

REGIONE PIEMONTE  
PROVINCIA DI CUNEO

---

# COMUNE DI SANTA VITTORIA D'ALBA

## PIANO REGOLATORE GENERALE

### VARIANTE PARZIALE N. 9 /2024

(ai sensi del 5° comma art. 17, L.R. 56/77 e succ. mod. ed int.)

---

## RELAZIONE

---

PROGETTO PRELIMINARE ADOTTATO CON	D.C. NR.	3	DEL	19/02/2024
PRONUNCIA DELLA PROVINCIA	D.D. NR.	489	DEL	02/04/2024
PROGETTO DEFINITIVO APPROVATO CON	D.C. NR.		DEL	

---

**Sindaco:**

**Segretario Comunale:**

**Responsabile del Procedimento:**

---

## PROGETTO

**Direttore tecnico  
a Progettista**  
Arch. Fabio GALLO

# INDICE

## PARTE PRIMA:

### RELAZIONE DELLA VARIANTE PARZIALE – ASPETTI URBANISTICI

1.	PREMESSA.....	pag.	3
2.	LA SITUAZIONE URBANISTICA.....	pag.	4
3.	OBIETTIVI ED OGGETTI DELLA VARIANTE.....	pag.	7
3.1	Stralcio della capacità edificatoria per il settore residenziale .....	pag.	8
3.2	Incremento della capacità edificatoria per il settore residenziale .....	pag.	10
3.3	Interventi relativi al settore economico .....	pag.	12
3.4	Interventi relativi al settore servizi pubblici .....	pag.	16
3.5	Riconoscimento dei beni di eccezionale valore storico o artistico di cui all'art.2, comma 1 del D.M. della Cultura 30 Novembre 2021 n. 426 .....	pag.	18
4.	VERIFICA DELLE MODIFICHE APPORTATE .....	pag.	19
4.1	La verifica dell'art. 31 del P.T.R. ....	pag.	22
5.	VERIFICA DI COMPATIBILITA' CON IL PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA .....	pag.	37
6.	VERIFICA DELLA COMPATIBILITA' CON LA CARTA DI SINTESI .....	pag.	38
7.	VERIFICA DI COMPATIBILITÀ DELLE PREVISIONI DI VARIANTE CON IL P.T.C.P.....	pag.	39
8.	VERIFICA DI COMPATIBILITÀ DELLE PREVISIONI DI VARIANTE CON IL P.P.R.....	pag.	43
8.1	Parte prima della Relazione di Compatibilità della Variante con il P.P.R. ai sensi del Regolamento Regionale n.4/R del 22/03/2019.....	pag.	44
8.2	Parte seconda della Relazione di Compatibilità della Variante con il P.P.R. ai sensi del Regolamento Regionale n.4/R del 22/03/2019 .....	pag.	60

PARTE SECONDA:  
RAPPORTO PRELIMINARE

1.	IL QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO.....	pag. 88
1.1	Le norme comunitarie e dello Stato .....	pag. 88
1.2	Le norme regionali .....	pag. 88
1.3	Il procedimento della verifica preventiva .....	pag. 89
2.	LE INFORMAZIONI UTILI PER LA FASE DI VERIFICA.....	pag. 91
2.1	Riferimento normativo.....	pag. 91
2.2	Generalità.....	pag. 91
2.3	Analisi delle modifiche previste .....	pag. 92
2.4	Caratteristiche del piano .....	pag. 128
2.5	Caratteristiche degli effetti e delle aree che possono essere interessate.....	pag. 130
2.6	Misure di mitigazione .....	pag. 131

PARTE TERZA:

DETERMINAZIONI IN MERITO ALLA VAS ED ALLE OS- SERVAZIONI PERVENUTE PER LA FORMAZIONE DEL PROGETTO DEFINITIVO DI VARIANTE .....	pag. 132
--	----------

ALLEGATI .....	pag. 135
----------------	----------

# **PARTE PRIMA: RELAZIONE DELLA VARIANTE PARZIALE**

---

## **1. PREMESSA**

Il Comune di Santa Vittoria d'Alba, dotato di Piano Regolatore Comunale (nel prosieguo identificato come P.R.G.C.) formato ai sensi della L.R. 56/77 e s.m. ed i., intende variare il proprio strumento urbanistico al fine di soddisfare alcune specifiche necessità legate a differenti settori. Come verrà descritto in modo dettagliato nel prosieguo, la variante in questione è motivata da un sicuro interesse pubblico in quanto si origina dall'esigenza di adeguare la pianificazione comunale, in modo tale da evitarne la staticità e dunque perseguendo gli obiettivi di sviluppo sociale ed economico del territorio comunale. La natura delle modifiche che si intendono apportare al P.R.G.C. vigente è tale da consentire l'utilizzo delle procedure di cui ai commi 5, 6, 7, 8 e 9 dell'art. 17 della L.U.R.; si ritiene pertanto di poter procedere mediante l'istituto della cosiddetta "variante parziale" la cui approvazione è di competenza esclusivamente locale. Per le necessarie verifiche atte alla dimostrazione della legittimità di tale procedimento si rimanda al successivo punto 4.

Altro aspetto da prendere in considerazione sono le ricadute che la procedura di V.A.S. può determinare sulla presente variante urbanistica. In particolare, le disposizioni statali con il D. Lgs. 152/06 e s.m. e quelle regionali con quanto previsto dalla L.U.R., precisano i casi in cui Piani o loro varianti debbono essere sottoposti a procedura di Valutazione (preventiva fase di verifica di assoggettabilità o direttamente con processo valutativo) o casi di esclusione. Per quanto riguarda le varianti parziali, queste sono, a seguito delle modifiche alla L.U.R. introdotte con la L.R. 3/2013 e la L.R. 17/2013, di norma assoggettate alla fase di Verifica di V.A.S. al fine di verificare le ricadute paesaggistico-ambientali delle previsioni di variante. Solo alcune fattispecie di varianti, per particolari adeguamenti dello strumento urbanistico a norme/opere specifiche, sono escluse ex-lege dal procedimento di V.A.S.; caso nel quale non si ricade.

Si provvede pertanto, contestualmente all'adozione del progetto preliminare di variante, a svolgere la fase di verifica di assoggettabilità a V.A.S. secondo le disposizioni di legge. A tal fine nella parte seconda della relazione (costituente il Rapporto Preliminare) si forniscono le informazioni ed i dati necessari per accertare le ricadute ambientali della variante utili ai soggetti competenti in materia ambientale a valutare gli interventi, sulla base dei quali l'Organo Tecnico Comunale potrà formulare il parere di competenza decidendo l'assoggettamento o meno della variante alla fase di Valutazione. Nel caso di esclusione, in tale provvedimento, potranno essere dettate prescrizioni di carattere ambientale da recepire in sede di P.R.G.



## **2. SITUAZIONE URBANISTICA**

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.

È 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.

È 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;
- Variante Parziale n° 8/2020 approvata con D.C.C. n. 10 del 30/04/2021;
- Modifica ex art. 17, c.12, L.R. 56/77 e s.m.i. – Maggio 2021 - approvata con D.C.C. n. 22 del 19/05/2021;
- Modifica ex art. 17, c.12, L.R. 56/77 e s.m.i. – Aprile 2022 - approvata con D.C.C. n. 2 del 27/04/2022;
- Modifica ex art.17, c.12, L.R. 56/77 e s.m.i. – Dicembre 2022 - approvata con D.C.C. n. 32 del 28/12/2022.

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 successive modifiche con D.C.C. n. 13 del 30/07/2020 e con D.C.C. n. 9 del 27/04/2023.

Il Comune di Santa Vittoria d'Alba si è dotato della perimetrazione dei centri e nuclei abitati, ai sensi dell'art. 12, comma 2, numero 5bis), e art. 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 a inizio 2014 il Comune ha provveduto all'aggiornamento catastale delle tavole cartografiche costituenti gli elaborati del PRGC.

Ad oggi, per soddisfare specifiche esigenze, si rende necessario intervenire sullo strumento urbanistico vigente predisponendo una nuova variante parziale; trattasi pertanto della Variante Parziale n. 9.

### **3. OBIETTIVI ED OGGETTI DELLA VARIANTE**

Come anticipato sin dalla premessa, con la presente variante si intende dare soddisfazione ad alcune necessità, di cui l'Amministrazione Comunale è venuta a conoscenza in tempi recenti, che interessano principalmente il settore residenziale, produttivo e quello dei servizi. Come si vedrà in seguito non tutte le previsioni di variante comportano rideterminazioni della capacità edificatoria di piano (modifica tra le più comuni che si effettuano in sede di procedimento di variante parziale), ma che allo stesso modo possono risultare particolarmente indispensabili affinché gli "attori" che agiscono sul territorio possano riscontrare le giuste condizioni atte a soddisfare le principali esigenze così da portare a compimento quanto programmato dal P.R.G. Si deve dunque evidenziare che sovente può verificarsi uno scostamento tra quanto ipotizzato nella formazione o revisione dello strumento urbanistico e le condizioni che in realtà si riscontrano alla data di attuazione della programmazione. I fattori che possono influenzare tale discordanza sono quelli più comuni (sociali, economici, etc.), ma allo stesso tempo anche i più difficili da prevedere, soprattutto in considerazione che la media temporale su cui un piano regolatore si basa è convenzionalmente di un decennio.

Tale difficoltà ha trovato nell'attuale periodo di depressione economica un fattore amplificatore che ha quantomeno influenzato il parametro temporale delle ipotesi di sviluppo di un territorio comunale. Pertanto, gli strumenti urbanistici, al fine di non accentuare tale problematica, devono ricercare, per quanto possibile, di potersi adattare alle situazioni intervenute modificandosi con tempistiche e modalità attuative adatte, così da evitare un maggiore grado di staticità. Il procedimento che meglio si adatta a tale scopo è quello delle cosiddette varianti parziali caratterizzato da un iter preciso e da tempi contenuti; anche se con le ultime modifiche apportate alla L.R. 56/77, introdotte dalla L.R. 3/2013 prima e dalla L.R. 17/2013 poi, sono venute a dilatarsi proprio le tempistiche indispensabili per giungere all'approvazione. Tale fattore coincide con la necessità di assoggettare la totalità (fanno eccezione infatti limitati casi) delle varianti ai piani regolatori al procedimento di V.A.S.; comprese dunque anche le varianti parziali. Sempre le ultime disposizioni regionali in materia di pianificazione urbanistica hanno mutato considerevolmente il campo applicativo del procedimento di variante parziale, introducendo nuove specifiche limitazioni sulle tipologie di modifiche consentite che devono essere accuratamente verificate in sede di redazione della variante e puntualmente richiamate negli atti deliberativi del procedimento, pena la nullità della variante. In tema di novità legislative introdotte, si deve rimarcare il nuovo compito attribuito alla Provincia in quanto ente cui spetta il controllo dell'effettiva correttezza applicativa del procedimento di variante parziale.

Ciò premesso si evidenzia che un P.R.G.C., affinché si qualifichi come efficiente, deve configurarsi come strumento capace di adattarsi e modificarsi con tempi che siano il più possibile contenuti e per quanto possibile coincidenti con quelli della vita sociale ed in particolar modo di quelli dell'economia. Pare infatti evidente che uno strumento urbanistico, del quale vi sia pure una dotazione di previsioni sufficienti per i singoli settori

(esempio residenziale piuttosto che produttivo), non idoneo a “seguire” i mutamenti delle esigenze sia pressoché inutile. Da qui l’importanza che le varianti parziali hanno condotto dal ’97, data nella quale sono state introdotte nel nostro ordinamento, sino ad oggi e la speranza di poterne continuare l’applicazione in modo costante e semplicistico, ovviamente con i dovuti controlli, verifiche e cautele.

La presente variante viene redatta dal Comune di Santa Vittoria d’Alba successivamente alle consistenti modificazioni intervenute a livello regionale in materia urbanistica nel corso dell’anno 2013. A tal proposito si vedrà, successivamente nel dettaglio, che occorre prevedere puntuali verifiche, da integrare con ogni procedimento che si intraprende, atte a dimostrare l’applicabilità del procedimento di variante parziale; pertanto, viene nel presente testo dedicato un intero capitolo: il punto quattro seguente.

### **3.1 Stralcio della capacità edificatoria per il settore residenziale (estratti 1, 2 e 3)**

Come detto in precedenza, la presente variante parziale al P.R.G. vigente interessa in modo specifico anche il settore residenziale prevedendo alcuni interventi. L’Amministrazione Comunale, in tempi più o meno recenti, ha infatti raccolto e vagliato alcune segnalazioni e richieste formulate principalmente per soddisfare bisogni afferenti a tale ambito. A titolo di premessa si ricorda che qualora si dovesse verificare una nuova richiesta previsionale questa potrà trovare soddisfazione nel rispetto di alcuni aspetti e valutazioni urbanistiche. Infatti, la possibilità di soddisfare le richieste di aree edificabili, che ovviamente determinano l’inserimento di una nuova capacità edificatoria all’interno del piano, può avvenire sostanzialmente con due modalità operative. La prima è quella di intraprendere una procedura di variante strutturale con la quale risulta ammissibile prevedere nuovi volumi quali incrementi alle previsioni di P.R.G. (ovviamente rispettando alcune disposizioni normative di carattere gerarchico sovraordinato che vanno a regolamentare le scelte sia di ubicazione che quantitative); la seconda tipologia è connessa all’utilizzo del procedimento semplificato delle cosiddette varianti parziali. Quest’ultima scelta però implica il rispetto di alcune specifiche regole atte a limitarne l’utilizzo. Tra queste, oltre ad alcune prescrizioni connesse alla possibilità di localizzazione (modificate con l’emanazione della L.R. 3/2013 e 17/2013), ve ne è una molto importante che ne preclude in modo determinante l’applicazione, ovvero l’impossibilità di incrementare la capacità insediativa residenziale. Ciò fa sì che non si possano prevedere volumi aggiuntivi, rispetto alle previsioni dello strumento urbanistico generale approvato, consentendo però la loro rilocalizzazione in altre zone del territorio comunale idonee. Nel caso di rinunce della capacità edificatoria, comportanti una contrazione della volumetria realizzabile, è possibile poter disporre di una capacità edificatoria da poter reimpiegare in ambito territoriale ove si riscontri un’esigenza che risulta quindi direttamente legata ad un fabbisogno abitativo. Codesta possibilità fa sì che il P.R.G. non risulti essere uno strumento eccessivamente “statico” e pertanto incapace di adattarsi

in tempi idonei al mutare dei fattori socio-economici che sono tra gli elementi principali su cui si basa uno strumento urbanistico efficiente. Per tali considerazioni la duttilità di piano, offerta da queste operazioni, ricerca il perseguimento di un indubbio interesse pubblico.

In primo luogo, si intende descrivere una modifica relativa alla riduzione della capacità insediativa di un lotto facente parte di un'“area residenziale di completamento” esistente in Loc. Cinzano, presso la Strada Vicinale del Gorretto Grande Superiore, denominato 15L. I mappali su cui ricade l'area edificabile sono i nn. 24, 384(p), 387 e 762 del Fg. 12 del Catasto. Considerato che la proprietà intende realizzare due abitazioni di modesta entità che comportano una determinata volumetria di progetto (mc. 1.552) inferiore a quella attualmente prevista nel Piano, si intende con il presente atto diminuire tale possibilità edificatoria. A fronte di una capacità edificatoria vigente di mc. 2.552, viene diminuito l'indice di densità edilizia fondiaria vigente, che è pari a 1,00 mc./mq., portandolo a 0,608 mc./mq. Tale intervento comporta il recupero, quindi, di una capacità edificatoria pari a mc. 1.000, che possono essere riutilizzati per interventi edificatori in altre parti del territorio comunale. Si inserisce nella Scheda Tecnica n. 4 il nuovo indice di densità edilizia fondiaria  $I_f = 0,608$  mc./mq. relativamente al lotto edificabile 15L, mentre rimangono invariati gli altri parametri e le prescrizioni puntuali riportate nella predetta Scheda (estratto 1).

Il secondo intervento che si intende descrivere al presente punto riguarda lo stralcio parziale di un lotto edificabile posto presso il Capoluogo in Loc. Cinzano, in Via San Paolo. Tale modifica riguarda lo stralcio di una particella catastale di ridottissima superficie, censita a Catasto al Foglio 9 mappale n. 1.067, attualmente destinata ad “area residenziale di nuovo impianto” con indice di densità fondiaria pari a 0,60 mc./mq., che determina una capacità edificatoria pari a mc. 80. Tale particella catastale risulta, di fatto, essere un terreno pertinenziale del fabbricato residenziale esistente nella contigua particella catastale n. 506 e la proprietà non ha necessità di realizzare ulteriori fabbricati nell'ambito del terreno pertinenziale citato. Inoltre, la particella in oggetto per la sua conformazione riconducibile ad una striscia non ha alcuna possibilità edificatoria perché tecnicamente impossibile l'inserimento di alcun manufatto per mancanza di distanze dal confine verso terzi e, non essendo intenzionata inoltre ad alienare il suddetto appezzamento di terreno, la proprietà ne ha richiesto lo stralcio accorpendolo all'area cortilizia del fabbricato residenziale esistente ricadente nel Centro Abitato inedificabile. La capacità edificatoria recuperata con il presente intervento (mc. 80) potrà essere riutilizzata per interventi edificatori in altre parti del territorio comunale (estratto 2).

