell'art. 3, comma 3, L.R. 8/7/1999, n. 19 e s.m.i..

Con D.C.R. 28/11/2017 n. 247-45856, pubblicata sul supplemento n. 2 al B.U.R. n. 1 del 4/1/2018, la Regione in recepimento dell'Intesa tra Governo, Regioni e Comuni sancita il 20/10/2016 ha approvato il nuovo regolamento edilizio tipo regionale, stabilendo che, ai sensi dell'art. 2 di detta Intesa:

- i comuni provvedono ad adeguare i propri regolamenti edilizi al regolamento edilizio tipo regionale entro centottanta giorni dalla data di pubblicazione sul B.U.R. secondo la procedura di cui all'art. 3, L.R. 8/7/1999, n. 19;
- il recepimento delle definizioni uniformi da parte dei comuni non comporta la modifica delle previsioni dimensionali degli strumenti urbanistici vigenti o adottati alla data dell'intesa (20/10/2016), pertanto continuano ad applicarsi le definizioni dei parametri contenute nei regolamenti edilizi o nei piani regolatori vigenti alla data di approvazione del nuovo regolamento edilizio comunale, fino all'approvazione dei nuovi piani regolatori generali, delle loro revisioni o delle varianti generali di cui all'art. 12, comma 5, L.R. 8/7/1999, n. 19;
- il mancato adeguamento da parte dei comuni al regolamento edilizio tipo regionale nel termine previsto comporta la diretta applicazione delle definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi e delle disposizioni regolamentari generali in materia edilizia contenute nella parte prima, rispettivamente capo I e capo II, del regolamento edilizio tipo regionale, prevalendo sulle disposizioni comunali con esse incompatibili;
- i comuni, nel definire le disposizioni regolamentari comunali in materia edilizia, recepiscono lo schema di regolamento contenuto nella seconda parte del regolamento edilizio tipo regionale, fatta salva la facoltà comunale di individuare requisiti tecnici integrativi e complementari, anche attraverso ulteriori specificazioni e dettagli, nei limiti previsti dalla normativa sovraordinata.

Il Comune di Santa Vittoria d'Alba con D.C.C. n. 12 del 27/06/2018 e successiva modifica con D.C.C. n. 13 del 30/07/2020, ha approvato il nuovo Regolamento Edilizio adempiendo così a quanto disposto nella citata D.C.R.

Il nuovo Regolamento Edilizio è composto da due Allegati :

- Allegato "A" che contiene :

- Prima Parte "Principi generali e disciplina generale dell'attività edilizia" suddivisa in due Capi: Capo I "Le definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi"; Capo II "Disposizioni regolamentari generali in materia edilizia";

- Parte Seconda “Disposizioni regolamentari comunali in materia edilizia”;
- Allegato “B” dove sono riportate le definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi vigenti (estratto del Regolamento Edilizio conforme alla D.C.R. 29/7/1999, n. 548-9691, approvato ai sensi dell'art. 3, comma 3, L.R. 8/7/1999, n. 19: Titolo III – Parametri ed indici edilizi ed urbanistici)-

Il Regolamento Edilizio contiene nell’Allegato A altresì la disposizione transitoria di cui all’art. 137 del modello regionale, di seguito riportata:

“Articolo 137 Disposizioni transitorie per l’adeguamento

1. Fino all’adeguamento previsto dall’art. 12, comma 5, L.R. 8/7/1999, n. 19, in luogo delle definizioni di cui alla Parte prima, Capo I (Le definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi), continuano ad essere vigenti le definizioni contenute nei regolamenti edilizi o nei piani regolatori vigenti alla data di approvazione del presente regolamento.

2. I nuovi piani regolatori generali, le loro revisioni e le varianti generali, adottati successivamente alla pubblicazione della presente deliberazione, devono adeguarsi alle definizioni uniformate.”

Pertanto fino a quando non sarà predisposto un nuovo strumento urbanistico comunale ovvero una revisione o una Variante Generale al PRGC vigente continueranno ad essere efficaci i parametri ed indici edilizi ed urbanistici contenuti nel predetto Allegato B, e non le definizioni di cui alla Parte prima, Capo I (Le definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi) del nuovo Regolamento Edilizio.

Inoltre l’Ufficio Tecnico comunale con un’osservazione al progetto preliminare fa presente che con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 18/12/2018 sono stati approvati gli elaborati denominati *“Studi del paesaggio, Piano dell’arredo urbano e colore in Centro Storico di Villa e Borgo, ad integrazione del Regolamento edilizio comunale approvato con D.C.C. n. 12 del 27/06/2018”*, per cui occorre adeguare il PRGC al Regolamento Edilizio, inserendo una norma apposita riferita agli stessi elaborati.

L’adeguamento del PRGC a tali elaborati del Regolamento Edilizio non incide sulla struttura generale dei vincoli nazionali e regionali indicati nel PRGC a tutela di emergenze storiche, artistiche, paesaggistiche, ambientali e idrogeologiche, non incide sui tipi di intervento assegnati dal Piano ai singoli edifici, ma richiamando gli Studi del paesaggio, Piano dell’arredo urbano e colore fornisce una guida per la progettazione e realizzazione degli interventi di conservazione e riqualificazione degli edifici e delle aree libere nel Centro Storico.

Contenuti:

Pertanto occorre inserire agli articoli 11 e 12 delle Norme di Attuazione alcune specificazioni per indicare correttamente il corpo normativo a cui occorre fare riferimento, che è rappresentato dall’Allegato B del Regolamento Edilizio vigente approvato con D.C.C. n. 12 del 27/06/2018 e successiva modifica con D.C.C. n. 13 del 30/07/2020.

Si rileva inoltre che negli stessi articoli 11 e 12 delle norme di attuazione del PRGC sono comunque riportate le definizioni dei parametri ed indici edilizi ed urbanistici (che invece dovrebbero più correttamente essere inserite nel Regolamento Edilizio vigente, mentre nel PRGC dovrebbe essere citato solo il rimando allo stesso R.E.), con l’aggiunta di alcune specificazioni integrative. In alcune parti le definizioni dei parametri ed indici inserite nel PRGC non sono però pienamente rispondenti a quelle del Regolamento Edilizio, Allegato B, o addirittura mancanti; si rende pertanto necessario uniformarle a quelle riportate in quest’ultimo, che sono rispondenti a quelle contenute nel Regolamento Edilizio tipo

regionale in recepimento dell'Intesa tra Governo, Regioni e Comuni.

Considerato che le norme di salvaguardia estetico-ambientale attinenti modalità costruttive, tipologie edilizie ed uso dei materiali sono state già riportate nel nuovo Regolamento Edilizio, occorre altresì inserire negli artt. 19, 20, 27, 36, 38, 44 un semplice rimando al nuovo Regolamento Edilizio, stralciando il contenuto di quelle stesse norme.

Inoltre nell'articolo 27 si inserisce il seguente comma riguardante gli Studi del paesaggio, Piano dell'arredo urbano e colore in Centro Storico di Villa e Borgo:

“9 bis. Negli interventi sugli edifici esistenti e aree libere del Centro Storico devono essere rispettate le prescrizioni contenute negli elaborati approvati con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 18/12/2018 denominati “Studi del paesaggio, Piano dell'arredo urbano e colore in Centro Storico di Villa e Borgo, ad integrazione del Regolamento edilizio comunale approvato con D.C.C. n. 12 del 27/06/2018”.

Modifiche apportate:

Zona di Piano:

Modifiche cartografiche:

Modifiche alle Norme di attuazione: Si modificano gli articoli 11, 12, 19, 20, 27, 36, 38, 44. Si rimanda al testo integrato delle NTA per la lettura delle modifiche apportate.

Modifiche alle Tabelle di zona:

Riepilogo dati quantitativi:

MODIFICHE NORMATIVE

MODIFICA n° 9 NTA: Modifica riguardante la possibilità di realizzare piccole attrezzature sportive e per il tempo libero nelle aree pertinenziali degli edifici

Ubicazione:

SITUAZIONE DEL PRGC VIGENTE:

Zona di Piano:

Riferimento alle norme di attuazione: Art. 19 - Pertinenze degli insediamenti e sistemazione delle relative aree

VARIANTE AL PRGC:

Motivazioni:

L'art. 19 delle NTA vigenti regola i manufatti ammessi nelle aree di pertinenza degli edifici, quali: depositi attrezzi, serre, pergolati, gazebo e simili.

Non vengono invece citate le piccole attrezzature sportive e per il tempo libero (non costituite da volume e superficie coperta) connesse alla fruizione delle aree a verde privato, quali piscine, gioco bocce e tennis, ecc., solitamente a servizio degli edifici destinati a residenza, attività ricettive e ricreative.

Contenuti:

Viene pertanto aggiunto il nuovo comma 7 che recita:

7. Nelle aree di pertinenza dei fabbricati esistenti destinati a residenza civile e agricola, attività ricettive o ricreative, è consentita la realizzazione di piccole attrezzature sportive e per il tempo libero (non costituenti volume o superficie coperta) connesse alla fruizione delle aree a verde privato, quali piscine, gioco bocce e tennis, ecc..

Modifiche apportate:

Zona di Piano:

Modifiche cartografiche:

Modifiche alle Norme di attuazione: Si modifica l'art. 19.

Modifiche alle Tabelle di zona:

Riepilogo dati quantitativi:

MODIFICHE NORMATIVE

MODIFICA n° 10 NTA: Precisazioni in merito alla normativa sulle aree del centro storico

Ubicazione:

SITUAZIONE DEL PRGC VIGENTE:

Zona di Piano:

Riferimento alle norme di attuazione: Art. 27 - Operatività in Centro Storico Villa e Borgo

VARIANTE AL PRGC:

Motivazioni:

L'art. 27 (Operatività in Centro Storico Villa e Borgo) delle norme di attuazione vigenti regola gli interventi nelle aree del Centro Storico; esso recita:

“ 1. È indicata in cartografia, ai sensi dell'art. 24 Legge Reg. 56/1977 e s.m.i., la perimetrazione del Centro Storico Villa e Borgo. L'ambito evidenziato comprende edifici e aree urbanizzate costituenti il nucleo storico del Comune. Inoltre l'apposita Tavola di Piano del Centro Storico Villa e Borgo individua con particolare simbologia le aree e gli edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. che possono essere oggetto solamente di interventi di restauro e di risanamento conservativo, previo parere della Sovrintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici.

2. Questi interventi dovranno assicurare il restauro statico ed architettonico e le variazioni interne per il recupero o la formazione degli impianti igienici e funzionali. Le opere previste dovranno attuarsi nel pieno rispetto delle strutture originarie, con l'eliminazione delle successive aggiunte deturpanti.

3. Altri interventi possibili, premesso che occorre far riferimento all'art.13 della Legge Reg. 56/1977 e s.m.i., alla Circ. P.G.R. n. 5/SG/URB del 27.04.1984 ed alla Legge 73/2010 rientrano:

- nella manutenzione ordinaria se riguardano le opere di manutenzione o sostituzione di impianti igienici e tecnologici esistenti e nelle finiture degli edifici stessi;
- nella manutenzione straordinaria se vengono rinnovate o sostituite parti strutturali degli edifici, o integrati i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.
- nuova costruzione di edificio a completamento di fabbricati esistenti secondo le prescrizioni della Scheda Tecnica n. 1.

4. Sono consentiti inoltre gli interventi di:

- ristrutturazione edilizia esclusa demolizione e ricostruzione su edifici di civile abitazione con aumenti in misura non superiore al 20%, in deroga agli indici urbanistici per adeguamento igienico sanitario, della superficie utile residenziale esistente fino ad un massimo di 25 mq ed attuabile una tantum: tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

5. È possibile la trasformazione in residenza di fabbricati esistenti e destinati un

tempo ad usi agricoli, con l'utilizzo a fini residenziali o accessori del 100% della volumetria esistente (misurata vuoto per pieno compresi i porticati aperti, escluse le tettoie, i vani accessori e le superfetazioni) nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del corpo principale.

6. Le predette trasformazioni dovranno in ogni caso risultare compatibili con il sistema infrastrutturale locale ed essere orientati alla salvaguardia e valorizzazione dei caratteri connessi alla tipologia edilizia storicamente consolidata.

7. I summenzionati interventi, qualora limitati ad un singolo edificio, sono subordinati al rilascio di P.C., intendendo per singolo edificio un immobile censito a catasto terreni con unica particella, ovvero unica particella con relative pertinenze, ovvero se costituito da più particelle le stesse individuano un singolo corpo di fabbricato con prospetto e tipologia unitaria. Quando gli interventi di ristrutturazione edilizia, siano estesi a più edifici e siano rivolti a trasformare gli organismi edilizi in altri, in tutto o in parte diversi dai precedenti, il rilascio del P.C. è invece subordinato alla preventiva formazione di un Piano di Recupero. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, la traslazione planimetrica di limitate cubature edilizie, favorendo l'accorpamento di volumi frammentari con la possibilità di comprendere la sostituzione o demolizione e ricostruzione dell'esistente. Il Piano di Recupero dovrà essere esteso a tutte le unità immobiliari costituenti unico lotto edilizio ed alle loro pertinenze e sarà soggetto ai disposti dell'Art. 41 bis della Legge Reg. n. 56 /77 e s.m.i. Nel caso di singoli edifici pericolanti per i quali il Comune abbia emesso ordinanza di messa in sicurezza e provvedimento di sospensione dell'agibilità in quanto possono verificarsi rischi per la pubblica incolumità, per i quali si ritiene non possibile un recupero statico secondo una perizia asseverata sottoposta alla valutazione dell'Ufficio Tecnico Comunale, e nel caso di ripristino di singoli edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, vale quanto previsto all'art. 3, comma 1, lettera d) del D.P.R. n. 380/2001 e gli interventi sono sottoposti al parere della Commissione Locale del Paesaggio, ove non richiedano anche l'autorizzazione paesaggistica ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004.

8. I suddetti interventi devono soddisfare alle seguenti limitazioni di ordine urbanistico quali il rispetto della superficie coperta esistente, il numero dei piani fuori terra esistenti e le altezze esterne esistenti, tranne una tolleranza di mt 1,00 in più od in meno nel caso di ristrutturazione per ottenere allineamenti e quote di imposta minima degli orizzontamenti dei piani stabilite in mt 2,70. Gli edifici dovranno attenersi al mantenimento dei materiali e della tipologia architettonica preesistente. Tutti i particolari architettonici dovranno essere conservati e per il colore esterno dei fabbricati dovrà essere richiesta regolare atto di assenso (Art. 24 e 49 L. 56/77).

.....”

Per una corretta attuazione degli interventi ammessi nelle aree di Centro Storico, si ritiene opportuno apportare le seguenti precisazioni:

- a) Il comma 7 dello stesso art. 27 sottopone alcuni interventi alla formazione del “Piano di Recupero”. Tale tipo di strumento attuativo è altresì citato nell'art. 5 (Strumenti urbanistici esecutivi per l'attuazione del P.R.G.C.) delle NTA di Piano. Lo strumento esecutivo “Piano di Recupero” è stato introdotto nella legislazione urbanistica con la Legge 457/1978, dove all'art. 27 dispone che nelle “zone di recupero” possono essere individuati edifici ed aree da assoggettare a tale strumento esecutivo. Il Comune di Santa Vittoria d'Alba non ha però individuato quali parti del suo territorio costituiscono “zone di recupero”, né nel PRGC né con apposita

deliberazione consiliare, come previsto dalla stessa L. 457/1978. Pertanto nel comma 1 dell'art. 27 si specifica che l'area del Centro Storico costituisce "zona di recupero" ai fini e per gli effetti dell'art. 27 della Legge 457/1978.

- b) Nel comma 3 si sostituisce il riferimento alla Legge 73/2010, non più attuale, citando invece il DPR 6.6.2001 n. 380 e s.m.i.
- c) Nel comma 4 in relazione all'intervento di ristrutturazione edilizia che consente ampliamenti in misura non superiore al 20% in deroga agli indici urbanistici per adeguamento igienico-sanitario, si ritiene di aggiungere anche la notazione "*e/o funzionale-distributivo*", in quanto si tratta di una tipologia di opere intimamente connesse all'adeguamento igienico-sanitario: ad esempio si pensi agli interventi di superamento delle barriere architettoniche che comportino la riorganizzazione di vani scala e corridoi, l'inserimento di vani tecnici e impianti richiesti da particolari normative, ecc.
- d) Il comma 5 ammette la trasformazione in residenza di fabbricati esistenti e destinati un tempo ad usi agricoli. Va però considerato che nel Centro Storico sono attualmente presenti fabbricati destinati all'uso agricolo, dei quali le NTA vigenti non dicono se possono essere mantenuti come tali. Pertanto si precisa che tali fabbricati possono continuare ad ospitare le attività agricole (ricoveri attrezzi, depositi di derrate, cantine e locali di vinificazione, legnaie, fienili, ecc.), con esclusione di allevamenti di animali, concimaie, depositi liquami.
- e) Il comma 7 cita gli interventi che possono essere attuati con permesso di costruire diretto e quelli sottoposti a Piano di Recupero; inoltre detta disposizioni per gli edifici pericolanti. Per una migliore comprensione delle norme si ritiene di suddividere il testo del comma in tre distinti commi: il comma 7 relativo gli interventi con permesso di costruire diretto, il comma 7 bis relativo a quelli sottoposti a Piano di Recupero, il comma 7 ter per gli edifici pericolanti.
- f) Nel comma 7 bis, relativo ai Piani di Recupero, si ritiene opportuno specificare che nelle more della loro formazione sui singoli edifici valgono i tipi di intervento individuati sulla tavola n. 4 relativa al Centro Storico, mentre il Piano di Recupero può modificare i tipi di intervento, a meno dei beni culturali e ambientali che possono essere oggetto solamente di interventi di restauro e di risanamento conservativo. Inoltre si inseriscono alcune prescrizioni riguardanti le modalità applicative dei Piani di Recupero, considerato che né le norme di attuazione né le schede tecniche allegate contengono disposizioni attuative dei Piani di Recupero.
- g) Nel comma 8 si precisa che le limitazioni ivi previste (rispetto della superficie coperta, numero dei piani fuori terra, altezze esterne esistenti) valgono per gli interventi subordinati a titolo abilitativo diretto, poiché ovviamente con il Piano di Recupero tali parametri possono subire variazioni.
- h) Nel comma 9 relativamente alle caratteristiche degli edifici si attua il rimando all'art. 129 del Regolamento Edilizio, come specificato nella precedente modifica n. 8NTA.

Le integrazioni sopra citate non modificano l'ambito di Centro Storico individuato ai sensi dell'articolo 24 della L.R. 56/1977, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad esso afferenti, in quanto costituiscono unicamente precisazioni attuative delle NTA già vigenti, che non mettono in discussione le destinazioni d'uso, i tipi di intervento, i parametri urbanistico-edilizi costituenti l'impianto normativo e cartografico del PRGC relativamente al Centro Storico.

Contenuti:

Pertanto l'art. 27 viene così modificato (parti aggiunte in **grassetto** e stralciate in ~~barrato~~):

“ 1. È indicata in cartografia, ai sensi dell'art. 24 Legge Reg. 56/1977 e s.m.i., la perimetrazione del Centro Storico Villa e Borgo. **L'area dell'insediamento storico costituisce "zona di recupero" ai fini e per gli effetti dell'art. 27 della Legge 457/1978.** L'ambito evidenziato comprende edifici e aree urbanizzate costituenti il nucleo storico del Comune. Inoltre l'apposita Tavola di Piano del Centro Storico Villa e Borgo individua con particolare simbologia le aree e gli edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. che possono essere oggetto solamente di interventi di restauro e di risanamento conservativo, previo parere della Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici.

2. Questi interventi dovranno assicurare il restauro statico ed architettonico e le variazioni interne per il recupero o la formazione degli impianti igienici e funzionali. Le opere previste dovranno attuarsi nel pieno rispetto delle strutture originarie, con l'eliminazione delle successive aggiunte deturpanti.

3. Altri interventi possibili, premesso che occorre far riferimento all'art.13 della Legge Reg. 56/1977 e s.m.i., alla Circ. P.G.R. n. 5/SG/URB del 27.04.1984 ed **al DPR 6.6.2001 n. 380 e s.m.i., alla Legge 73/2010** rientrano:

- nella manutenzione ordinaria se riguardano le opere di manutenzione o sostituzione di impianti igienici e tecnologici esistenti e nelle finiture degli edifici stessi;
- nella manutenzione straordinaria se vengono rinnovate o sostituite parti strutturali degli edifici, o integrati i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.
- nuova costruzione di edificio a completamento di fabbricati esistenti secondo le prescrizioni della Scheda Tecnica n. 1.

4. Sono consentiti inoltre gli interventi di:

- ristrutturazione edilizia esclusa demolizione e ricostruzione su edifici di civile abitazione con aumenti in misura non superiore al 20%, in deroga agli indici urbanistici per adeguamento igienico sanitario **e/o funzionale-distributivo**, della superficie utile residenziale esistente fino ad un massimo di 25 mq ed attuabile una tantum: tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

5. È possibile la trasformazione in residenza di fabbricati esistenti e destinati un tempo ad usi agricoli, con l'utilizzo a fini residenziali o accessori del 100% della volumetria esistente (misurata vuoto per pieno compresi i porticati aperti, escluse le tettoie, i vani accessori e le superfetazioni) nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del corpo principale.

Gli eventuali fabbricati tuttora destinati ad usi agricoli possono continuare ad ospitare le attività agricole (ricoveri attrezzi, depositi di derrate, cantine e locali di vinificazione, legnaie, fienili, ecc.), con esclusione di allevamenti di animali, concimaie, depositi liquami.

6. Le predette trasformazioni dovranno in ogni caso risultare compatibili con il sistema infrastrutturale locale ed essere orientati alla salvaguardia e valorizzazione dei caratteri connessi alla tipologia edilizia storicamente consolidata.

7. I summenzionati interventi, qualora limitati ad un singolo edificio, sono subordinati al rilascio di P.C., intendendo per singolo edificio un immobile censito a catasto terreni con unica particella, ovvero unica particella con relative pertinenze, ovvero se costituito da più particelle le stesse individuano un singolo corpo di fabbricato con prospetto e tipologia unitaria.

7 bis. *Quando gli interventi di ristrutturazione edilizia, siano estesi a più edifici e siano rivolti a trasformare gli organismi edilizi in altri, in tutto o in parte diversi dai precedenti, il rilascio del P.C. è invece subordinato alla preventiva formazione di un Piano di Recupero. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, la traslazione planimetrica di limitate cubature edilizie, favorendo l'accorpamento di volumi frammentari con la possibilità di comprendere la sostituzione o demolizione e ricostruzione dell'esistente. Il Piano di Recupero dovrà essere esteso a tutte le unità immobiliari costituenti unico lotto edilizio ed alle loro pertinenze e sarà soggetto ai disposti dell'Art. 41 bis della Legge Reg. n. 56 /77 e s.m.i.*

Nelle more della formazione del Piano di Recupero sui singoli edifici valgono i tipi di intervento individuati topograficamente (Tavola n. 4 – Planimetria dettagliata Centro e Nucleo Storico – scala 1:1.000). Il Piano di Recupero attua gli interventi ammessi dal presente comma anche mediante la modifica dei tipi di intervento individuati topograficamente, a meno dei beni culturali e ambientali di cui al 1° comma che possono essere oggetto solamente di interventi di restauro e di risanamento conservativo.

Nella formazione del Piano di Recupero devono essere rispettate le seguenti prescrizioni, ad integrazione di quanto stabilito nella scheda tecnica relativa al Centro Storico:

- *gli interventi dovranno essere finalizzati al recupero di edifici con l'eliminazione di superfetazioni e corpi incongrui;*
- *è consentita la realizzazione di un volume non superiore a quello documentato come esistente, fermi restando gli ampliamenti eventualmente ammessi sui singoli fabbricati;*
- *gli interventi ammessi dal presente comma potranno comportare una superficie coperta diversa dall'esistente, con incremento massimo del 20% della stessa;*
- *l'altezza degli edifici non deve superare quella dei principali edifici esistenti nell'ambito del P.d.R., ferma restando la tolleranza di mt 1,00 di cui al successivo comma 8;*
- *distanza tra fabbricati: in presenza di previsioni planovolumetriche si richiama per quanto applicabile la disposizione del DM 1444/1968, art. 9 ultimo comma;*
- *distanza dai confini: minimo ml. 5,00 riducibile fino al confine se esiste assenso scritto del proprietario confinante, oppure se esiste parete a confine;*
- *l'eventuale rifacimento dei muri perimetrali degli edifici è consentito nel rispetto delle distanze legittimamente preesistenti;*
- *distanza dalle strade: il Comune può consentire la costruzione a confine della viabilità di competenza comunale, purché siano garantite le condizioni di visibilità e sicurezza per gli utenti della strada.*

7 ter. *Nel caso di singoli edifici pericolanti per i quali il Comune abbia emesso ordinanza di messa in sicurezza e provvedimento di sospensione dell'agibilità in quanto possono verificarsi rischi per la pubblica incolumità, per i quali si ritiene non possibile un recupero statico secondo una perizia asseverata sottoposta alla valutazione dell'Ufficio Tecnico Comunale, e nel caso di ripristino di singoli edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, vale quanto previsto all'art. 3, comma 1, lettera d) del D.P.R. n. 380/2001 e gli interventi sono sottoposti al parere della Commissione Locale del Paesaggio, ove non richiedano anche l'autorizzazione paesaggistica ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004.*

8. *I suddetti interventi subordinati a titolo abilitativo diretto devono soddisfare alle seguenti limitazioni di ordine urbanistico quali il rispetto della superficie coperta*

esistente (fermi restando gli interventi di cui al comma 4° in deroga agli indici urbanistici), il numero dei piani fuori terra esistenti e le altezze esterne esistenti, tranne una tolleranza di mt 1,00 in più od in meno nel caso di ristrutturazione per ottenere allineamenti e quote di imposta minima degli orizzontamenti dei piani stabilite in mt 2,70. Gli edifici dovranno attenersi al mantenimento dei materiali e della tipologia architettonica preesistente. Tutti i particolari architettonici dovranno essere conservati e per il colore esterno dei fabbricati dovrà essere richiesta regolare atto di assenso (Art. 24 e 49 L. 56/77).