Il terzo intervento riguarda la riduzione della capacità insediativa del lotto denominato 15M, facente parte delle “aree residenziali di completamento”, esistente in Via Stazione, presso Loc. Cinzano. I mappali su cui ricade l'area edificabile sono attualmente i nn. 1294(p), 1295, 1296 e 1297 del Fg. 10 del Catasto. Sui mappali 1294(p) e 1297 la proprietà intende realizzare due abitazioni di modesta entità, che comportano una volumetria di progetto inferiore a quella attualmente inserita nel Piano. Pertanto, con il presente atto, a fronte di una capacità edificatoria attualmente realizzabile di mc. 2.372,4 sui mappali in oggetto, viene diminuito l'indice di densità edilizia territoriale vigente (pari a 0,90 mc./mq.) portandolo a 0,569 mc./mq., recuperando quindi una quantità di capacità edificatoria pari a mc.

872,4, che possono essere riutilizzati per interventi edificatori in altre parti del territorio comunale. Sulla restante porzione dell'ambito 15M (mappali nn. 1295 e 1296) restano immutati gli attuali parametri urbanistici. Si inserisce, dunque, nella Scheda Tecnica n. 4 il nuovo indice di densità edilizia territoriale  $I_t = 0,569$  mc./mq. relativamente ai mappali 1294 e 1297 del Fg. 10 posti nell'ambito edificabile 15M, mentre rimangono invariati gli altri parametri e le prescrizioni puntuali riportate nella predetta Scheda (estratto 3).

Riassumendo: con gli interventi descritti al presente punto viene recuperata una quantità di capacità edificatoria per il settore residenziale pari a mc. 1.952,4 (1.000 + 80 + 872,4), che restano a disposizione per future esigenze di settore.

Relativamente ai calcoli volumetrici si rimanda allo schema di verifica riportato al successivo punto quattro.

### **3.2 Incremento della capacità edificatoria per il settore residenziale (estratti 2 e 4)**

Come descritto al punto precedente, con alcune modifiche che si sono apportate, si è addivenuti in possesso di una determinata consistenza edificatoria derivante da diverse riduzioni e stralci di capacità oggi non sfruttata che può dunque essere reimpiegata in altre zone del territorio comunale mediante procedimento di variante parziale e dunque mantenendo la dotazione complessiva inalterata e soprattutto priva di incrementi. Si ricorda nuovamente che non è infatti assentito, mediante procedura di variante ai sensi dei c. 5 seguenti dell'art. 17 della L.U.R., incrementare la C.I.R. di piano, fatta eccezione per una limitata casistica nella quale non si rientra. Come anticipato precedentemente risulta assai importante che un P.R.G. risulti capace di modificarsi con procedure semplici e veloci al fine di sopperire a quelle necessità e bisogni che si vengono a determinare via via nel corso della sua durata applicativa. Nel settore residenziale questo permette di soddisfare fabbisogni abitativi, solitamente di modeste dimensioni, che risultano essere legati normalmente alle necessità di singoli nuclei familiari locali. Come detto una differente soluzione sarebbe praticabile con procedura di variante strutturale per la quale occorrono tempistiche assai maggiori vanificando talvolta la volontà amministrativa d'intervento; senza tener conto dei maggiori oneri economici e procedurali sempre più difficoltosi da sostenere. Oltretutto operando con stralci e riassegnazioni – rilocalizzazioni si ottiene una quasi totale compensazione, sicuramente è garantita quella volumetrica, delle superfici oggetto di previsione con quelle stralciate e dunque agendo con una sorta di principio "perequativo" ambientale; variazioni in tal senso possono determinarsi da indici edificatori diversi o da aree ricomprese nelle perimetrazioni, ma sulle quali vi sono imposti vincoli di utilizzo (sovente a verde) in quanto configurabili come pertinenze.

In primo luogo, si intende descrivere al presente punto un intervento relativo all'ampliamento volumetrico da prevedersi per un fabbricato esistente presso Loc. Cinzano in Via

Statale. Il fabbricato in oggetto, che ricade sul mappale n. 221, censito al Fg. 11 del Catasto, ospita una attività terziaria/direzionale che necessita di nuovi spazi per incrementare le proprie funzioni in costante sviluppo. L'ampliamento proposto è da realizzarsi in sopraelevazione, rispetto alla soletta esistente posta nel cortile interno sul retro dell'edificio, per un massimo di due piani, allineandosi all'altezza del corpo di fabbrica esistente lato strada. Non superando, dunque, in altezza il fabbricato esistente. Occorre precisare che le attività terziarie risultano pienamente compatibili con la destinazione residenziale del Centro Abitato, che è l'ambito urbanistico in cui si opera. La quantità di ampliamento volumetrico richiesta è pari a mc. 750. Tale aumento di capacità insediativa è reso possibile dagli stralci di volume effettuati con il presente atto e dalla volumetria residenziale residua resasi disponibile con le precedenti varianti parziali. Si sottolinea ancora come si operi in ambito edificato e urbanizzato senza prevedere altresì alcun incremento di nuovo suolo attualmente libero da previsioni. Occorre, dunque, modificare la cartografia di Piano inserendo cartograficamente sull'edificio esistente la sigla PP2(CA) e apponendo all'interno della Scheda tecnica n. 3 nelle Norme di Attuazione una prescrizione di carattere normativo che regola l'attuazione dell'intervento di ampliamento. La dotazione di aree per attrezzature di servizio pubbliche o di uso pubblico relativamente all'ampliamento potrà essere assoggettata a monetizzazione sostitutiva (estratto 2).

Il secondo intervento che si intende descrivere al presente punto riguarda il mutamento di destinazione d'uso di un fabbricato esistente attualmente destinato alle attività turistico-ricettive. Il fabbricato in oggetto, denominato Ciabot Nogaris (o Villa Nogaris), che ricade sul mappale n. 330 del Fg. 4 del Catasto, si individua sulla collina di Santa Vittoria nella Strada Vicinale S. Cristoforo non lontano da Loc. Lussi ed era un tempo utilizzato come albergo-ristorante. 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. In tempi recenti è pervenuta all'Amministrazione Comunale la richiesta da parte della proprietà di variare la destinazione d'uso dell'intero fabbricato, convertendola ai fini residenziali, in quanto le attuali condizioni economico-sociali e le mutate esigenze familiari non consentono più il mantenimento dell'attività originaria. Il volume del fabbricato in oggetto, che cambia dunque destinazione è pari mc. 1.660. Tale aumento di capacità insediativa è reso possibile dagli stralci di volume effettuati con la presente variante e dalla volumetria residenziale residua disponibile dalle precedenti varianti parziali. Si sottolinea come si operi in ambito edificato e urbanizzato senza apportare modifiche della sagoma e dei prospetti esistenti senza prevedere altresì alcun incremento di nuovo suolo attualmente libero da previsioni. Occorre modificare la cartografia di Piano eliminando la destinazione turistico-ricettiva con la sigla n.18 e la Scheda tecnica n.18 nelle Norme di Attuazione, mentre viene inserita cartograficamente la sigla PP4 (A) sul fabbricato esistente e viene apposta nella Scheda n.12 una prescrizione di carattere normativo che regola l'attuazione dell'intervento di mutamento di destinazione d'uso a fini residenziali (estratto 4).

Riassumendo: con gli interventi descritti al presente punto viene incrementata la capacità edificatoria del settore residenziale in misura pari a mc. 2.410 (750 + 1.660), che



restano a disposizione per future esigenze di settore.

Relativamente ai calcoli volumetrici dei vari punti del presente settore residenziale si rimanda allo schema di verifica riportato al successivo punto quattro.

### **3.3 Interventi relativi al settore economico (estratti 5 e 6)**

Come già anticipato, si deve rimarcare che anche per le previsioni insediative produttive ed economiche vi sia una sostanziale “datazione” delle scelte pianificatorie che necessitano dunque di alcuni interventi correttivi. Da tale considerazione emerge la necessità di porre mano al piano regolatore al fine di adattarlo secondo il mutare delle esigenze che si sono evidenziate in questo periodo. Tale possibilità è ammessa proprio mediante la procedura della variante cosiddetta parziale, art. 17, c. 5 della L.R. 56/77 e s.m.i. con la quale si può intervenire in modo limitato sullo strumento urbanistico ma con modalità e tempistiche assai più “snelle” e rapide. In tal modo si può pensare di rimettere in gioco aree che da tempo sono presenti sul P.R.G. e per le quali non si è vista alcuna possibilità, almeno recentemente, di trasformazione ovvero per le destinazioni qui considerate di prevedere gli ampliamenti consentiti ex lege. Così facendo si evita di avere, come ricordato precedentemente, una situazione di immobilità e staticità determinata appunto da previsioni urbanistiche che non rispecchiano più le esigenze di settore. Naturalmente questa operazione implica il rispetto di alcune limitazioni che ne condizionano l’operatività. In primis si deve ottenere il consenso delle proprietà da cui si prevede la sottrazione della capacità edificatoria, cosa nel presente caso superata poiché per le aree produttive è ammesso un ampliamento massimo da impiegare e ridistribuire sul territorio comunale. Superato tale importantissimo, anzi fondamentale aspetto, bisogna ricordare che non è possibile creare nuove aree avulse da un centro o tessuto edificato poiché viene richiesta una contiguità previsionale con altre aree edificate.

Nella presente previsione di variante trattasi di ripermetrazioni di aree riconosciute in piano regolatore con destinazione produttiva già urbanizzate, e dotate dunque di tutti i servizi necessari, con le urbanizzazioni e le reti infrastrutturali realizzate o facilmente allacciabili. Ad avvalorare questa operazione viene d’aiuto un altro nuovo requisito, per l’impiego delle varianti parziali, imposto dalla Regione Piemonte negli anni passati (L.R. 3/2013 e 17/2013) ove si ammettono nuove previsioni insediative solo all’interno o in contiguità alle perimetrazioni dei centri abitati, che devono essere predisposte dai Comuni e poi avvallate dalla Regione stessa, e dunque in siti con vocazione alla trasformazione edilizia. Sempre le due leggi regionali richiamate impongono che le aree di nuova previsione siano dotate di opere di urbanizzazione primaria ove prevedere i necessari allacci determinando dunque l’individuazione di zone prossime dell’edificazione e pertanto di non impegnare suoli avulsi dal contesto edificato e che pertanto possono presentare particolari caratteri e peculiarità di naturalità o valore agricolo – agronomico. Queste condizioni paiono

essere delle garanzie affinché le varianti rispondano a requisiti di sostenibilità ambientale che sono poi puntualmente verificati in sede di verifica di assoggettabilità alla V.A.S. a cui questi procedimenti sono sottoposti.

Per quanto attiene l' idoneità geologica si rimanda agli elaborati redatti da tecnico incaricato competente nel settore. Una seconda verifica da predisporre interessa più specificatamente le dimensioni e le quantificazioni della previsione in sé. Infatti, come anticipato per gli ambiti produttivi esistono dei limiti che è necessario osservare in modo puntuale ed algebrico per non sconfinare dall' ambito del procedimento di variante parziale. A differenza però dell' area residenziale è ammesso incrementare entro un limite massimo, stabilito nel 8% della dotazione dello strumento urbanistico per le aree aventi medesima destinazione urbanistica, la capacità del P.R.G.C., oltre ovviamente alla possibilità di operare dei trasferimenti con rilocalizzazione di ambiti e dunque di superficie territoriale vera e propria o solo di capacità edificatoria che in questo caso è espressa in superficie coperta o S.U.L. Di operazioni simili se ne sono già effettuate in altri procedimenti di variante; pertanto, nel conteggio si deve obbligatoriamente tenere in considerazione la loro sommatoria senza tralasciare alcuna variazione. Come si può riscontrare, anche dalla variante parziale ultima con la quale si è intervenuti in tali ambiti, si è sempre operato in tal senso tenendo traccia dei singoli passaggi. Ad oggi questa procedura è divenuta obbligatoria, a seguito delle modifiche intervenute con la L.R. 3/2013 e L.R. 17/2013 imponendo di produrre uno scherma riassuntivo sia negli elaborati di variante che nei singoli atti deliberativi. Il controllo di queste condizioni è, come già detto, stato affidato alle Province le quali si devono esprimere sia in merito alla conformità della variante con il proprio Piano Territoriale Provinciale (P.T.P.) e con i progetti sovracomunali approvati, sia in merito alle condizioni di classificazione del procedimento come variante parziale e dunque al rispetto dei parametri fissati ai commi 5 e 6, art. 17 della L.U.R.

In primo luogo si descrive al presente punto l' incremento della superficie territoriale dell' area produttiva "PCC 8Ca" individuata presso Via dell' Industria. La cartografia del PRG vigente individua attualmente l' area economica di nuovo impianto denominata "PCC 8Ca" di superficie territoriale pari a mq. 37.891, dove è insediata un' attività produttiva di magazzino/logistica, confezionamento di prodotti alimentari, sottoposta a Permesso di Costruire Convenzionato, regolata dalle prescrizioni della Scheda Tecnica n.8 delle Norme di Attuazione. Recentemente è pervenuta al Comune la richiesta di ampliare la superficie da dedicare a tale attività. Per tale ambito viene, dunque, previsto un incremento della superficie territoriale attraverso l' annessione alla destinazione produttiva della quasi totalità del mappale n. 95, censito al Fg.12 del Catasto. Tale lotto, posto in direzione est rispetto all' attuale superficie a destinazione produttiva, con la finalità di poter soddisfare nuove commesse di lavoro e quindi di incrementare la manodopera, viene annesso alla destinazione produttiva "PCC 8Ca" in modo tale da concedere all' attività economica presente un necessario incremento delle superfici a disposizione. La quasi totalità del lotto citato, pari a mq. 6.177 di Superficie Territoriale, viene dunque riconvertita alla destinazione produttiva "PCC 8Ca" dalla attuale destinazione agricola. Di tale superficie in ampliamento una porzione pari a mq. 428 sarà oggetto di cessione al Comune poiché già attualmente gravata

dalla presenza di un tratto di viabilità in progetto che confluisce sulla Strada Statale n. 231 nei pressi della centrale ENEL. Dovrà inoltre essere garantito il collegamento con la strada vicinale esistente (per un tratto viario di mq. 243) che sbocca sulla strada statale n. 231.

L'ampliamento della superficie fondiaria di mq. 5.506, con un Rapporto di copertura del 50%, consente la realizzazione di una superficie coperta pari a mq. 2.753. Considerato, però, che l'attigua area produttiva ha un rapporto di copertura del 60% e tale parametro viene assegnato anche all'ampliamento proposto con la presente Variante, si determina una superficie coperta realizzabile pari a mq. 3.304 ( $5.506 \times 60\%$ ), superiore cioè di mq. 551 ( $3.304 - 2.753$ ) di SC a cui corrisponde una superficie teorica supplementare territoriale di mq. 1.322 (applicando l'iniziale rapporto di copertura del 50%). Tale superficie deve rientrare nella possibilità di incremento massimo dell'8% delle superfici territoriali relative alle attività produttive inserite nel Piano vigente.

Urbanisticamente, quindi, si ha complessivamente un aumento di superficie territoriale pari a mq. 7.499 ( $6.177 + 1.322$ ). L'aumento del rapporto di copertura comporta una modifica dell'indice di edificabilità sul lotto che ha richiesto, come dimostrato, la verifica dell'art. 17, comma 5, lettera f) della L.R. n.56/77 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 all'8 per cento). L'incremento di area economica è reso possibile poiché con le modifiche effettuate nelle precedenti Varianti Parziali, ai sensi dell'articolo 17, comma 5 e 6 della L.R. n.56/77 e s.m.i., non si è esaurita la possibilità di incremento, come dimostrato nello schema di verifica riportato al successivo punto quattro. Si opera in ambito urbanizzato, edificato e posto in continuità con l'area a destinazione economica PCC8Ca. L'ampliamento costituisce completamento dell'insediamento esistente che è già collegato alle opere di urbanizzazione, pertanto non risulta necessario alcun approfondimento legato alla verifica della presenza delle opere di urbanizzazione primarie. La dotazione di aree per attrezzature di servizio pubbliche o di uso pubblico, stabilita nel 20% della Superficie Territoriale ( $6.177 \times 20\% =$  mq. 1.235), deve essere reperita in loco nella misura minima del 10%, mentre la restante quota può essere assoggettata a monetizzazione sostitutiva; la viabilità in progetto è aggiuntiva rispetto a tale dotazione.

A seguito della comunicazione pervenuta al Comune riguardante l'approvazione delle Varianti alle Fasce fluviali del Fiume Tanaro di cui al Decreto n. 72 del 10 giugno 2022, si sottolinea che l'ampliamento inserito, ricadente nella Fascia Fluviale C, fino a quando con successiva ed eventuale Variante Strutturale non vengano modificate le disposizioni vigenti riportate nelle Norme di Attuazione, contenute nella Relazione Geologica della Variante Strutturale n. 3 al PRGC, potrà essere utilizzato esclusivamente come area pertinenziale del manufatto esistente nell'attuale ambito 8Ca, che ospita l'attività produttiva in atto; sul mappale oggetto di ampliamento con il presente atto non sono, dunque, ammesse nuove edificazioni, ma tale superficie può essere ovviamente considerata ai fini della verifica del Rapporto di Copertura dell'area produttiva in cui viene inserita con la presente variante. Si modifica la Scheda Tecnica n.8 inserendo una prescrizione di carattere normativo che regola l'attuazione dell'intervento di ampliamento (estratto 5).

Il secondo intervento che si intende descrivere al presente punto riguarda la ripermitezzazione dell'area economica di riordino "8P1 10", dell'area di nuovo impianto "PCC 8Cb" e il cambio di modalità attuativa di porzione dell'area economica di nuovo impianto "PEC 8B2". Tra Via dell'Industria e la SS231, la cartografia del PRG vigente individua l'area economica di riordino "10", l'area di riordino "8P1" e l'area di nuovo impianto "PCC 8Cb" dove è insediata dalla fine degli anni '70 un'attività che si occupa prevalentemente della produzione e spedizione di pallets. Nel tempo l'azienda ha avuto una costante crescita e recentemente, considerate le prospettive di ulteriore espansione, ha acquisito parte dei terreni compresi nell'area economica di nuovo impianto "PEC 8B2" confinanti con l'area produttiva di riordino "8P1". A tal proposito si va innanzitutto ad annettere la superficie dei mappali nn. 382, 485, 487 e 489, censiti al Fg. 12 del Catasto, attualmente inseriti nell'ambito PEC 8B2, all'area 8P1.