9. *Le caratteristiche degli edifici soggetti a ristrutturazione o a recupero, devono essere conformi a quelle inerenti i materiali e le tecniche costruttive contenute nell'art. 129 del Regolamento Edilizio:*

a. — ~~copertura in coppi, comunque in cotto di colore rosso;~~

b. — ~~tetti a falde con passafuori in legno o cornicioni sagomati qualora già esistenti;~~

e. — ~~serramenti e persiane (con esclusione di ogni altro tipo di chiusura) di tipologia dimensioni tradizionali;~~

d. — ~~finiture in intonaco tinteggiate con colori da definire e concordare con l'U.T.M. con esclusione di ogni altro materiale e rivestimento di qualsiasi genere (ammesso ove già presente in caso di ristrutturazione).~~

..... ”

Modifiche apportate:

Zona di Piano:

Modifiche cartografiche:

Modifiche alle Norme di attuazione: Si modifica l'art. 27.

Modifiche alle Tabelle di zona:

Riepilogo dati quantitativi:

MODIFICHE NORMATIVE

MODIFICA n° 11 NTA: Specificazioni in merito alla distanza dai confini

Ubicazione:

SITUAZIONE DEL PRGC VIGENTE:

Zona di Piano:

Riferimento alle norme di attuazione: Art. 12 - Indici relativi alle unità edilizie; art. 19 - Pertinenze degli insediamenti e sistemazione delle relative aree; Art. 28 - Operatività nelle zone ricadenti nelle perimetrazioni di Centro Abitato (Cinzano e Borgo); Art. 29 - Operatività nelle zone residenziali di nuovo impianto e completamento; Art. 30 - Operatività nelle zone a destinazione mista residenziale – commerciale – artigianale; Art. 32 - Aree economiche di riordino; Art. 33 - Area industriale Italgelatine; Art. 38 - Nuclei Frazionali Rurali

VARIANTE AL PRGC:

Motivazioni:

Nell'articolo 12 (Indici relativi alle unità edilizie) delle NTA vigenti, la definizione “Distanza tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio o confine stradale (Ds)” fissa anche alcune modalità applicative delle distanze, stabilendo:

“ Le distanze minime dai fabbricati citate negli articoli e nelle schede tecniche sono da intendersi come distanze tra pareti finestrate, ai sensi dell'art. 9 del D.M. 1444/1968, valevoli anche nel caso di una sola parete finestrata. Per le distanze tra pareti non finestrate valgono le norme del Codice Civile: costruzioni unite o aderenti, oppure a distanza non minore di tre metri.

Per gli interventi ammissibili di demolizione e ricostruzione con la stessa sagoma è consentito il mantenimento delle distanze preesistenti.

I riporti di terreno e la costruzione di muri di contenimento del terreno, per livellamenti e sistemazioni funzionali alla realizzazione di interventi edilizi, fino ad un massimo di mt. 1,50 di altezza dal piano di campagna possono essere realizzati sul confine o a meno della distanza minima dal confine prescritta dalle norme di zona, senza assenso del terzo confinante. Tali opere devono comunque rispettare le distanze minime dai fabbricati di terzi fissate nelle Schede tecniche. Sono fatti salvi i muri di terrazzamenti esistenti e da ricostruire.”

Dall'esame del testo precedente risulta che nulla è stato detto a proposito delle distanze delle costruzioni dai confini. Nelle schede tecniche viene invece fissata la distanza di m. 5 dai confini per tutte le zone.

Ma in più articoli delle norme di attuazione (artt. 19, 28, 30, 32, 33, 38), relativi a diverse zone di Piano, è inserita la prescrizione che recita:

“Si potrà costruire a confine previo l'ottenimento dell'assenso scritto e la condivisione mediante firma congiunta del progetto da parte del terzo confinante.

Tale servitù dovrà essere ratificata attraverso atto pubblico registrato e trascritto.”

Quest'ultima prescrizione dispone quindi che si possa costruire a confine, previo assenso del proprietario confinante, ma non chiarisce se sia ammissibile anche costruire in una posizione intermedia tra il confine e la distanza di m. 5.

Si ritiene quindi opportuno apportare tale chiarimento in modo generale nell'art. 12, all'interno della definizione “Distanza tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio o confine stradale (Ds)”, precisando che si può costruire

a meno della distanza minima dal confine di proprietà fissata nelle schede tecniche e fino a confine, previo assenso del confinante, specificando altresì le condizioni per la costruzione in aderenza al confine di proprietà.

Inoltre negli articoli sopra citati (artt. 19, 28, 30, 32, 33, 38), in cui è inserita la prescrizione relativa alla costruzione a confine, analogamente occorre precisare la possibilità di costruire a meno della distanza minima dal confine di proprietà e fino a confine.

In secondo luogo l'art. 29 relativo alle aree residenziali di nuovo impianto e completamento, riporta al comma 3 la seguente disposizione:

“ 3. Nelle aree sottoposte o soggette a S.U.E. di qualsiasi natura, sia d’iniziativa comunale, sia d’iniziativa privata e in quelle assoggettate a lottizzazione convenzionata con previsioni planovolumetriche, la distanza tra pareti finestrate esclusivamente per motivate esigenze planovolumetriche, di edifici contrapposti, o funzionalmente collegati ed elevati ad un piano fuori terra potrà essere inferiore a mt. 10,00 fino ad un minimo di mt. 6,00 così come consentito dall’art. 9, ultimo comma del D.M. 02.04.1968 n. 1444. La distanza tra fabbricati, misurata nelle rispettive proprietà, non potrà essere inferiore a mt. 3,00 dal confine di ciascuna.”

Questa disposizione, che all'interno di strumenti esecutivi con previsioni planovolumetriche stabilisce la distanza minima di m. 6 tra fabbricati ad un solo piano f.t., lega tale distanza tra fabbricati al rispetto della distanza di m. 3 dai confini di ciascuna proprietà. Si tratta di una norma eccessivamente rigida che limita le possibilità progettuali, sia nelle aree libere che ancor di più in presenza di edifici già esistenti, per cui in analogia a quanto stabilito sopra per le restanti zone di Piano, si consente di costruire ad una distanza minore di m. 3 dal confine previo ottenimento dell'assenso da parte del confinante, comunque nel rispetto della prescritta distanza minima tra fabbricati.

Contenuti:

Pertanto nell'art. 12, all'interno della definizione *“Distanza tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio o confine stradale (Ds)”* vengono inserite le seguenti disposizioni (riportate in **grassetto**):

“ Le distanze minime dai fabbricati citate negli articoli e nelle schede tecniche sono da intendersi come distanze tra pareti finestrate, ai sensi dell’art. 9 del D.M. 1444/1968, valevoli anche nel caso di una sola parete finestrata. Per le distanze tra pareti non finestrate valgono le norme del Codice Civile: costruzioni unite o aderenti, oppure a distanza non minore di tre metri.

Si potrà costruire a meno della distanza minima dal confine di proprietà fissata nelle schede tecniche e fino a confine, previo l’ottenimento dell’assenso scritto e la condivisione mediante firma congiunta del progetto da parte del terzo confinante, fatto salvo il rispetto delle norme previste dal D.M. 02.04.1968 n. 1444 in merito alla distanza tra fabbricati. Tale servitù dovrà essere ratificata attraverso atto pubblico registrato e trascritto, nel quale risulti che l’edificazione sul fondo servente deve rispettare la distanza minima tra fabbricati fissata dallo strumento urbanistico in ottemperanza al citato D.M. 1444/1968.

E' ammessa la costruzione in aderenza al confine di proprietà (senza assenso del terzo confinante):

- se preesiste parete di fabbricato a confine;***
- in base a presentazione di progetto unitario per i fabbricati da realizzare in aderenza;***
- se il volume è completamente interrato.***

Per gli interventi ammissibili di demolizione e ricostruzione con la stessa sagoma è

consentito il mantenimento delle distanze preesistenti.

I riporti di terreno e la costruzione di muri di contenimento del terreno, per livellamenti e sistemazioni funzionali alla realizzazione di interventi edilizi, fino ad un massimo di mt. 1,50 di altezza dal piano di campagna possono essere realizzati sul confine o a meno della distanza minima dal confine prescritta dalle norme di zona, senza assenso del terzo confinante. Tali opere devono comunque rispettare le distanze minime dai fabbricati di terzi fissate nelle Schede tecniche. Sono fatti salvi i muri di terrazzamenti esistenti e da ricostruire.”

Negli articoli 19, 28, 30, 32, 33, 38 la prescrizione riguardante la costruzione a confine viene così modificata (parte in **grassetto**):

*“Si potrà costruire **a meno della distanza minima dal confine di proprietà fissata nelle schede tecniche e fino a confine** previo l’ottenimento dell’assenso scritto e la condivisione mediante firma congiunta del progetto da parte del terzo confinante. Tale servitù dovrà essere ratificata attraverso atto pubblico registrato e trascritto.”*

Mentre l’art. 29 viene così integrato (parte in **grassetto**):

*“ 3. Nelle aree sottoposte o soggette a S.U.E. di qualsiasi natura, sia d’iniziativa comunale, sia d’iniziativa privata e in quelle assoggettate a lottizzazione convenzionata con previsioni planovolumetriche, la distanza tra pareti finestrate esclusivamente per motivate esigenze planovolumetriche, di edifici contrapposti, o funzionalmente collegati ed elevati ad un piano fuori terra potrà essere inferiore a mt. 10,00 fino ad un minimo di mt. 6,00 così come consentito dall’art. 9, ultimo comma del D.M. 02.04.1968 n. 1444. La distanza tra fabbricati, misurata nelle rispettive proprietà, non potrà essere inferiore a mt. 3,00 dal confine di ciascuna, **ferma restando la possibilità di costruire ad una distanza minore dal confine e fino a confine** previo ottenimento dell’assenso scritto da parte del terzo confinante, in ogni caso nel rispetto della suddetta distanza minima di m. 6,00 tra fabbricati. Tale servitù dovrà essere ratificata attraverso atto pubblico registrato e trascritto.”*

Modifiche apportate:

Zona di Piano:

Modifiche cartografiche:

Modifiche alle Norme di attuazione:

Modifiche alle Tabelle di zona: Si modificano gli articoli 12, 19, 28, 29, 30, 32, 33, 38.

Riepilogo dati quantitativi:

RISPETTO DI TUTTE LE CONDIZIONI PREVISTE DAI COMMI 5° E 6°, ART. 17, DELLA L.R. 56/77 E S.M.I.

La presente Variante è da ritenersi Parziale in quanto le modifiche proposte, come descritte nella presente Relazione Illustrativa, rispettano tutte le condizioni contemplate all'art. 17, comma 5°, lettere da a) ad h), della L.R. 56/77 e s.m.i., più precisamente qui descritte.

a) Non modificano l'impianto strutturale del PRG vigente, con particolare riferimento alle modificazioni introdotte in sede di approvazione, per la cui verifica si allega al termine della Relazione Illustrativa la deliberazione regionale di approvazione.

b) Non modificano in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale o comunque non generano statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale: nessuna modifica inserita nella Variante riguarda il presente punto.

Nel complesso delle Varianti Parziali approvate dal Comune ai sensi dell'art.17, 5° comma della L.R.56/77 e s.m.i., è garantito il rispetto dei parametri riferiti alle lettere c), d), e), f), dello stesso comma come di seguito specificato:

c) Non riducono la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, nel rispetto dei valori minimi di cui alla presente legge:

d) Non aumentano la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, oltre i valori minimi dalla presente legge:

Le modifiche introdotte con la presente Variante hanno determinato complessivamente una riduzione di aree a servizi pubblici di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 pari a **mq 1.837**.

Lo strumento urbanistico vigente definisce la popolazione insediabile per l'applicazione degli standard urbanistici in 3.833 abitanti (residenti + saltuari).

Quindi: **abitanti totali 3.833 x 0,50 mq/ab = ± mq 1.916 quantità limite**

Le modifiche apportate dalle Varianti parziali (compresa la presente) hanno comportato le seguenti riduzioni od aumenti della dotazione di aree a servizi pubblici:

SETTORE SERVIZI PUBBLICI (art. 21 L.R. 56/77) RIDUZIONE/AUMENTO DI AREE NEL COMPLESSO DELLE VARIANTI PARZIALI	
Variante parziale 6 (successiva alla V. strutturale 2)	aumento di mq 1.200
Variante parziale 5/2014	aumento/riduzione: mq. 0
Variante parziale 6/2015	aumento/riduzione: mq. 0
Variante parziale 7/2016	aumento di mq 681
Presente Variante parziale 8/2020	riduzione di mq 1.837
TOTALE	AUMENTO DI MQ 44

Quindi il complesso delle Varianti parziali, compresa la presente, successive alla Variante generale n. 1 del PRG, hanno aumentato le aree a servizi pubblici di **mq 44**, valore inferiore alla quantità limite ammessa (**mq 1.916**).

Essendo aumentata la dotazione di aree a servizi, ne deriva che è anche verificato lo standard minimo richiesto dall'art. 21 della L.R. n. 56/1977. Nella Variante non sono previste modifiche alle aree per servizi pubblici di cui all'art. 22 della stessa legge.

e) Non incrementano la capacità insediativa residenziale prevista all'atto dell'approvazione del PRG vigente in misura superiore al quattro per cento, nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti, con un minimo di 500 metri quadrati di superficie utile lorda comunque ammessa; tali incrementi sono consentiti ad avvenuta attuazione di almeno il 70 per cento delle previsioni del PRG vigente relative ad aree di nuovo impianto e di completamento a destinazione residenziale; l'avvenuta attuazione è dimostrata conteggiando gli interventi realizzati e quelli già dotati di titolo abilitativo edilizio:

CAPACITÀ INSEDIATIVA RESIDENZIALE: Lo strumento urbanistico vigente ha previsto la capacità insediativa residenziale di Piano in 3.833 abitanti (residenti + saltuari). Alla data del 31/12/2019 la POPOLAZIONE RESIDENTE di Santa Vittoria d'Alba è di 2.861 abitanti.

Le modifiche introdotte con la presente Variante hanno determinato complessivamente un incremento di volumetria pari a **mc. 2.274**.

Le modifiche apportate dalle Varianti parziali (compresa la presente) successive alla Variante generale n. 1 al PRGC, hanno comportato le seguenti riduzioni od aumenti della volumetria edificabile residenziale:

SETTORE RESIDENZIALE RIDUZIONE/AUMENTO DI VOLUMETRIA NEL COMPLESSO DELLE VARIANTI PARZIALI	
Varianti parziali antecedenti la V. parziale 5/2014	riduzioni/aumenti di volumetria complessivi: mc 0
Variante parziale 5/2014	riduzione di mc 3.744
Variante parziale 6/2015	aumento/riduzione: mc. 0
Variante parziale 7/2016	aumento di mc 226,45
Presente Variante parziale 8/2020	Aumento di mc 2.274
TOTALE	RIDUZIONE DI MC 1.243,45

Quindi nel complesso le Varianti parziali, compresa la presente, successive alla Variante generale n. 1 del PRG, non incrementano la capacità insediativa residenziale del Piano, in quanto comportano uno stralcio di volumetria pari a **mc. 1.243,45**, che si rende disponibile per eventuali future Varianti parziali.

f) Non incrementano le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive, in misura superiore al 6 per cento nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti:

SETTORE PRODUTTIVO

Le modifiche introdotte con la presente Variante hanno determinato complessivamente una riduzione di superficie territoriale a destinazione produttiva pari a **mq. 8.075**.

Il PRG vigente ha individuato le seguenti quantità di aree produttive: aree economiche (secondo la denominazione di PRG) di nuovo impianto e di riordino per una superficie territoriale complessiva di **mq. 753.470** (sono esclusi gli incrementi del 6% dovuti alle Varianti parziali). Ne consegue che la disponibilità del 6% delle superfici territoriali delle aree produttive è pari a: $mq. 753.470 \times 6\% = \mathbf{mq. 45.208}$.

Le modifiche apportate dalle Varianti parziali (compresa la presente) successive alla Variante generale n. 1 hanno comportato le seguenti riduzioni od aumenti di superficie territoriale per attività produttive:

SETTORE PRODUTTIVO RIDUZIONE/AUMENTO DI SUPERFICIE TERRITORIALE NEL COMPLESSO DELLE VARIANTI PARZIALI	
Variante parziale 3 (successiva alla V. generale 1)	aumento di mq. 32.320
Variante parziale 1 (successiva alla V. strutturale 2)	aumento di mq 27.523

Variante parziale 2 (successiva alla V. strutturale 2)	aumento di mq 10.615
Variante parziale 5/2014	riduzione di mq 31.182
Variante parziale 6/2015	riduzione di mq 27.185
Variante parziale 7/2016	aumento di mq. 19.814
Presente Variante parziale 8/2020	riduzione di mq 8.075
TOTALE	AUMENTO DI MQ 23.830

Complessivamente le superfici territoriali per attività produttive delle Varianti parziali, compresa la presente, successive alla Variante generale n. 1 del PRG comportano un aumento di **mq. 23.830**, quindi inferiore al valore massimo ammesso (**mq. 45.208**).

Trattandosi di aree avente uguale valore del rapporto di copertura le stesse considerazioni valgono per il rispetto degli indici di edificabilità.

SETTORE TERZIARIO (TURISTICO-RICETTIVO)

Le modifiche introdotte con la presente Variante hanno determinato complessivamente un aumento di superficie territoriale (virtuale, per le motivazioni riportate nella scheda illustrativa) a destinazione turistico-ricettiva pari a **mq. 240**.

Il PRG vigente ha individuato per le aree turistico-ricettive la superficie territoriale complessiva di mq. **10.313** (sono esclusi gli incrementi del 6% dovuti alle Varianti parziali). Ne consegue che la disponibilità del 6% delle superfici territoriali delle aree turistico-ricettive è pari a: $\text{mq. } 10.313 \times 6\% = \text{mq. } 619$.

Le modifiche apportate dalle Varianti parziali (compresa la presente) successive alla Variante generale n. 1 hanno comportato le seguenti riduzioni od aumenti di superficie territoriale per attività turistico-ricettive:

SETTORE TERZIARIO (TURISTICO-RICETTIVO) RIDUZIONE/AUMENTO DI SUPERFICIE TERRITORIALE NEL COMPLESSO DELLE VARIANTI PARZIALI	
Variante parziale 2 (successiva alla V. strutturale 2)	aumento di mq 200 * (Nota 1)
Variante parziale n. 5/2014	aumento di mq 100
Variante parziale n. 7/2016	nessuna modifica
Presente Variante parziale 8/2020	aumento di mq 240
TOTALE	AUMENTO DI MQ 540

* (Nota 1): il dato di mq. 200 è diverso da quello di mq. 297 inserito nel progetto preliminare, in quanto da un approfondimento sulle precedenti Varianti parziali risulta che con la Variante parziale n. 2, successiva alla Variante strutturale n. 2, è stata effettivamente inserita una superficie di mq. 200 (vedere a questo proposito le controdeduzioni al parere della Provincia inerenti la modifica 1TERZ).

Complessivamente le superfici territoriali per attività turistico-ricettive delle Varianti parziali, compresa la presente, successive alla Variante generale n. 1 del PRG comportano un aumento di **mq. 540**, quindi inferiore al valore massimo ammesso (**mq. 619**).

g) Non incidono sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modificano la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico recata dal PRG vigente: nessuna modifica inserita nella Variante riguarda il presente punto.

h) Non modificano gli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 24, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti.: le variazioni apportate costituiscono unicamente precisazioni attuative che non mettono in discussione le destinazioni d'uso, i tipi di intervento, i parametri urbanistico-edilizi costituenti l'impianto normativo e cartografico del PRGC relativamente al Centro Storico.

COMMA 6°

Il comma 6° dell'art. 17 della L.R. 56/1977 e s.m.i. prescrive che le previsioni insediative, oggetto di variante parziale, devono interessare aree interne o contigue a centri o nuclei abitati, comunque dotate di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali o aree edificate dismesse o degradate o da riqualificare anch'esse dotate di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali. A tal fine gli elaborati della variante devono comprendere una tavola schematica delle urbanizzazioni primarie esistenti negli ambiti oggetto di variante. Le previsioni insediative, oggetto di variante parziale, devono risultare compatibili o complementari con le destinazioni d'uso esistenti.

Le previsioni insediative inserite nella Variante soddisfano le condizioni elencate al sopracitato comma 6:

- 1) Gli estratti di progetto (allegati alla descrizione degli interventi) dimostrano che le modifiche insistono su aree interne o contigue a centri o nuclei abitati.
- 2) Dagli estratti della tavola delle urbanizzazioni primarie esistenti negli ambiti oggetto delle modifiche che comportano previsioni insediative (allegati alla descrizione degli interventi), si evince che le stesse interessano aree dotate di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali.
- 3) L'esame della cartografia di Piano dimostra come le previsioni insediative della Variante risultino compatibili o complementari con le destinazioni d'uso dei contesti edificati in cui si collocano.

**RISPETTO DEL COMMA 8°, ARTICOLO 17, DELLA LR. 56/77 E S.M.I.
(VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA)**

Le norme di recepimento della direttiva 2001/42/CE in materia ambientale, contenute nel Decreto Legislativo 3 aprile 2006 n. 152, successivamente modificato con il Decreto Legislativo 16 gennaio 2008 n. 4, sottopongono a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) i piani e i programmi che possono avere impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale.

La valutazione ambientale viene effettuata per tutti i piani e i programmi che sono elaborati per la valutazione e gestione della qualità dell'aria ambiente, per i settori agricolo, forestale, della pesca, energetico, industriale, dei trasporti, della gestione dei rifiuti e delle acque, delle telecomunicazioni, turistico, della pianificazione territoriale o della destinazione dei suoli, e che definiscono il quadro di riferimento per l'approvazione, l'autorizzazione, l'area di localizzazione o comunque la realizzazione dei progetti assoggettati a Valutazione d'Impatto Ambientale. E ancora la valutazione ambientale viene effettuata per tutti i piani e programmi per i quali, in considerazione dei possibili impatti sulle finalità di conservazione dei siti designati come zone di protezione speciale per la conservazione degli uccelli selvatici e quelli classificati come siti di importanza comunitaria per la protezione degli habitat naturali e della flora e della fauna selvatica, si ritiene necessaria una valutazione di incidenza ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. n. 357/1997.

Le stesse norme prevedono altresì che per i piani e programmi di cui sopra che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e per le modifiche minori degli stessi, la valutazione ambientale è necessaria qualora l'autorità competente valuti che possano avere impatti significativi sull'ambiente, secondo una procedura di verifica di assoggettabilità.

La Regione Piemonte aveva emanato in precedenza la D.G.R. 9/6/2008, n. 12-8931, la quale aveva individuato i primi indirizzi per l'applicazione delle procedure in materia di VAS e quelli specifici per la pianificazione urbanistica comunale.

Le leggi regionali n. 3 del 25 marzo 2013 e n. 17 del 12 agosto 2013, modificative della L.R. 56/77, all'articolo 17, commi 8° e 9°, hanno introdotto nuovi indirizzi relativi alle procedure di VAS inerenti le Varianti allo strumento urbanistico. Il comma 8° dispone che le Varianti strutturali e parziali sono sottoposte a preventiva verifica di assoggettabilità alla VAS, fatti salvi i casi di esclusione elencati al successivo comma 9°.

Quest'ultimo prevede che siano escluse dal processo di valutazione le varianti, strutturali e parziali, finalizzate all'esclusivo adeguamento della destinazione urbanistica dell'area di localizzazione di un intervento soggetto a VIA, funzionalmente e territorialmente limitate alla sua realizzazione o qualora costituiscano mero adeguamento al PAI o alla normativa in materia di industrie a rischio di incidente rilevante, a normative e disposizioni puntuali di altri piani settoriali o di piani sovraordinati già sottoposti a procedure di VAS.

Successivamente la Regione Piemonte ha emanato la D.G.R. 29/2/2016, n. 25-2977 "Disposizioni per l'integrazione della procedura di valutazione ambientale strategica nei procedimenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ai sensi della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo)", la quale ha modificato gli indirizzi specifici per la pianificazione urbanistica comunale della precedente D.G.R. n. 12-8931.

Dalla lettura delle disposizioni sopra citate ne consegue per la presente Variante parziale l'obbligo della preventiva verifica di assoggettabilità alla VAS, non ricadendo nei casi di esclusione sopra elencati.

Quindi il Comune ha predisposto un "Documento tecnico di verifica preventiva di assoggettabilità alla VAS" che è stato adottato contestualmente al progetto preliminare della Variante parziale, così come previsto nella D.G.R. n. 25-2977 del 29/02/2016, e quindi inviato alla Provincia ed agli altri soggetti competenti in materia ambientale, per l'emissione del parere circa l'eventuale assoggettabilità al processo di valutazione ambientale strategica. Gli stessi soggetti si sono espressi ritenendo che la Variante parziale possa essere esclusa dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica.

L'elaborato "Controdeduzioni alle osservazioni e pareri presentati al progetto preliminare e contestuale verifica VAS" contiene i pareri della Provincia e degli altri soggetti competenti in materia ambientale, con le conseguenti controdeduzioni espresse dal Comune e recepite nel progetto di Variante.

Tra gli elaborati del progetto definitivo si riporta anche il "Documento tecnico di verifica preventiva di assoggettabilità alla VAS", in quanto, pur essendo disposta l'esclusione della Variante dall'assoggettamento alla valutazione ambientale strategica, tale elaborato contiene le analisi e le proposte di intervento inerenti le tematiche ambientali propedeutiche e complementari alla stesura del progetto di Variante.

CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO

L'articolo 31 del nuovo Piano Territoriale Regionale (approvato con D.C.R. 21/07/2011 n. 122-29783, in vigore dalla data di pubblicazione sul B.U.R. n. 32 del 11/8/20119), individua gli indirizzi e le direttive per il contenimento dell'uso del suolo attraverso politiche di tutela e salvaguardia. Il comma 3 indica gli indirizzi a cui deve attenersi la pianificazione locale nella definizione delle politiche di trasformazione del suolo. Nel paragrafo "Direttive" il comma 8 individua i criteri mediante i quali il Piano Territoriale Regionale definisce le soglie massime di consumo del suolo, mentre il successivo comma 9 fissa le direttive a cui deve attenersi la pianificazione locale al fine di contenere il consumo dello stesso.

Il comma 10 dello stesso articolo recita testualmente: *"In assenza della definizione delle soglie di cui al comma 8 le previsioni di incremento di consumo di suolo ad uso insediativo consentito ai comuni per ogni quinquennio non possono superare il 3% della superficie urbanizzata esistente"*.

Peraltro va tenuto presente che l'articolo 3 (Caratteri della normativa), comma 2, dello stesso P.T.R. stabilisce che *"Le direttive costituiscono disposizioni vincolanti, ma non immediatamente precettive, la cui attuazione comporta l'adozione di adeguati strumenti da parte dei soggetti della pianificazione territoriale, settoriale e della programmazione che sono tenuti al recepimento delle stesse, previa puntuale verifica. Eventuali scostamenti devono essere motivati ed argomentati tecnicamente"*.

Occorre pertanto esaminare la conformità delle previsioni inserite nella Variante con il comma 10 dell'art. 31, e cioè valutare le reali previsioni di incremento del consumo di suolo per ogni quinquennio rapportate alla soglia massima del 3% della superficie urbanizzata.

Esaminando le modifiche allo strumento urbanistico comunale intervenute nell'ultimo quinquennio, sommate a quelle previste nell'attuale Variante, si ha la seguente situazione per quanto riguarda il consumo di suolo (dati desunti dalle relazioni illustrative delle Varianti).

CONSUMO DI SUOLO NEL QUINQUENNIO - TABELLA RIASSUNTIVA

Variante	destinazione dell'area	Differenza Stralci/Inserimenti Superficie territoriale (mq)
V. Parziale 6/2015 approvata con D.C.C. n. 2 del 11/03/2016	Residenziale	0
	Economico-produttiva	Stralcio di mq. 33.447
	Viabilità - Servizi	0
V. Parziale 7/2016 approvata con D.C.C. n. 2 del 30/01/2017	Residenziale	Inserimento di mq. 1.838
	Economico-produttiva	Inserimento di mq. 19.814
	Viabilità - Servizi	0
Presente Variante Parziale 8/2020	Residenziale	Inserimento di 4.389
	Economico-produttiva	Stralcio di 9.733
	Viabilità - Servizi	0
TOTALE DELLE VARIANTI		Stralcio di mq. 17.139

L'insieme delle Varianti allo strumento urbanistico intervenute nell'ultimo quinquennio, compresa la presente Variante parziale n. 8/2020, ha determinato una riduzione di previsioni edificatorie nei settori residenziale ed economico-produttivo pari a mq. 17.139 di superficie territoriale, per cui non vi è stato nel complesso un consumo di suolo aggiuntivo e viene quindi rispettato quanto previsto dall'art. 31 del Piano Territoriale Regionale.

RAPPORTO TRA LE PREVISIONI DEL PRGC E LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA TERRITORIALE E PAESAGGISTICA

I contenuti della Variante parziale risultano essere coerenti e non in contrasto con la principale pianificazione sovracomunale: nuovo Piano Territoriale Regionale, Piano Territoriale Provinciale, Piano Paesaggistico Regionale.

PIANO TERRITORIALE REGIONALE (P.T.R.)

La Regione Piemonte è dotata del Piano Territoriale Regionale approvato con D.C.R. n. 122-29783 del 21/07/2011.

Il Piano territoriale regionale ha per oggetto:

- la predisposizione di un Quadro di riferimento strutturale, contenente le analisi relative ai caratteri socioeconomici, alle potenzialità e alle criticità dei diversi territori regionali;
- la definizione degli obiettivi strategici per lo sviluppo socioeconomico del territorio regionale, anche con riferimento ai principali poli di sviluppo;
- la definizione degli indirizzi per la pianificazione/programmazione degli enti di livello inferiore (province, comuni, comunità montane) al fine di garantirne la rispondenza alle politiche di governo del territorio regionale.

Per il perseguimento degli obiettivi fissati, il PTR individua cinque strategie, per ciascuna delle quali detta disposizioni per gli strumenti di pianificazione territoriale che ai vari livelli concorrono alla loro attuazione ed al perseguimento degli obiettivi, mediante indirizzi, direttive e prescrizioni:

- Riqualificazione territoriale, tutela e valorizzazione del paesaggio
- Sostenibilità ambientale, efficienza energetica
- Integrazione territoriale delle infrastrutture di mobilità, comunicazione, logistica
- Ricerca, innovazione e transizione produttiva
- Valorizzazione delle risorse umane e delle capacità istituzionali.

L'articolazione territoriale del P.T.R. definisce gli Ambiti di Integrazione Territoriale (AIT), finalizzati a garantire un efficace governo delle dinamiche di sviluppo dei diversi territori regionali, nel rispetto dei loro caratteri culturali ed ambientali. Essi comprendono un insieme di Comuni gravitanti su di un centro urbano principale e costituiscono ambiti ottimali per costruire processi e strategie di sviluppo condivise.

Le norme di attuazione del P.T.R. includono Santa Vittoria nell'ambito di integrazione territoriale "AIT 25 – ALBA", per il quale vengono indicati gli indirizzi qui riproposti.

Tematiche	Indirizzi
Valorizzazione del territorio	Conservazione e gestione del patrimonio paesaggistico e storico-architettonico (centri storici di Alba, La Morra, Monforte, Pollenzo, castelli). Messa in sicurezza idraulica della fascia fluviale del Tanaro e del Belbo. Riduzione delle emissioni inquinanti; prevenzione del rischio idrogeologico nelle aree collinari soggette a dissesti. Governo delle superfici boscate seminaturali dell'alta Langa e delle fasce fluviali e gestione dei residui vegetali per impianti di cogenerazione. Controllo della dispersione urbana e forte regolazione degli interventi nelle aree collinari e nel periurbano di Alba. Realizzazione di APEA nell'area di Alba. Completamento dell'autostrada Asti-Cuneo. Potenziamento in funzione par metropolitana della ferrovia Alba-Bra-Torino, Bra-Mondovì e Bra-Cavallermaggiore-Cuneo. Potenziamento di Alba come polo per la formazione scolastica superiore ed universitaria nel settore viti-vinicolo ed enologico, veterinario, turistico, alberghiero e come polo ospedaliero integrato con l'AIT di Bra.
Risorse e produzioni primarie	Alba come uno dei tre poli principali (assieme ad Asti e Canelli) della produzione vitivinicola del sistema Langhe-Monferrato e dei servizi connessi: commerciali, logistici, di ricerca, formazione (secondaria e superiore a Pollenzo) e trasferimento tecnologico. Una strategia da perseguire anche con riferimento ad altre produzioni tipiche dell'intera area collinare meridionale, come formaggi, frutta (Canale) nocciole e tartufi. Integrazione della zootecnia con il sistema cuneese.
Ricerca, tecnologia, produzioni industriali	Interventi sulle condizioni di contesto a sostegno delle rilevanti presenze industriali nei settori alimentare, tessile-abbigliamento-moda e gomma.
Turismo	Valorizzazione turistica del patrimonio storico-architettonico, monumentale, archeologico e paesaggistico, integrata con enogastronomia, prodotti tipici locali, manifestazioni fieristiche e culturali e congressi; organizzata in circuiti collegati con quelli dei vicini AIT di Bra, Asti, Canelli e Acqui e con l'area della candidatura Unesco. Potenziamento di Alba come polo fieristico.

I contenuti della Variante Parziale non contrastano con le disposizioni del Piano Territoriale Regionale vigente. In particolare viene rispettato quanto previsto dall'art. 31 del PTR in merito al consumo di suolo, come dimostrato nell'apposito capitolo "Contenimento del consumo di suolo" della presente relazione illustrativa.

PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE (P.T.P.)

Il nuovo Piano Territoriale Provinciale, adottato con deliberazione del Consiglio provinciale n. 52 del 5/9/2005 è stato approvato dalla Regione Piemonte con D.C.R. n°241-8817 del 24/02/2009, con le modifiche ed integrazioni riportate nella "Relazione sulla conformità del piano territoriale della provincia di Cuneo" allegata alla deliberazione di approvazione.

Il Piano Territoriale Provinciale (P.T.P.) si pone la finalità di orientare i processi di trasformazione territoriale della Provincia, in linea con gli adempimenti ad esso affidati dal Piano Territoriale Regionale.

I contenuti della presente Variante Parziale non contrastano con le disposizioni del Piano Territoriale Provinciale.

PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE (P.P.R.) - RELAZIONE DI COERENZA

La Regione Piemonte con D.C.R. n° 233-35836 del 3 ottobre 2017 ha approvato il Piano Paesaggistico Regionale, pubblicato sul B.U.R. n. 42 del 19 ottobre 2017, e quindi efficace dal giorno successivo. La deliberazione regionale ha stabilito che dall'approvazione del P.P.R. le relative previsioni e prescrizioni sono immediatamente cogenti e prevalenti sulle previsioni dei piani territoriali e urbanistici e tali disposizioni sono contenute all'interno del piano paesaggistico regionale, in particolare nelle norme di attuazione all'articolo 3, comma 9, all'articolo 13, commi 11, 12 e 13, all'articolo 14, comma 11, all'articolo 15, commi 9 e 10, all'articolo 16, commi 11, 12 e 13, all'articolo 18, commi 7 e 8, all'articolo 23, commi 8 e 9, all'articolo 26, comma 4, all'articolo 33, commi 5, 6, 13 e 19, all'articolo 39, comma 9 e all'articolo 46, commi 6, 7, 8 e 9 nonché nel catalogo dei beni paesaggistici del Piemonte, prima parte, all'interno della sezione "prescrizioni specifiche" presente nelle schede relative a ciascun bene.

Le norme di attuazione del P.P.R. (articolo 46 - Adeguamento al P.P.R.) stabiliscono che gli enti che svolgono funzioni in materia di pianificazione (Province, Comuni, ecc.) conformano ed adeguano gli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica alle disposizioni del P.P.R. entro ventiquattro mesi dalla sua approvazione. Le stesse norme dispongono che dall'approvazione del P.P.R. i Comuni e le loro forme associate non possono adottare varianti generali o revisioni ai propri strumenti urbanistici che non siano comprensive dell'adeguamento. Inoltre dall'approvazione del P.P.R., anche in assenza di detto adeguamento, ogni variante apportata agli strumenti di pianificazione, limitatamente alle aree da essa interessate, deve essere coerente e rispettare le norme del P.P.R. stesso.

La Regione con Decreto del Presidente della Giunta regionale 22 marzo 2019, n. 4/R – Regolamento regionale recante "Attuazione del Piano paesaggistico regionale del Piemonte (Ppr), ai sensi dell'articolo 8 bis comma 7 della legge regionale 5 dicembre 1977 n. 56 (Tutela e uso del suolo) e dell'articolo 46, comma 10, delle norme di attuazione del Ppr." ha emanato il Regolamento che disciplina le modalità di adeguamento dello strumento urbanistico al P.P.R. e la sua attuazione, nonché le modalità per la verifica di coerenza delle varianti apportate in assenza di detto adeguamento.

In particolare l'articolo 11 (Regime transitorio) del Regolamento n. 4/R recita che qualsiasi variante al PRG deve garantire il rispetto delle disposizioni cogenti e immediatamente

prevalenti richiamate all'articolo 2, comma 1, lettera a) dello stesso regolamento, nonché il rispetto degli obiettivi, indirizzi e direttive del PPR, limitatamente alle aree da essa interessate. Inoltre la Relazione illustrativa della variante contiene uno specifico capitolo corredato da tavole o cartogrammi che illustra il rapporto tra la variante ed il PPR e dimostra come lo strumento urbanistico rispetti le previsioni del PPR, secondo quanto previsto dall'Allegato B allo stesso regolamento. In particolare per le varianti parziali all'inizio dello specifico capitolo sono richiamati gli eventuali beni paesaggistici e le componenti paesaggistiche del PPR presenti nell'area oggetto di variante e le disposizioni normative del PPR interessate dalla variante stessa; inoltre nella deliberazione di adozione delle varianti parziali è dichiarato espressamente il rispetto delle disposizioni cogenti e immediatamente prevalenti e di tutte le altre norme del PPR.

Considerato che, come si è detto, ogni modifica dello strumento urbanistico, limitatamente alle aree da essa interessate, deve essere coerente e rispettare le norme del Piano Paesaggistico Regionale, si rende quindi necessario predisporre la presente relazione di coerenza della Variante con i contenuti del P.P.R. Mentre si rimanda alla successiva fase di adeguamento la lettura complessiva del paesaggio, la puntuale definizione di indirizzi, direttive e prescrizioni sulle componenti e beni paesaggistici, rete di connessione paesaggistica, nonché l'individuazione di obiettivi e linee d'azione per la salvaguardia e valorizzazione del paesaggio.

Il Piano Paesaggistico Regionale disciplina la pianificazione del paesaggio relativa all'intero territorio regionale, improntata ai principi di sviluppo sostenibile, uso consapevole del territorio, minor consumo del suolo agronaturale, salvaguardia delle caratteristiche paesaggistiche.

Il P.P.R. detta previsioni costituite da indirizzi, direttive, prescrizioni e specifiche prescrizioni d'uso per i beni paesaggistici, nonché obiettivi di qualità paesaggistica, che nel loro insieme costituiscono le norme di attuazione, alle quali occorre fare riferimento nella verifica di coerenza della variante urbanistica con i contenuti del P.P.R.

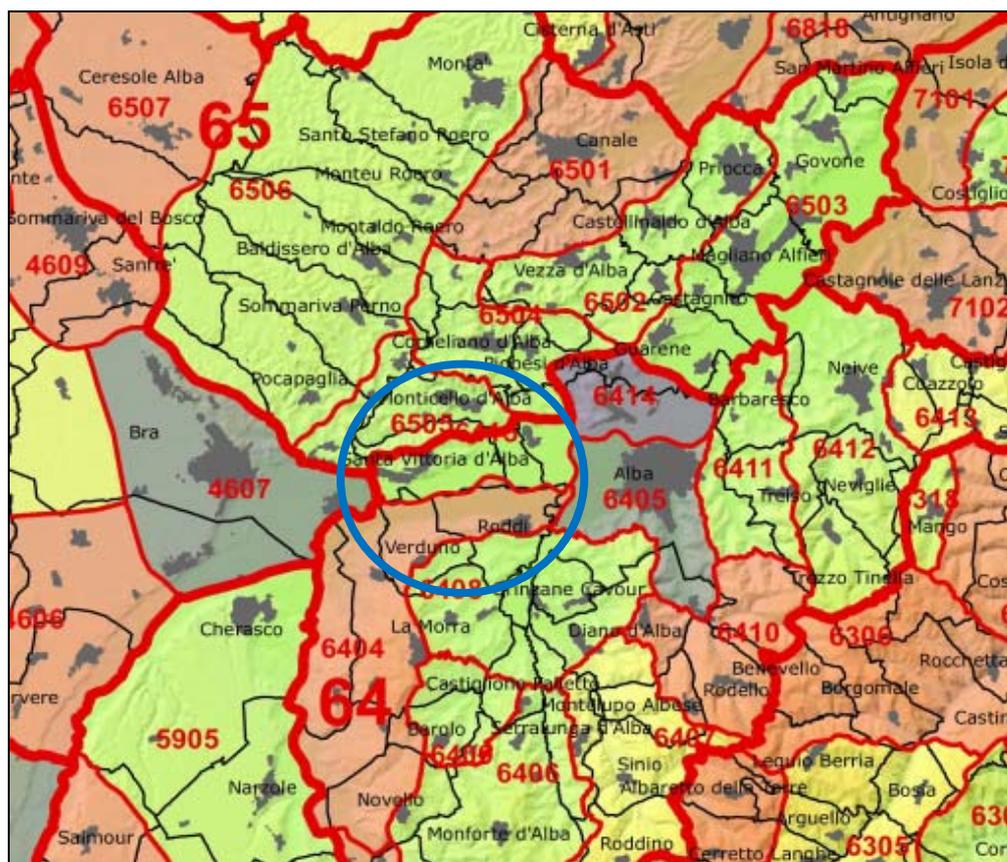
La struttura del P.P.R. ha articolato il territorio regionale in macroambiti di paesaggio in ragione delle caratteristiche geografiche e delle componenti che permettono l'individuazione di paesaggi dotati di propria identità. Inoltre vengono individuati 76 ambiti di paesaggio i quali articolano il territorio in diversi paesaggi secondo le peculiarità naturali, storiche, morfologiche e insediative. Il P.P.R. definisce per gli ambiti di

paesaggio, in apposite schede e nei riferimenti normativi, gli obiettivi di qualità paesaggistica da raggiungere, le strategie e gli indirizzi da perseguire.

Il territorio di Santa Vittoria d'Alba ricade negli ambiti di paesaggio n. 64 (Basse Langhe) e 65 (Roero), i cui obiettivi specifici di qualità paesaggistica sono illustrati nelle tabelle successive; all'interno degli ambiti insistono le seguenti unità di paesaggio evidenziate nell'estratto della Tavola P3 del PPR:

- 6404 – Sistema collinare in destra Tanaro con La Morra – Tipologia normativa VII: Naturale/rurale o rurale a media rilevanza e integrità;
- 6405 – Conca di Alba e sbocchi del Tanaro e di Rodello – Tipologia normativa V: Urbano rilevante alterato;
- 6505 – Colline di Monticello – Tipologia normativa IV: Naturale/rurale o rurale rilevante alterato da insediamenti.

Estratto della Tavola P3 (Ambiti e unità di paesaggio) del PPR



AMBITO 64 – BASSE LANGHE

Obiettivi	Linee di azione
<p>1.1.2. Potenziamento dell'immagine articolata e plurale del paesaggio piemontese</p> <p>1.1.4. Rafforzamento dei fattori identitari del paesaggio per il ruolo di aggregazione culturale e di risorsa di riferimento per la promozione dei sistemi e della progettualità locale.</p> <p>1.4.1. Salvaguardia attiva dei paesaggi di specifico valore o eccellenza, nel quadro della valorizzazione del capitale territoriale.</p> <p>1.4.4. Salvaguardia e valorizzazione degli aspetti di panoramicità regionali e locali, con particolare attenzione agli spazi aperti che consentono la percezione in profondità del territorio e l'inquadramento dei beni di interesse storico culturale e all'aspetto consolidato degli skyline urbani, collinari e montani.</p>	<p>Valorizzazione sistemica del paesaggio della viticoltura di eccellenza, delle strutture fortificate, della rete dei percorsi di collegamento, dei sistemi insediativi rurali per nuclei sparsi e del sistema di punti panoramici.</p> <p>Valorizzazione degli assetti insediativi storicamente consolidati e dei relativi sistemi di relazioni; controllo dello sviluppo urbanistico dei borghi minori, con individuazione delle fasce di salvaguardia delle visuali, degli intervalli liberi, dei punti panoramici, del disegno microurbano di bordo, porta ed espansione.</p>
<p>1.2.3. Conservazione e valorizzazione degli ecosistemi a "naturalità diffusa" delle matrici agricole tradizionali, per il miglioramento dell'organizzazione complessiva del mosaico paesaggistico, con particolare riferimento al mantenimento del presidio antropico minimo necessario in situazioni critiche o a rischio di degrado.</p>	<p>Salvaguardia dei potenziali corridoi ecologici connessi con il Tanaro e del sistema del reticolo idrografico secondario.</p>
<p>1.2.3. Conservazione e valorizzazione degli ecosistemi a "naturalità diffusa" delle matrici agricole tradizionali, per il miglioramento dell'organizzazione complessiva del mosaico paesaggistico, con particolare riferimento al mantenimento del presidio antropico minimo necessario in situazioni critiche o a rischio di degrado.</p> <p>1.6.1. Sviluppo e integrazione nelle economie locali degli aspetti culturali, tradizionali o innovativi, che valorizzano le risorse locali e le specificità naturalistiche e culturali dei paesaggi collinari, pedemontani e montani, che assicurano la manutenzione del territorio e degli assetti idrogeologici e paesistici consolidati.</p>	<p>Protezione delle aree che hanno mantenuto (o stanno recuperando) assetti culturali riconoscibili o consolidati; incentivo all'uso di palificazioni in legno di specie locali nella viticoltura; ripristino di alberi campestri, fruttiferi e non, di piante ornamentali tradizionali (es. rose) nelle capezzagne o di boschetti, per ricostituire la varietà del paesaggio tradizionale nelle aree vinicole intensive, anche a servizio del turismo enogastronomico.</p>
<p>1.2.4. Contenimento dei processi di frammentazione del territorio per favorire una più radicata integrazione delle sue componenti naturali ed antropiche, mediante la ricomposizione della continuità ambientale e l'accrescimento dei livelli di biodiversità del mosaico paesaggistico.</p> <p>2.4.2. Incremento della qualità del patrimonio forestale secondo i più opportuni indirizzi funzionali da verificare caso per caso (protezione, habitat naturalistico, produzione).</p>	<p>Mantenimento di elevati livelli di metastabilità del paesaggio viticolo e ricostituzione di boschi misti di diverse specie, secondo fasce di vegetazione naturali.</p>
<p>1.3.3. Salvaguardia e valorizzazione del patrimonio storico, architettonico, urbanistico e museale e delle aree agricole di particolare pregio paesaggistico, anche attraverso la conservazione attiva e il recupero degli impatti penalizzanti nei contesti paesaggistici di pertinenza.</p> <p>1.5.1. Riqualficazione delle aree urbanizzate prive di identità e degli insediamenti di frangia.</p> <p>1.5.2. Contenimento e razionalizzazione delle proliferazioni insediative e di attrezzature, arteriali o diffuse nelle aree urbane e suburbane.</p> <p>1.5.5. Mitigazione degli impatti antropici e delle pressioni connesse alla diffusione delle aree urbanizzate (riduzione e contenimento delle emissioni di inquinanti in atmosfera, ricarica delle falde acquifere, regolazione del ciclo idrogeologico, contenimento del disturbo acustico, ecc.).</p> <p>1.6.2. Contenimento e mitigazione delle proliferazioni insediative nelle aree rurali, con particolare attenzione a quelle di pregio paesaggistico o produttivo.</p>	<p>Contenimento degli interventi non finalizzati alla valorizzazione dei luoghi; conservazione integrata del patrimonio storico e del relativo contesto paesaggistico (percorsi panoramici per la connessione degli insediamenti rurali isolati); promozione di buone pratiche per il recupero, il completamento funzionale, il riuso a fini turistico-ricettivi e la localizzazione degli insediamenti produttivi e delle relative infrastrutture; rilocalizzazione o mitigazione di impatto degli interventi pregressi (in particolare lungo gli alvei fluviali, nell'area di Alba), nonché dello sviluppo dei borghi minori, degli insediamenti lineari e posti sui versanti a franapoggio, nei fondivalle e nelle piane agricole del Tanaro.</p>
<p>1.5.3. Qualificazione paesistica delle aree agricole interstiziali e periurbane con contenimento della loro erosione da parte dei sistemi insediativi e nuova definizione dei bordi urbani e dello spazio verde periurbano</p>	<p>Recupero delle aree agricole in stato di abbandono, valorizzazione delle aree agricole ancora vitali, limitazione di ulteriori espansioni insediative che portino alla perdita definitiva e irreversibile della risorsa suolo e dei residui caratteri rurali.</p>
<p>1.6.3. Sviluppo delle pratiche colturali e forestali innovative nei contesti periurbani, che uniscono gli aspetti produttivi con le azioni indirizzate alla gestione delle aree fruibili per il tempo libero e per gli usi naturalistici</p>	<p>Tutela delle aree agricole periurbane attraverso la limitazione delle impermeabilizzazioni, conservazione degli elementi tipici del paesaggio rurale (filari, siepi, canalizzazioni), promozione dei prodotti agricoli locali e valorizzazione delle attività agricole in chiave turistica e didattica.</p>
<p>1.7.1. Integrazione a livello del bacino padano delle strategie territoriali e culturali interregionali per le azioni di valorizzazione naturalistiche, ecologiche e paesistiche del sistema fluviale.</p>	<p>Ampliamento della protezione naturalistica delle fasce dei corsi d'acqua con interventi coordinati (sul modello dei "Contratti di Fiume") o nell'ambito di processi concertati.</p>
<p>2.4.1. Salvaguardia del patrimonio forestale.</p> <p>2.4.2. Incremento della qualità del patrimonio forestale secondo i più opportuni indirizzi funzionali da verificare caso per caso (protezione, habitat naturalistico, produzione).</p>	<p>Promozione di incentivi per l'inerbimento dei vigneti, dei nocioleti, dei frutteti e dei pioppeti, attraverso una gestione forestale adeguata per la tutela della biodiversità e la prevenzione della diffusione di specie esotiche.</p>
<p>3.1.1. Integrazione paesaggistico-ambientale delle infrastrutture territoriali, da considerare a partire dalle loro caratteristiche progettuali (localizzative, dimensionali, costruttive, di sistemazione dell'intorno)</p> <p>3.1.2. Mitigazione degli impatti delle grandi infrastrutture autostradali e ferroviarie, per ripristinare connessioni, diminuire la frammentazione e gli effetti barriera</p>	<p>Mitigazione delle opere infrastrutturali connesse al potenziamento dell'autostrada Asti-Cuneo.</p>

AMBITO 65 – ROERO

Obiettivi	Linee di azione
1.2.3. Conservazione e valorizzazione degli ecosistemi a "naturalità diffusa" delle matrici agricole tradizionali, per il miglioramento dell'organizzazione complessiva del mosaico paesaggistico, con particolare riferimento al mantenimento del presidio antropico minimo necessario in situazioni critiche o a rischio di degrado.	Salvaguardia della varietà paesistica, evitando l'abbandono, la trasformazione monocolturale a vigneto di interi versanti e la perdita del frazionamento dei lotti e della varietà culturale; ripristino di aree prato-pascolive per il mantenimento della biodiversità.
1.2.4. Contenimento dei processi di frammentazione del territorio per favorire una più radicata integrazione delle sue componenti naturali ed antiche, mediante la ricomposizione della continuità ambientale e l'accrescimento dei livelli di biodiversità del mosaico paesaggistico.	Lungo corsi d'acqua, fossi, viabilità (soprattutto nella zona dell'altopiano), ripristino delle formazioni arboree e/o arbustive con sviluppo prevalentemente lineare, in quanto elementi di elevato valore paesaggistico fondamentali nella rete ecologica di ambito rurale.
1.4.4. Salvaguardia e valorizzazione degli aspetti di panoramicità regionali e locali, con particolare attenzione agli spazi aperti che consentono la percezione in profondità del territorio e l'inquadramento dei beni di interesse storico culturale e all'aspetto consolidato degli skyline urbani, collinari e montani.	Tutela delle visuali e contenimento degli impatti lungo le fasce di crinale.
1.5.2. Contenimento e razionalizzazione delle proliferazioni insediative e di attrezzature, arteriali o diffuse nelle aree urbane e suburbane. 1.6.2. Contenimento e mitigazione delle proliferazioni insediative nelle aree rurali, con particolare attenzione a quelle di pregio paesaggistico o produttivo.	Contenimento dello sviluppo lineare ed eventuale densificazione degli sviluppi arteriali non residenziali tra i nuclei di crinale e nella piana alluvionale del Tanaro, con consolidamento e compattazione dei filamenti di cresta già urbanizzati.
1.6.1. Sviluppo e integrazione nelle economie locali degli aspetti culturali, tradizionali o innovativi, che valorizzano le risorse locali e le specificità naturalistiche e culturali dei paesaggi collinari, pedemontani e montani, che assicurano la manutenzione del territorio e degli assetti idrogeologici e paesistici consolidati.	Tutela e incentivazione delle attività agricole attraverso la conservazione del suolo, dei caratteri paesaggistici rurali (siepi, filari ecc.), la promozione e la valorizzazione dei prodotti tipici e l'incentivazione all'utilizzo delle buone pratiche agricole.
2.4.1. Salvaguardia del patrimonio forestale. 2.4.2. Incremento della qualità del patrimonio forestale secondo i più opportuni indirizzi funzionali da verificare caso per caso (protezione, habitat naturalistico, produzione).	Inerbimento dei vigneti, dei nocioleti, dei frutteti e dei pioppeti; conservazione dei grandi alberi campestri, dei maggiori castagneti da frutto e del pino silvestre, anche con reimpianti di provenienza indigena.
4.5.1. Sviluppo di reti di integrazione e di attrezzature leggere per il turismo locale e diffuso, rispettoso e capace di valorizzare le specificità e le attività produttive locali.	Potenziamento dell'utilizzo integrato degli "alberghi diffusi" e delle attrezzature per la ristorazione e l'agriturismo.