La finalità ultima dell'intervento che si intende descrivere è riunire all'interno del medesimo ambito urbanistico tutti i lotti in proprietà dell'attività in oggetto, attualmente indicati in piano all'interno di differenti ambiti, al fine di rendere di più agevole lettura le previsioni urbanistiche da attuarsi in tale zona. Le aree urbanistiche che compongono la proprietà della predetta attività, pari ad una superficie territoriale vigente di mq. 36.239 sono attualmente caratterizzate, quindi, da previsioni normative differenti relativamente alle modalità attuative (Area economica 10: titolo abilitativo diretto; Area 8P1 e PCC8Cb: titolo abilitativo convenzionato; Area PEC8B2: strumento urbanistico esecutivo), mentre hanno medesimi parametri edilizi in riferimento alle caratteristiche edificatorie (altezza pari a mt. 10,00, rapporto di copertura 50%, aree a verde privato pari a 15% della superficie del lotto oppure 1albero/125mq.) come riportato nelle Schede Tecniche n.8 e n.9 delle Norme di Attuazione.

Come anticipato, è recentemente pervenuta al Comune la richiesta di uniformare le differenti zone urbanistiche che compongono la proprietà della ditta insediata, ponendole all'interno di un'unica "area economica di riordino", in quanto l'intero ambito territoriale risulta già parzialmente edificato. Tale area si sottopone a titolo abilitativo convenzionato rilocalizzando le aree a standards individuate cartograficamente nel Piano vigente unitamente alla ulteriore quantità che scaturirà dalla quantificazione della superficie territoriale complessiva, concentrandole nelle due aree denominate ad oggi con le sigle "8B2" e "8Cb". Tale necessità scaturisce dal fatto che l'organizzazione logistica del processo produttivo attualmente svolto all'interno dell'azienda necessita di disporre di una viabilità aziendale interna lungo il perimetro della superficie fondiaria.

La predetta riorganizzazione non comporta ampliamenti della superficie a destinazione produttiva (estratto 6).

La dotazione di aree per attrezzature di servizio pubbliche o di uso pubblico, stabilita nel 20% della Superficie Territoriale complessiva, deve essere reperita in loco nella misura minima del 10%, mentre la restante quota può essere assoggettata a monetizzazione sostitutiva; la viabilità in progetto è aggiuntiva rispetto a tale dotazione.

Facendo riferimento alla soluzione progettuale inserita nella cartografia del PRG ne

deriva la situazione di seguito riportata, da cui si evince il rispetto della dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico, fermo restando che in sede di permesso di costruire convenzionato potranno essere apportate modifiche purché venga rispettata la dotazione di standards urbanistici stabiliti dalle norme di attuazione.

Area 8P1: Superficie territoriale complessiva: mq. 36.239  
Superficie fondiaria complessiva: mq. 32.152  
Superficie a servizi (20% di ST): mq. 7.248  
Superficie a servizi da reperire in loco (10% di ST): mq. 3.624  
Superficie a servizi individuati in PRG: mq. 3.421  
Superficie a servizi da monetizzare: mq. 3.827

Si modificano le Schede Tecniche n.8 e n.9 per regolare l'attuazione degli interventi proposti in Variante. Nella scheda n. 9 si determina che per interventi in ampliamento comportanti contenute estensioni di Superficie Coperta, e comunque non superiori al 30% del fabbricato oggetto di intervento, si ammetta la modalità attuativa diretta quale alternativa al PCC. Si stabilisce, inoltre, che in sede di rilascio dei titoli abilitativi, nella quantificazione delle aree a standard pubblico oggetto di monetizzazione si debba tener conto della corresponsione delle precedenti monetizzazioni intervenute sull'area.

Si coglie l'occasione per modificare, inoltre, la distribuzione interna dell'area "PEC 8B2" in quanto è stato verificato che è attualmente riportata in cartografia una quantità sovradimensionata di aree a servizi rispetto allo standard vigente. A fronte di una superficie territoriale pari a mq. 8.122 risultano individuate aree per servizi pubblici a verde e parcheggio in misura pari a mq. 1.474 (18%). Inoltre è prevista una superficie pari a mq. 405 da destinarsi alla viabilità (rotatoria) per la cui realizzazione verrà comunque previsto la corresponsione di un contributo economico da parte dell'area 8P1 per la superficie tralciata dall'ambito 8B2 (v. art 31, c. 17 delle N. di A.).

Si deve rimarcare come si operi all'interno di ambiti che vedono la presenza di attività economiche da tempo radicate sul territorio e come le modifiche introdotte risultino indispensabili per lo sviluppo socio-economico dell'intero territorio comunale.

### **3.4 Interventi relativi al settore servizi pubblici (estratto 3)**

Si intende descrivere al presente punto la correzione di un errore materiale relativa alla ripermimetrazione di un'area per l'istruzione S individuata in Frazione Cinzano. Trattasi di un'area a servizi pubblici per l'istruzione S che vede la presenza di un fabbricato in cui si individuano la scuola dell'infanzia, al Piano Terra, e primaria, al Piano Primo. In primo luogo, l'obiettivo dell'Amministrazione Comunale è quello di prevedere sull'edificio

esistente l'adeguamento sismico, la riqualificazione energetica e, contestualmente, l'ampliamento della predetta struttura per l'inserimento di nuove sezioni scolastiche. Contestualmente, altro obiettivo dell'Amministrazione è quello di riunire in un unico plesso scolastico le attuali sezioni scolastiche suddivise tra le sedi di Santa Vittoria Villa e Santa Vittoria Borgo. Le norme statali per la costruzione degli edifici scolastici (DM 18 dicembre 1975) prescrivono l'ampiezza minima che devono avere le aree che ospitano gli stessi edifici, salvo che, qualora ricorrano eccezionali motivi, non sia diversamente prescritto in sede di approvazione dei piani urbanistici. Poiché l'area in oggetto è racchiusa in un contesto edificato e quindi non ha possibilità di essere ampliata, ricorrono quindi i motivi eccezionali adottati dalle citate norme statali per individuare una superficie per l'ampliamento della scuola inferiore a quella minima prescritta dalle stesse norme. In tal caso lo strumento urbanistico comunale deve prescrivere l'ampiezza dell'area che ospita l'edificio scolastico.

La modifica che si intende descrivere al presente punto riguarda la destinazione d'uso attualmente indicata in cartografia per i mappali nn. 301, 303, 304 del Fg. 14, la cui superficie risulta interamente posta in ambito residenziale del Centro Abitato. È stato rilevato da parte dell'Amministrazione Comunale che la destinazione corretta per i tre lotti citati dovrebbe essere quella di area servizi per l'istruzione in quanto, fin dalla Variante Strutturale n. 3, tali superfici risultavano inserite nella perimetrazione della suddetta area servizi. Con le successive varianti al PRG non è mai stata modificata tale situazione in essere, che vedeva dunque i tre mappali indicati, come parte integrante dell'area servizi per l'istruzione esistente. Con il presente procedimento, si prende atto della presenza di quello che può considerarsi a tutti gli effetti come un errore materiale, probabilmente prodotto in fase di digitalizzazione del Piano o di coordinamento delle varianti susseguitesesi nel tempo, e si procede a ripristinare la situazione urbanistica corretta, inserendo i tre mappali citati all'interno della destinazione per servizi all'istruzione. Trattandosi, dunque, della correzione di un errore materiale, si può affermare che tale ripermetrazione, pari a mq. 980, non incrementi le dotazioni per le aree a standard.

Si inserisce cartograficamente la sigla PP1(S) che indica la prescrizione puntuale descritta nelle Norme di Attuazione all'art. 22, comma 3.

Per la dimostrazione dei requisiti di cui al precedente D.M. afferenti all'intervento di edilizia scolastica, si precisa che alla superficie sito del fabbricato si intende altresì connessa anche l'area servizi posta a nord-est, già a parcheggio, attualmente riconosciuta sul mappale n. 147 del Fg. 14 del Catasto, di servizio proprio di tale struttura, senza dunque incrementare le dotazioni per le aree a standard.

### **3.5 Riconoscimento dei beni di eccezionale valore storico o artistico di cui all'art.2, comma 1 del D.M. della Cultura 30 Novembre 2021 n. 426 (estratto 7)**

Vengono individuati cartograficamente e all'interno dell'art. 42 delle Norme di Attuazione i beni di eccezionale valore storico o artistico di cui all'art.2, comma 1 del D.M. n. 426/2021, con relative aree di pertinenza, come segnalati nel Decreto del Segretario regionale del Ministro della Cultura per il Piemonte rep. n. 361 del 28 dicembre 2022.

Si tratta di un mero recepimento dei seguenti Beni Culturali: Castello, Chiesa Parrocchiale di Santa Paola con relativa perimetrazione delle aree di pertinenza dei predetti siti.

Tali aggiornamenti non determinano ricadute per le quali si debbano prevedere verifiche di correttezza procedimentale.

#### **4. VERIFICA DELLE MODIFICHE APPORTATE**

Le modifiche precedentemente descritte apportate al P.R.G.C. vigente, come già accennato si configurano quale variante parziale ai sensi del 5° comma, art. 17 della Legge Urbanistica Regionale in quanto vengono soddisfatte tutte le seguenti condizioni:

- a) non modificano l'impianto strutturale del PRG vigente, con particolare riferimento alle modificazioni introdotte in sede di approvazione;
- b) non modificano in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovra-comunale o comunque non generano statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovra-comunale;
- 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 previsti dalla presente legge;
- e) non incrementano la capacità insediativa residenziale prevista all'atto dell'approvazione del PRG vigente nei comuni la cui popolazione residente supera i diecimila abitanti; non incrementano la predetta capacità insediativa residenziale 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;
- 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 all'8 per cento nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti, al 3 per cento nei comuni con popolazione residente compresa tra i diecimila e i ventimila abitanti, al 2 per cento nei comuni con popolazione residente superiore a ventimila abitanti;
- 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;
- h) non modificano gli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 24, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti.

Le operazioni condotte consistono in integrazioni o variazioni allo strumento urbanistico, dettate da nuove necessità o diverse opportunità attuative, che hanno esclusivo rilievo locale. In quanto tali non modificano in alcun modo l'assetto strutturale del Piano vigente, ma semplicemente lo adattano a situazioni che si sono meglio precisate nel tempo.



Si precisa ancora che gli argomenti trattati dalla presente variante non contrastano con piani o progetti sovracomunali approvati. Relativamente alle verifiche quantitative atte a dimostrare l'applicabilità della procedura di variante parziale si rammenta che in sede di formazione della presente variante si prevede di intervenire sulle aree residenziali con modifiche che conducono, per alcuni casi, a lievi stralci della capacità insediativa vigente e, per altri interventi, invece, a modesti incrementi quantitativi. Queste modifiche nel loro insieme non vengono a determinare un lieve incremento della capacità edificatoria, mantenendo comunque la capacità insediativa residenziale di P.R.G. invariata. Si interviene poi sul settore produttivo operando lievi incrementi superficiali; si corregge un errore materiale ripermendo un'area servizi pubblici per l'istruzione ed infine si aggiorna la cartografia di Piano nel Centro Storico riconoscendo alcuni beni di eccezionale valore storico o artistico a seguito di segnalazione pervenuta al Comune da parte della Soprintendenza.

Il piano ha una capacità insediativa residenziale (C.I.R.) prevista di 3.833 ab.

➤ Aree per servizi pubblici

Avendo il piano una C.I.R. di 3.833 ab. ed essendo ammesso dalla L.U.R. una variazione di  $\pm 0,5$  mq./ab., in sede di modifiche con varianti parziali, si determina la possibilità di incrementare o diminuire tali superfici di  $\pm 1.916,5$  mq. (ab. 3.833 x 0,5 mq.). Ad oggi, con le precedenti varianti, si è prodotta una variazione in incremento alla dotazione di aree per standard, di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i., per una quantità pari a mq. + 44. Con la presente variante non si produce alcun incremento di superficie, mantenendo le modifiche totali all'interno dei limiti imposti dalla L.U.R.

$$\text{mq. } 44 < \pm 1.916,5 \text{ mq.}$$

➤ Aree residenziali

Per le aree residenziali si precisa che con gli interventi previsti con la presente variante si produce un incremento di cubatura pari a mc. 457,6. Considerando quanto intercorso con precedenti varianti, rimane attualmente a disposizione un residuo pari a mc. 1.243,55. Pertanto, dai dati precedentemente riportati si evidenzia che, in considerazione di quanto operato con la presente variante, permane una volumetria in disponibilità per soddisfare future esigenze pari a mc 785,95 (1.243,55 – 457,6) mediante l'utilizzo delle varianti parziali. Pertanto, la capacità insediativa residenziale di P.R.G. rimane invariata.

➤ Aree produttive

Relativamente alle aree produttive si precisa che con la presente variante si apportano modifiche determinanti ampliamenti di superficie territoriale. Pertanto, la situazione inerente alla capacità insediativa di questo settore, con lo sfruttamento della possibilità di ampliamento di cui all'art. 17 comma 5, lettera f) della L.U.R., risulta essere modificata.

Essendo la Superficie Territoriale delle aree produttive pari a mq. 753.470, l'incremento ammesso dell'8% è pari a mq. 60.277,6; con le precedenti varianti parziali ne sono già

stati sfruttati mq. 23.830 e si ha, dunque, una dotazione ancora disponibile pari a mq. 36.447 (60.277 – 23.830). Con la presente variante si produce un incremento superficiale pari a mq. 7.499, conducendo ad una quantità di modifiche totali effettuate con le varie Varianti Parziali pari a mq. 31.329 (23.830 + 7.499), portando la dotazione ancora in disponibilità a mq. 28.948,6 (60.277,6 – 31.329).

➤ Aree terziarie (turistico – ricettive)

Relativamente alle aree terziarie si precisa che con la presente variante non si apportano modifiche determinanti ampliamenti di superficie territoriale. Pertanto, la situazione inerente alla capacità insediativa di questo settore, con lo sfruttamento della possibilità di ampliamento di cui all'art. 17 comma 5, lettera f) della L.U.R., risulta essere invariata.

Essendo la Superficie Territoriale delle aree terziarie pari a mq. 10.313, l'incremento ammesso dell'8% è pari a mq. 825; con le precedenti varianti parziali ne sono già stati sfruttati mq. 540 e si ha, dunque, una dotazione ancora disponibile pari a mq. 285 (825 – 540).

Per una rapida verifica dei calcoli proposti si predispose la tabella riassuntiva seguente.

**TABELLE RIASSUNTIVE PER LE VERIFICHE DI CUI ALL'ART.17, C.5**

Variante Generale 1	Capacità Insediativa Residenziale (C.I.R.)		S.T. aree Produttive	S.T. aree Terziarie (Turistico – Ricettive)
		3.833		
	Variazione servizi (art. 21 L.U.R.) +/- 0,5	Incremento 4% ammesso Comune con popolazione >10.000 ab	753.470	10.313
			0,08	0,08
	<b>1.916,5 mq</b>	<b>ab</b>	<b>60.277,6 mq</b>	<b>825 mq</b>

<i>Varianti parziali</i>	<i>aree servizi mq.</i>	<i>aree residenziali mc.</i>	<i>aree produttive Sup. Ter. mq.</i>	<i>aree turistico – ricettive Sup. Ter. mq.</i>
Complesso delle Varianti Parziali fino alla Variante Parziale n.8/2020 compresa	+ 44	- 1.243,55	+ 23.830	+ 540
Variante Parziale 9/2024	/	+ 457,6	+ 7.499	/
<b>TOTALE MODIFICHE</b>	<b>+ 44</b>	<b>- 785,95</b>	<b>+ 31.329</b>	<b>+ 540</b>
<b>RESIDUO A DISPOSIZIONE</b>	<b>- 1.960,5 mq</b>	<b>785,95 mc</b>	<b>28.948,6 mq</b>	<b>285 mq</b>
	<b>+ 1.872,5 mq</b>			

#### **4.1 La verifica dell'art. 31 del P.T.R.**

Il comma 10 dell'art. 31 delle norme di attuazione del P.T.R. prevede che le previsioni di incremento di consumo del suolo ad uso insediativo non debbano superare il 3% della superficie urbanizzata esistente per ogni quinquennio “[10] 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”.

Nel caso (che non riguarda il presente procedimento) di una revisione generale dello strumento vigente, il periodo di riferimento è decennale e pertanto il rapporto tra l'esistente ed il previsto non dovrà superare complessivamente il 6%.

La verifica delle superfici dei territori attualmente urbanizzati si potrebbe generalmente, per semplicità, come prima valutazione far coincidere con la perimetrazione dei centri abitati (aree edificate con continuità, comprensive dei lotti interclusi ma con esclusione delle aree libere di frangia) in quanto questa pare calzare bene con la “ratio” alla quale si deve far riferimento, ma questo comune non è ancora dotato di documentazione. Comunque, questo valore calcolato dovrebbe praticamente essere coincidente con quello regionale inerente al consumo di suolo urbanizzato (CSU) pari a mq. 1.440.000 al quale per cautela si può fare riferimento (dato “Monitoraggio del Consumo di suolo in Piemonte 2015”).

Dato Regionale  $1.440.000 \times 3\% = 43.200$  mq.