All'interno del quadro strutturale e dell'individuazione degli ambiti ed unità di paesaggio, il P.P.R. riconosce:

- le componenti paesaggistiche (riferite agli aspetti: naturalistico-ambientale, storico-culturale, percettivo-identitario, morfologico-insediativo) evidenziate nella Tavola P4 e disciplinate dagli articoli delle norme di attuazione riferiti alle diverse componenti;
- i beni paesaggistici di cui agli articoli 134 e 157 del D. Lgs. n. 42/2004, identificati nella Tavola P2 e nel Catalogo dei beni paesaggistici, il quale contiene anche specifiche prescrizioni d'uso per gli immobili e le aree oggetto di dichiarazione di notevole interesse pubblico.

La valutazione di coerenza si articola nelle seguenti fasi:

- ricognizione dei valori paesaggistici individuati dagli elaborati del P.P.R. per le aree oggetto di Variante, specificando per ogni area: 1) i beni paesaggistici individuati nella Tavola P2 e nel Catalogo; 2) le componenti paesaggistiche indicate nella Tavola P4 e negli Elenchi delle componenti e delle unità di paesaggio; 3) gli elementi della

rete di connessione paesaggistica individuati nella Tavola P5 (Siti UNESCO, SIC, ZSC e ZPS);

- valutazione di coerenza delle modifiche inserite nella Variante con gli indirizzi, direttive, prescrizioni delle norme di attuazione del Piano Paesaggistico Regionale.

In riferimento agli elaborati del PPR, la ricognizione (tramite web gis del portale regionale) dei valori paesaggistici individuati per le aree oggetto di Variante ha evidenziato i seguenti aspetti:

RICOGNIZIONE DEI VALORI PAESAGGISTICI INDIVIDUATI NELLE TAVOLE P2 E P4 DEL P.P.R. PER LE AREE OGGETTO DI VARIANTE		
ELENCO MODIFICHE	COMPONENTI PAESAGGISTICHE - Tav P4 (n° art. NdA del PPR e descrizione delle componenti)	BENI PAESAGGISTICI - Tav P2 (descrizione del bene tutelato)
1 RES) Stralcio di area dalla perimetrazione del centro abitato	Art. 14. Sistema idrografico: zone fluviali allargate Art. 20. Aree di elevato interesse agronomico – classe II di capacità d’uso del suolo Art. 40. Insediamenti rurali: aree rurali di pianura o collina - morfologia insediativa m.i. 10	nessuna segnalazione
2 RES) Stralcio di area edificabile a destinazione residenziale PEC 7	Art. 14. Sistema idrografico: zone fluviali allargate Art. 38. Aree di dispersione insediativa: insediamenti isolati reiterati, prevalentemente specialistici-morfologia insediativa m.i. 7	nessuna segnalazione
3 RES) Cambio di modalità attuativa dell’area residenziale PEC 6B1	Art. 14. Sistema idrografico: zone fluviali allargate Art. 20. Aree di elevato interesse agronomico – classe II di capacità d’uso del suolo Art. 35. Aree urbane consolidate: tessuti urbani esterni ai centri (morfologia insediativa m.i. 3)	nessuna segnalazione
4 RES) Inserimento di area edificabile residenziale	Art. 14. Sistema idrografico: zone fluviali allargate Art. 38. Aree di dispersione insediativa: insediamenti isolati reiterati, prevalentemente specialistici-morfologia insediativa m.i. 7	nessuna segnalazione
5 RES) Inserimento di area edificabile residenziale	Art. 35. Aree urbane consolidate: tessuti urbani esterni ai centri - morfologia insediativa m.i. 3	nessuna segnalazione
6 RES) Trasformazione di area a servizi e parte di area economica in area residenziale	Art. 14. Sistema idrografico: zone fluviali allargate Art. 35. Aree urbane consolidate: tessuti urbani esterni ai centri - morfologia insediativa m.i. 3	nessuna segnalazione
7 RES) Riconoscimento di credito di volumetria edilizia residenziale	Art. 32. Aree rurali di specifico interesse paesaggistico: tipo SV3 - sistemi paesaggistici rurali di significativa varietà e specificità, con la presenza di radi insediamenti tradizionali integri o tracce di sistemazioni agrarie e relative infrastrutture storiche, descrizione: Santa Vittoria d’Alba, a sud del bosco fontana; tipo SV6 sistemi paesaggistici rurali di significativa omogeneità e caratterizzazione dei coltivi: i vigneti, descrizione: Santa Vittoria d’Alba Art. 40. Insediamenti rurali: sistemi di nuclei rurali di pianura, collina e bassa montagna - (morfologia insediativa m.i. 11	nessuna segnalazione
8 RES) Riperimetrazione di area residenziale PEC 1B e cambio di modalità	Art. 35. Aree urbane consolidate: dei centri minori - morfologia insediativa m.i. 2	nessuna segnalazione

attuativa di un lotto		
9 RES) Riposizionamento di area edificabile residenziale	Art. 31. Relazioni visive tra insediamento e contesto: sistema di crinali collinari e pedemontani principali e secondari – classe: collinari secondari Art. 32. Aree rurali di specifico interesse paesaggistico: tipo SV6 sistemi paesaggistici rurali di significativa omogeneità e caratterizzazione dei coltivi: i vigneti – descrizione: Santa Vittoria d’Alba Art. 38. Aree di dispersione insediativa: a bassa densità, prevalenza residenze - morfologia insediativa m.i. 6	nessuna segnalazione
10 RES) Ampliamento di area sottoposta a Piano di Recupero	Art. 35. Aree urbane consolidate: dei centri minori - morfologia insediativa m.i. 2	nessuna segnalazione
11 RES) Riperimetrazione di area residenziale di completamento	Art. 14. Sistema idrografico: zone fluviali allargate Art. 35. Aree urbane consolidate: tessuti urbani esterni ai centri - morfologia insediativa m.i. 3	nessuna segnalazione
1 PROD) Stralcio di area economica di nuovo impianto	Art. 38. Aree di dispersione insediativa: insediamenti isolati reiterati, prevalentemente specialistici-morfologia insediativa m.i. 7	nessuna segnalazione
2 PROD) Ampliamento di area economica di riordino	Art. 14. Sistema idrografico: zone fluviali allargate Art. 38. Aree di dispersione insediativa: insediamenti isolati reiterati, prevalentemente specialistici-morfologia insediativa m.i. 7	nessuna segnalazione
3 PROD) Ampliamento di area economica di riordino	Art. 38. Aree di dispersione insediativa: insediamenti isolati reiterati, prevalentemente specialistici-morfologia insediativa m.i. 7	nessuna segnalazione
4 PROD) Stralcio di parte di area produttiva ed area a servizi	Art. 38. Aree di dispersione insediativa: insediamenti isolati reiterati, prevalentemente specialistici-morfologia insediativa m.i. 7	nessuna segnalazione
5 PROD) Trasformazione di parte di area a servizi in produttiva	Art. 14. Sistema idrografico: zone fluviali allargate Art. 38. Aree di dispersione insediativa: insediamenti isolati reiterati, prevalentemente specialistici-morfologia insediativa m.i. 7	
1 TERZ) Ampliamento di fabbricato turistico-ricettivo	Art. 16. Territori a prevalente copertura boscata Art. 32. Aree rurali di specifico interesse paesaggistico: tipo SV3 - sistemi paesaggistici rurali di significativa varietà e specificità, con la presenza di radi insediamenti tradizionali integri o tracce di sistemazioni agrarie e relative infrastrutture storiche, descrizione: Santa Vittoria d’Alba	Aree tutelate per legge - D Lgs 42/2004, art. 142 comma 1 lettera g: I territori coperti da foreste e da boschi – categoria: querceti di roverella
1 SERV) Definizione dell’area di salvaguardia di due pozzi potabili	Art. 38. Aree di dispersione insediativa: insediamenti isolati reiterati, prevalentemente specialistici-morfologia insediativa m.i. 7	nessuna segnalazione
2 SERV) Inserimento della fascia di rispetto dalla rete metano	La modifica riguarda l’individuazione del percorso di una condotta interrata esistente; come tale non interferisce con i beni e le componenti paesaggistiche	
3 SERV) Individuazione corretta della delimitazione del centro abitato ai sensi del Nuovo Codice della Strada	Art. 14. Sistema idrografico: zone fluviali interne (su parte dell’area) e allargate Art. 38. Aree di dispersione insediativa: insediamenti isolati reiterati, prevalentemente specialistici-morfologia insediativa m.i. 7	Aree tutelate per legge - D Lgs 42/2004, art. 142 comma 1 lettera c: I fiumi, i torrenti, i corsi d’acqua e relativa fascia di m. 150, su parte dell’area
4 SERV) Riconoscimento dell’area destinata a cabina metano	Art. 14. Sistema idrografico: zone fluviali allargate Art. 20. Aree di elevato interesse agronomico – classe II di capacità d’uso del suolo Art. 40. Insediamenti rurali: aree rurali di pianura o collina -	

	morfologia insediativa m.i. 10	
1 AGR) Ampliamento di allevamento esistente	Art. 38. Aree di dispersione insediativa: insediamenti isolati reiterati, prevalentemente specialistici-morfologia insediativa m.i. 7	
2 AGR) Trasformazione di area di centro abitato in area agricola	Art. 35. Aree urbane consolidate: dei centri minori - morfologia insediativa m.i. 2	
1 RV) Individuazione di edifici con elementi di facciata da sottoporre a tutela	Art. 14. Sistema idrografico: zone fluviali allargate Art. 35. Aree urbane consolidate: tessuti urbani esterni ai centri - morfologia insediativa m.i. 3, su parte dell'area Art. 38. Aree di dispersione insediativa: insediamenti isolati reiterati, prevalentemente specialistici-morfologia insediativa m.i. 7, su parte dell'area	
1NTA, 2NTA, 3NTA, 4NTA, 5NTA, 6NTA, 7NTA, 8NTA, 9NTA, 10NTA, 11NTA	Le modifiche normative non fanno riferimento ad aree specifiche. In particolare le modifiche 2NTA e 8NTA riguardano disposizioni inerenti le procedure applicative di leggi statali e regionali; mentre le restanti modifiche riguardano precisazioni e specificazioni sulle norme di attuazione dello strumento urbanistico che non assumono rilevanza ai fini paesaggistici e ambientali.	

RICOGNIZIONE DEI PRINCIPALI ELEMENTI DELLA RETE DI CONNESSIONE PAESAGGISTICA INDIVIDUATI NELLA TAVOLA P5 DEL P.P.R. PER LE AREE OGGETTO DI VARIANTE

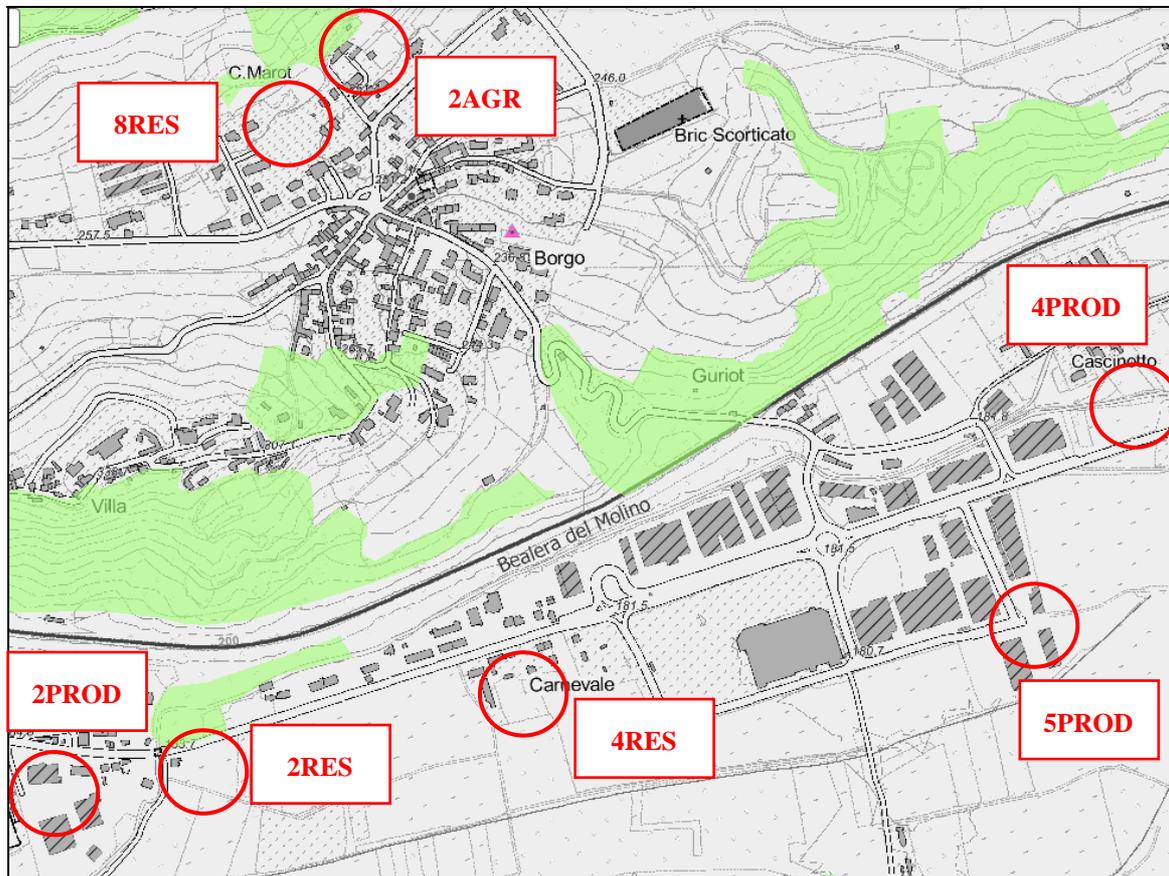
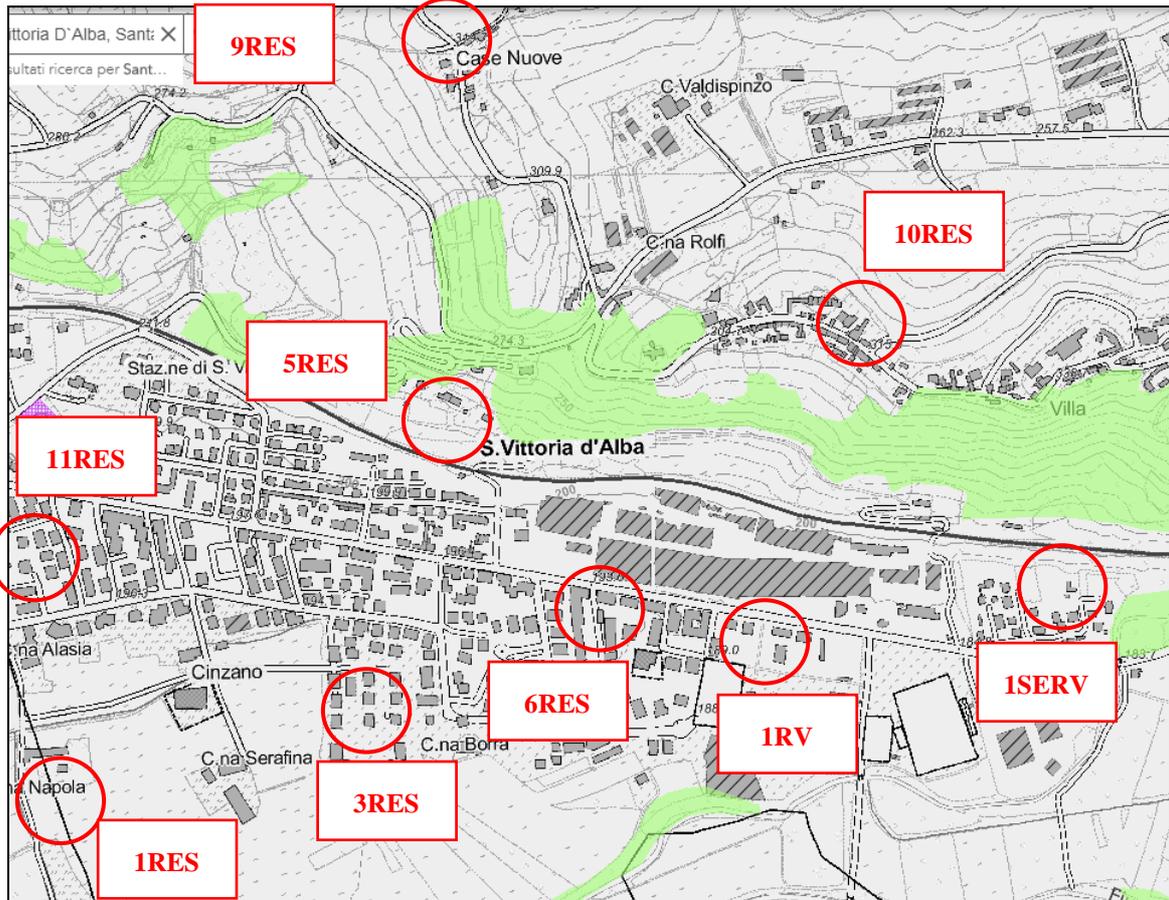
Parte del territorio comunale è interessato dal SIC e ZSC IT 1160029 - Colonie dei chiroterri di S. Vittoria d'Alba e Monticello d'Alba, inoltre una parte marginale del territorio comunale rientra nei Siti inseriti nella lista del Patrimonio Mondiale UNESCO – I Paesaggi vitivinicoli del Piemonte: Langhe – Roero e Monferrato; Tipo: Buffer Zone.
Le modifiche delle previsioni urbanistiche inserite in Variante non riguardano tali elementi della rete di connessione paesaggistica.
La Variante inoltre costituisce adeguamento del piano regolatore alle indicazioni di tutela per il sito UNESCO, che interessa una parte marginale del territorio comunale.

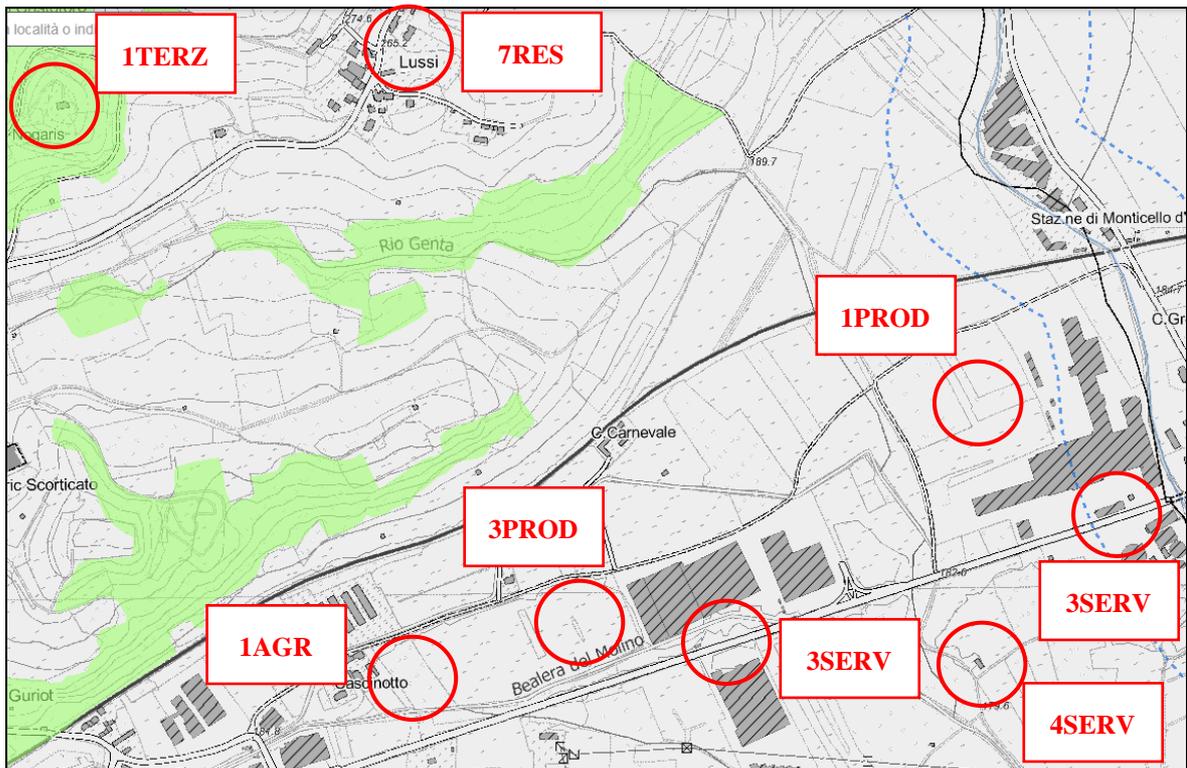
RICOGNIZIONE DEI BENI PAESAGGISTICI INDIVIDUATI NEL CATALOGO DEL P.P.R. PER LE AREE OGGETTO DI VARIANTE

TIPOLOGIA DEI BENI	ELENCO DEI BENI
Prima parte: Immobili e aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 136 e 157 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42	Nel territorio comunale non sono presenti immobili e aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 136 e 157 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42
Seconda parte: Aree tutelate ai sensi dell'articolo 142 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42	La modifica n. 1TERZ interessa le aree tutelate ai sensi del comma 1, lettera g (I territori coperti da foreste e da boschi), la modifica n. 3SERV interessa in parte le aree tutelate ai sensi del comma 1 lettera c (I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua e relativa fascia di m. 150)

Qui di seguito si riportano gli estratti delle Tavole P2 (Beni paesaggistici) e P4 (Componenti paesaggistiche) del PPR, in cui sono evidenziate le aree interessate dalla Variante.

PPR - ESTRATTI DELLA TAVOLA P2 - BENI PAESAGGISTICI

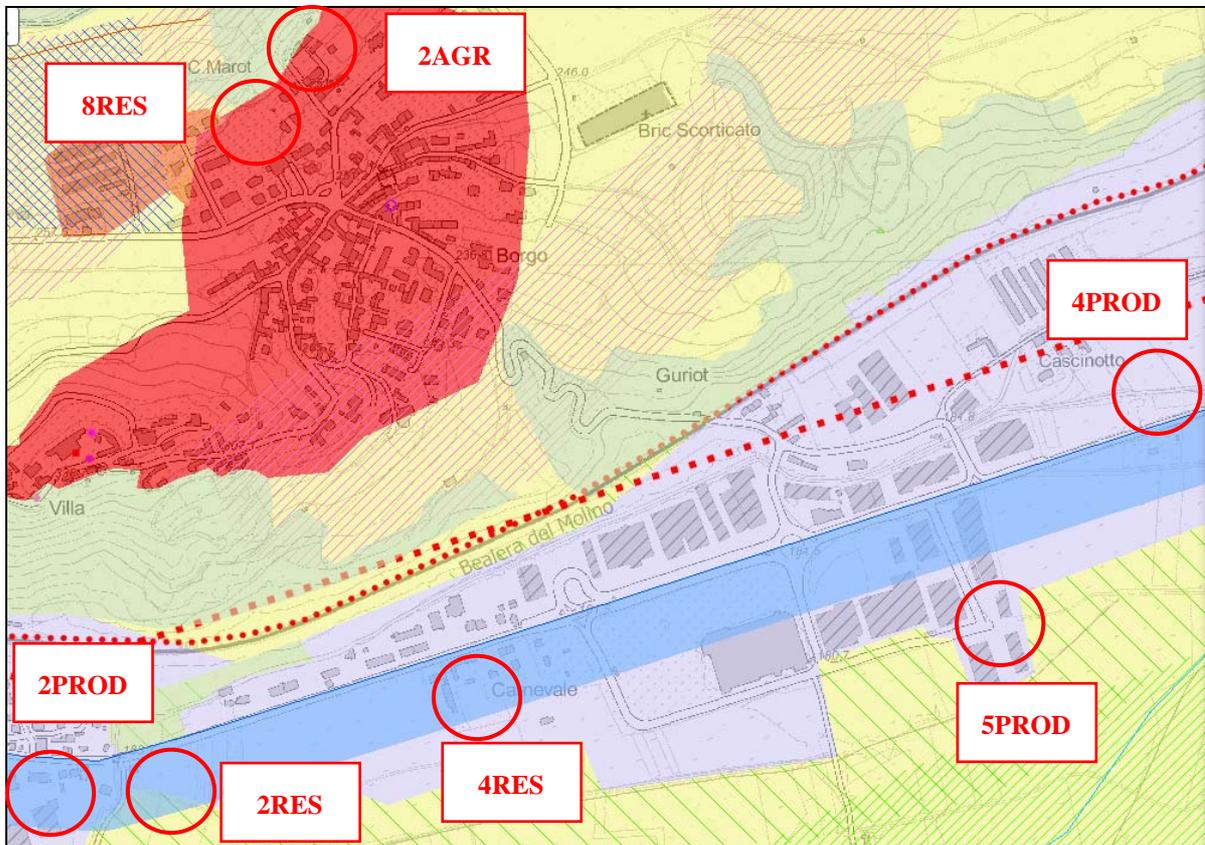
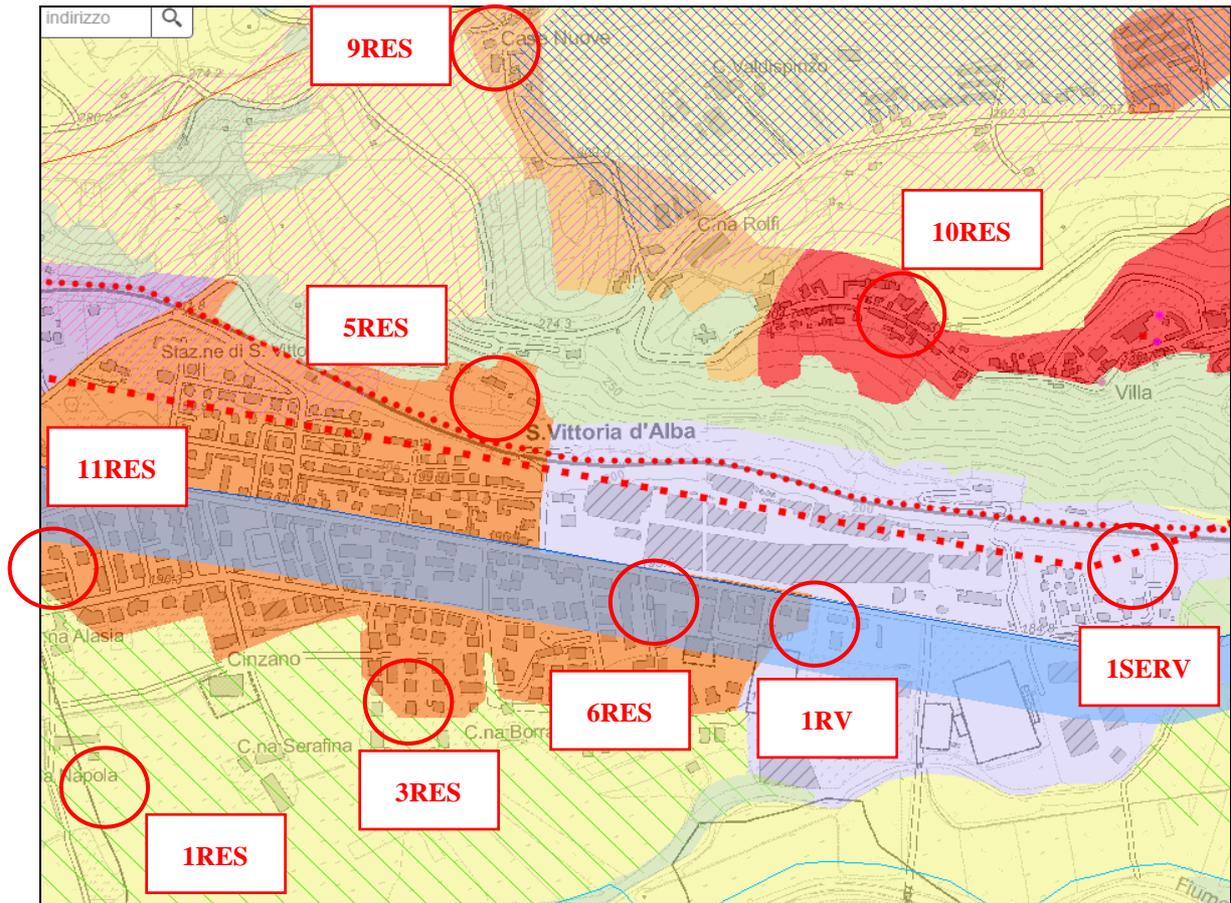


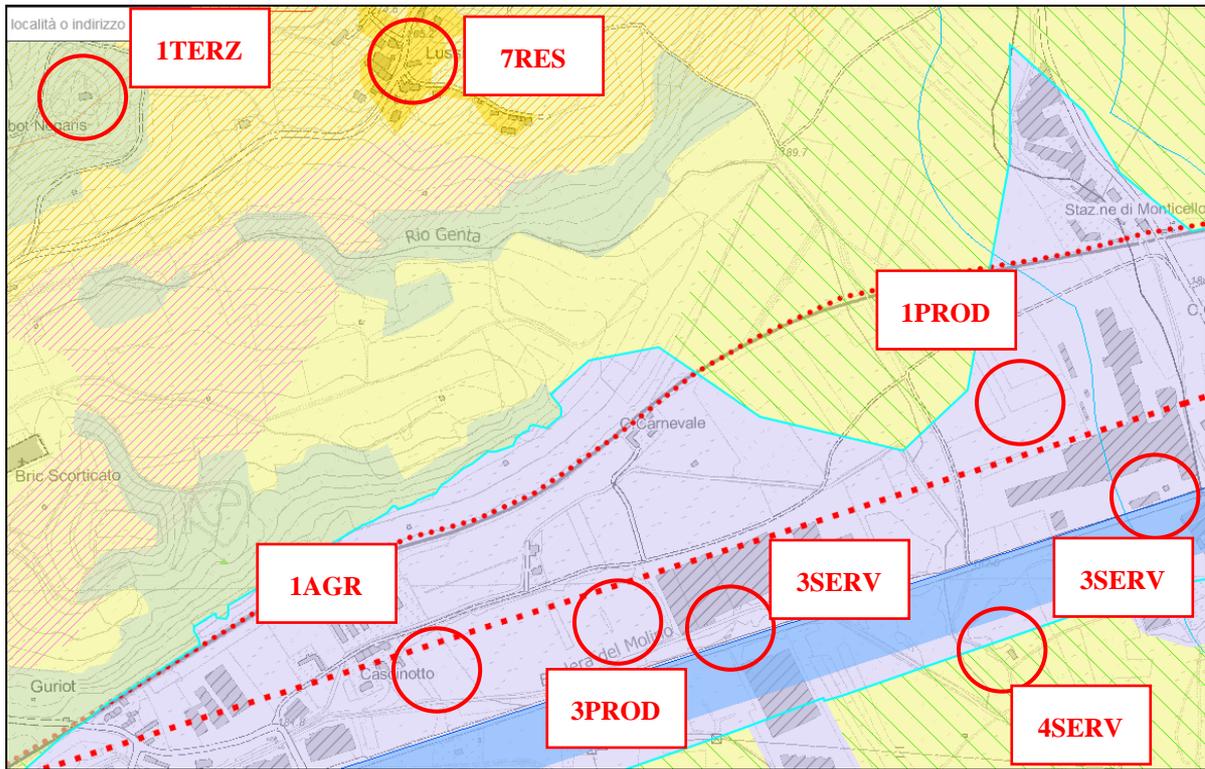


Legenda:

Immobili e aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli artt. 136 e 157 del D.lgs. n. 42/2004	
	Bene individuato ai sensi della L. 778/1922 e 1497/1939
	Bene individuato ai sensi della L. 778/1922 e 1497/1939
	Bene individuato ai sensi della L. 778/1922 e 1497/1939
	Bene individuato ai sensi della L. 1497/1939, del D.M. 21/9/1984 e del D.L. 312/1985 con DD.MM. 1/8/1985
	Alberi monumentali (L.R. 50/95)
	Bene individuato ai sensi del D.lgs. n. 42/2004, artt. dal 138 al 141
Aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. n. 42/2004 *	
	Lettera b) I territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi (art. 15 NdA)
	Lettera c) I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. n. 1775/1933, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 m ciascuna (art. 14 NdA)
	Lettera d) Le montagne per la parte eccedente 1.600 m s.l.m. per la catena alpina e 1.200 m s.l.m. per la catena appenninica (art. 13 NdA)
	Lettera e) I ghiacciai (art. 13 NdA)
	Lettera e) I circhi glaciali (art. 13 NdA)
	Lettera f) I parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi (art. 18 NdA)
	Lettera g) I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del D.lgs. n. 227/2001 (art. 16 NdA)
	Lettera h) Le zone gravate da usi civici (art. 33 NdA) **
	Lettera m) Le zone di interesse archeologico (art. 23 NdA)

PPR - ESTRATTI DELLA TAVOLA P4 – COMPONENTI PAESAGGISTICHE





Legenda:

Componenti e sistemi naturalistici	Componenti storico-culturali
Aree di montagna (art. 13)	Viabilità storica e patrimonio ferroviario (art. 22):
Sistemi di vette e crinali montani e pedemontani (art. 13)	Rete viaria di età romana e medievale
Sistemi di crinali collinari (art. 31)	Rete viaria di età moderna e contemporanea
Ghiacciai, rocce e macereti (art. 13)	Rete ferroviaria storica
Fascia Fluviale Allargata (art. 14)	Torino e centri di I-II-III rango (art. 24):
Fascia Fluviale Interna (art. 14)	Torino
Laghi (art. 15)	Struttura insediativa storica di centri con forte identità morfologica (art. 24, art. 33)
Territori a prevalente copertura boscata (art. 16)	Sistemi di testimonianze storiche del territorio rurale (art. 25)
Orli di terrazzo (art. 17)	Nuclei alpini connessi agli usi agro-silvo-pastorali (art. 25)
Elementi di specifico interesse geomorfologico e naturalistico	Presenza stratificata di sistemi irrigui (art. 25)
Praterie (art. 19)	Sistemi di ville, giardini e parchi (art. 26)
Prato-pascoli, cespuglieti e fasce a praticoltura permanente (art. 20)	Luoghi di villeggiatura e centri di loisir (art. 26)
Aree non montane a diffusa presenza di siepi e filari (art. 19)	Infrastrutture e attrezzature turistiche per la montagna (art. 26)
Aree di elevato interesse agronomico (art. 20)	Aree e impianti della produzione industriale ed energetica di interesse storico
	Poli della religiosità (art. 28, art. 33 per i Sacri Monti Siti Unesco)
	Sistemi di fortificazioni (art. 29)

Componenti percettivo-identitarie

-  Belvedere (art. 30)
-  Percorsi panoramici (art. 30)
-  Assi prospettici (art. 30)
-  Fulcri del costruito (art. 30)
-  Fulcri naturali (art. 30)
-  Profili paesaggistici (art. 30)
-  Elementi caratterizzanti di rilevanza paesaggistica (art. 30)
-  Sistema di crinali collinari principali e secondari e pedemontani principali e secondari (art. 30)

Relazioni visive tra insediamento e contesto (art. 31):

-  Insediamenti tradizionali con bordi poco alterati o fronti urbani costituiti da edifici compatti in rapporto con acque, boschi, coltivi
-  Sistemi di nuclei costruiti di costa o di fondovalle, leggibili nell'insieme o in sequenza
-  Insediamenti pedemontani o di crinale in emergenza rispetto a versanti collinari o montani prevalentemente boscati o coltivati
-  Contesti di nuclei storici o di emergenze architettoniche isolate
-  Aree caratterizzate dalla presenza diffusa di sistemi di attrezzature o infrastrutture storiche (idrauliche, di impianti produttivi industriali o minerari, di impianti rurali)

Aree rurali di specifico interesse paesaggistico (art. 32):

-  Aree sommitali costituenti fondali e skyline
-  Sistemi paesaggistici agroforestali di particolare interdigitazione tra aree coltivate e bordi I
-  Sistemi paesaggistici rurali di significativa varietà e specificità, con la presenza di radi insediamenti integrali o di tracce di sistemazioni agrarie e delle relative infrastrutture storiche i Tenimenti Storici dell'Ordine Mauriziano non assoggettati a dichiarazione di notevole interesse pubblico, disciplinati dall'art. 33 e contrassegnati in carta dalla lettera T)
-  Sistemi rurali lungo fiume con radi insediamenti tradizionali e, in particolare, nelle confluenze
-  Sistemi paesaggistici rurali di significativa omogeneità e caratterizzazione dei coltivi: le risaie
-  Sistemi paesaggistici rurali di significativa omogeneità e caratterizzazione dei coltivi: i vigneti

Componenti morfologico-insediative

-  Porte urbane (art. 34)
-  Varchi tra aree edificate (art. 34)
-  Elementi strutturanti i bordi urbani (art. 34)
-  Urbane consolidate dei centri maggiori (art. 35) m.i.1
-  Urbane consolidate dei centri minori (art. 35) m.i.2
-  Tessuti urbani esterni ai centri (art. 35) m.i.3
-  Tessuti discontinui suburbani (art. 36) m.i.4
-  Insediamenti specialistici organizzati (art. 37) m.i.5
-  Area a dispersione insediativa prevalentemente residenziale (art. 38) m.i.6
-  Area a dispersione insediativa prevalentemente specialistica (art. 38) m.i.7
-  "Insule" specializzate (art. 39, c. 1, lett. a, punti I - II - III - IV - V) m.i.8
-  Complessi infrastrutturali (art. 39) m.i.9
-  Aree rurali di pianura o collina (art. 40) m.i.10
-  Sistemi di nuclei rurali di pianura, collina e bassa montagna (art. 40) m.i.11
-  Villaggi di montagna (art. 40) m.i.12
-  Aree rurali di montagna o collina con edificazione rada e dispersa (art. 40) m.i.13
-  Aree rurali di pianura (art. 40) m.i.14
-  Alpeggi e insediamenti rurali d'alta quota (art. 40) m.i.15

Aree caratterizzate da elementi critici e con detrazioni visive

-  Elementi di criticità puntuali (art. 41)
-  Elementi di criticità lineari (art. 41)

La valutazione di coerenza delle modifiche inserite nella Variante con gli indirizzi, direttive, prescrizioni delle NdA del Piano Paesaggistico Regionale è evidenziata nella successiva tabella (Schema di raffronto tra le norme del PPR e le previsioni della variante allo strumento urbanistico), in cui sono riportate le motivazioni che rendono compatibili le stesse previsioni con i contenuti del Piano Paesaggistico Regionale.

La tabella fa riferimento ai diversi articoli delle norme di attuazione del PPR, precisando per ognuno di essi se le previsioni della Variante riguardano o meno la relativa componente paesaggistica e limitandosi ad esprimere il giudizio di coerenza per i soli articoli che attengono ai contenuti della Variante.

Schema di raffronto tra le norme del PPR e le previsioni della variante allo strumento urbanistico

I. RAFFRONTO TRA LE PRESCRIZIONI CONTENUTE NELLE SCHEDE DEL CATALOGO PER I BENI EX ARTICOLI 136 E 157 DEL CODICE E LE PREVISIONI DELLA VARIANTE	
Prescrizioni specifiche	Riscontro
Nel territorio comunale il Catalogo non individua beni ex articoli 136 e 157 del Codice	
II. RAFFRONTO TRA LE NORME DI ATTUAZIONE DEL PPR E LE PREVISIONI DELLA VARIANTE	
Articolo 13. Aree di montagna	
Componente paesaggistica non coinvolta dalla Variante	
Articolo 14. Sistema idrografico	
<p><i>Nella Tav. P4 sono rappresentati:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - sistema idrografico (tema lineare costituito da circa 1800 corpi idrici e coincidente con i corpi idrici tutelati ai sensi dell'art. 142, lett. c. del Codice rappresentato nella Tav. P2); - zona fluviale allargata (tema areale presente solo per i corpi idrici principali, è costituito dalle zone A, B e C del PAI, dalle cosiddette fasce "Galasso" di 150 metri, nonché da aree che risultano collegate alle dinamiche idrauliche, dei paleoalvi e delle divagazioni storiche dei corsi d'acqua con particolare riguardo agli aspetti paesaggistici); - zona fluviale interna (tema areale, presente per ogni corpo idrico rappresentato, che comprende le cosiddette fasce "Galasso" di 150 metri e le zone A e B del PAI. In assenza di quest'ultime coincide con la cosiddetta fascia "Galasso"). <p><i>Nella Tav. P2 e nel Catalogo dei beni paesaggistici, seconda parte, sono rappresentati i corpi idrici tutelati ai sensi dell'art. 142, lett. c. del Codice (tema lineare costituito da circa 1800 corpi idrici tutelati e coincidente con il sistema idrografico della tav. P4) con le relative fasce fluviali (tema areale che rappresenta per ogni corpo idrico la fascia di 150 m tutelata ai sensi dell'art. 142, cosiddetta fascia "Galasso").</i></p>	
<p>Indirizzi comma 7</p> <p>Per garantire il miglioramento delle condizioni ecologiche e paesaggistiche delle zone fluviali, fermi restando, per quanto non attiene alla tutela del paesaggio, i vincoli e le limitazioni dettate dal PAI, nonché le indicazioni derivanti da altri strumenti di pianificazione e programmazione di bacino, nelle zone fluviali "interne" i piani locali, anche in coerenza con le indicazioni contenute negli eventuali contratti di fiume, provvedono a:</p> <p>a. limitare gli interventi trasformativi (ivi compresi gli interventi di installazione di impianti di produzione energetica, di estrazione di sabbie e ghiaie, anche sulla base delle disposizioni della Giunta regionale in materia, di sistemazione agraria, di edificazione di fabbricati o impianti anche a scopo agricolo) che possano danneggiare eventuali fattori caratterizzanti il corso d'acqua, quali cascate e salti di</p>	<p>Modifiche interessate:</p> <p><u>1 RES) Stralcio di area dalla perimetrazione del centro abitato</u></p> <p><u>2 RES) Stralcio di area edificabile a destinazione residenziale PEC 7</u></p> <p><u>3 RES) Cambio di modalità attuativa dell'area residenziale PEC 6B1</u></p> <p><u>4 RES) Inserimento di area edificabile residenziale</u></p> <p><u>6 RES) Trasformazione di area a servizi e parte di area economica in area residenziale</u></p> <p><u>11 RES) Riperimetrazione di area residenziale di completamento</u></p> <p><u>2 PROD) Ampliamento di area economica di riordino</u></p> <p><u>5 PROD) Trasformazione di parte di area a servizi in produttiva</u></p> <p><u>3 SERV) Individuazione corretta della delimitazione del</u></p>

valore scenico, e interferire con le dinamiche evolutive del corso d'acqua e dei connessi assetti vegetazionali;

- b. assicurare la riqualificazione della vegetazione arborea e arbustiva ripariale e dei lembi relitti di vegetazione planiziale, anche sulla base delle linee guida predisposte dall'Autorità di bacino del Po in attuazione del PAI;
- c. favorire il mantenimento degli ecosistemi più naturali, con la rimozione o la mitigazione dei fattori di frammentazione e di isolamento e la realizzazione o il potenziamento dei corridoi di connessione ecologica, di cui all'articolo 42;
- d. migliorare l'accessibilità e la percorribilità pedonale, ciclabile e a cavallo, nonché la fruibilità di eventuali spazi ricreativi con attrezzature e impianti a basso impatto ambientale e paesaggistico.

Direttive

comma 8

All'interno delle zone fluviali, ferme restando, per quanto non attiene alla tutela del paesaggio, le prescrizioni del PAI nonché le indicazioni derivanti dagli altri strumenti della pianificazione e programmazione di bacino, i comuni in accordo con le altre autorità competenti:

- a. (...)
- b. nelle zone fluviali "interne" prevedono:
 - I. il ricorso prioritario a tecniche di ingegneria naturalistica per la realizzazione delle opere di protezione delle sponde;
 - II. il ripristino della continuità ecologica e paesaggistica dell'ecosistema fluviale;
 - III. azioni di restauro ambientale e paesaggistico mirate alla salvaguardia di aree a particolare fragilità ambientale e paesaggistica;
 - IV. il recupero e la riqualificazione delle aree degradate o abbandonate;
 - V. che, qualora le zone fluviali interne ricomprendano aree già urbanizzate, gli interventi edilizi siano realizzati secondo criteri progettuali tali da garantire un corretto inserimento paesaggistico; in caso di presenza di tessuti edificati storicamente consolidati o di manufatti di interesse storico, tali interventi dovranno essere rivolti alla conservazione e valorizzazione dei manufatti stessi, nonché alla continuità delle cortine edilizie poste lungo fiume;
- c. nelle zone fluviali "allargate" limitano gli interventi di trasformazione del suolo che comportino aumenti della superficie impermeabile; qualora le zone allargate ricomprendano aree già urbanizzate, gli eventuali interventi di rigenerazione e riqualificazione urbana, ivi compresi quelli di cui all'articolo 34, comma 5, dovranno garantire la conservazione o la realizzazione di idonee aree verdi, anche funzionali alle connessioni ecologiche di cui all'articolo 42.

Prescrizioni

comma 11

All'interno delle zone fluviali "interne", ferme restando le prescrizioni del PAI, nonché le indicazioni derivanti dagli altri strumenti della pianificazione e programmazione di bacino per quanto non attiene alla tutela del paesaggio, valgono le seguenti prescrizioni:

- a. le eventuali trasformazioni devono garantire la conservazione dei complessi vegetazionali naturali caratterizzanti il corso d'acqua, anche mediante misure mitigative e compensative atte alla ricostituzione della

centro abitato ai sensi del Nuovo Codice della Strada 4 SERV) Riconoscimento dell'area destinata a cabina metano

1 RV) Individuazione di edifici con elementi di facciata da sottoporre a tutela

La sola modifica 3SERV rientra in parte nella fascia di m. 150 da un'acqua pubblica, ma essa consiste nell'individuazione corretta della delimitazione del centro abitato ai sensi del Codice della Strada, per cui non assume rilevanza ai fini paesaggistici e ambientali.

Le restanti modifiche rientrano nella zona fluviale allargata, per la quale non sono previste prescrizioni. Esse rispettano comunque la direttiva fissata all'art. 14 comma 8, la quale prevede che i comuni "nelle zone fluviali "allargate" limitano gli interventi di trasformazione del suolo che comportino aumenti della superficie impermeabile; qualora le zone allargate ricomprendano aree già urbanizzate, gli eventuali interventi di rigenerazione e riqualificazione urbana, ivi compresi quelli di cui all'articolo 34, comma 5, dovranno garantire la conservazione o la realizzazione di idonee aree verdi, anche funzionali alle connessioni ecologiche di cui all'articolo 42"

Infatti:

- le modifiche 1RES e 2RES consistono nello stralcio di previsioni edificatorie con ritorno a terreno agricolo;
- le modifiche 6RES, 11RES, 2PROD, 5PROD, 4SERV, 1RV riguardano aree già edificate, per cui non vi è aumento di superficie impermeabile; peraltro nelle stesse non sono previsti particolari interventi di rigenerazione e riqualificazione urbana;
- la modifica 3RES consiste unicamente nel cambio di modalità attuativa di una previsione edificatoria già presente nel PRG, la quale insiste all'interno di un'area urbanizzata sottoposta a PEC in larga parte già realizzato, per cui consiste nel completamento di un disegno del Piano vigente;
- la modifica 4RES riguarda l'inserimento di un lotto edificabile residenziale di limitate dimensioni in un'area urbanizzata interclusa in un contesto edificato, che si pone a margine della zona fluviale allargata; per le aree edificabili le norme di attuazione del PRG prescrivono il mantenimento di determinate quote di suolo permeabile, non pavimentato, mantenuto a prato e con piantumazioni arboree e arbustive addensate volte a realizzare zone o fasce di vegetazione naturale.

In ogni caso le misure di tutela paesaggistica e naturalistica relative ad eventuali trasformazioni edilizie, ammesse dalle norme di attuazione, dovranno essere esplicitate nella progettazione dell'intervento e saranno sottoposte alla verifica della Soprintendenza ai beni ambientali in sede di rilascio dell'autorizzazione paesaggistica.