Le previsioni di variante sulla quale si deve effettuare la verifica in oggetto interessano complessivamente una superficie pari a mq. 6.177 (per l'ampliamento di aree produttive) di consumo di nuovo suolo, così come dimostrato con il raffronto effettuato con il dato Regionale del suolo trasformato evidenziato nella cartografia fornita dall'ente medesimo.

Occorre evidenziare come per la gran parte delle modifiche introdotte con il presente atto si operi all'interno di ambiti già previsti dallo strumento urbanistico vigente e pertanto, ai sensi delle definizioni di cui all'art. 35 della L.R. 7/2022, non si determina consumo di suolo e corrispondente necessità di effettuare compensazioni.

##### **“Art. 35.**

*(Norme in materia di compensazione del consumo di suolo)*

*1. Le soglie di consumo di suolo di cui all'articolo 31 delle norme di attuazione del piano territoriale regionale (PTR), approvato con deliberazione del Consiglio regionale 21 luglio 2011, n. 122-29783 (Approvazione del piano territoriale regionale ai sensi dell'articolo 7 della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 'Tutela ed uso del suolo'), costituiscono riferimento per le nuove previsioni che occupano superfici libere localizzate esternamente alle aree già previste dalla pianificazione vigente e che necessitano di variante agli strumenti di pianificazione urbanistica adottata dopo l'entrata in vigore della presente legge, ad esclusione delle opere pubbliche non diversamente localizzabili e della realizzazione di interventi di livello sovralocale che derivino da accordi di programma, territoriali o da intese tra pubbliche amministrazioni.*

2. Le nuove previsioni di occupazione di superficie libera ammesse, oggetto di variante generale agli strumenti di pianificazione urbanistica, adottata dopo l'entrata in vigore della presente legge, determinano l'obbligo di compensare la perdita irreversibile di suolo prodotta dalla trasformazione, con la finalità di perseguire l'obiettivo del bilancio del consumo di suolo pari a zero per il 2050. La Giunta regionale, con suo provvedimento, determina la natura, le destinazioni e i limiti delle conseguenti compensazioni.

3. I precedenti commi si applicano anche alle procedure istruttorie di natura pianificatoria ed autorizzativa non ancora concluse alla data di approvazione della presente legge, non recependo nel provvedimento finale eventuali prescrizioni compensative difformi anche formalizzate in endoprocedimenti già conclusi.

*Omissis...*”

Nel presente quinquennio di conteggio del consumo di suolo agosto 2021/2026 non sono state approvate altre Varianti urbanistiche, dato che l'ultima procedura risale alla Parziale n.8/2020 approvata con delibera di consiglio n.10 in data 30/04/2021.

Esaminando le modifiche allo strumento urbanistico comunale previste nella presente Variante che determina un consumo di suolo pari a mq. 6.177 si può affermare, dunque, che le nuove previsioni risultano essere contenute nel dato del 3% precedentemente calcolato.

1) Variante parziale n. 9/2024 (la variante in oggetto) 6.177 mq.

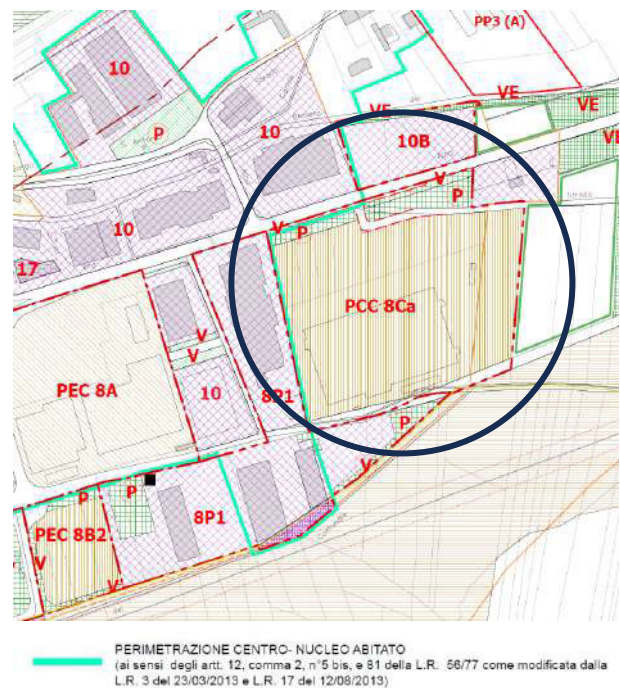
**TOTALE VARIAZIONE S.T. QUINQUENNIO 2021/ 2026 S.T. 6.177 mq.**

Come dichiarato i dati riportati servono per far comprendere l'attenta gestione della risorsa suolo da parte delle Amministrazioni Comunali susseguitesesi negli ultimi anni, con attività pianificatorie che hanno sempre cercato di impiegare una metodologia perequativa previsionale tra quanto previsto nel piano regolatore in vigore e le varianti attivate.

Per gli attuali principi (non elaborati nelle prime fasi applicative e quindi giustificativo del dato del primo quinquennio) generalmente adottati quale prassi di calcolo del dato di cui all'art. 31 delle Norme del P.T.R. non si tiene conto delle aree stralciate dal P.R.G. non ancora trasformate quale compensazione delle nuove previsioni. Pertanto, esaminando i dati con tale visione per il quinquennio in corso (2021/2026), si evince come la previsione di variante risulti essere contenuta all'interno del dato del 3% consentito in quanto i **mq. 6.177** di consumo di suolo previsti risultano essere inferiori ai **mq. 43.200** consentiti.

- Date le modifiche di variante previste non si rende necessario produrre gli elaborati (estratto cartografico) atti a verificare la presenza dell'urbanizzazione primaria nelle zone di intervento, poiché con il presente atto non si prevedono nuove aree e, nei casi descritti relativi a previsioni volumetriche supplementari e ampliamenti superficiali, si opera in ambiti già previsti dal piano e chiaramente già attualmente edificati ed urbanizzati.

- Vista una delle modifiche oggetto di variante, si provvede a riportare un estratto della cartografia redatta dal comune in cui è stata individuata la perimetrazione del centro abitato ai sensi dell'art. 81 della L.R. 56/77 e s.m.i. Si ricorda che una delle condizioni dettate dalla normativa regionale, affinché si possano inserire previsioni insediative in sede di procedimento di variante parziale, consiste nel ricadere all'interno o di essere in contiguità con le perimetrazioni richiamate. Si evidenzia come la modifica relativa all'ampliamento superficiale dell'area PCC 8Ca ricada in ambito posto in immediata continuità con la perimetrazione richiamata.



- Come anticipato al precedente punto a) dell'elenco, sopra riportato, delle condizioni da rispettare affinché si possa operare in sede di variante parziale, si esplicita che, con la presente variante, non si sono operate modifiche contrastanti le modificazioni introdotte in sede di approvazione del P.R.G. e delle sue varianti di carattere strutturale. Si allegano qui di seguito, per confermare quanto enunciato, le delibere di approvazione regionale che sono intercorse sino ad oggi.



REGIONE PIEMONTE  
ASSESSORATO URBANISTICO  
il sottoscritto attesta che la presente copia  
composta n. 2 - leggi è conforme all'originale

Revisil 24 APR. 1998

IL DIRIGENTE  
Arch. *Antonio Majorino*

## 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 dai libri verbali delle deliberazioni assunte dalla Giunta Regionale in adunanza 24 marzo 1998.

REGIONE PIEMONTE  
ASSESSORATO URBANISTICO  
Il sottoscritto attesta che la presente copia  
compilata 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, l. 17.2.1998

Allegato "A" alla Deliberazione della Giunta Regionale n. 12-24316 in data 24.3.98

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 Cirzano, 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 .....

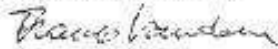
all'ultimo comma, dopo le parole "Nella ristrutturazione", le parole "potrà essere recuperata tutta la volumetria esistente, compresa quella dei" si intendono stralciate e sostituite con "edilizia potranno essere recuperati (esclusa demolizione e riedificazione) gli edifici esistenti compresi i".

10121 TORINO Corso Bozani 44 - Tel. (011) 4321429

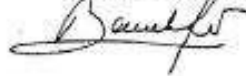
• Art. 39 - Fascia di rispetto .....

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'



/po



## 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 GAVALLERA, Caterina FERRERO, Valter GALANTE, Giovanni Carlo LARATORE, Giampiero LEO, Gilberto PICCHETTO 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;

siteso che il Comune di Santa Vittoria D'Alba, con deliberazione consiliare n. 35 in data 11.8.2003, 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 URBANISTICO  
Il sottoscritto attesta che la presente copia  
composta da n. 5... fog. è conforme all'originale

Torino li, - 9 SET. 2004

L. DIRIGENTE  
Arch. Anna Maria LUNI

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,

delibera

#### 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 comprensive 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. - Elene 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 geologica, 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 geologica, 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 URBANISTICO  
Il sottoscritto assiste che la presente copia  
composta da n. ... fogli è conforme all'originale

l'atto il - 9 SET. 2004

IL DIRIGENTE  
Arch. Andrea MAGGI

*crp*



REGIONE  
PIEMONTE  
Direzione Pianificazione  
e Gestione Urbanistica

16 SET 2004

*Andrea*

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 (tav. 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;
- la Legenda 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 tav. 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 "Balera del molino" e del tratto del Rio Centa 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 Mallea;
- sempre sulla stessa tavola n. 9, la perimetrazione degli ambiti di classe III-A-1,p che fascia la predetta Balera 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 dal 1/10/1000 è conforme all'originale

Trivoli, - 9 SET. 2004

IL DIRIGENTE  
Arch. Andrea

*Handwritten signature*

## 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."

la conclusione del secondo comma dell'art.26 le parole " il succitato Piano Stralcio Pasce 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."

la 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. subordinata a verifica di compatibilità con le attività in atto nella vicina "area economica di riordino."

l'art. 36 si intende modificato aggiungendo a seguito del II 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 Brá che risulta allo stato di fatto individuato quale canale irriguo di valore ambientale documentato 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: "Al 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: "Ambili 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 coerenza 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 inedificata 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 D<sub>s</sub>, relativo alla distanza minima dal ciglio

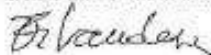




della strada, si precisa che per la nuova viabilità provinciale sono da intendersi in ogni caso fatti salvi eventuali maggiori arretramenti da prevedersi in ottemperanza ai disposti del Nuovo Codice della Strada e relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione richiesti dalla Provincia in considerazione del il rango e delle caratteristiche dell'infrastruttura in progetto.

- nella scheda tecnica n. 8 e da intendersi stralciato il riferimento all'area "P.E.C. n. 11";
- alla conclusione della scheda tecnica n. 9, relativa all'area economica di ordine 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 confinio 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 "10,00 m." relativa alla distanza dal ciglio stradale è da intendersi sostituita con il rimando "vedi art. 35".

Il Dirigente del Settore  
Territoriale di Cuneo  
arch. Franco VANDONE



Il Direttore Regionale  
arch. Franco FERRERO





## **5. VERIFICA DI COMPATIBILITA' CON IL PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA**

Il Comune di Santa Vittoria d'Alba è dotato di Piano di Classificazione Acustica approvato con d.c. n. 19 del 29/03/2006.

Sotto il profilo acustico le previsioni descritte risultano compatibili con il citato Piano come evidenziato nell'elaborato predisposto dall'Ing. Andrea Breida incaricato dal Comune.

Si rimanda, dunque, a tale elaborato specifico, per le valutazioni in materia di compatibilità acustica degli interventi di variante.

Al termine dell'iter approvativo della variante del P.R.G. si avvierà il processo di revisione della classificazione acustica, se necessario, che, redatta da tecnico competente in acustica, dovrà essere soggetta allo stesso iter approvativo a cui è stato sottoposto il progetto originario.

Si anticipa, comunque, che le nuove destinazioni d'uso previste dalla variante al P.R.G.C. del Comune di Santa Vittoria d'Alba risultano compatibili con l'attuale piano di classificazione acustica del territorio. Risulta consigliabile una revisione del piano di classificazione in alcuni suoi tratti indipendentemente dagli interventi previsti con la presente e le precedenti varianti parziali.

## **6. VERIFICA DI COMPATIBILITA' CON LA CARTA DI SINTESI**

Come già ricordato in precedenza, il P.R.G.C. vigente di Santa Vittoria d'Alba è adeguato al Piano Stralcio dell'Autorità di Bacino del Po (P.A.I.) e perciò dotato della Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e di idoneità all'utilizzazione urbanistica del territorio.

Tale carta è stata, come richiesto, trasposta sulla cartografia di P.R.G.C. al fine di verificare le previsioni urbanistiche vigenti e regolamentare l'uso del territorio.

Sotto il profilo geologico ed idrogeologico le previsioni descritte risultano compatibili, come evidenziato nella Relazione Geologico-tecnica predisposta dal Geol. Gabriele Margiaria, incaricato dal Comune, in cui si analizzano gli interventi che necessitano di verifica.

Si rimanda, dunque, a tale elaborato specifico, per le valutazioni in materia di compatibilità geologico-tecnica degli interventi di variante.

## **7. VERIFICA DI COMPATIBILITÀ DELLE PREVISIONI DI VARIANTE CON IL P.T.C.P.**

Il Piano Territoriale Provinciale, adottato dal Consiglio Provinciale deliberazione n. 52 del 5 settembre 2005, è stato approvato dal Consiglio Regionale con D.C.R. n. 241-8817 del 24 febbraio 2009 con le modifiche ed integrazioni e precisazioni specificatamente riportate nella “Redazione sulla conformità del piano territoriale della provincia di Cuneo”. L’obiettivo strategico del Piano Territoriale è lo sviluppo sostenibile della società e dell’economia cuneese, attraverso l’analisi degli elementi critici e dei punti di forza del territorio provinciale ed una valorizzazione dell’ambiente in cui tutte le aree di una Provincia estremamente diversificata possano riconoscersi.

Il Piano Territoriale Provinciale (P.T.P.) orienta la trasformazione territoriale della provincia e organizza le manovre di conservazione e protezione attiva dei valori naturali e storico culturali presenti sul territorio provinciale, alla luce di obiettivi strategici selezionati nel Documento Programmatico al fine di assicurare lo sviluppo sostenibile della società e dell’economia della provincia.

Gli obiettivi individuati, sistematicamente illustrati nel Documento Programmatico, rispondono a sei finalità prioritarie:

- a) rafforzare la competitività del sistema provinciale in ambito regionale, padano, alpino ed europeo;
- b) garantire l’equità socio-spaziale nell’accesso alle opportunità di sviluppo delle persone e delle imprese;
- c) valorizzare l’identità culturale e la qualità paesistica dei luoghi che compongono la multiforme realtà del cuneese;
- d) garantire adeguati livelli di sicurezza per il territorio e la società provinciale;
- e) conservare la biodiversità e migliorare la funzionalità ecologica dell’ambiente;
- f) riqualificare l’azione e la struttura della Amministrazione pubblica locale nella direzione di aumentarne l’efficacia, l’efficienza, la trasparenza e la qualità.

Attraverso il P.T.P. la Provincia esplica i compiti propri in materia di pianificazione e gestione del territorio che le sono attribuiti, dalla legislazione regionale, nazionale, in particolare dal D.Lgs. 267/00.

Il Piano Territoriale Provinciale è formato con il concorso dei Comuni e delle Comunità Montane e Collinari secondo quanto previsto dall’art. 9ter della L.R. 56/77 e disciplinato dal regolamento provinciale approvato con delibera C.P. n. 112 del 28/07/97, nonché secondo le procedure di partecipazione di cui all’art. 6.3 delle N.T.A.

Il P.T.P. risponde inoltre agli adempimenti che gli sono affidati dal Piano Territoriale Regionale (P.T.R.).

Il P.T.P. avendo natura di Piano Territoriale di Coordinamento, è redatto secondo gli articoli 5, 6, 7 e 8 della L.R. 56/77 e successive modifiche, e secondo gli artt. 3, 4, 5 e 20 del D.Lgs. 267/00 e s.m.i.

Il P.T.P. ha valenza paesistico-ambientale ai sensi e per gli effetti del 3° comma dell'art. 4 della L.R. 56/77 e succ. mod. e dell'art. 57 del D.Lgs. 112/98 così come richiamato dall'art. 145, comma 1 del D.Lgs. 42/2004.

Il P.T.P. è entrato in vigore, ai sensi agli effetti dell'art. 8 della L.R. n. 56/77 e successive modifiche, dopo la pubblicazione della delibera di approvazione sul B.U.R.

L'approvazione del P.T.P. comporta nei riguardi dei P.R.G. e dei relativi strumenti attuativi, ancorché approvati e convenzionati:

- a) l'obbligo di adeguamento nei tempi previsti dall'art. 1.8 delle N. di A.;
- b) l'automatica variazione con l'inserimento delle prescrizioni e dei vincoli specificatamente previsti quando queste facciano esplicito riferimento al regime di salvaguardia di cui all'art. 58 della citata legge regionale n. 56/77.

L'approvazione del P.T.P. comporta nei riguardi dei Piani di Settore di livello provinciale, l'adozione della variante di adeguamento o la loro automatica variazione secondo i rispettivi regimi.

Il P.T.P. individua, inoltre, le esigenze di integrazione e modificazione dei piani di settore di livello regionale e promuove le opportune forme di intesa istituzionale con la Regione Piemonte per l'adeguamento dei piani di settore stessi.

Nel caso di indicazioni difformi tra i diversi elaborati di piano le indicazioni contenute nelle Norme di Attuazione prevalgono su quelle riportate in cartografia.

Il P.T.P. risponde agli adempimenti che gli sono affidati dal Piano Territoriale Regionale (P.T.R.) verificandone, integrandone o specificandone le previsioni anche attraverso l'attribuzione di specifiche prestazioni alla pianificazione urbanistica comunale, al perfezionamento della progettazione territoriale, allo sviluppo dell'attività di ricerca.