<p>continuità ambientale del fiume e al miglioramento delle sue caratteristiche paesaggistiche e naturalistico-ecologiche, tenendo conto altresì degli indirizzi predisposti dall'Autorità di bacino del Po in attuazione del PAI e di quelli contenuti nella Direttiva Quadro Acque e nella Direttiva Alluvioni;</p> <p>b. la realizzazione degli impianti di produzione idroelettrica deve rispettare gli eventuali fattori caratterizzanti il corso d'acqua, quali cascate e salti di valore scenico, nonché l'eventuale presenza di contesti storico-architettonici di pregio ed essere coerente con i criteri localizzativi e gli indirizzi approvati dalla Giunta regionale.</p>	
--	--

Articolo 15. Laghi e territori contermini

Componente paesaggistica non coinvolta dalla Variante

Articolo 16. Territori coperti da foreste e da boschi

Nella Tav. P4 sono rappresentati i territori a prevalente copertura boscata (tema areale che comprende sia i boschi tutelati rappresentati nella Tav. P2 sia le aree di transizione dei boschi con le morfologie insediative).

Nella Tav. P2 sono rappresentati i boschi tutelati ai sensi dell'art. 142, lett. g. del Codice.

Indirizzi

comma 6

Per i territori di cui ai commi 1 e 2 i piani locali in coerenza con la normativa forestale vigente provvedono a:

- accrescere l'efficacia protettiva dei boschi, come presidio degli insediamenti e delle infrastrutture da valanghe, cadute massi, dissesto idrogeologico;
- promuovere la gestione forestale sostenibile finalizzata alla tutela degli ecosistemi forestali di valore paesaggistico e naturalistico, con particolare riferimento ai siti di interesse comunitario e ai nodi della rete ecologica riconosciuti dal Ppr;
- conservare e accrescere le superfici boscate, in aree di pianura o collinari con forte presenza di colture agrarie intensive o pressione insediativa;
- salvaguardare la qualità e la naturalità degli ambienti forestali e la permanenza dei valori paesaggistici e storico-documentari;
- tutelare e conservare gli elementi forestali periurbani, definire i bordi urbani e riqualificare le zone degradate;
- disciplinare gli interventi di riqualificazione e recupero delle aree agricole, dei terrazzamenti e dei paesaggi agrari e pastorali di interesse storico, oggetto di invasione vegetazionale, previa individuazione delle aree interessate.

comma 7

Il Ppr promuove la salvaguardia di:

- castagneti da frutto che, pur non essendo bosco ai sensi della normativa statale e regionale vigente, costituiscono elementi qualificanti del paesaggio rurale, con particolare riferimento ai soggetti di maggiori dimensioni;
- prati stabili, prato-pascoli, aree agricole di montagna e collina, aree umide, brughiere, aree di crinale intervisibili, anche limitando il rimboschimento, l'imboschimento e gli impianti di arboricoltura da legno.

Direttive

comma 9

La pianificazione locale recepisce la disciplina in materia di compensazioni forestali ai sensi dell'articolo 19 della l.r. 4/2009

Prescrizioni

comma 11

Modifiche interessate:

1 TERZ) Ampliamento di fabbricato turistico-ricettivo

La modifica 1TERZ riguarda unicamente l'ampliamento di superficie utile lorda che avviene nel piano interrato di un edificio esistente, per cui non comporta nuovo consumo di suolo e non interferisce con la superficie boscata, la quale peraltro non interessa la superficie pertinenziale su cui insiste l'edificio.

<p>I boschi identificati come habitat d'interesse comunitario ai sensi della Direttiva 92/43/CEE e che sono ubicati all'interno dei confini dei siti che fanno parte della Rete Natura 2000 costituiscono ambiti di particolare interesse e rilievo paesaggistico; all'interno di tali ambiti fino all'approvazione dei piani di gestione o delle misure di conservazione sito-specifiche si applicano le disposizioni di cui alle "Misure di conservazione per la tutela dei siti della Rete Natura 2000 in Piemonte" deliberate dalla Giunta regionale.</p> <p><i>comma 12</i> Nei territori di cui al comma 1 gli interventi che comportino la trasformazione delle superfici boscate devono privilegiare soluzioni che consentano un basso impatto visivo sull'immagine complessiva del paesaggio e la conservazione dei valori storico-culturali ed estetico-percettivi del contesto, tenendo conto anche della funzione di intervallo fra le colture agrarie e di contrasto all'omogeneizzazione del paesaggio rurale di pianura e di collina.</p> <p><i>comma 13</i> Nei territori di cui al comma 1, fatto salvo quanto previsto al comma 11 del presente articolo, per la gestione delle superfici forestali si applicano le disposizioni e gli strumenti di pianificazione di cui alla l.r. 4/2009 e i relativi provvedimenti attuativi.</p>	
Articolo 17. Aree ed elementi di specifico interesse geomorfologico e naturalistico	
Componente paesaggistica non coinvolta dalla Variante	
Articolo 18. Aree naturali protette e altre aree di conservazione della biodiversità	
Componente paesaggistica non coinvolta dalla Variante	
Articolo 19. Aree rurali di elevata biopermeabilità	
Componente paesaggistica non coinvolta dalla Variante	
Articolo 20. Aree di elevato interesse agronomico	
<p><i>Nella Tav. P4 sono rappresentate le aree di elevato interesse agronomico (tema areale costituito da territori appartenenti a suoli con capacità d'uso di I e II classe, da cui sono escluse le grandi aree edificate e le zone coperte dalle morfologie insediative urbane consolidate, dai tessuti urbani esterni ai centri, dai tessuti discontinui suburbani, dagli insediamenti specialistici organizzati, dalle aree a dispersione insediativa prevalentemente residenziale e specialistica, dalle insule specializzate e dai complessi infrastrutturali. Si trovano in pianura e parzialmente in collina).</i></p>	
<p><u>Indirizzi</u> <i>comma 4</i> Nelle aree di elevato interesse agronomico i piani locali prevedono che le eventuali nuove edificazioni siano finalizzate alla promozione delle attività agricole e alle funzioni ad esse connesse; la realizzazione di nuove edificazioni è subordinata alla dimostrazione del rispetto dei caratteri paesaggistici della zona interessata.</p> <p><u>Direttive</u> <i>comma 8</i> Nelle aree di interesse agronomico come delimitate ai sensi del comma 5 e della lettera a. del comma 7, in coerenza con quanto disciplinato al comma 4, i piani locali possono prevedere eventuali nuovi impegni di suolo a fini edificatori diversi da quelli agricoli solo quando sia dimostrata l'inesistenza di alternative di riuso e di riorganizzazione delle attività esistenti; per le attività estrattive, qualora siano dimostrati i presupposti sopra citati, i relativi piani di settore definiscono i criteri e la disciplina delle modalità di intervento per rendere compatibili,</p>	<p><u>Modifiche interessate:</u> <u>1 RES) Stralcio di area dalla perimetrazione del centro abitato</u> <u>3 RES) Cambio di modalità attuativa dell'area residenziale PEC 6B1</u> <u>4 SERV) Riconoscimento dell'area destinata a cabina metano</u></p> <p>La modifica 1RES riguarda lo stralcio di un'area dalla perimetrazione del centro abitato e la conseguente destinazione ad area agricola. Tale intervento è coerente con le norme del PPR, articolo 20, in quanto persegue gli obiettivi di salvaguardia del valore agronomico dei terreni appartenenti alle classi I e II della "Carta della capacità d'uso dei suoli del Piemonte", mantenimento dell'uso agrario delle terre, contenimento dei processi insediativi e quindi protezione del suolo dall'impermeabilizzazione, dall'erosione e dissesto.</p> <p>La modifica 3RES consiste unicamente nel cambio di</p>

<p>anche attraverso la realizzazione di opere di mitigazione, recupero e compensazione, gli insediamenti estrattivi con la qualificazione ambientale e paesaggistica, al fine di ridurre l'impatto sul suolo e di evitare estesi interventi di sistemazione fondiaria, con asportazione di materiali inerti, che possono alterare in modo significativo l'assetto morfologico e il paesaggio.</p>	<p>modalità attuativa di una previsione edificatoria già presente nel PRG, la quale insiste all'interno di un'area urbanizzata sottoposta a PEC in larga parte già realizzato, per cui consiste nel completamento di un disegno del Piano vigente; si tratta quindi di un'area interna al tessuto edificato del capoluogo e come tale non vocata all'uso agricolo.</p> <p>La modifica 4SERV attiene al riconoscimento di una situazione di fatto (cabina del metano esistente e relativa area pertinenziale), per cui è compatibile con indirizzi e direttive dell'art. 20.</p>
Articolo 22. Viabilità storica e patrimonio ferroviario	
Componente paesaggistica non coinvolta dalla Variante	
Art. 23. Zone d'interesse archeologico	
Componente paesaggistica non coinvolta dalla Variante	
Articolo 24. Centri e nuclei storici	
Componente paesaggistica non coinvolta dalla Variante	
Articolo 25. Patrimonio rurale storico	
Componente paesaggistica non coinvolta dalla Variante	
Articolo 26. Ville, giardini e parchi, aree ed impianti per il loisir e il turismo	
Componente paesaggistica non coinvolta dalla Variante	
Articolo 27. Aree ed impianti della produzione industriale ed energetica di interesse storico	
Componente paesaggistica non coinvolta dalla Variante	
Articolo 28. Poli della religiosità	
Componente paesaggistica non coinvolta dalla Variante	
Articolo 29. Sistemi di fortificazioni	
Componente paesaggistica non coinvolta dalla Variante	
Articolo 30. Belvedere, bellezze panoramiche, siti di valore scenico ed estetico	
Componente paesaggistica non coinvolta dalla Variante	
Articolo 31. Relazioni visive tra insediamento e contesto	
<p><i>Nella Tav. P4 sono rappresentati:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - sistema di crinali collinari principali e secondari e pedemontani principali e secondari (tema lineare); - insediamenti tradizionali con bordi poco alterati o fronti urbani costituiti da edifici compatti in rapporto con acque, boschi, coltivi - SC1 (tema areale situato soprattutto in montagna e collina); - sistemi di nuclei costruiti di costa o di fondovalle, leggibili nell'insieme o in sequenza - SC2 (tema areale situato prevalentemente in montagna e collina); - insediamenti pedemontani o di crinale in emergenza rispetto a versanti collinari o montani prevalentemente boscati o coltivati - SC3 (tema areale situato prevalentemente in collina e nel pedemonte); - contesti di nuclei storici o di emergenze architettoniche isolate - SC4 (tema areale situato prevalentemente in pianura e collina); - aree caratterizzate dalla presenza diffusa di sistemi di attrezzature o infrastrutture storiche - idrauliche, di impianti produttivi industriali o minerari, di impianti rurali - SC5 (tema areale situato prevalentemente in corrispondenza del sistema di canali storici e in montagna in corrispondenza delle dighe). 	
<p><u>Direttive</u> comma 2 I piani locali: a. (...) b. definiscono le modalità localizzative degli edifici e delle</p>	<p><u>Modifiche interessate:</u> 9 RES) Riposizionamento di area edificabile residenziale</p> <p>La modifica riguarda un lotto edificabile già inserito nel PRG vigente e consiste in un suo riposizionamento con</p>

<p>parti vegetate, i profili paesaggistici e i rapporti con i fondali o con il contesto non costruito dei nuclei o delle emergenze costruite, senza alterare la morfologia e i caratteri dell'emergenza visiva;</p> <p>c. salvaguardano la visibilità dalle strade, dai punti panoramici e dal sistema dei crinali collinari;</p> <p>d. (...)</p> <p>e. mantengono e, ove necessario, ripristinano l'integrità e la riconoscibilità dei bordi urbani segnalati ed evitano l'edificazione nelle fasce libere prospicienti; nel caso di bordi urbani il cui assetto sia segnalato come critico, alterato, non consolidato e in via di completamento e definizione, si applica altresì quanto previsto dall'articolo 41 delle presenti norme.</p>	<p>minime modifiche che non variano sostanzialmente il disegno di Piano, confermando la superficie fondiaria ed il volume previsti nello stesso.</p>
--	---

Articolo 32. Aree rurali di specifico interesse paesaggistico

Nella Tav. P4 sono rappresentati:

- aree sommitali costituenti fondali e skyline - SV1 (tema areale situato in corrispondenza dei crinali montani principali);
- sistemi paesaggistici agroforestali di particolare interdigitazione tra aree coltivate e bordi boscati - SV2 (tema areale);
- sistemi paesaggistici rurali di significativa varietà e specificità, con la presenza di radi insediamenti tradizionali integri o tracce di sistemazioni agrarie e relative infrastrutture storiche, tra cui i Tenimenti Storici dell'Ordine Mauriziano non assoggettati a dichiarazione di notevole interesse pubblico di cui all' art. 33, c. 9 - SV3 (tema areale situato prevalentemente in pianura, collina e pedemonte);
- sistemi rurali lungo fiume con radi insediamenti tradizionali e, in particolare, quelli localizzati nelle confluenze fluviali - SV4 (tema areale situato lungo i corpi idrici principali);
- sistemi paesaggistici rurali di significativa omogeneità e caratterizzazione dei coltivi: le risaie - SV5; i vigneti - SV6 (tema areale).

Direttive

comma 4

I piani locali e, per quanto di competenza, i piani delle aree protette, anche in coerenza con le indicazioni del Ptr:

- a. disciplinano le trasformazioni e l'edificabilità nelle aree di cui al comma 1, al fine di contribuire a conservare o recuperare la leggibilità dei sistemi di segni del paesaggio agrario, in particolare ove connessi agli insediamenti tradizionali (contesti di cascine o di aggregati rurali), o agli elementi lineari (reticolo dei fossi e dei canali, muri a secco, siepi, alberate lungo strade campestri);
- b. definiscono specifiche normative per l'utilizzo di materiali e tipologie edilizie, che garantiscano il corretto inserimento nel contesto paesaggistico interessato, anche per la realizzazione di edifici di nuova costruzione o di altri manufatti (quali muri di contenimento, recinzioni e simili).

Modifiche interessate:

7 RES) Riconoscimento di credito di volumetria edilizia residenziale

9 RES) Riposizionamento di area edificabile residenziale

1 TERZ) Ampliamento di fabbricato turistico-ricettivo

La modifica 7RES è relativa ad un edificio esistente all'interno di un nucleo edificato, sul quale edificio è ammesso un eventuale ampliamento di limitate dimensioni che ripristinerebbe una situazione preesistente, conservando comunque i segni dell'insediamento tradizionale, dovendo essere rispettate le tipologie edilizie ed i materiali previsti dalle norme del PRGC e del Regolamento Edilizio.

La modifica 9RES riguarda un lotto edificabile già inserito nel PRG vigente e consiste in un suo riposizionamento con minime modifiche che non variano sostanzialmente il disegno di Piano, confermando la superficie fondiaria ed il volume previsti nello stesso.

La modifica 1TERZ riguarda unicamente l'ampliamento di superficie utile lorda che avviene nel piano interrato di un edificio esistente, per cui viene conservato il paesaggio esterno.

Articolo 33. Luoghi ed elementi identitari

Luoghi ed elementi identitari costituenti patrimonio storico-culturale e architettonico, nonché luoghi la cui immagine è ritenuta di particolare valore simbolico nella percezione sociale.

SITI UNESCO

Comprende i Siti (core zone) e le relative aree esterne di protezione (buffer zone) inseriti nella lista del Patrimonio mondiale dell'Unesco:

- Residenze Sabaude (Tavv. P4 e P5);
- Sacri Monti (Tavv. P4 e P5);
- Paesaggi vitivinicoli del Piemonte: Langhe-Roero e Monferrato (Tavv. P5 e P6);
- Siti palafitticoli (Tav. P5).

Direttive

comma 4

Nei Siti (*core zone*) e nelle relative aree esterne di protezione (*buffer zone*), di cui al comma 2, lettera a., i piani locali, in coerenza con i relativi piani di gestione, specificano la disciplina relativa agli interventi di trasformazione, prevedendo una normativa di dettaglio che garantisca la tutela delle visuali dalla *buffer zone* alla *core zone* e viceversa, nonché assicuri la conservazione e la valorizzazione degli elementi del paesaggio rurale e naturale, delle tipologie edilizie, delle tecniche costruttive, dei materiali, degli altri caratteri tipizzanti che connotano il patrimonio costruito con particolare riferimento alle modalità di realizzazione degli interventi di recupero e delle eventuali nuove costruzioni e infrastrutture.

Prescrizioni

comma 5

All'interno dei Siti (*core zone*) di cui al comma 2, lettera a., punti I e II:

- a. gli eventuali interventi edilizi o di realizzazione delle infrastrutture sono finalizzati alla conservazione, valorizzazione e fruizione del sito; quelli eccedenti il restauro e risanamento conservativo sono subordinati alla predisposizione di studi e analisi estesi a un contesto paesaggistico adeguato, ai fini della verifica della loro compatibilità paesaggistica e ambientale anche con riferimento alla tutela delle visuali di cui al comma 4; tale verifica deve trovare puntuale ed esplicito riscontro negli elaborati progettuali che devono riportare contenuti analoghi a quelli previsti dalla relazione paesaggistica di cui al DPCM 12 dicembre 2005, ancorché gli interventi non siano ricompresi in ambiti tutelati ai sensi della Parte Terza del Codice;
- b. in assenza di un progetto unitario che disciplini le caratteristiche dimensionali e di aspetto estetico della cartellonistica, da adottarsi d'intesa tra la Regione e il Ministero entro 24 mesi dall'approvazione del Ppr, non è consentita la posa in opera di cartelli pubblicitari e di ogni altra simile attrezzatura, qualora comprometta la percezione dei luoghi; sono fatte salve le installazioni previste dalla normativa in materia di circolazione stradale e le indicazioni strettamente necessarie ai fini della fruibilità culturale e dei servizi pubblici essenziali.

comma 6

Nei Siti (*core zone*) e nelle relative aree esterne di protezione (*buffer zone*) di cui al comma 2, lettera a., punto III, in aggiunta a quanto previsto dalle norme del Ppr, si rimanda ai contenuti delle Linee guida operative approvate dalla Giunta regionale con DGR n. 26-2131 del 21 settembre 2015, come riferimento per gli strumenti urbanistici ed edilizi dei comuni ricadenti in tali ambiti, allo scopo di consolidare la rete di tutela esistente, e finalizzate a:

- a. mantenere l'uso agrario e in particolare vitivinicolo del territorio, in continuità con la tradizione storica culturale locale;
- b. tutelare i luoghi del vino, quali i vigneti, i manufatti legati alla coltivazione e produzione viticola e alla vinificazione (cascine, *ciabot*, cantine, ecc.), i luoghi e gli spazi pubblici per la commercializzazione dell'uva e del vino;
- c. conservare e valorizzare il patrimonio edilizio storico, rurale e urbano, e le trame insediative;

Il Comune di Santa Vittoria d'Alba è interessato marginalmente dalla perimetrazione della "buffer zone" del sito UNESCO "I paesaggi vitivinicoli del Piemonte: Langhe - Roero e Monferrato". Pertanto in considerazione della limitata porzione di territorio compresa nella *buffer zone*, ai sensi della D.G.R. n. 2-1487 del 12 giugno 2020 "Sito UNESCO" "I paesaggi vitivinicoli del Piemonte: Langhe - Roero e Monferrato". Comuni marginalmente interessati dalla perimetrazione. Disposizioni, ad integrazione alla D.G.R. n. 26-2131 del 21 settembre 2015, sulla semplificazione facoltativa del procedimento di adeguamento dei Piani Regolatori e dei Regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il Sito UNESCO", può avvalersi di un percorso semplificato.

Pertanto l'adeguamento dello strumento urbanistico comunale, in considerazione della limitata superficie compresa nella "buffer zone", che è pari a 31 ha e rappresenta il 3% circa dell'intera superficie territoriale comunale, in considerazione altresì dell'assenza di rilevanza sull'impianto strutturale del Piano vigente, dell'indifferenza rispetto alla capacità insediativa residenziale e delle potenzialità edificatorie, può essere attuato con Variante Parziale ai sensi dell'art. 17, comma 5° della L.R. n. 56/77.

La Relazione Illustrativa della Variante riporta gli estratti cartografici relativi all'analisi paesaggistica di cui al punto 2.3.1.a contenuti nell'Allegato A della D.G.R. n. 2-1487 del 12 giugno 2020, con riferimento al territorio comunale di Santa Vittoria d'Alba.

Si individua nelle seguenti tavole di Piano: Tavola n. 2 - Zonizzazione, in scala 1:2.000; Tavola n. 3 - Zonizzazione Territorio Comunale, in scala 1:5.000; Tavola n. 6 - Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, in scala 1:5.000, la perimetrazione della *buffer zone* del Sito UNESCO.

Inoltre si inserisce nelle Norme di Attuazione il nuovo articolo 20 quinquies (Salvaguardia dei valori riconosciuti al sito "Paesaggi vitivinicoli del Piemonte Langhe - Roero e Monferrato"), che contiene specifiche disposizioni in ottemperanza al Punto 2.3.1.b "Disposizioni normative" dell'Allegato A di cui alla richiamata D.G.R. n. 2-1487 del 12 giugno 2020.

<p>d. tutelare i siti e i contesti di valore scenico ed estetico e le visuali, con particolare attenzione ai rapporti visivi fra <i>buffer zone</i> e <i>core zone</i> e alla conservazione dei profili paesaggistici e delle linee di crinale collinari;</p> <p>e. mantenere l'immagine articolata e plurale del paesaggio vitivinicolo piemontese;</p> <p>f. garantire un alto livello qualitativo degli interventi edilizi;</p> <p>g. riqualificare e valorizzare le aree compromesse, mitigando gli elementi di detrazione visiva, con particolare attenzione alla valorizzazione degli assi viari di accesso alla <i>core zone</i>.</p>	
Articolo 34. Disciplina generale delle componenti morfologico-insediative	
<p><i>Le componenti morfologico insediative (m.i.) sono rappresentate nella Tav. P4 e disciplinate nello specifico negli articoli dal 35 al 40. Sono descritte puntualmente nel capitolo 2.4 della Relazione illustrativa del Ppr.</i></p>	
<p><i>Nella Tav. P4 sono rappresentati anche:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - porte urbane (tema puntuale contenente 585 elementi suddivisi in porte critiche e di valore); - varchi tra aree edificate (tema lineare presente in maniera uniforme su tutto il territorio regionale); - elementi strutturanti i bordi urbani (tema lineare che rappresenta conche, conoidi, crinali, lungofiume, lungolago, orli pedemontani e di terrazzo). 	
Si rimanda a quanto evidenziato nei successivi articoli a proposito delle specifiche morfologie insediative.	
Articolo 35. Aree urbane consolidate (m.i. 1, 2, 3)	
<ul style="list-style-type: none"> - m.i. 1: tessuti urbani consolidati dei centri maggiori (prevalentemente nel centro in zone densamente costruite); - m.i. 2: tessuti urbani consolidati dei centri minori (prevalentemente nel centro in zone densamente costruite); - m.i. 3: tessuti urbani esterni ai centri (costituito da zone compiutamente urbanizzate in continuum con m.i. 1 o m.i. 2). 	
<p><u>Indirizzi</u> <i>comma 3</i> I piani locali garantiscono, anche in coerenza con l'articolo 24, comma 5:</p> <p>e. il potenziamento degli spazi a verde e delle loro connessioni con elementi vegetali esistenti, nonché il miglioramento della fruizione anche attraverso sistemi di mobilità sostenibile e di regolazione dell'accessibilità;</p> <p>f. il potenziamento della rete degli spazi pubblici, a partire da quelli riconosciuti storicamente, anche con la riorganizzazione del sistema dei servizi, delle funzioni centrali e dei luoghi destinati all'incontro, con il coinvolgimento delle aree verdi, la formazione di fronti e di segni di rilevanza urbana.</p> <p><i>comma 4</i> I piani locali disciplinano, con riferimento ai tessuti urbani esterni ai centri (m.i. 3), eventuali processi di rigenerazione urbana di cui all'articolo 34 comma 5.</p> <p><u>Direttive</u> <i>comma 5</i> I piani locali garantiscono il mantenimento e la valorizzazione del disegno originario d'impianto e degli elementi edilizi caratterizzanti, con particolare riferimento alle parti di città precedenti al 1950 connotate da trasformazioni urbanistiche a progetto unitario. (...)</p>	<p><u>Modifiche interessate:</u></p> <p><u>3 RES) Cambio di modalità attuativa dell'area residenziale PEC 6B1</u></p> <p><u>5 RES) Inserimento di area edificabile residenziale</u></p> <p><u>6 RES) Trasformazione di area a servizi e parte di area economica in area residenziale</u></p> <p><u>8 RES) Riperimetrazione di area residenziale PEC 1B e cambio di modalità attuativa di un lotto</u></p> <p><u>10 RES) Ampliamento di area sottoposta a Piano di Recupero</u></p> <p><u>11 RES) Riperimetrazione di area residenziale di completamento</u></p> <p><u>2 AGR) Trasformazione di area di centro abitato in area agricola</u></p> <p><u>1 RV) Individuazione di edifici con elementi di facciata da sottoporre a tutela</u></p> <p>Le modifiche 8RES, 10RES, 2AGR sono comprese nella morfologia insediativa m.i 2 - tessuti urbani consolidati dei centri minori. Le modifiche 3RES, 5RES, 6RES, 11RES, 1RV (parte) sono comprese nella morfologia insediativa m.i 3 - tessuti urbani esterni ai centri.</p> <p>Tali modifiche sono coerenti con indirizzi e direttive dell'art. 35 in quanto:</p> <ul style="list-style-type: none"> - le modifiche 3RES e 8RES riguardano il cambio di modalità attuativa di previsioni edificatorie già presenti nel PRG, le quali insistono all'interno di aree urbanizzate sottoposte a PEC in larga parte già realizzate, per cui consistono nel completamento di un disegno del Piano vigente; - la modifica 6RES interessa un'area edificata e non prevede ulteriori trasformazioni sull'edificio esistente, poiché consiste nel ritorno all'originaria destinazione d'uso residenziale di un edificio per un certo periodo