In particolare il P.T.P. integra le previsioni di tutela e valorizzazione del P.T.R. relative al Sistema delle Emergenze Paesistiche (art. 7 NTA P.T.R.), al Sistema del Verde (art. 8), alle Aree Protette Nazionali (art. 9) e Regionali (art. 10), alle Aree con Strutture Colturali di Forte Dominanza Paesistica (art. 11), alle Aree ad Elevata Qualità Paesistico Ambientale (art. 12), al Sistema dei Suoli ad Eccellente (art. 13) e Buona Produttività (art. 14), ai Centri Storici (art. 16) ed alla Rete dei Corsi d'Acqua (art. 20).

Il P.T.P. inoltre integra e sviluppa gli indirizzi di governo del Territorio del P.T.R. in relazione alla Rete Ferroviaria (art. 21) alle Autostrade (art. 22), alla rete stradale regionale (art. 23), ai Centri Intermodali (art. 24), agli Aeroporti (art. 25), ai Servizi di Area Vasta (art. 26), alle Aree Produttive (art. 27), ai Centri Abitati ed alle Aree di Diffusione Urbana (art. 34), alle Dorsali di Riequilibrio Regionale (art. 35).

Ai sensi dell'art. 1.8 delle Norme di Attuazione del PTCP i Comuni sono tenuti ad

adeguarsi al momento della loro revisione e della predisposizione di una variante strutturale ai sensi dell'art. 17 LR 56/77 e s.m. ed i. e comunque entro 7 anni dall'approvazione del PTCP.

In data 24 febbraio 2016 sono scaduti i sette anni previsti per l'adeguamento dei PRG e delle relative Varianti.

La Regione Piemonte con Deliberazione del Consiglio del 3 ottobre 2017, n. 233 – 35836, ha approvato il Piano Paesaggistico Regionale.

Nelle disposizioni della Legge Regionale n. 7 del 31 maggio 2022, con particolare riferimento all'art. 23, che ha modificato l'art. 60 della LR 13/2020, viene disposto che il PRG si rapporti alla pianificazione sovraordinata (PPR, PTR e PTCP) per quanto riguarda gli obiettivi, la capacità insediativa residenziale vigente, le principali valenze, criticità e vincoli distintivi del territorio, limitatamente alle parti oggetto di variante.

Nel caso della variante in oggetto, trattandosi di Variante Parziale, non viene richiesta una verifica di coerenza ma un accertamento di compatibilità degli interventi con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (vedasi circolare interna Provincia n. 1-2022 e n. 1-2016).

La valutazione di coerenza delle modifiche introdotte dalla presente Variante con le disposizioni ed obiettivi del PTCP può trovare riscontro mediante un'analisi puntuale degli ambiti territoriali e delle matrici ambientali definite dallo strumento pianificatorio provinciale.

Tale analisi si potrebbe configurare mediante uno schema atto a rapportare ogni intervento di variante con le disposizioni di tutela di cui ai titoli II e III delle N. di A. del PTCP. Valutato che gli argomenti facenti parte dei titoli dell'elaborato normativo richiamato possono trovare una corrispondenza con le componenti trattate dal Piano Paesaggistico Regionale (in quanto in sede di formazione di tale strumento pianificatorio sono stati consultati e utilizzati i dati degli strumenti pianificatori di differente rango quali il PTCP medesimo) si ritiene, per una maggiore semplicità di lettura e per il conseguimento di una valutazione territoriale maggiormente coordinata, di condurre l'accertamento di compatibilità richiesto all'interno della verifica di coerenza del PPR.

Si rimanda, pertanto, al successivo capitolo nel quale viene evidenziata la corrispondenza normativa dei due strumenti richiamati; si vedrà dunque come le valutazioni in merito agli articoli del PTCP, interessati dalle modifiche della presente variante, possano trovare riscontro nelle valutazioni espresse per i corrispondenti articoli del PPR.

Di seguito vengono invece analizzate le possibili corrispondenze e interferenze tra gli elementi rappresentati nella tavola "Carta degli indirizzi di governo del territorio" del PTCP, di cui si riporta un estratto, le rispettive N. d A. e le previsioni della presente variante.

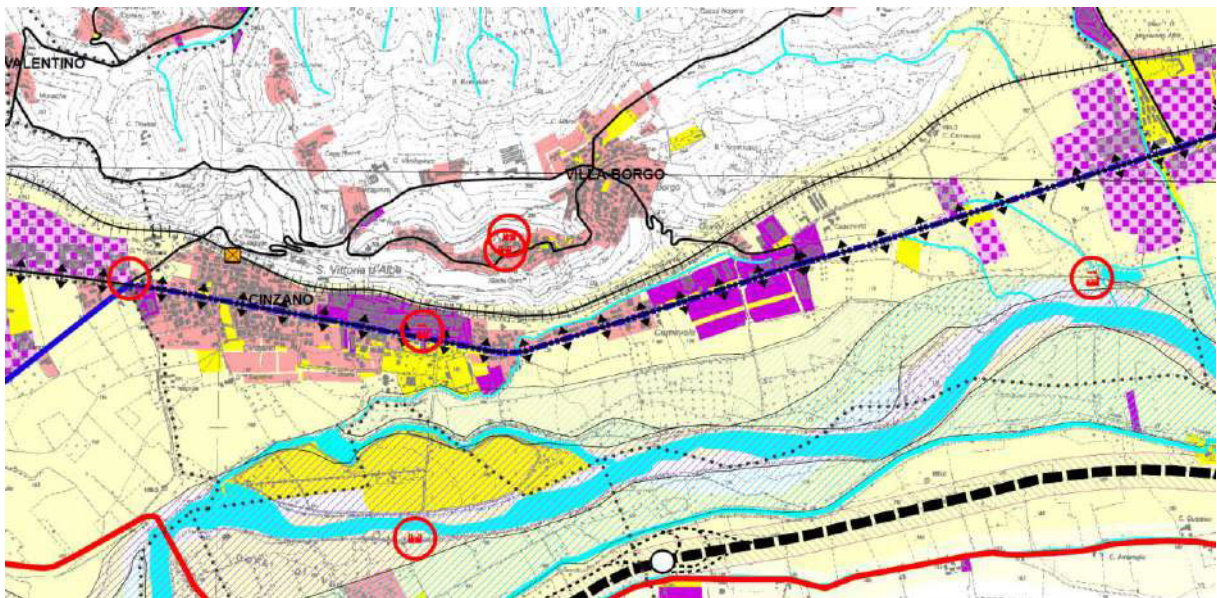
Dalla lettura degli elementi riportati in carta, si evince:

- che gli interventi che comportano l'incremento di capacità edificatoria per il settore residenziale ricadono in zona a dominante costruita prevalentemente residenziale,

dunque consona all'intervento in oggetto, oppure in area agricola (me per il riconoscimento di un volume esistente che cambia destinazione d'uso) in ambiti edificati e urbanizzati; anche in tal caso si rimanda alle valutazioni approfondite in relazione alle morfologie insediative individuate dal PPR nella tavola delle componenti paesaggistiche;

- che l'intervento relativo all'incremento di capacità edificatoria per il settore produttivo ricade prevalentemente in area agricola, in posizione contigua a una zona indicata come a dominante costruita produttiva; nella reale situazione vigente l'ambito di intervento risulta chiaramente consono all'intervento in oggetto poiché posto in zona urbanizzata, edificata e in ambiti già previsti dal piano, prevedendo lievissime ripermetrazioni; anche in questo caso si rimanda alle valutazioni approfondite in relazione alle morfologie insediative individuate dal PPR nella tavola delle componenti paesaggistiche;
- che l'intervento che comporta l'ampliamento superficiale di un'area a servizi per l'istruzione (a correzione di un errore materiale) ricade in zona a dominante costruita destinata ai servizi e in minima parte residenziale, comunque consona all'intervento in oggetto, ed è posta in continuità con ambiti edificati e urbanizzati; anche in tal caso si rimanda alle valutazioni approfondite in relazione alle morfologie insediative individuate dal PPR nella tavola delle componenti paesaggistiche;

Evidentemente le previsioni introdotte risultano comunque essere coerenti con il P.T.C.P. e dunque sostituibili tra i differenti livelli di pianificazione.



PTP – Carta degli indirizzi di governo del territorio

## **8. VERIFICA DI COMPATIBILITÀ DELLE PREVISIONI DI VARIANTE CON IL P.P.R.**

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.

Nell'ambito 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.

Le modifiche costituenti la presente Variante vengono sottoposte ad una valutazione di coerenza 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.

Le previsioni della Variante parziale al P.R.G.C. riguardano:

- 1) Stralcio della capacità edificatoria per il settore residenziale
- 2) Incremento della capacità edificatoria per il settore residenziale
- 3) Interventi relativi al settore economico



- 4) Interventi relativi al settore servizi pubblici
- 5) Riconoscimento dei beni di eccezionale valore storico o artistico di cui all'art.2, comma 1 del D.M. della Cultura 30 Novembre 2021 n. 426

In coerenza con i disposti del Regolamento Regionale n.4/R del 22/03/2019, all'interno della Relazione illustrativa dello strumento urbanistico deve essere redatto uno specifico capitolo costituente la Relazione di Compatibilità della Variante con il P.P.R. illustrante, appunto, il rapporto tra i contenuti della variante al P.R.G. e quelli del P.P.R.

### **8.1 Parte prima della Relazione di Compatibilità della Variante con il P.P.R. ai sensi del Regolamento Regionale n.4/R del 22/03/2019**

Nella prima parte è necessario inquadrare la variante nel contesto delle strategie e degli obiettivi del P.P.R., dimostrandone la coerenza e l'intenzione di promuoverne e perseguirne le finalità a partire dal riconoscimento degli ambiti di paesaggio e delle unità di paesaggio di appartenenza. Per quest'analisi costituiscono principale riferimento il contenuto delle Schede degli ambiti di paesaggio e gli obiettivi generali e specifici di qualità paesaggistica riportati negli Allegati A e B alle Norme di Attuazione e articolati in base alle caratteristiche paesaggistiche e territoriali nella Tavola P6, nonché la rete di connessione paesaggistica rappresentata nella Tavola P5.

Il territorio di Santa Vittoria d'Alba ricade in parte all'interno dell'ambito di paesaggio n. 65 (*Roero*) che si pone come ideale cerniera, anche dal punto di vista geomorfologico, tra la piana di Carmagnola e Racconigi (a ovest), l'altopiano di Poirino e il bacino idrografico del Tanaro (a sud-est) e all'interno dell'ambito n. 64 (*Basse Langhe*), che si estende sulla porzione meno elevata in quota dei rilievi collinari del Piemonte meridionale. Gli oggetti di variante ricadono all'interno di quest'ultimo.

Le modifiche descritte con la presente variante ricadono tutte all'interno del macroambito del "*paesaggio collinare vitivinicolo*".

Seppur il territorio comunale veda la presenza di più di un'unità di paesaggio, si opera all'interno dell'unità di paesaggio di *S.Vittoria e Pollenzo* che fa normativamente riferimento alla tipologia n. IV "*Naturale/rurale alterato episodicamente da insediamenti*" che vede la presenza di caratteri tipizzanti quali la "*Compresenza e consolidata interazione di sistemi naturali, prevalentemente montani e collinari, con sistemi insediativi rurali tradizionali, in contesti ad alta caratterizzazione, alterati dalla realizzazione puntuale di infrastrutture, seconde case, impianti ed attrezzature per lo più connesse al turismo*".

Il Piano Paesaggistico Regionale, nella scheda di ambito n. 64, all'interno del quale si opera con la presente variante, individua, tra gli indirizzi e gli orientamenti strategici, per quanto riguarda gli aspetti insediativi, la necessita, ad esempio, di consolidare e

riorganizzare l'espansione suburbana di Busca, con particolare attenzione al ruolo strutturante della linea di pedemonte e, per quanto riguarda gli aspetti naturalistici e di valorizzazione dell'ecosistema rurale, la necessità, ad esempio, di conservare il tracciato naturale mantenere gli alvei dei grandi corsi d'acqua.

Come prima analisi si intende individuare quali *strategie*, quali *obiettivi generali* e quali *obiettivi specifici* del P.P.R. vengano interessati dagli oggetti di variante, andando a specificare, all'interno della tabella seguente, se vengano a crearsi eventuali effetti positivi, effetti contrastanti o nessun tipo di conseguenza sulle linee strategiche paesaggistico-ambientali del Piano Paesaggistico.

#### AMBITO 64

Linee strategiche paesaggistico-ambientali							
n	LE STRATEGIE	Non contrasta	INTERVENTI VARIANTE				
n.n	GLI OBIETTIVI GENERALI	Effetti positivi	1	2	3	4	5
n.n.n	Gli obiettivi specifici	Contrasta					
<b>1</b>	<b>RIQUALIFICAZIONE TERRITORIALE, TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO</b>						
<b>1.1</b>	<b>VALORIZZAZIONE DEL POLICENTRISMO E DELLE IDENTITÀ CULTURALI E SOCIO-ECONOMICHE DEI SISTEMI LOCALI</b>						
1.1.1	<i>Riconoscimento della strutturazione del territorio regionale in paesaggi diversificati</i>						
1.1.2	<i>Potenziamento della immagine articolata e plurale del paesaggio piemontese</i>	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. 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,	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. 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,	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. 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,	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. 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,	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. 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	degli intervalli liberi, dei punti panoramici, del disegno microurbano di bordo, porta ed espansione	degli intervalli liberi, dei punti panoramici, del disegno microurbano di bordo, porta ed espansione	degli intervalli liberi, dei punti panoramici, del disegno microurbano di bordo, porta ed espansione	degli intervalli liberi, dei punti panoramici, del disegno microurbano di bordo, porta ed espansione
1.1.3	<i>Valorizzazione e tutela del paesaggio attraverso la sovrapposizione e l'interazione delle componenti caratterizzanti gli ambiti paesaggistici rispetto ai Sistemi locali individuati dal Ptr</i>					
1.1.4	<i>Rafforzamento dei fattori identitari del paesaggio per il ruolo sociale di aggregazione culturale e di risorsa di riferimento per la promozione dei sistemi e della progettualità locale</i>	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. 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	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. 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	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. 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	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. 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	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. 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
<b>1.2</b>	<b>SALVAGUARDIA E VALORIZZAZIONE DELLA BIODIVERSITA' E DEL PATRIMONIO NATURALISTICO-AMBIENTALE</b>					
1.2.1	<i>Salvaguardia delle aree protette, delle aree sensibili e degli habitat originari residui, che definiscono le componenti del sistema paesaggistico dotate di maggior naturalità e storicamente poco intaccate dal disturbo antropico</i>					
1.2.2	<i>Miglioramento delle connessioni paesistiche, ecologiche e funzionali del sistema regionale e sovregionale, dei serbatoi di</i>					

	<i>naturalità diffusa: aree protette, relative aree buffer e altre risorse naturali per la valorizzazione ambientale dei territori delle regioni alpine, padane e appenniniche</i>					
1.2.3	<i>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</i>	Salvaguardia dei potenziali corridoi ecologici connessi con il Tanaro e del sistema del reticolo idrografico secondario	Salvaguardia dei potenziali corridoi ecologici connessi con il Tanaro e del sistema del reticolo idrografico secondario	Salvaguardia dei potenziali corridoi ecologici connessi con il Tanaro e del sistema del reticolo idrografico secondario	Salvaguardia dei potenziali corridoi ecologici connessi con il Tanaro e del sistema del reticolo idrografico secondario	Salvaguardia dei potenziali corridoi ecologici connessi con il Tanaro e del sistema del reticolo idrografico secondario
		Protezione delle aree che hanno mantenuto (o stanno recuperando) assetti colturali 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 cappezzagne o di boschetti, per ricostituire la varietà del paesaggio tradizionale nelle aree vinicole intensive, anche a servizio del turismo enogastronomico	Protezione delle aree che hanno mantenuto (o stanno recuperando) assetti colturali 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 cappezzagne o di boschetti, per ricostituire la varietà del paesaggio tradizionale nelle aree vinicole intensive, anche a servizio del turismo enogastronomico	Protezione delle aree che hanno mantenuto (o stanno recuperando) assetti colturali 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 cappezzagne o di boschetti, per ricostituire la varietà del paesaggio tradizionale nelle aree vinicole intensive, anche a servizio del turismo enogastronomico	Protezione delle aree che hanno mantenuto (o stanno recuperando) assetti colturali 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 cappezzagne o di boschetti, per ricostituire la varietà del paesaggio tradizionale nelle aree vinicole intensive, anche a servizio del turismo enogastronomico	Protezione delle aree che hanno mantenuto (o stanno recuperando) assetti colturali 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 cappezzagne o di boschetti, per ricostituire la varietà del paesaggio tradizionale nelle aree vinicole intensive, anche a servizio del turismo enogastronomico
1.2.4	<i>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</i>	Mantenimento di elevati livelli di metastabilità del paesaggio viticolo e ricostituzione di boschi misti di diverse specie, secondo fasce di vegetazione naturali	Mantenimento di elevati livelli di metastabilità del paesaggio viticolo e ricostituzione di boschi misti di diverse specie, secondo fasce di vegetazione naturali	Mantenimento di elevati livelli di metastabilità del paesaggio viticolo e ricostituzione di boschi misti di diverse specie, secondo fasce di vegetazione naturali	Mantenimento di elevati livelli di metastabilità del paesaggio viticolo e ricostituzione di boschi misti di diverse specie, secondo fasce di vegetazione naturali	Mantenimento di elevati livelli di metastabilità del paesaggio viticolo e ricostituzione di boschi misti di diverse specie, secondo fasce di vegetazione naturali
<b>1.3</b>	<b>VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO CULTURALE MATERIALE E IMMATERIALE DEI TERRITORI</b>					
1.3.1	<i>Potenziamento di una consapevolezza diffusa del patrimonio paesaggistico e della necessità di valorizzarne il ruolo nei processi di trasformazione e di utilizzo del territorio</i>					

1.3.2	<i>Riconoscimento del ruolo funzionale dei centri storici nel quadro di una politica territoriale di rilancio delle città e sostegno ai processi di conservazione attiva dell'impianto urbanistico ed edilizio, delle pertinenze paesistiche e delle relazioni con il sistema dei beni d'interesse storico, archeologico e culturale</i>					
1.3.3	<i>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 dagli impatti penalizzanti nei contesti paesaggistici di pertinenza</i>	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 frana-poggio, nei fondivalle e nelle piane agricole del Tanaro	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 frana-poggio, nei fondivalle e nelle piane agricole del Tanaro	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 frana-poggio, nei fondivalle e nelle piane agricole del Tanaro	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 frana-poggio, nei fondivalle e nelle piane agricole del Tanaro	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 frana-poggio, nei fondivalle e nelle piane agricole del Tanaro
<b>1.4 TUTELA E RIQUALIFICAZIONE DEI CARATTERI E DELL'IMMAGINE IDENTITARIA DEL PAESAGGIO</b>						
1.4.1	<i>Salvaguardia attiva dei paesaggi di specifico valore o eccellenza, nel quadro della valorizzazione del capitale territoriale</i>	Valorizzazione sistemica del paesaggio della viticoltura di eccellenza, delle strutture	Valorizzazione sistemica del paesaggio della viticoltura di eccellenza, delle strutture	Valorizzazione sistemica del paesaggio della viticoltura di eccellenza, delle strutture	Valorizzazione sistemica del paesaggio della viticoltura di eccellenza, delle strutture	Valorizzazione sistemica del paesaggio della viticoltura di eccellenza, delle strutture

		fortificate, della rete dei percorsi di collegamento, dei sistemi insediati rurali per nuclei sparsi e del sistema di punti panoramici. Valorizzazione degli assetti insediati 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	fortificate, della rete dei percorsi di collegamento, dei sistemi insediati rurali per nuclei sparsi e del sistema di punti panoramici. Valorizzazione degli assetti insediati 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	fortificate, della rete dei percorsi di collegamento, dei sistemi insediati rurali per nuclei sparsi e del sistema di punti panoramici. Valorizzazione degli assetti insediati 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	fortificate, della rete dei percorsi di collegamento, dei sistemi insediati rurali per nuclei sparsi e del sistema di punti panoramici. Valorizzazione degli assetti insediati 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	fortificate, della rete dei percorsi di collegamento, dei sistemi insediati rurali per nuclei sparsi e del sistema di punti panoramici. Valorizzazione degli assetti insediati 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
1.4.2	<i>Trasformazione dei contesti paesaggistici privi di una chiara struttura spaziale in luoghi dotati di nuove identità pregnanti e riconoscibili</i>					
1.4.3	<i>Contenimento e integrazione delle tendenze trasformatrici e dei processi di sviluppo che minacciano paesaggi insediati dotati di un'identità ancora riconoscibile, anche mediante il concorso attivo delle popolazioni insediate</i>					
1.4.4	<i>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</i>	Valorizzazione sistemica del paesaggio della viticoltura di eccellenza, delle strutture fortificate, della rete dei percorsi di collegamento, dei sistemi insediati rurali per nuclei sparsi e del sistema di punti panoramici. Valorizzazione degli assetti insediati storicamente consolidati e dei relativi sistemi di relazioni; controllo dello sviluppo	Valorizzazione sistemica del paesaggio della viticoltura di eccellenza, delle strutture fortificate, della rete dei percorsi di collegamento, dei sistemi insediati rurali per nuclei sparsi e del sistema di punti panoramici. Valorizzazione degli assetti insediati storicamente consolidati e dei relativi sistemi di relazioni; controllo dello sviluppo	Valorizzazione sistemica del paesaggio della viticoltura di eccellenza, delle strutture fortificate, della rete dei percorsi di collegamento, dei sistemi insediati rurali per nuclei sparsi e del sistema di punti panoramici. Valorizzazione degli assetti insediati storicamente consolidati e dei relativi sistemi di relazioni; controllo dello sviluppo	Valorizzazione sistemica del paesaggio della viticoltura di eccellenza, delle strutture fortificate, della rete dei percorsi di collegamento, dei sistemi insediati rurali per nuclei sparsi e del sistema di punti panoramici. Valorizzazione degli assetti insediati storicamente consolidati e dei relativi sistemi di relazioni; controllo dello sviluppo	Valorizzazione sistemica del paesaggio della viticoltura di eccellenza, delle strutture fortificate, della rete dei percorsi di collegamento, dei sistemi insediati rurali per nuclei sparsi e del sistema di punti panoramici. Valorizzazione degli assetti insediati 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	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	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	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	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
<b>1.5 RIQUALIFICAZIONE DEL CONTESTO URBANO E PERIURBANO</b>						
1.5.1	<i>Riqualificazione delle aree urbanizzate prive di identità e degli insediamenti di fran-gia</i>	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 frana-poggio, nei fondivalle e nelle piane agricole del Tanaro	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 frana-poggio, nei fondivalle e nelle piane agricole del Tanaro	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 frana-poggio, nei fondivalle e nelle piane agricole del Tanaro	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 frana-poggio, nei fondivalle e nelle piane agricole del Tanaro	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 frana-poggio, nei fondivalle e nelle piane agricole del Tanaro
1.5.2	<i>Contenimento e razionalizzazione delle proliferazioni insediative e di attrezzature, arteriali o diffuse nelle aree urbane e suburbane</i>	Contenimento degli interventi non finalizzati alla valorizzazione dei luoghi;	Contenimento degli interventi non finalizzati alla valorizzazione dei luoghi;	Contenimento degli interventi non finalizzati alla valorizzazione dei luoghi;	Contenimento degli interventi non finalizzati alla valorizzazione dei luoghi;	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 frana-poggio, nei fondivalle e nelle piane agricole del Tanaro	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 frana-poggio, nei fondivalle e nelle piane agricole del Tanaro	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 frana-poggio, nei fondivalle e nelle piane agricole del Tanaro	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 frana-poggio, nei fondivalle e nelle piane agricole del Tanaro	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 frana-poggio, nei fondivalle e nelle piane agricole del Tanaro
1.5.3	<i>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</i>	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	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	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	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	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
1.5.4	<i>Qualificazione dello spazio pubblico e dell'accessibilità pedonale al tessuto urbano e ai luoghi centrali con contenimento degli impatti del traffico veicolare privato</i>					
1.5.5	<i>Mitigazione degli impatti antropici e delle pressioni</i>	Contenimento degli interventi	Contenimento degli interventi	Contenimento degli interventi	Contenimento degli interventi	Contenimento degli interventi



	<p>connesse alla diffusione delle aree urbanizzate (riduzione e contenimento dalle emissioni di inquinanti in atmosfera, ricarica delle falde acquifere, regolazione del ciclo idrogeologico, contenimento del disturbo acustico, ecc.)</p>	<p>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 frana-poggio, nei fondivalle e nelle piane agricole del Tanaro</p>	<p>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 frana-poggio, nei fondivalle e nelle piane agricole del Tanaro</p>	<p>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 frana-poggio, nei fondivalle e nelle piane agricole del Tanaro</p>	<p>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 frana-poggio, nei fondivalle e nelle piane agricole del Tanaro</p>	<p>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 frana-poggio, nei fondivalle e nelle piane agricole del Tanaro</p>
<b>1.6</b>	<b>VALORIZZAZIONE DELLE SPECIFICITA' DEI CONTESTI RURALI</b>					
1.6.1	<p><i>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</i></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 cappezzagne o di boschetti, per</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 cappezzagne o di boschetti, per</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 cappezzagne o di boschetti, per</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 cappezzagne o di boschetti, per</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 cappezzagne o di boschetti, per</p>

		ricostituire la varietà del paesaggio tradizionale nelle aree vinicole intensive, anche a servizio del turismo enogastronomico	ricostituire la varietà del paesaggio tradizionale nelle aree vinicole intensive, anche a servizio del turismo enogastronomico	ricostituire la varietà del paesaggio tradizionale nelle aree vinicole intensive, anche a servizio del turismo enogastronomico	ricostituire la varietà del paesaggio tradizionale nelle aree vinicole intensive, anche a servizio del turismo enogastronomico	ricostituire la varietà del paesaggio tradizionale nelle aree vinicole intensive, anche a servizio del turismo enogastronomico
1.6.2	<i>Contenimento e mitigazione delle proliferazioni insediative nelle aree rurali, con particolare attenzione a quelle di pregio paesaggistico o produttivo</i>	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 frana-poggio, nei fondivalle e nelle piane agricole del Tanaro	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 frana-poggio, nei fondivalle e nelle piane agricole del Tanaro	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 frana-poggio, nei fondivalle e nelle piane agricole del Tanaro	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 frana-poggio, nei fondivalle e nelle piane agricole del Tanaro	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 frana-poggio, nei fondivalle e nelle piane agricole del Tanaro
1.6.3	<i>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</i>	Tutela delle aree agricole periurbane attraverso la limitazione delle impermeabilizzazioni, conservazione degli elementi tipici del paesaggio rurale	Tutela delle aree agricole periurbane attraverso la limitazione delle impermeabilizzazioni, conservazione degli elementi tipici del paesaggio rurale	Tutela delle aree agricole periurbane attraverso la limitazione delle impermeabilizzazioni, conservazione degli elementi tipici del paesaggio rurale	Tutela delle aree agricole periurbane attraverso la limitazione delle impermeabilizzazioni, conservazione degli elementi tipici del paesaggio rurale	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	(filari, siepi, canalizzazioni), promozione dei prodotti agricoli locali e valorizzazione delle attività agricole in chiave turistica e didattica	(filari, siepi, canalizzazioni), promozione dei prodotti agricoli locali e valorizzazione delle attività agricole in chiave turistica e didattica	(filari, siepi, canalizzazioni), promozione dei prodotti agricoli locali e valorizzazione delle attività agricole in chiave turistica e didattica	(filari, siepi, canalizzazioni), promozione dei prodotti agricoli locali e valorizzazione delle attività agricole in chiave turistica e didattica
1.6.4	<i>Sviluppo delle pratiche colturali e forestali nei contesti sensibili delle aree protette e dei corridoi ecologici, che uniscono gli aspetti produttivi con le azioni indirizzate alla gestione delle aree rurali e forestali di pregio naturalistico</i>					
<b>1.7</b>	<b>SALVAGUARDIA E VALORIZZAZIONE INTEGRATA DELLE FASCE FLUVIALI E LACUALI</b>					
1.7.1	<i>Integrazione a livello del bacino padano delle strategie territoriali e culturali interregionali per le azioni di valorizzazione naturalistiche ecologiche e paesistiche del sistema fluviale</i>	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	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	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	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	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
1.7.2	<i>Salvaguardia delle caratteristiche ambientali delle fasce fluviali e degli ecosistemi acquatici negli interventi di ripristino delle condizioni di sicurezza dei corsi d'acqua e per la prevenzione dei rischi di esondazione</i>					
1.7.3	<i>Salvaguardia delle caratteristiche ambientali e storico-culturali degli ambiti di bordo dei laghi, con particolare riferimento agli ecosistemi delle acque a bassa profondità dei laghi minori e agli insediamenti storici per la villeggiatura e il turismo</i>					
1.7.4	<i>Valorizzazione del sistema storico di utilizzo e di distribuzione delle acque per usi produttivi dei fiumi e dei canali, anche mediante attività innovative</i>					
1.7.5	<i>Potenziamento del ruolo di connettività ambientale della rete fluviale</i>					
1.7.6	<i>Potenziamento e valorizzazione della fruizione sociale delle risorse naturali, paesistiche e culturali della rete fluviale e lacuale</i>					

<b>1.8 RIVITALIZZAZIONE DELLA MONTAGNA E DELLA COLLINA</b>						
1.8.1	<i>Contrasto all'abbandono del territorio, alla scomparsa della varietà paesaggistica degli ambiti boscati (bordi, isole prative, insediamenti nel bosco) e all'alterazione degli assetti idrogeologici e paesistici consolidati e del rapporto tra versante e piana</i>					
1.8.2	<i>Potenziamento della caratterizzazione del paesaggio costruito con particolare attenzione agli aspetti localizzativi (crinale, costa, pedemonte, terrazzo) tradizionali e alla modalità evolutive dei nuovi sviluppi urbanizzati</i>					
1.8.3	<i>Riqualificazione dei paesaggi alpini e degli insediamenti montani o collinari alterati da espansioni arteriali, attrezzature e impianti per usi turistici e terziari</i>					
1.8.4	<i>Valorizzazione e rifunzionalizzazione degli itinerari storici e dei percorsi panoramici</i>					
1.8.5	<i>Mitigazione e compensazione degli impatti provocati dagli attraversamenti montani di grandi infrastrutture (viabilità, ferrovia, energia)</i>					
<b>1.9 RECUPERO E RISANAMENTO DELLE AREE DEGRADATE, ABBANDONATE E DISMESSE</b>						
1.9.1	<i>Riuso e recupero delle aree e dei complessi industriali o impiantistici dismessi od obsoleti o ad alto impatto ambientale, in funzione di un drastico contenimento del consumo di suolo e dell'incidenza ambientale degli insediamenti produttivi</i>					
1.9.2	<i>Recupero e riqualificazione degli aspetti ambientali e di fruizione sociale delle aree degradate, con programmi di valorizzazione che consentano di compensare i costi di bonifica e di rilancio della fruizione dei siti</i>					
1.9.3	<i>Recupero e riqualificazione delle aree interessate da attività estrattive o da altri cantieri temporanei (per infrastrutture etc.) con azioni diversificate (dalla rinaturalizzazione alla creazione di nuovi paesaggi) in funzione</i>					

	<i>dei caratteri e delle potenzialità ambientali dei siti</i>					
<b>2</b>	<b>SOSTENIBILITA' AMBIENTALE, EFFICIENZA ENERGETICA</b>					
<b>2.1</b>	<b>TUTELA E VALORIZZAZIONE DELLE RISORSE PRIMARIE: ACQUA</b>					
2.1.1	<i>Tutela della qualità paesaggistico-ambientale delle acque superficiali e sotterranee</i>					
2.1.2	<i>Tutela dei caratteri quantitativi e funzionali dei corpi idrici (ghiacciai, fiumi, falde) a fronte del cambiamento climatico e contenimento degli utilizzi incongrui delle acque</i>					
<b>2.2</b>	<b>TUTELA E VALORIZZAZIONE DELLE RISORSE PRIMARIE: ARIA</b>					
2.2.1	<i>Formazione di masse verdi significative nei centri urbani, nelle aree periurbane e nelle fasce di mitigazione ambientale delle grandi infrastrutture</i>					
<b>2.3</b>	<b>TUTELA E VALORIZZAZIONE DELLE RISORSE PRIMARIE: SUOLO E SOTTOSUOLO</b>					
2.3.1	<i>Contenimento del consumo di suolo, promuovendone un uso sostenibile, con particolare attenzione alla prevenzione dei fenomeni di erosione, deterioramento, contaminazione e desertificazione</i>	Limitazione delle previsioni urbanistiche vigenti.	Limitazione delle previsioni urbanistiche vigenti.	Limitazione delle previsioni urbanistiche vigenti.	Limitazione delle previsioni urbanistiche vigenti.	Limitazione delle previsioni urbanistiche vigenti.
2.3.2	<i>Salvaguardia dei suoli con classi di alta capacità d'uso</i>					
2.3.3	<i>Recupero naturalistico o fruitivo delle aree produttive isolate, estrattive o infrastrutturali dismesse</i>					
<b>2.4</b>	<b>TUTELA E VALORIZZAZIONE DELLE RISORSE PRIMARIE: PATRIMONIO FORESTALE</b>					
2.4.1	<i>Salvaguardia del patrimonio forestale</i>	Promozione di incentivi per l'inerbimento dei vigneti, dei nocciuoli, dei frutteti e dei pioppeti, attraverso una gestione forestale adeguata per la tutela della biodiversità e la prevenzione della diffusione di specie esotiche	Promozione di incentivi per l'inerbimento dei vigneti, dei nocciuoli, dei frutteti e dei pioppeti, attraverso una gestione forestale adeguata per la tutela della biodiversità e la prevenzione della diffusione di specie esotiche	Promozione di incentivi per l'inerbimento dei vigneti, dei nocciuoli, dei frutteti e dei pioppeti, attraverso una gestione forestale adeguata per la tutela della biodiversità e la prevenzione della diffusione di specie esotiche	Promozione di incentivi per l'inerbimento dei vigneti, dei nocciuoli, dei frutteti e dei pioppeti, attraverso una gestione forestale adeguata per la tutela della biodiversità e la prevenzione della diffusione di specie esotiche	Promozione di incentivi per l'inerbimento dei vigneti, dei nocciuoli, dei frutteti e dei pioppeti, attraverso una gestione forestale adeguata per la tutela della biodiversità e la prevenzione della diffusione di specie esotiche
2.4.2	<i>Incremento della qualità del patrimonio forestale secondo i più opportuni indirizzi funzionali da verificare caso per caso (protezione, habitat naturalistico, produzione)</i>	Mantenimento di elevati livelli di metastabilità del paesaggio viticolo e sostituzione di boschi misti di diverse specie, secondo fasce di vegetazione	Mantenimento di elevati livelli di metastabilità del paesaggio viticolo e sostituzione di boschi misti di diverse specie, secondo fasce di vegetazione	Mantenimento di elevati livelli di metastabilità del paesaggio viticolo e sostituzione di boschi misti di diverse specie, secondo fasce di vegetazione	Mantenimento di elevati livelli di metastabilità del paesaggio viticolo e sostituzione di boschi misti di diverse specie, secondo fasce di vegetazione	Mantenimento di elevati livelli di metastabilità del paesaggio viticolo e sostituzione di boschi misti di diverse specie, secondo fasce di vegetazione