	<p>destinato a scuola;</p> <ul style="list-style-type: none"> - la modifica 10RES prevede l'ampliamento di un Piano di Recupero nel Centro Storico, nel quale gli interventi ammessi sono dettagliatamente regolamentati dalle norme del PRG e del Regolamento Edilizio; - la modifica 11RES riguarda un'area già edificata, per la quale non sono previste ulteriori trasformazioni; - la modifica 2AGR prevede il ritorno alla destinazione agricola di un'area ora nel Centro Abitato; - la modifica 1RV impone misure di salvaguardia sulle facciate di alcuni edifici; - la modifica 5RES riguarda l'inserimento di un lotto edificabile residenziale di limitate dimensioni in un'area urbanizzata interclusa in un contesto edificato; per le aree edificabili le norme di attuazione del PRG prescrivono il mantenimento di determinate quote di suolo permeabile, non pavimentato, mantenuto a prato e con piantumazioni arboree e arbustive addensate volte a realizzare zone o fasce di vegetazione naturale.
Articolo 36. Tessuti discontinui suburbani (m.i. 4)	
Componente paesaggistica non coinvolta dalla Variante	
Articolo 37. Insediamenti specialistici organizzati (m.i. 5)	
Componente paesaggistica non coinvolta dalla Variante	
Articolo 38. Aree di dispersione insediativa (m.i. 6,7)	
<p><i>Aree rurali investite da processi di dispersione insediativa extra agricola:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - m.i. 6: prevalentemente residenziale (zone a bassa densità ad uso prevalentemente abitativo); - m.i. 7: prevalentemente specialistica (zone a bassa densità ad uso prevalentemente misto, con alternanza di residenze e capannoni). <p><i>Aree in cui sul preesistente insediamento rurale connesso all'uso agricolo prevalgono altri modelli insediativi con recenti e intense dinamiche di crescita.</i></p>	
<p><u>Direttive</u> <i>comma 3</i></p> <p>I piani locali, in relazione alle specificità dei territori interessati, verificano e precisano la delimitazione delle morfologie di cui al comma 1, al fine di mantenerne e promuoverne la destinazione agricola prevalente; all'interno di queste individuano altresì le aree marginali irreversibilmente compromesse, per le quali i caratteri ambientali e paesaggistici siano stati strutturalmente modificati rispetto a quelli della preesistente matrice rurale.</p> <p><i>comma 4</i></p> <p>Entro le aree di cui al comma 1 i piani locali definiscono previsioni e normative finalizzate a garantire che:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. eventuali interventi insediativi, a eccezione di quelli connessi allo svolgimento delle attività agricole, non interessino le aree caratterizzate da elevata produttività e pregio agronomico di cui all'articolo 20, biopermeabilità di cui all'articolo 19 e valenza percettivo-identitaria, paesaggistica o culturale di cui agli articoli 30, 32 e 33, ovvero le aree libere residue interessanti ai fini della realizzazione della rete ecologica di cui all'articolo 42, e si concentrino nelle aree irreversibilmente compromesse di cui al comma 3; b. possano essere ammessi, oltre a interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, solo i completamenti realizzabili nelle aree interstiziali all'interno o a margine di 	<p><u>Modifiche interessate:</u></p> <p><u>2RES) Stralcio di area edificabile a destinazione residenziale PEC 7</u></p> <p><u>4 RES) Inserimento di area edificabile residenziale</u></p> <p><u>9 RES) Riposizionamento di area edificabile residenziale</u></p> <p><u>1 PROD) Stralcio di area economica di nuovo impianto</u></p> <p><u>2 PROD) Ampliamento di area economica di riordino</u></p> <p><u>3 PROD) Ampliamento di area economica di riordino</u></p> <p><u>4 PROD) Stralcio di parte di area produttiva ed area a servizi</u></p> <p><u>5 PROD) Trasformazione di parte di area a servizi in produttiva</u></p> <p><u>1 SERV) Definizione dell'area di salvaguardia di due pozzi potabili</u></p> <p><u>3 SERV) Individuazione corretta della delimitazione del centro abitato ai sensi del Nuovo Codice della Strada</u></p> <p><u>1 AGR) Ampliamento di allevamento esistente</u></p> <p><u>1 RV) Individuazione di edifici con elementi di facciata da sottoporre a tutela</u></p> <p>La modifica 9RES è compresa nella morfologia insediativa m.i. 6 - Aree rurali investite da processi di dispersione insediativa extra agricola prevalentemente residenziale. Essa riguarda un lotto edificabile già inserito nel PRG vigente e consiste in un suo riposizionamento con minime modifiche che non variano sostanzialmente il</p>

<p>contesti già edificati, se finalizzati alla definizione di margini e bordi di separazione tra aree libere e aree costruite;</p> <p>c. gli interventi consentiti mirino alla riqualificazione del contesto, privilegiando allineamenti finalizzati al riordino degli insediamenti e l'uso di caratteri tipologici coerenti con l'ambiente e il paesaggio circostante, nonché alla conservazione e valorizzazione dei sistemi di ville di cui all'articolo 26; la progettazione sia urbanistica sia edilizia deve inoltre tenere conto di quanto indicato dagli specifici indirizzi per la qualità paesaggistica predisposti dalla Giunta regionale;</p> <p>d. siano favoriti gli interventi di riconversione verso utilizzi agricoli di aree ed edifici con diversa destinazione d'uso.</p>	<p>disegno di Piano, confermando la superficie fondiaria ed il volume previsti nello stesso.</p> <p>Le modifiche 2RES, 4RES, 1PROD, 2PROD, 3PROD, 4PROD, 5PROD, 1SERV, 3SERV, 1AGR, 1RV (parte) sono comprese nella morfologia insediativa m.i 7 - Aree rurali investite da processi di dispersione insediativa extra agricola prevalentemente specialistica.</p> <p>Tali modifiche sono coerenti con le direttive dell'art. 38 in quanto:</p> <ul style="list-style-type: none"> - le modifiche 2RES, 1PROD e 4PROD consistono nello stralcio di previsioni edificatorie con ritorno a terreno agricolo; - le modifiche 2PROD e 5PROD riguardano aree già edificate; nella prima non sono ammessi interventi edilizi, mentre nella seconda è previsto un limitato ampliamento di un edificio; - la modifica 1SERV si limita ad individuare in cartografia le aree di tutela e salvaguardia di due pozzi potabili esistenti, come richiesto da un provvedimento regionale, - la modifica 3SERV consiste nell'individuazione corretta della delimitazione del centro abitato ai sensi del Codice della Strada, per cui non assume rilevanza ai fini paesaggistici e ambientali; - la modifica 1 AGR) riguarda l'ampliamento di un allevamento esistente che non può essere quindi localizzato altrove; - la modifica 1RV impone misure di salvaguardia sulle facciate di alcuni edifici; - la modifica 4RES riguarda l'inserimento di un lotto edificabile residenziale di limitate dimensioni in un'area urbanizzata interclusa in un contesto edificato, contribuendo alla definizione di margini e bordi di separazione tra aree libere e aree costruite; - la modifica 3PROD consiste nell'ampliamento di un'attività produttiva esistente, non altrimenti localizzabile, che comunque non interessa terreni ad elevato interesse agronomico.
---	---

Articolo 39. "Insule" specializzate e complessi infrastrutturali (m.i. 8, 9)

Componente paesaggistica non coinvolta dalla Variante

Articolo 40. Insediamenti rurali (m.i. 10, 11, 12, 13, 14, 15)

- m.i. 10 aree rurali di pianura o collina (tema areale costituito da ampie zone rurali);
- m.i. 11 sistemi di nuclei rurali di pianura, collina e bassa montagna (tema areale costituito da piccoli nuclei);
- m.i. 12 villaggi di montagna (tema areale costituito da piccoli nuclei montani);
- m.i. 13 aree rurali di montagna o collina con edificazione rada e dispersa (tema areale costituito da ampie zone rurali);
- m.i. 14 aree rurali di pianura (tema areale costituito da ampie zone rurali);
- m.i. 15 alpeggi e insediamenti rurali d'alta quota (tema areale, non coprente, a macchia di leopardo situato in montagna, in particolare nella zona del VCO).

<p><u>Direttive comma 5</u></p> <p>Entro le aree di cui al presente articolo la pianificazione settoriale (lettere b., e.), territoriale provinciale (lettere f., g., h.) e locale (lettere a., b., c., d., f., g., h.) stabilisce normative atte a:</p> <p>a. disciplinare gli interventi edilizi e infrastrutturali in modo da favorire il riuso e il recupero del patrimonio rurale esistente, con particolare riguardo per gli edifici, le infrastrutture e le sistemazioni di interesse storico, culturale, documentario;</p> <p>b. collegare gli interventi edilizi e infrastrutturali alla</p>	<p><u>Modifiche interessate:</u></p> <p><u>1 RES) Stralcio di area dalla perimetrazione del centro abitato</u></p> <p><u>7 RES) Riconoscimento di credito di volumetria edilizia residenziale</u></p> <p><u>4 SERV) Riconoscimento dell'area destinata a cabina metano</u></p> <p>Le modifiche 1RES e 4SERV sono comprese nella morfologia insediativa m.i. 10 - aree rurali di pianura o collina. La modifica 7RES è compresa nella morfologia</p>
---	---

<p>manutenzione o al ripristino dei manufatti e delle sistemazioni di valenza ecologica e/o paesaggistica (bacini di irrigazione, filari arborei, siepi, pergolati, ecc.);</p> <p>c. contenere gli interventi di ampliamento e nuova edificazione non finalizzati al soddisfacimento delle esigenze espresse dalle attività agricole e a quelle a esse connesse, tenuto conto delle possibilità di recupero o riuso del patrimonio edilizio esistente e con i limiti di cui alla lettera g;</p> <p>d. disciplinare gli interventi edilizi in modo da assicurare la coerenza paesaggistica e culturale con i caratteri tradizionali degli edifici e del contesto;</p> <p>e. disciplinare, favorendone lo sviluppo, le attività agrituristiche e l'ospitalità diffusa, l'escursionismo e le altre attività ricreative a basso impatto ambientale;</p> <p>f. definire criteri per il recupero dei fabbricati non più utilizzati per attività agro-silvo-pastorali, in coerenza con quanto previsto dalla l.r. 9/2003;</p> <p>g. consentire la previsione di interventi eccedenti i limiti di cui al punto f. qualora vi sia l'impossibilità di reperire spazi e volumi idonei attraverso interventi di riqualificazione degli ambiti già edificati o parzialmente edificati, affrontando organicamente il complesso delle implicazioni progettuali sui contesti investiti; in tali casi gli interventi dovranno comunque non costituire la creazione di nuovi aggregati, ma garantire la continuità con il tessuto edilizio esistente e prevedere adeguati criteri progettuali, nonché la definizione di misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale;</p> <p>h. consentire la previsione di interventi infrastrutturali di rilevante interesse pubblico solo a seguito di procedure di tipo concertativo (accordi di programma, accordi tra amministrazioni, procedure di copianificazione), ovvero se previsti all'interno di strumenti di programmazione regionale o di pianificazione territoriale di livello regionale o provinciale, che definiscano adeguati criteri per la progettazione degli interventi e misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale.</p>	<p>insediativa m.i. 11 - sistemi di nuclei rurali di pianura, collina e bassa montagna.</p> <p>Tali modifiche sono coerenti con le direttive dell'art. 40 in quanto:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la modifica 1RES riguarda lo stralcio di un'area dalla perimetrazione del centro abitato e la conseguente destinazione ad area agricola; - la modifica 4SERV attiene unicamente al riconoscimento di una situazione di fatto (cabina del metano esistente e relativa area pertinenziale); - la modifica 7RES è relativa ad un edificio esistente all'interno di un nucleo edificato, sul quale edificio è ammesso un eventuale ampliamento di limitate dimensioni che ripristinerebbe una situazione preesistente, conservando comunque i segni dell'insediamento tradizionale, dovendo essere rispettate le tipologie edilizie ed i materiali previsti dal PRG e dal Regolamento Edilizio.
<p>Art. 41. Aree caratterizzate da elementi critici e con detrazioni visive</p>	
<p>Componente paesaggistica non coinvolta dalla Variante</p>	
<p>Art. 42. Rete di connessione paesaggistica</p>	
<p><i>Nella Tav. P5 sono individuati gli elementi della rete ecologica (i nodi, le connessioni ecologiche, le aree di progetto, le aree di riqualificazione ambientale), la rete storico-culturale, la rete di fruizione</i></p>	
<p><u>Indirizzi</u></p> <p><i>comma 8</i></p> <p>I piani territoriali provinciali e i piani locali considerano gli elementi della Rete, anche in relazione alle indicazioni del progetto della rete di valorizzazione ambientale di cui all'articolo 44, individuando le misure di tutela e di intervento per migliorarne il funzionamento, mediante appositi progetti, piani e programmi che ne approfondiscano e specificino gli aspetti di interesse sub regionale e locale, in coerenza con le norme specifiche di tutela e conservazione delle aree naturali protette e dei Siti della Rete Natura 2000.</p> <p><i>comma 9</i></p> <p>Gli enti locali assicurano l'accessibilità e la fruibilità della Rete con particolare riferimento agli elementi di cui ai commi 4 e 5 prevedendo, dove necessario, l'installazione di un'adeguata</p>	<p>Sulla Tavola P5 si segnalano i punti di appoggio di Corridoi ecologici, i punti panoramici del Sistema delle mete di fruizione, la buffer zone del Sito UNESCO (I Paesaggi vitivinicoli del Piemonte: Langhe – Roero e Monferrato).</p> <p>La descrizione delle modifiche previste in Variante induce a ritenere che le stesse siano compatibili con il contesto paesaggistico in cui sono inserite e non interferiscano con gli elementi della rete ecologica e le azioni che possono essere messe in campo per la valorizzazione e fruizione della stessa.</p>

<p>cartellonistica e di punti informativi.</p> <p><i>comma 11</i></p> <p>Con riferimento alle indicazioni relative alle rete fruitiva, i piani settoriali, territoriali provinciali e i piani locali, per quanto di rispettiva competenza, definiscono azioni finalizzate a:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. adottare orientamenti progettuali tali da aderire ai caratteri specifici dei contesti interessati, con particolare riferimento alle indicazioni di cui alla Parte III delle presenti norme; b. prestare speciale attenzione agli aspetti panoramici e di intervisibilità, sia attivi (le infrastrutture come canali di fruizione visiva), sia passivi (le infrastrutture come oggetto di relazioni visive), con particolare riferimento a quelle considerate agli articoli 30 e 33; c. prestare speciale attenzione all'uso della vegetazione (cortine verdi, viali d'accesso, arredo vegetale, barriere verdi anti-rumore, ecc.) nei progetti di infrastrutture; d. adottare specifiche misure di mitigazione nei confronti delle criticità esistenti. 	
--	--

A seguito delle valutazioni espresse nella precedente relazione, si ritiene che la Variante parziale sia coerente con le previsioni ed il dettato normativo del Piano Paesaggistico Regionale.

RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE (R.I.R.)

La Regione Piemonte con la D.G.R. 5 luglio 2010, n. 31-286 “Applicazione del D. Lgs. 334/1999 e D.M. LL.PP. 9 maggio 2001 concernenti gli stabilimenti a rischio di incidente rilevante. Precisazioni relative alle procedure di adeguamento degli strumenti urbanistici. Revoca della D.G.R. n. 20-13359 del 22 febbraio 2010” ha definito le procedure di pianificazione territoriale da adottare in relazione all’analisi e valutazione del rischio industriale.

La citata deliberazione richiama all’obbligo della redazione dell’elaborato tecnico RIR i Comuni in cui sono presenti stabilimenti a rischio di incidente rilevante, i quali dovranno trasmettere la relativa documentazione ai Comuni limitrofi, che subiscono gli effetti dell’area di danno degli stabilimenti medesimi, affinché provvedano a dotarsi dello stesso strumento. Inoltre la D.G.R. prevede che, in assenza dell’elaborato tecnico R.I.R., i nuovi strumenti urbanistici generali o le varianti di PRGC di Comuni in cui sono presenti stabilimenti a rischio di incidente rilevante e dei Comuni limitrofi che subiscono gli effetti dell’area di danno degli stabilimenti medesimi, non potranno contenere previsioni urbanistiche all’interno delle aree di danno stesse.

Sul territorio del Comune di Santa Vittoria d’Alba non sono presenti stabilimenti a rischio di incidente rilevante. Il vicino Comune di Bra ne ospita invece tre (Bra Gas srl, Arpa Industriale spa, Abet Laminati spa). Il Comune di Bra si è dotato dell’”Elaborato tecnico Rischi Incidenti Rilevanti (R.I.R.)”. L’Elaborato R.I.R. è stato approvato nell’ambito della Variante strutturale n. 25 al PRGC.

Dall’esame di tale elaborato R.I.R. risulta che le aree di danno degli stabilimenti sono limitate ad una parte molto contenuta del territorio comunale di Bra e non interessano il Comune di Santa Vittoria d’Alba. Considerato che sul territorio comunale di quest’ultimo non ricadono gli effetti degli stabilimenti a rischio di incidente rilevante ubicati nel Comune contermine, in relazione alle disposizioni della citata D.G.R. 5 luglio 2010, n. 31-286, il Comune di Santa Vittoria d’Alba non è tenuto a dotarsi dell’Elaborato tecnico sul Rischio di Incidente Rilevante (Elaborato R.I.R.).

INTEGRAZIONI ALLE NORME DI ATTUAZIONE

Per assicurare l'applicazione della presente Variante Parziale vengono modificate ed integrate le norme di attuazione:

- gli articoli 9, 11, 12, 13, 15, 19, 20, 20 quater, nuovo articolo 20 quinquies, 26, 27, 28, 29, 32, 33, 36, 38, 42, 44;
- le schede tecniche di zona: n. 2, 3, 4, 6, 7, 9, 12, 13, 18.

Le motivazioni che hanno determinato le modifiche agli articoli ed alle schede tecniche sopra citati sono state riportate nei precedenti capitoli, in relazione agli interventi inseriti.

Si provvede alla redazione di un testo integrato completo, nel quale in **grassetto** sono riportate le parti inserite o modificate con la presente Variante, in ~~barrato~~ quelle stralciate.

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E PARERI PRESENTATI AL PROGETTO PRELIMINARE E CONTESTUALE VERIFICA PREVENTIVA DELLA VAS

Sul progetto preliminare della Variante e contestuale verifica preventiva della VAS sono pervenuti al Comune i pareri della Provincia di Cuneo e degli altri soggetti competenti in materia ambientale ed alcune osservazioni da parte di privati e dall'Ufficio Tecnico Comunale, su cui il Comune si è espresso nell'elaborato "Controdeduzioni alle osservazioni e pareri presentati al progetto preliminare e contestuale verifica VAS", apportando conseguentemente modifiche alla cartografia e norme di attuazione della Variante, descritte nello stesso elaborato.

In particolare l'Ufficio Tecnico Comunale ha fatto presente che è stata approvata la Variante presentata dalla Società Intercomunale Servizi Idrici Srl (SISI), relativa alla Razionalizzazione del sistema di collettamento e depurazione dei reflui del Comune di Bra e dei Comuni limitrofi – 4° lotto collettore Monticello – Alba, per cui si adeguano la cartografia e le norme di attuazione (articolo 40, nuovo comma 6°) del PRGC vigente recependo le previsioni di detta Variante.

ELABORATI DELLA VARIANTE PARZIALE

La presente Variante Parziale n. 8/2020 al P.R.G.C. comprende i seguenti elaborati:

- Relazione illustrativa;
- Controdeduzioni alle osservazioni e pareri presentati al progetto preliminare e contestuale verifica VAS
- Valutazione Ambientale Strategica - Documento tecnico di verifica preventiva di assoggettabilità alla VAS;
- Norme di attuazione – testo integrato;
- Verifica di compatibilità acustica;
- Relazione geologica;
- Tavola n. 2 – Zonizzazione – scala 1:2.000;
- Tavola n. 3 – Zonizzazione territorio comunale – scala 1:5.000;
- Tavola n. 4 – Planimetria dettagliata Centro e Nucleo Storico – scala 1:1.000;
- Tavola n. 6 - Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e delle idoneità all'utilizzazione urbanistica – scala 1:5.000.

COPIA DELIBERAZIONI GIUNTA REGIONALE
DI APPROVAZIONE DEL PRGC
(Variante generale n. 1 e Variante strutturale n. 2)



Torino li, 24 APR. 1998

IL DIRIGENTE
Arch. Andrea MARINI

GIUNTA REGIONALE DEL PIEMONTE

Verbale n. 242

Adunanza 24 marzo 1998

L'anno millenovecentonovantotto il giorno 24 del mese di marzo alle ore 16,45 in Torino presso la Sede della Regione, Piazza Castello n.165, nella apposita sala delle adunanze di Giunta, si è riunita la Giunta Regionale, con l'intervento di Enzo GHIGO Presidente, Gaetano MAJORINO Vice Presidente e degli Assessori Giovanni BODO, Franco Maria BOTTA, Angelo BURZI, Ugo CAVALLERA, Antonio D'AMBROSIO, Giuseppe GOGLIO, Giampiero LEO, Antonino MASARACCHIO, Gilberto PICHETTO FRATIN, Roberto VAGLIO, con l'assistenza di Laura BERTINO nelle funzioni di Segretario Verbalizzante.

Sono assenti gli Assessori: CAVALLERA, MASARACCHIO, VAGLIO.

(Omissis)

D.G.R. n. 12 - 24216

OGGETTO:

L.R. n. 56/77 e successive modificazioni. Comune di SANTA VITTORIA D'ALBA (CN). Approvazione della Variante al Piano Regolatore Generale Comunale vigente e della successiva Variante "in itinere".

A relazione dell'Assessore Botta:

Premesso che il Comune di Santa Vittoria D'Alba, dotato di Piano Regolatore Generale regolarmente approvato con D.G.R. n. 69-00376 in data 24.9.1985, successivamente modificato, nel rispetto dei disposti fissati dagli artt. 15 e 17 della L.R. 5.12.1977 n. 56 e successive modificazioni e delle indicazioni contenute nella Circolare del P.G.R. n. 16/URE in data 18.7.1989, provvedeva a:

- predisporre, con deliberazione consiliare n. 38 in data 22.10.1993, esecutiva ai sensi di legge, il Progetto Preliminare della Variante Generale al Piano Regolatore Generale vigente interessante il territorio di propria competenza, avendo individuato contestualmente gli indirizzi programmatici;
- adottare, con deliberazione consiliare n. 20 in data 25.5.1994, esecutiva ai sensi di legge, in forma definitiva il Progetto della Variante Generale al Piano Regolatore Generale Comunale vigente, avendo contestualmente espresso le proprie determinazioni in merito alle osservazioni presentate a seguito della pubblicazione degli atti del progetto preliminare;

considerato che il Comune medesimo aveva provveduto, nel rispetto di quanto disposto dagli artt. 15 e 17 della L.R. 5.12.1977 n. 56 e successive modifiche ed integrazioni, in via preliminare e successivamente in forma definitiva - prendendo atto della mancata presentazione di osservazioni da parte di Enti e privati a seguito della pubblicazione degli atti - con deliberazioni consiliari n. 2 in data 10.3.1995 e n. 23 in data 14.9.1995, entrambe esecutive ai sensi di legge, ad adottare una Variante "in itinere";

constatato che:

- il Settore Regionale Approvazione Strumenti Urbanistici, con relazione n. 10613/94-4096/95-960/96 in data 14.5.1996, ha ritenuto meritevole di approvazione la Variante Generale al Piano Regolatore Generale del Comune di Santa Vittoria D'Alba, di cui alle deliberazioni consiliari n. 20 in data 25.5.1994 e n. 23 in data 14.9.1995, a condizione che l'Amministrazione Comunale interessata provvedesse ad apportare una serie di modifiche alle scelte progettuali originariamente effettuate, nel rispetto delle procedure fissate dal 13 comma dell'art. 15 della L.R. 5.12.1977 n. 56 e successive modificazioni;
- l'Assessore Regionale alla Pianificazione e Gestione Urbanistica, con nota n. 10613/94-4096/95-960/96 in data 6.6.1996, nel condividere il succitato parere espresso dal Settore Regionale Approvazione Strumenti Urbanistici, ha provveduto a trasmettere il medesimo al Comune di Santa Vittoria D'Alba, specificando nel contempo i tempi per le controdeduzioni comunali ed il vincolo di salvaguardia alle osservazioni formulate;

atteso che il Comune di Santa Vittoria D'Alba con deliberazione consiliare n. 68 in data 19.12.1996, esecutiva ai sensi di legge, ha provveduto a controdedurre alle osservazioni formulate dal Settore Regionale Approvazione Strumenti Urbanistici con parere in data 14.5.1996, predisponendo nel contempo alcuni elaborati opportunamente modificati in conseguenza dei rilievi accolti;

preso atto che a seguito del parere espresso dal Settore Prevenzione del Rischio Geologico, Meteorologico e Sismico con nota n. 5373/GEO in data 25.8.1997, il Comune di Santa Vittoria D'Alba con deliberazione consiliare n. 36 in data 7.11.1997, esecutiva ai sensi di legge, ha integrato il precedente atto deliberativo n. 68 in data 19.12.1996;

dato atto che sulla base del precedente richiamato parere n. 10613/94-4096/95-960/96 in data 14.5.1996 del Settore Regionale Approvazione Strumenti Urbanistici, nonché delle definitive valutazioni espresse dal Referente d'Area della Direzione Regionale Pianificazione e Gestione Urbanistica con relazione in data 17.2.1998, si ritiene meritevole di approvazione la Variante Generale al Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Santa Vittoria D'Alba, adottata e successivamente modificata con deliberazioni consiliari n. 20 in data 25.5.1994, n. 23 in data 14.9.1995, n. 68 in data 19.12.1996 e n. 36 in data 7.11.1997, subordinatamente all'introduzione "ex officio", negli elaborati della Variante Generale al Piano, delle ulteriori modifiche specificatamente riportate nell'allegato documento "A" in data 17.2.1998, che costituisce parte integrante del presente atto deliberativo, finalizzate ad una più corretta attuazione delle proposte nonché all'adeguamento alle norme di legge vigenti;

viste infine le Certificazioni del Sindaco del Comune di Santa Vittoria D'Alba in data 2.10.1994 e in data 19.1.1996, circa l'iter di formazione della Variante Generale al Piano Regolatore Generale, e della successiva Variante "in itinere" a norma della L.R. 5.12.1977 n. 56 e successive modificazioni ed in conformità alle disposizioni contenute nella Circolare del P.G.R. n. 16/URE in data 18.7.1989;

ritenuto che il procedimento seguito appare regolare;

visto il D.P.R. 15.1.1972 n. 8;

vista la Legge Regionale 5.12.1977 n. 56 e successive modificazioni;

vista la D.G.R. n. 69-00376 in data 24.9.1985, con la quale è stato approvato il Piano Regolatore Generale del Comune di Santa Vittoria D'Alba;

vista la documentazione relativa alla Variante Generale ed alla Variante "in itinere" di cui trattasi, che si compone degli atti ed elaborati specificati nel successivo art. 2 del deliberato;

la Giunta Regionale, a voti unanimi, espressi nelle forme di legge,

d e l i b e r a

ART. 1

Di approvare, ai sensi degli artt. 15 e 17 della Legge Regionale 5.12.1977 n. 56 e successive modificazioni, la Variante Generale al Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Santa Vittoria D'Alba (CN), adottata e successivamente modificata con deliberazioni consiliari n. 20 in data 25.5.1994, n. 23 in data 14.9.1995, n. 68 in data 19.12.1996 e n. 36 in data 7.11.1997, subordinatamente all'introduzione "ex officio", negli elaborati della Variante, delle ulteriori modifiche specificatamente riportate nell'allegato documento "A" in data 17.2.1998 che costituisce parte integrante del presente atto deliberativo, fatte comunque salve le prescrizioni del D.L. 30.4.1992 n. 285 "Nuovo Codice della Strada" e del relativo Regolamento approvato con D.P.R. 16.12.1992 n. 495 e successive modificazioni.