		naturali	naturali	naturali	naturali	naturali
		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	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	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	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	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
<b>2.5</b>	<b>PROMOZIONE DI UN SISTEMA ENERGETICO EFFICIENTE</b>					
2.5.1	Utilizzo delle risorse locali per usi energetici con modalità appropriate, integrate e compatibili con le specificità dei paesaggi					
2.5.2	Integrazione degli impianti di produzione di energie rinnovabili (fotovoltaico, eolico, etc...) negli edifici e nel contesto paesaggistico-ambientale					
2.5.3	Razionalizzazione della rete di trasporto dell'energia con eliminazione o almeno mitigazione degli impatti dei tracciati siti in luoghi sensibili					
<b>2.6</b>	<b>PREVENZIONE E PROTEZIONE DAI RISCHI NATURALI E AMBIENTALI</b>					
2.6.1	Contenimento dei rischi idraulici, sismici, idrogeologici mediante la prevenzione dell'instabilità, la naturalizzazione, la gestione assidua dei versanti e delle fasce fluviali, la consapevolezza delle modalità insediative o infrastrutturali					
<b>2.7</b>	<b>CONTENIMENTO DELLA PRODUZIONE E OTTIMIZZAZIONE DEL SISTEMA DI RACCOLTA E SMALTIMENTO DEI RIFIUTI</b>					
2.7.1	Localizzazione degli impianti di smaltimento dei rifiuti in siti adatti alla formazione di nuovi paesaggi o comunque di minimo impatto					
<b>3</b>	<b>INTEGRAZIONE TERRITORIALE DELLE INFRASTRUTTURE DI MOBILITÀ, COMUNICAZIONE, LOGISTICA</b>					
<b>3.1</b>	<b>RIORGANIZZAZIONE DELLA RETE TERRITORIALE DEI TRASPORTI, DELLA MOBILITÀ E DELLE RELATIVE INFRASTRUTTURE</b>					
3.1.1	Integrazione paesaggistico-ambientale delle infrastrutture territoriali, da considerare a partire dalle loro caratteristiche progettuali (localizzative, dimensionali,	Mitigazione delle opere infrastrutturali connesse al potenziamento dell'autostrada Asti-Cuneo	Mitigazione delle opere infrastrutturali connesse al potenziamento dell'autostrada Asti-Cuneo	Mitigazione delle opere infrastrutturali connesse al potenziamento dell'autostrada Asti-Cuneo	Mitigazione delle opere infrastrutturali connesse al potenziamento dell'autostrada Asti-Cuneo	Mitigazione delle opere infrastrutturali connesse al potenziamento dell'autostrada Asti-Cuneo

	<i>costruttive, di sistemazione dell'intorno)</i>					
3.1.2	<i>Mitigazione degli impatti delle grandi infrastrutture autostradali e ferroviarie, per ripristinare connessioni, diminuire la frammentazione e gli effetti barriera</i>	Mitigazione delle opere infrastrutturali connesse al potenziamento dell'autostrada Asti-Cuneo	Mitigazione delle opere infrastrutturali connesse al potenziamento dell'autostrada Asti-Cuneo	Mitigazione delle opere infrastrutturali connesse al potenziamento dell'autostrada Asti-Cuneo	Mitigazione delle opere infrastrutturali connesse al potenziamento dell'autostrada Asti-Cuneo	Mitigazione delle opere infrastrutturali connesse al potenziamento dell'autostrada Asti-Cuneo
<b>3.2</b>	<b>RIORGANIZZAZIONE E SVILUPPO DEI NODI DELLA LOGISTICA</b>					
3.2.1	<i>Integrazione paesaggistico-ambientale delle piattaforme logistiche, da considerare a partire dalle loro caratteristiche progettuali (localizzative, dimensionali, costruttive, di sistemazione dell'intorno)</i>					
<b>3.3</b>	<b>SVILUPPO EQUILIBRATO DELLA RETE TELEMATICA</b>					
3.3.1	<i>Integrazione paesaggistico-ambientale delle infrastrutture telematiche, da considerare a partire dalle loro caratteristiche progettuali (localizzative, dimensionali, costruttive, di sistemazione dell'intorno)</i>					
<b>4</b>	<b>RICERCA, INNOVAZIONE E TRANSIZIONE ECONOMICO-PRODUTTIVA</b>					
<b>4.1</b>	<b>PROMOZIONE SELETTIVA DELLE ATTIVITÀ DI RICERCA, TRASFERIMENTO TECNOLOGICO, SERVIZI PER LE IMPRESE E FORMAZIONE SPECIALISTICA</b>					
4.1.1	<i>Integrazione paesaggistico-ambientale delle aree per le produzioni innovative, da considerare a partire dalle loro caratteristiche progettuali (localizzative, dimensionali, costruttive, di sistemazione dell'intorno)</i>					
<b>4.2</b>	<b>PROMOZIONE DEI SISTEMI PRODUTTIVI LOCALI AGRICOLI E AGRO-INDUSTRIALI</b>					
4.2.1	<i>Potenziamento della riconoscibilità dei luoghi di produzione agricola, manifatturiera e di offerta turistica che qualificano l'immagine del Piemonte</i>					
<b>4.3</b>	<b>PROMOZIONE DEI SISTEMI PRODUTTIVI LOCALI INDUSTRIALI E ARTIGIANALI</b>					
4.3.1	<i>Integrazione paesaggistico-ambientale e mitigazione degli impatti degli insediamenti produttivi, da considerare a partire dalle loro caratteristiche progettuali (localizzative, dimensionali, costruttive, di sistemazione dell'intorno)</i>					
<b>4.4</b>	<b>RIQUALIFICAZIONE E SVILUPPO SELETTIVO DELLE ATTIVITÀ TERZIARIE</b>					
4.4.1	<i>Integrazione paesaggistico-ambientale e mitigazione degli impatti degli insediamenti terziari, commerciali e turistici, da considerare a</i>					

	<i>partire dalle loro caratteristiche progettuali (localizzative, dimensionali, costruttive, di sistemazione dell'intorno)</i>					
<b>4.5</b>	<b>PROMOZIONE DELLE RETI E DEI CIRCUITI TURISTICI</b>					
4.5.1	<i>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</i>					
<b>5</b>	<b>VALORIZZAZIONE DELLE RISORSE UMANE E DELLE CAPACITA' ISTITUZIONALI</b>					
<b>5.1</b>	<b>PROMOZIONE DI UN PROCESSO DI GOVERNANCE TERRITORIALE E PROMOZIONE DELLA PROGETTUALITÀ INTEGRATA SOVRACOMUNALE</b>					
5.1.1	<i>Rafforzamento dei fattori identitari del paesaggio per il ruolo sociale di aggregazione culturale e per la funzionalità in quanto risorse di riferimento per la progettualità locale</i>					
<b>5.2</b>	<b>ORGANIZZAZIONE OTTIMALE DEI SERVIZI COLLETTIVI SUL TERRITORIO</b>					
5.2.1	<i>Potenziamento delle identità locali, attraverso un'organizzazione dei servizi che tenga conto delle centralità riconosciute e coincidenti con gli insediamenti storicamente consolidati</i>					

Come risulta evidente nella precedente tabella, le previsioni risultano del tutto compatibili con le linee strategiche paesaggistico-ambientali individuate dal P.P.R. e con i relativi obiettivi specifici.



## 8.2 Parte seconda della Valutazione di Compatibilità della Variante con il P.P.R. ai sensi del Regolamento Regionale n.4/R del 22/03/2019

La valutazione di coerenza delle previsioni della Variante con i contenuti del P.P.R. si articola nelle seguenti fasi:

- ricognizione dei valori paesaggistici individuati dal P.P.R. per l'area oggetto di variante, specificando: 1) le componenti paesaggistiche indicate nella Tavola P4 ed il riferimento agli articoli delle norme di attuazione che le disciplinano; 2) i beni paesaggistici individuati nella Tavola P2 e nel Catalogo; 3) gli elementi della rete di connessione paesaggistica individuati nella Tavola P5;
- 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 P.P.R., una ricognizione preliminare dei valori paesaggistici individuati per le aree oggetto di variante ha evidenziato i seguenti aspetti:

Oggetto variante	Valori paesaggistici		Aree interessate
<b>1) Stralcio della capacità edificatoria per il settore residenziale</b>	P2: BENI PAESAGGISTICI	CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - PRIMA PARTE (Immobili e aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 136 e 157 del D. lgs. 22 gennaio 2004, n. 42)	/
		CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - SECONDA PARTE (Aree tutelate ai sensi dell'articolo 142 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42)	Lettera g - I territori coperti da foreste e da boschi (Robinieti)
	P4: COMPONENTI PAESAGGISTICHE	Territori a prevalente copertura boscata	Area 15M
		Tessuti urbani esterni ai centri (m.i.3)	
		Area a dispersione insediativa prevalentemente specialistiche (m.i.7)	Lotto edificabile Area 15L
		Zona fluviale allargata (Fiume Tanaro)	Area 15L
P5: RETE DI CONNESSIONE PAESAGGISTICA	/	/	

<p align="center"><b>2)</b> <b>Incremento della capacità edificatoria per il settore residenziale</b></p>	P2: BENI PAESAGGISTICI	CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - PRIMA PARTE (Immobili e aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 136 e 157 del D. lgs. 22 gennaio 2004, n. 42)	/	/
		CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - SECONDA PARTE (Aree tutelate ai sensi dell'articolo 142 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42)	Lettera g - I territori coperti da foreste e da boschi (Querceti di roverella)	Ciabot Nogaris
	P4: COMPONENTI PAESAGGISTICHE		Territori a prevalente copertura boscata	Ciabot Nogaris
			Sistema di crinali collinari e pedemontani principali e secondari (Collinari secondari)	
			Aree rurali di specifico interesse paesaggistico - 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 (Santa Vittoria d'Alba)	
			Zona fluviale allargata (Fiume Tanaro)	
	Aree a dispersione insediativa prevalentemente specialistiche (m.i.7)	Fabbricato esistente		
P5: RETE DI CONNESSIONE PAESAGGISTICA		/	/	
<p align="center"><b>3)</b> <b>Interventi relativi al settore economico</b></p>	P2: BENI PAESAGGISTICI	CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - PRIMA PARTE (Immobili e aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 136 e 157 del D. lgs. 22 gennaio 2004, n. 42)	/	/
		CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - SECONDA PARTE (Aree tutelate ai sensi dell'articolo 142 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42)	/	/
	P4: COMPONENTI PAESAGGISTICHE		Zona fluviale allargata (Fiume Tanaro)	Area 8P1 Area PCC 8Ca
			Aree a dispersione insediativa prevalentemente specialistiche (m.i.7)	
			Area rurale di pianura o collina (m.i.10)	
	Aree di elevato interesse agronomico			
P5: RETE DI CONNESSIONE PAESAGGISTICA		/	/	

<b>4) Interventi relativi al settore servizi pubblici</b>	P2: BENI PAESAGGISTICI	CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - PRIMA PARTE (Immobili e aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 136 e 157 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42)	/	/
		CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - SECONDA PARTE (Aree tutelate ai sensi dell'articolo 142 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42)	/	/
	P4: COMPONENTI PAESAGGISTICHE	Zona fluviale allargata (Fiume Tanaro)	/	Area servizi per l'istruzione S
		Tessuti urbani esterni ai centri (m.i.3)		
P5: RETE DI CONNESSIONE PAESAGGISTICA	/	/		
<b>5) Riconoscimento dei beni di eccezionale valore storico o artistico di cui all'art.2, comma 1 del D.M. della Cultura 30 Novembre 2021 n. 426</b>	P2: BENI PAESAGGISTICI	CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - PRIMA PARTE (Immobili e aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 136 e 157 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42)	/	/
		CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - SECONDA PARTE (Aree tutelate ai sensi dell'articolo 142 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42)	/	/
	P4: COMPONENTI PAESAGGISTICHE	/	/	
	P5: RETE DI CONNESSIONE PAESAGGISTICA	/	/	

La valutazione di coerenza delle modifiche inserite nella Variante con gli indirizzi, direttive, prescrizioni delle NdA del Piano Paesaggistico Regionale è evidenziata ed approfondita nella successiva tabella "Raffronto tra le norme di attuazione del P.P.R. e le previsioni della Variante", 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 P.P.R., 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.

La compilazione rispetto agli specifici articoli e commi delle NdA è necessaria unicamente qualora il contenuto della variante interessi gli aspetti da essi disciplinati; ai fini di una maggiore chiarezza e leggibilità dello schema, si richiede di eliminare le righe che si riferiscono agli articoli non attinenti alla specifica variante, dichiarando che le componenti disciplinate da tali articoli non risultano coinvolte dalla variante stessa.

<b>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</b>	
<b>Prescrizioni specifiche</b>	<b>Riscontro</b>
/	/
<b>II. RAFFRONTO TRA LE NORME DI ATTUAZIONE DEL PPR E LE PREVISIONI DELLA VARIANTE</b>	
<b>IN CALCE ALLE VALUTAZIONI ESPRESSE PER OGNI ARTICOLO DEL PPR VIENE SEGNALATA L'EVENTUALE CORRISPONDENZA CON GLI ARTICOLI DELLE NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE</b>	
<b>Articolo 14. Sistema idrografico</b>	
<p><i>Nella Tav. P4 sono rappresentati:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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 d.lgs.42/2004 rappresentato nella Tav. P2);</li> <li>- 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 paleovalvi e delle divagazioni storiche dei corsi d'acqua con particolare riguardo agli aspetti paesaggistici);</li> <li>- 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").</li> </ul> <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 d.lgs.42/2004 (tema lineare costituito da circa 1800 corpi idrici tutelati e coincidente con il sistema idrografico della tav. P4) e 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><b>Indirizzi</b> 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> <ol style="list-style-type: none"> <li>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 valore scenico, e interferire con le dinamiche evolutive del corso d'acqua e dei connessi assetti vegetazionali;</li> <li>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;</li> <li>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;</li> <li>d. migliorare l'accessibilità e la percorribilità pedonale, ciclabile e a cavallo, nonché la fruibilità di eventuali</li> </ol>	<p><b>L'intervento descritto al punto 1), relativo allo stralcio parziale della capacità insediativa del lotto 15L, ricade all'interno della zona fluviale allargata del Fiume Tanaro. Si può affermare che tale intervento non abbia alcun tipo di ricaduta sul sistema fluviale in oggetto poiché comporta la riduzione della volumetria attualmente assentita in un ambito già attualmente previsto dal piano (in area urbanizzata), senza prevedere consumo di nuovo suolo.</b></p> <p><b>L'intervento descritto al punto 2), relativo al puntuale incremento di capacità edificatoria su un fabbricato esistente, ricade all'interno della zona fluviale allargata del Fiume Tanaro. Si può affermare con certezza che l'intervento proposto non abbia alcun tipo di ricaduta sul sistema fluviale in oggetto poiché tale incremento volumetrico puntuale viene previsto in area già edificata, urbanizzata, a completamento del fabbricato esistente e senza dunque prevedere nuovo consumo di suolo attualmente libero da previsioni.</b></p>