ART 2

La documentazione relativa alla Variante Generale al Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Santa Vittoria D'Alba, debitamente vistata, si compone di:

- deliberazione consiliare n. 20 in data 25.5.1994, esecutiva ai sensi di legge, con allegato:
 - . Elab. - Relazione tecnica
 - . Elab. - Norme Tecniche di Attuazione
 - . Tav. 1 - Inquadramento territoriale, in scala 1:25000
 - . Tav. 2 - Tavola di piano, in scala 1:2000
 - . Tav. 3 - Tavola di Piano, in scala 1:5000
 - . Tav. 4 - Piano particolareggiato. Centro storico, in scala 1:1000
 - . Elab. - Relazione geologico-tecnica sulle nuove aree di trasformazione urbanistico-edilizia
 - . Elab. - Esame delle osservazioni

- deliberazione consiliare n. 23 in data 14.9.1995, esecutiva ai sensi di legge, con allegato:
 - . Elab. - Relazione tecnica
 - . Elab. - Relazione Illustrativa
 - . Elab. - Norme Tecniche di Attuazione
 - . Tav. 1 - Inquadramento territoriale, in scala 1:25000
 - . Tav. 2 - Tavola di piano, in scala 1:2000
 - . Tav. 3 - Tavola di Piano, in scala 1:5000
 - . Tav. 4 - Piano particolareggiato. Centro storico, in scala 1:1000
- deliberazione consiliare n. 68 in data 19.12.1996, integrata con deliberazione consiliare n. 36 in data 7.11.1997 (comprensiva delle schede tecniche normative n. 6-7-8-10-11, modificate), entrambe esecutive ai sensi di legge, con allegato:
 - . Elab. - Relazione di controdeduzioni
 - . Elab. - Norme Tecniche di Attuazione
 - . Tav. 1 - Tavola di piano, in scala 1:1000
 - . Tav. 2 - Tavola di piano, in scala 1:2000
 - . Tav. 3 - Tavola di piano, in scala 1:5000
 - . Tav. 4 - Tavola di piano, in scala 1:25000
 - . Elab. - Controdeduzioni al parere del Settore Prevenzione del Rischio Geologico, Meteorologico e Sismico

La presente deliberazione sarà pubblicata sul B.U. della Regione Piemonte ai sensi dell'art. 65 dello Statuto.

(O m i s s i s)

Il Presidente
della Giunta Regionale
Enzo Ghigo

Segreteria della Giunta
Il funzionario verbalizzante
Laura BERTINO

Estratto dal libro verbali delle deliberazioni assunte dalla Giunta Regionale in adunanza 24 marzo 1998.

REGIONE PIEMONTE
ASSESSORATO URBANISTICO
Il sottoscritto attesta che la presente copia
composta da n. 2 fogli è conforme all'originale

Torino li, 24 APR. 1998

IL DIRIGENTE
Arch. Andrea MARINI

pa/ 



REGIONE PIEMONTE

ASSESSORATO URBANISTICA
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E DELL'AREA METROPOLITANA, EDILIZIA RESIDENZIALE
DIREZIONE REGIONALE PIANIFICAZIONE E GESTIONE URBANISTICA

Torino, il17.2.1998.....

Allegato "A" alla Deliberazione della Giunta Regionale n. 18-24216 in data 24.2.98

OGGETTO: Comune di SANTA VITTORIA D'ALBA
VARIANTE al P.R.G.C.
L. R. 56/77 e s. m. i.

ELENCO DELLE MODIFICHE INTRODOTTE "EX OFFICIO"

MODIFICHE CARTOGRAFICHE :

La 'Area residenziale di nuovo impianto con indice fondiario mc./mq. 0,6", individuata sulla Tavola 2 in scala 1:2000 e sulla Tavola 3 in scala 1:5000 con il numero "11", in località Cinzano, compresa entro la "Linea di rispetto zona archeologica", si intende stralciata e conseguentemente sottoposta a vincolo di inedificabilità.

MODIFICHE NORMATIVE - Fascicolo "Norme Tecniche di Attuazione" :

- Art. 26 - Area relativa al parco fluviale dell'Isolotto.

al termine del testo del 2° comma si intende aggiunta di seguito la frase : "se compatibili con il succitato P.S.F.F."

- Art. 36 - Edifici a destinazione residenziale, turistica

all'ultimo comma, dopo le parole "Nella ristrutturazione", le parole "potrà essere recuperata tutta la volumetria esistente, compresa quella dei" si intendono stralciate e sostituite con "edilizia potranno essere recuperati (esclusa demolizione e riedificazione) gli edifici esistenti compresi i".

- Art. 39 - Fascia di rispetto

al termine dell'articolo si intende aggiunta la seguente prescrizione : 'La fascia di rispetto attorno agli impianti di depurazione è stabilita in m. 100 ai sensi della D.C.M. del 4.2.1977.'.

Il Dirigente del Settore
Territoriale di Cuneo
arch. Franco VANDONE



Il Referente d'Area
della Direzione Regionale
arch. Bernardo SARA'



/pc





GIUNTA REGIONALE DEL PIEMONTE

Verbale n. 299

Adunanza 21 giugno 2004

L'anno duemilaquattro il giorno 21 del mese di giugno alle ore 15:45 in Torino presso la Sede della Regione, Piazza Castello n.165, nella apposita sala delle adunanze di Giunta, si è riunita la Giunta Regionale con l'intervento di Enzo GHIGO Presidente, William CASONI Vicepresidente e degli Assessori Franco Maria BOTTA, Ugo CAVALLERA, Caterina FERRERO, Valter GALANTE, Giovanni Carlo LARATORE, Giampiero LEO, Gilberto PICHETTO FRATIN, Roberto VAGLIO, Mariangela COTTO, Giuseppe FARASSINO, Ettore RACCHELLI, con l'assistenza di Roberta BUFANO nelle funzioni di Segretario Verbalizzante.

Sono assenti gli Assessori: COTTO, FARASSINO, RACCHELLI

(Omissis)

D.G.R. n. 24 - 12820

OGGETTO:

Legge Regionale n. 56/77 e s.m.i. Comune di SANTA VITTORIA D'ALBA (CN). Variante strutturale n. 2 al Piano Regolatore Generale Comunale vigente. Approvazione.

A relazione dell' Assessore BOTTA:

Premesso che il Comune di Santa Vittoria D'Alba, dotato di uno Strumento Urbanistico Generale approvato con D.G.R. n. 69-376 in data 24.9.1985 ed in seguito variato, espletate le procedure di cui agli artt. 15 e 17 della L.R. 5.12.1977 n. 56 e s.m.i., adottava nella stesura definitiva, con deliberazione consiliare n. 29 in data 6.6.2001, successivamente integrata con deliberazione consiliare n. 55 in data 29.11.2001, la Variante strutturale n. 2 al vigente Piano Regolatore Generale Comunale;

constatato che:

- la Direzione Regionale Pianificazione e Gestione Urbanistica, con relazione in data 18.9.2002, rinviava, ai sensi del 13° comma dell'art. 15 della L.R. n. 56/77 e s.m.i., all'Amministrazione Comunale interessata la Variante allo Strumento Urbanistico affinché fossero apportate ai contenuti progettuali le modifiche e le integrazioni nella relazione formulate;
- l'Assessore Regionale alla Pianificazione e Gestione Urbanistica, con nota n. 15354/19.9ppu in data 3.10.2002, nel condividere la succitata relazione della Direzione Regionale, trasmetteva la relazione stessa al Comune di Santa Vittoria D'Alba, specificando i tempi per le controdeduzioni comunali ed il vincolo di salvaguardia alle osservazioni formulate;

atteso che il Comune di Santa Vittoria D'Alba, con deliberazione consiliare n. 35 in data 11.6.2003, successivamente integrata con deliberazione consiliare n. 63 in data 16.12.2003, ha provveduto a controdedurre alle osservazioni formulate dalla Direzione Regionale, predisponendo la relativa documentazione tecnica opportunamente modificata;

REGIONE PIEMONTE
ASSESSORATO URBANISTICA
Il sottoscritto attesta che la presente copia
composta da n. 5... fogli è conforme all'originale

Torino li, -9 SET. 2004

IL DIRIGENTE
Arch. Andrea MALINI

preso atto delle definitive valutazioni espresse dal Referente d'Area, territorialmente competente, della Direzione Regionale Pianificazione e Gestione Urbanistica con relazione in data 18.5.2004, si ritiene meritevole di approvazione la Variante strutturale n. 2 al Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Santa Vittoria D'Alba, adottata e successivamente integrata e modificata con deliberazioni consiliari n. 29 in data 6.6.2001, n. 55 in data 29.11.2001, n. 35 in data 11.6.2003 e n. 63 in data 16.12.2003, subordinatamente all'introduzione "ex officio", negli elaborati progettuali, delle ulteriori modifiche specificatamente riportate nell'allegato documento "A" in data 18.5.2004, che costituisce parte integrante al presente provvedimento, finalizzate al perfezionamento, a norma di Legge, della proposta variante;

vista la Certificazione a firma del Responsabile del Procedimento, del Segretario Comunale e del Sindaco del Comune di Santa Vittoria D'Alba in data 1.8.2001, attestante l'iter di formazione della Variante strutturale n. 2 al Piano Regolatore Generale Comunale vigente;

ritenuto che il procedimento seguito appare regolare;

visto il D.P.R. 15.1.1972 n. 8;

vista la Legge Regionale 5.12.1977 n. 56 e successive modificazioni;

preso atto dei pareri del Settore Prevenzione Territoriale del Rischio Idrogeologico - A.R.P.A., prot. n. 11698/20.6 in data 23.7.2002, prot. n. 19751/20.6 in data 31.12.2003 e prot. n. 53344 in data 27.4.2004;

vista la Circolare del P.G.R. n. 16/URE in data 18.7.1989;

vista la documentazione relativa alla Variante strutturale n. 2 al P.R.G.C. vigente, che si compone degli atti ed elaborati specificati al successivo art. 3 del deliberato;

la Giunta Regionale, a voti unanimi, espressi nelle forme di legge,

d e l i b e r a

ART. 1

Di approvare, ai sensi degli artt. 15 e 17 della Legge Regionale 5.12.1977 n. 56 e successive modificazioni, la Variante strutturale n. 2 al Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Santa Vittoria D'Alba, in Provincia di Cuneo, adottata e successivamente integrata, e modificata con deliberazioni consiliari n. 29 in data 6.6.2001, n. 55 in data 29.11.2001, n. 35 in data 11.6.2003 e n. 63 in data 16.12.2003, subordinatamente all'introduzione "ex officio", negli elaborati progettuali, delle ulteriori modifiche specificatamente riportate nell'allegato documento "A" in data 18.5.2004, che costituisce parte integrante del presente provvedimento, fatte comunque salve le prescrizioni del D.L. 30.4.1992 n. 285 "Nuovo Codice della Strada" e del relativo Regolamento approvato con D.P.R. 16.12.1992 n. 495 e successive modificazioni.

ART. 2

Con l'approvazione della presente Variante - introdotte le modifiche "ex officio" di cui al precedente Art. 1 - lo Strumento Urbanistico Generale vigente del Comune di Santa Vittoria D'Alba si ritiene adeguato al solo Piano Stralcio delle Fasce Fluviali (P.S.F.F.).

ART. 3

La documentazione relativa alla Variante strutturale n. 2 al Piano Regolatore Generale vigente, adottata dal Comune di Santa Vittoria D'Alba, debitamente vistata, si compone di:

- Deliberazioni consiliari n. 29 in data 6.6.2001 e n. 55 in data 29.11.2001 comprensiva della Certificazione a firma del Responsabile del Procedimento, del Progettista e del Geologo incaricati, esecutive ai sensi di legge, con allegato:
 - . Elab. - Relazione illustrativa
 - . Elab. - Relazione illustrativa aggiuntiva

- Elab. - Eame delle osservazioni
 - Tav.1 - Tavola di Piano, in scala 1:25000
 - Tav.2 - Tavola di Piano, in scala 1:2000
 - Tav.3 - Tavola di Piano, in scala 1:5000
 - Tav.4 - Tavola di Piano, in scala 1:1000
 - Tav.5 - Tavola di Piano, in scala 1:2000
 - Tav.6 - Carta geolitologica, in scala 1:10000
 - Tav.7 - Carta geomorfologica, dei dissesti, della dinamica fluviale e del reticolo idrografico minore, in scala 1:10000
 - Tav.8 - Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, in scala 1:10000
 - Tav.9 - Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, in scala 1:5000
 - Elab. - Relazione e normativa geologica
 - Elab. - Relazione geologico tecnica sulle aree di nuova espansione urbanistica
 - Elab. - Norme Tecniche di Attuazione
 - Fasc. - Scheda quantitativa dei dati urbani;
- Deliberazioni consiliari n. 35 in data 11.6.2003 e n. 63 in data 16.12.2003, esecutive ai sensi di legge, con allegato:
- Elab. - Relazione di controdeduzioni
 - Tav.2 - Tavola di Piano, in scala 1:2000
 - Tav.2/bis - Tavola di Piano, in scala 1:2000
 - Tav.3 - Tavola di Piano, in scala 1:5000
 - Tav.9 - Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, in scala 1:5000
 - Elab. - Norme tecniche di attuazione
 - Tav.6 - Carta geolitologica, in scala 1:10000
 - Tav.7 - Carta geomorfologica, dei dissesti, della dinamica fluviale e del reticolo idrografico minore, in scala 1:10000
 - Tav.8 - Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, in scala 1:10000
 - Tav.9 - Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, in scala 1:5000.

La presente deliberazione sarà pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte ai sensi dell'art. 65 dello Statuto e dell'art. 14 del D.P.G.R. n. 8/R/2002.

(Omissis)

Il Presidente
della Giunta Regionale
Enzo GHIGO

Direzione Affari Istituzionali
e Processo di Delega
Il funzionario verbalizzante
Roberta BUFANO

Estratto dal libro verbali delle deliberazioni assunte dalla Giunta Regionale in adunanza 21 giugno 2004.

REGIONE PIEMONTE
ASSESSORATO URBANISTICA
Il sottoscritto attesta che la presente copia
composta da n. 3 fogli è conforme all'originale

Torino li,

9 SET. 2004

IL DIRIGENTE
Arch. Andrea MARINI

cr/B



REGIONE
PIEMONTE

Direzione Pianificazione
e Gestione Urbanistica

Antonio...

Allegato "A" alla Deliberazione della Giunta Regionale n° 26-12820
in data 21 GIU. 2004 relativa all'approvazione della VARIANTE al P.R.G.C. del
Comune di SANTA VITTORIA D'ALBA (CN)

Elenco delle modificazioni introdotte "ex officio" ai sensi dell'11° comma dell'art. 15
della L.R. 5.12.1977 n° 56 e s.m.i.

MODIFICHE CARTOGRAFICHE

- la originaria tavola n. 9 in scala 1:5.000 adottata con D.C.C. n. 35 del 11.6.2003 è da intendersi stralciata in quanto sostituita da un nuovo elaborato, con identica numerazione, adottato con D.C.C. n. 63 del 16.12.2003;
- l'area di nuovo impianto residenziale contraddistinta con la sigla alfanumerica PEC-11 e l'area "economica di nuovo impianto" di Loc. Lussi si intendono stralciate da tutte le tavole di piano (tavv. n. 2, 2/BIS, 3 e 9) e sostituite con le classificazioni e perimetrazioni previste dal vigente S.U.G.;
- le previsioni della tavola n. 2/BIS si intendono inoltre integrate nella legenda e nei contenuti in modo da riportare e richiamare puntualmente tutte le previsioni di intervento e delimitazioni di vincolo individuate dalle tavole n. 2 e n. 3 ricadenti nell'ambito territoriale sviluppato dall'elaborato (es.: aree residenziali PEC n. 3-5, aree produttive n. 8-10, area a verde di tutela archeologica ed ambientale presso Loc. Lussi, fasce di rispetto cimiteriale ecc.) nonché evidenziare debitamente la presenza di fasce di rispetto con profondità di mt. 30 nelle aree agricole poste in fregio alla viabilità statale;
- le Legende delle tavole n. 2, 2/BIS e 3 sono da intendersi modificate sostituendo le parole: "Linea di rispetto del fiume Tanaro coincidente con il limite esterno della fascia C" con il seguente testo: "Delimitazione dell'ambito ricadente nel P.S.F.F., vedasi tavv. nn. 8 e 9";
- i contenuti della tav. n. 4 (scala 1:1000) sono da intendersi conformati alle determinazioni assunte in sede di D.C. n. 35 del 11.06.2003 mediante lo stralcio dell'area di nuovo impianto residenziale di via Castagna;
- nel frontespizio della legenda della tavola n. 5 dopo le parole: "TAVOLA: 5", è da intendersi inserita la precisazione: "(Elaborato illustrativo delle determinazioni assunte con D.C.C. n. 32 del 31.7.2000)";
- sulle tavole n. 3 e n. 9 le indicazioni relative alle fasce di rispetto della strada statale si intendono estese, su ambo i lati, lungo tutto i tratti in cui detta viabilità prospetta sulle aree agricole comprese tra le aree economiche n. 8 e n. 12;
- sulla tavola n. 9 le simbologie azzurre che evidenziano i corsi della "Bealera del molino" e del tratto del Rio Genta ricadente nelle aree di "Classe III-A-1,p", si intendono sostituite con indicazioni di diverso colore (violetto) e profondità conforme alle fasce di arretramento specificamente stabilite in legenda; identica indicazione, ma con profondità di mt. 50 dalle sponde incise, è da intendersi individuata in riferimento al Torrente Mellea;
- sempre sulla stessa tavola n. 9, la perimetrazione degli ambiti di classe III-A-1,p che fascia la predetta Bealera del Molino, si intende modificata per un più puntuale adeguamento a quanto previsto dalla tav. 8; inoltre l'inesatto riferimento alla "Linea di rispetto del fiume Tanaro coincidente con limite esterno fascia C", che compare nella prima colonna della legenda, si intende integralmente stralciato.

REGIONE PIEMONTE
ASSESSORATO URBANISTICO
Il sottoscritto attesta che la presente copia
composta da n. 1 fogli è conforme all'originale

Torino li, -9 SET. 2004

IL DIRIGENTE
Arch. Andrea MARENI



MODIFICHE NORMATIVE

l'art. 2 è da intendersi integrato nell'elenco degli elaborati costituenti il P.R.G.C. citando, dopo la "Tav. 2", anche la "Tav. n.2/BIS" ed inserendo il seguente testo conclusivo:

"Si precisa che:

• le tavv. 2, 2/Bis e 3 in elenco sono quelle definitivamente adottate con D.C. n. 35 del 11.06.2003 mentre le tavv. 6,7,8 e 9 sono quelle rielaborate e riadottate con D.C. n. 63 del 16.12.2003;

• la tavola 5, redatta nel 2001 su base cartografica non conforme alle previsioni definitive della Variante strutturale n. 2, ha valore meramente illustrativo della perimetrazione degli addensamenti commerciali operata dal Comune con D.C. n. 32 del 31.7.2000 ancora da perfezionare in adeguamento del parere della Direzione Regionale Commercio ed Artigianato n. prot.12854/17.1 del 30.10.2003."

• alla conclusione del secondo comma dell'art.26 le parole " il succitato Piano Stralcio Fascè Fluviali" si intendono sostituite con le parole: "l'art. 29 delle norme di attuazione del P.A.I. approvato con D.P.C.M. del 24,5.2001.";

dopo il quinto comma dell'art. 27 si inserisce il seguente testo:

"Le predette trasformazioni dovranno in ogni caso risultare compatibili con il sistema infrastrutturale locale, con le limitazioni di intervento stabilite dalla tav. n. 4 ed essere orientati alla salvaguardia e valorizzazione dei caratteri connessi alla originaria destinazione agricola.";

• alla conclusione dell'art. 29 si inserisce il seguente disposto:

"L'accoglimento dell'intervento a P.E.C. n. 6d (o 6D come indicato in cartografia) è quindi la conferma definitiva della previsione residenziale di P.R.G.C., è subordinato a verifica di compatibilità con le attività in atto nella vicina "area economica di riordino.";

• l'art. 38 si intende modificato aggiungendo a seguito del il disposto inserito in fase controdeduttiva (2° comma) il seguente testo: " Per le aree agricole si richiamano anche i vigenti disposti del D.M. n.1404/1968."

• il terzo comma dell'art. 39 si intende integrato con il seguente disposto conclusivo:

"Indipendentemente dalle risultanze cartografiche è da intendersi prevista una fascia in edificabile, con profondità di mt. 25, a tutela del tratto di corso d'acqua posto a confine con il Comune di Brà che risulta allo stato di fatto individuato quale canale irriguo di valore ambientale documentario dal Piano Paesistico della Tenuta ex Reale e del Centro Storico di Pollenzo, adottato con D.G.R. n.8-7981 del 16.12.2002.";

• dopo il quarto comma dello stesso art. 39 si inserisce il seguente disposto conseguente a quanto richiesto dalla Direzione Opere Pubbliche: "Ai sensi del Regio Decreto 523/1904, art. 96, lettera f, si impone una fascia di inedificabilità assoluta per tutti i corsi d'acqua e canali ricompresi nell'elenco delle acque pubbliche e quelli a sedime demaniale per una profondità di 10 metri in tutto il territorio comunale.";

• il titolo dell'art. 42 è da intendersi integralmente sostituito con il seguente: "Ambiti soggetti a vincolo idrogeologico ed aree soggette a vincoli di inedificabilità totale o condizionata.";

• il testo dello stesso art. 42 è da intendersi integrato con il seguente disposto conclusivo: "Si richiama in ogni caso la cogenza dei vincoli derivanti dalle individuazioni operate dall'allegato n.2 del P.A.I. e quanto stabilito dai vigenti artt. 9, 29, 30, 31 e 39 delle sue N.T.A.".

• la scheda tecnica n. 5, relativa all'area residenziale P.E.C. 5, è da intendersi integrata completando il paragrafo "Prescrizioni" con i seguenti disposti:

"Il posizionamento dell'area a verde e sport, da mantenersi ineditata in quanto maggiormente esposta alle vedute nonché ricadente nella zona di rispetto cimiteriale, costituisce previsione strutturale di P.R.G.C. finalizzata ad escludere interferenze sul paesaggio. Per quanto attinente al parametro Ds, relativo alla distanza minima dal ciglio



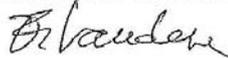
... della strada; si precisa che per la nuova viabilità provinciale sono da intendersi in ogni caso fatti salvi eventuali maggiori arretramenti da prevedersi in ottemperanza ai disposti del Nuovo Codice della Strada e relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione e di quanto richiesto dalla Provincia in considerazione del il rango e delle caratteristiche dell'infrastruttura in progetto."

... nella scheda tecnica n. 6 e da intendersi stralciato il riferimento all'area "P.E.C. n. 11";
... a conclusione della scheda tecnica n. 9, relativa all'area economica di riordino n. 10, è da intendersi inserito il seguente disposto:

"Prescrizioni: Nella prevista fascia a verde con larghezza di m. 5 individuata in cartografia a protezione del contiguo nucleo frazionale, deve essere realizzato un idoneo schermo vegetale con essenze ad alto fusto; nell'area in oggetto non saranno in ogni caso ammesse attività di lavorazione o deposito che possano risultare pericolose, nocive o moleste in riferimento ai vicini edifici a destinazione residenziale. ";

... nella scheda tecnica n. 12, relativa alle aree agricole, la prescrizione "10.00m" relativa alla distanza dal ciglio stradale è da intendersi sostituita con il rimando "vedi art. 38".

Il Dirigente del Settore
Territoriale di Cuneo
arch. Franco VANDONE



Il Direttore Regionale
arch. Franco FERRERO