<p>spazi ricreativi con attrezzature e impianti a basso impatto ambientale e paesaggistico.</p>	
<p><b>Direttive</b> <i>comma 8</i> 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:</p> <p>a. (...)</p> <p>b. nelle zone fluviali "interne" prevedono:</p> <p>I. il ricorso prioritario a tecniche di ingegneria naturalistica per la realizzazione delle opere di protezione delle sponde;</p> <p>II. il ripristino della continuità ecologica e paesaggistica dell'ecosistema fluviale;</p> <p>III. azioni di restauro ambientale e paesaggistico mirate alla salvaguardia di aree a particolare fragilità ambientale e paesaggistica;</p> <p>IV. il recupero e la riqualificazione delle aree degradate o abbandonate;</p> <p>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;</p> <p>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.</p>	<p><b>Gli interventi descritti al punto 3), in cui si illustra la ripermetrazione senza ampliamenti dell'area produttiva 8P1 e la ripermetrazione con lieve ampliamento dell'area produttiva PCC 8Ca, ricadono all'interno della zona fluviale allargata del Fiume Tanaro. Tali interventi risultano avere limitati impatti paesaggistico-ambientali poiché si va ad operare all'interno di ambiti già urbanizzati e parzialmente edificati, o in immediata continuità con essi. In fase di attuazione delle previsioni urbanistiche descritte sarà certamente possibile intervenire sull'apparato normativo di Piano con delle specifiche e delle precisazioni atte ad inquadrare e garantire un consono e corretto inserimento di tali previsioni all'interno degli ambiti in cui ricadono. Si rimanda inoltre agli elaborati prodotti da professionista incaricato in materia geologica e geotecnica, oltre che alle specifiche norme introdotte in PRG, in cui si determina l'attuabilità delle previsioni in oggetto. Non si riscontrano comunque ricadute sul sistema fluviale in oggetto.</b></p> <p><b>Ricade all'interno della zona fluviale allargata del Fiume Tanaro l'intervento descritto al punto 4), relativo alla correzione di un errore materiale con cui si rettifica la perimetrazione di un'area servizi per l'istruzione. Si può affermare con certezza che l'intervento proposto non abbia alcun tipo di ricaduta sul sistema fluviale in oggetto poiché tale ampliamento superficiale, oltre che conformarsi come la correzione di un mero errore materiale, viene previsto in area già edificata e urbanizzata, senza dunque prevedere nuovo consumo di suolo attualmente libero da previsioni.</b></p>
<p><b>Prescrizioni</b> <i>comma 11</i> 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:</p> <p>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 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</p>	

coerente con i criteri localizzativi e gli indirizzi approvati dalla Giunta regionale.	
<b>Le valutazioni espresse all'articolo 14 del PPR risultano valide anche per l'articolo 2.3 delle N. di A. del PTCP – Laghi e corsi d'acqua</b>	
<b>Articolo 16. Territori coperti da foreste e da boschi</b>	
<p><i>Nella Tav. P4 sono rappresentati i territori a prevalente copertura boscata (tema areale che comprende i boschi tutelati rappresentati nella Tav. P2 e 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 d.lgs. 42/2004.</i></p>	
<p><b>Indirizzi</b> <i>comma 6</i> Per i territori di cui ai commi 1 e 2 i piani locali in coerenza con la normativa forestale vigente provvedono a:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. accrescere l'efficacia protettiva dei boschi, come presidio degli insediamenti e delle infrastrutture da valanghe, cadute massi, dissesto idrogeologico;</li> <li>b. 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;</li> <li>c. conservare e accrescere le superfici boscate, in aree di pianura o collinari con forte presenza di colture agrarie intensive o pressione insediativa;</li> <li>d. salvaguardare la qualità e la naturalità degli ambienti forestali e la permanenza dei valori paesaggistici e storicodocumentari;</li> <li>e. tutelare e conservare gli elementi forestali periurbani, definire i bordi urbani e riqualificare le zone degradate;</li> <li>f. 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.</li> </ol> <p><i>comma 7</i> Il Ppr promuove la salvaguardia di:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. 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;</li> <li>b. 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.</li> </ol>	<p><b>L'intervento descritto al punto 1), relativo allo stralcio parziale della capacità insediativa del lotto 15M, ricade in minima parte all'interno dei territori coperti da foreste e da boschi. Si può affermare che tale intervento non abbia alcun tipo di ricaduta sul sistema boscato in oggetto poiché comporta la riduzione della volumetria attualmente assentita in un ambito già attualmente previsto dal piano (in area urbanizzata), senza prevedere consumo di nuovo suolo.</b></p> <p><b>L'intervento descritto al punto 2), relativo al cambio di destinazione d'uso di Ciabot Nogarì, ricade all'interno dei territori coperti da foreste e da boschi. Si può affermare con certezza che l'intervento proposto non abbia alcun tipo di ricaduta dal punto di vista paesaggistico-ambientale e non interessi la vegetazione presente in tale ambito poiché l'incremento di capacità edificatoria per il settore residenziale urbanisticamente calcolato è esclusivamente frutto del cambio di destinazione d'uso della struttura esistente, che passa da turistico-ricettiva a residenziale. Non vengono dunque previsti incrementi volumetrici, ampliamenti del fabbricato esistente o consumo di nuovo suolo.</b></p>
<p><b>Direttive</b> <i>comma 9</i> La pianificazione locale recepisce la disciplina in materia di compensazioni forestali ai sensi dell'articolo 19 della l.r. 4/2009.</p>	
<p><b>Prescrizioni</b> <i>comma 11</i> 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 sitospecifiche si applicano le</p>	

<p>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>	
<p><b><i>Le valutazioni espresse all'articolo 16 del PPR risultano valide anche per l'articolo 2.2 delle N. di A. del PTCP – Boschi e foreste</i></b></p>	
<p align="center"><b>Articolo 20. Aree di elevato interesse agronomico</b></p>	
<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><b><u>Indirizzi</u></b> <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><b><u>Direttive</u></b> <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, 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><b>Gli interventi descritti al punto 3), in cui si illustra la ripermetrazione senza ampliamenti dell'area produttiva 8P1 e la ripermetrazione con lieve ampliamento dell'area produttiva PCC 8Ca, ricadono parzialmente all'interno delle aree di elevato interesse agronomico. Tali interventi risultano avere limitati impatti paesaggistico-ambientali poiché si va ad operare all'interno di ambiti già urbanizzati e parzialmente edificati, o in immediata continuità con essi. In fase di attuazione delle previsioni urbanistiche descritte sarà certamente possibile intervenire sull'apparato normativo di Piano con delle specifiche e delle precisazioni atte ad inquadrare e garantire un consono e corretto inserimento di tali previsioni all'interno degli ambiti in cui ricadono. Si rimanda inoltre agli elaborati prodotti da professionista incaricato in materia geologica e geotecnica, oltre che alle specifiche norme introdotte in PRG, in cui si determina l'attuabilità delle previsioni in oggetto.</b></p>

**Le valutazioni espresse all'articolo 20 del PPR risultano valide anche per l'articolo 3.2 delle N. di A. del PTCP – Aree ad alta fertilità e a forte specializzazione produttiva**

**Articolo 31. Relazioni visive tra insediamento e contesto**

*Nella Tav. P4 sono rappresentati:*

- 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).

**Direttive**

*comma 2*

I piani locali:

- a. (...)
- b. definiscono le modalità localizzative degli edifici e delle 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;
- c. salvaguardano la visibilità dalle strade, dai punti panoramici e dal sistema dei crinali collinari;
- d. (...)
- 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.

**L'intervento descritto al punto 2), relativo al cambio di destinazione d'uso di Ciabot Nogaris, ricade nei pressi di un crinale secondario. Si può affermare con certezza che l'intervento proposto non abbia alcun tipo di ricaduta dal punto di vista paesaggistico-ambientale poiché l'incremento di capacità edificatoria per il settore residenziale urbanisticamente calcolato è esclusivamente frutto del cambio di destinazione d'uso della struttura esistente, che passa da turistico-ricettiva a residenziale. Non vengono dunque previsti incrementi volumetrici, ampliamenti del fabbricato esistente o consumo di nuovo suolo, mantenendo inalterate le relazioni visive tra insediamento e contesto che intercorrono sul territorio.**

**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 e i vigneti (SV5 - 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

**L'intervento descritto al punto 2), relativo al cambio di destinazione d'uso di Ciabot Nogaris, ricade all'interno delle aree rurali di specifico interesse paesaggistico, che vedono la presenza di 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 (SV3 - Santa Vittoria d'Alba). Si può affermare con certezza che l'intervento proposto non abbia alcun tipo di ricaduta dal punto di vista paesaggistico-ambientale poiché l'incremento di**



<p>(reticolo dei fossi e dei canali, muri a secco, siepi, alberate lungo strade campestri);</p> <p>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).</p>	<p><b>capacità edificatoria per il settore residenziale urbanisticamente calcolato è esclusivamente frutto del cambio di destinazione d'uso della struttura esistente, che passa da turistico-ricettiva a residenziale. Non vengono dunque previsti incrementi volumetrici, ampliamenti del fabbricato esistente o consumo di nuovo suolo.</b></p>
<p><b>Articolo 35. Aree urbane consolidate</b> (m.i. 1, 2, 3)</p>	
<p><i>m.i. 1: morfologie insediative urbane consolidate dei centri maggiori (prevalentemente nel centro in zone densamente costruite);</i></p> <p><i>m.i. 2: morfologie insediative urbane consolidate dei centri minori (prevalentemente nel centro in zone densamente costruite);</i></p> <p><i>m.i.3: tessuti urbani esterni ai centri (costituito da zone compiutamente urbanizzate in continuum con m.i. 1 o m.i. 2.).</i></p>	
<p><b>Indirizzi</b> <i>comma 3</i></p> <p>I piani locali garantiscono, anche in coerenza con l'articolo 24, comma 5:</p> <p>a. 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>b. 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></p> <p>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><b>L'intervento descritto al punto 1), relativo allo stralcio parziale della capacità insediativa del lotto 15M, ricade all'interno delle aree urbane consolidate caratterizzate dalla presenza di una morfologia insediativa tipica dei tessuti urbani esterni ai centri (m.i.3). Si può affermare che tale intervento non abbia alcun tipo di ricaduta sulla morfologia insediativa in oggetto, che anzi risulta consona all'intervento descritto, poiché comporta la riduzione della volumetria attualmente assentita in un ambito già attualmente previsto dal piano (in area urbanizzata), senza prevedere consumo di nuovo suolo.</b></p> <p><b>Ricade all'interno del medesimo ambito (m.i.3) l'intervento descritto al punto 4), relativo alla correzione di un errore materiale con cui si rettificava la perimetrazione di un'area servizi per l'istruzione. Si può affermare con certezza che l'intervento proposto non abbia alcun tipo di ricaduta sulla morfologia insediativa in oggetto, che anzi risulta consona all'intervento descritto, poiché tale ampliamento superficiale, oltre che conformarsi come la correzione di un mero errore materiale, viene previsto in area già edificata e urbanizzata, senza dunque prevedere nuovo consumo di suolo attualmente libero da previsioni.</b></p>
<p><b>Direttive</b> <i>comma 5</i></p> <p>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><b>Le valutazioni espresse all'articolo 35 del PPR risultano valide anche per l'articolo 3.4 delle N. di A. del PTCP – Aree a dominante costruita</b></p>	
<p><b>Articolo 38. Aree di dispersione insediativa</b> (m.i. 6, 7)</p>	
<p><i>Aree rurali investite da processi di dispersione insediativa extra agricola:</i></p> <p><i>m.i.6: prevalentemente residenziale (zone a bassa densità ad uso prevalentemente abitativo);</i></p> <p><i>m.i.7: prevalentemente specialistica (zone a bassa densità ad uso prevalentemente misto, con alternanza di residenze e capannoni).</i></p>	
<p><b>Direttive</b> <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</p>	<p><b>Due degli interventi descritti al punto 1), relativi allo stralcio parziale della capacità insediativa del lotto 15L e allo stralcio superficiale di un piccolo lotto edificabile, ricadono all'interno delle aree di dispersione insediativa prevalentemente</b></p>

<p>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> Entro le aree di cui al comma 1 i piani locali definiscono previsioni e normative finalizzate a garantire che:</p> <p>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;</p> <p>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 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><b>specialistica (m.i.7). Si può affermare che tali interventi non abbiano alcun tipo di conseguenza dal punto di vista paesaggistico-ambientale, riducendo, anzi, la capacità edificatoria negli ambiti interessati, e che la morfologia insediativa in oggetto risulti consona alle modifiche effettuate, senza subire alcun tipo di ricaduta.</b></p> <p><b>L'intervento descritto al punto 2), relativo al puntuale incremento di capacità edificatoria su un fabbricato esistente, ricade all'interno delle aree di dispersione insediativa prevalentemente specialistica (m.i.7). Si può affermare con certezza che l'intervento proposto non abbia alcun tipo di ricaduta sulla morfologia insediativa in oggetto, che anzi risulta consona alla modifica introdotta, poiché tale incremento volumetrico puntuale viene previsto in area già edificata, urbanizzata, a completamento del fabbricato esistente e senza dunque prevedere nuovo consumo di suolo attualmente libero da previsioni.</b></p> <p><b>Gli interventi descritti al punto 3), in cui si illustra la ripermimetrazione senza ampliamenti dell'area produttiva 8P1 e la ripermimetrazione con lieve ampliamento dell'area produttiva PCC 8Ca, ricadono parzialmente all'interno dello stesso ambito m.i.7. Tali interventi risultano avere limitati impatti paesaggistico-ambientali poiché si va ad operare all'interno di ambiti già urbanizzati e parzialmente edificati. In fase di attuazione delle previsioni urbanistiche descritte sarà certamente possibile intervenire sull'apparato normativo di Piano con delle specifiche e delle precisazioni atte ad inquadrare e garantire un consono e corretto inserimento di tali previsioni all'interno degli ambiti in cui ricadono. Si rimanda inoltre agli elaborati prodotti da professionista incaricato in materia geologica e geotecnica, oltre che alle specifiche norme introdotte in PRG, in cui si determina l'attuabilità delle previsioni in oggetto. La morfologia insediativa in oggetto risulta comunque consona alle modifiche introdotte.</b></p>
<p><b><i>Le valutazioni espresse all'articolo 38 del PPR risultano vevolevoli anche per l'articolo 3.4 delle N. di A. del PTCP – Aree a dominante costruita</i></b></p>	
<p><b>Articolo 40. Insediamenti rurali (m.i. 10, 11, 12, 13, 14, 15)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- m.i. 10 aree rurali di pianura o collina (tema areale costituito da ampie zone rurali);</li> <li>- m.i. 11 sistemi di nuclei rurali di pianura, collina e bassa montagna (tema areale costituito da piccoli nuclei);</li> <li>- m.i. 12 villaggi di montagna (tema areale costituito da piccoli nuclei montani);</li> <li>- m.i. 13 aree rurali di montagna o collina con edificazione rada e dispersa (tema areale costituito da ampie zone rurali);</li> <li>- m.i. 14 aree rurali di pianura (tema areale costituito da ampie zone rurali);</li> <li>- 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).</li> </ul>	
<p><b>Direttive</b> <i>comma 5</i> 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><b>Gli interventi descritti al punto 3), in cui si illustra la ripermimetrazione senza ampliamenti dell'area produttiva 8P1 e la ripermimetrazione con lieve ampliamento dell'area produttiva PCC 8Ca, ricadono parzialmente all'interno delle aree rurali di pianura o collina (m.i.10). Tali interventi risultano avere limitati impatti</b></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 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><b>paesaggistico-ambientali poiché si va ad operare all'interno di ambiti già urbanizzati e parzialmente edificati, o in immediata continuità con essi. In fase di attuazione delle previsioni urbanistiche descritte sarà certamente possibile intervenire sull'apparato normativo di Piano con delle specifiche e delle precisazioni atte ad inquadrare e garantire un consono e corretto inserimento di tali previsioni all'interno degli ambiti in cui ricadono. Si rimanda inoltre agli elaborati prodotti da professionista incaricato in materia geologica e geotecnica, oltre che alle specifiche norme introdotte in PRG, in cui si determina l'attuabilità delle previsioni in oggetto. La morfologia insediativa in oggetto risulta comunque consona alle modifiche introdotte.</b></p>
<p><b><i>Le valutazioni espresse all'articolo 40 del PPR risultano valide anche per l'articolo 3.3 delle N. di A. del PTCP – Insediamento rurale</i></b></p>	

## Schede di approfondimento

### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA SUL TERRITORIO COMUNALE DEGLI AMBITI OGGETTO DI APPROFONDIMENTO




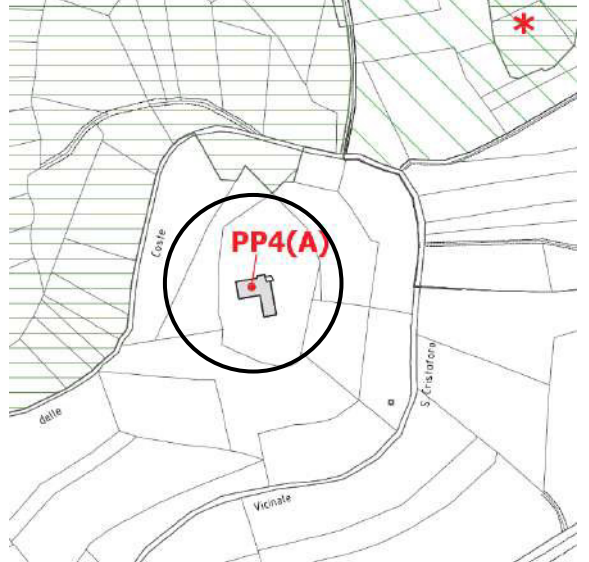
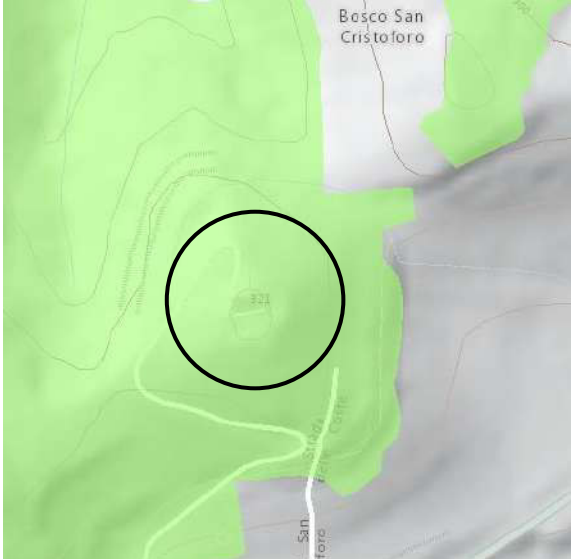
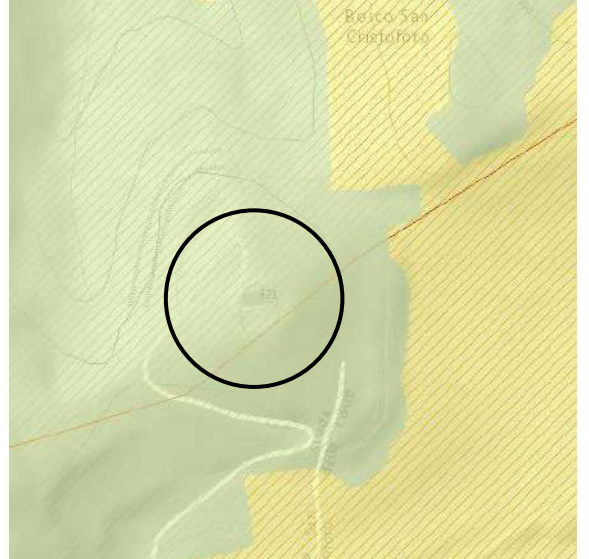
**Santa Vittoria d'Alba**

- 1- Cambio destinazione d'uso Ciabot Nogaris
- 2- Stralcio parziale della capacità edificatoria in ambito 15M
- 3- Correzione perimetro area servizi per l'istruzione S
- 4- Stralcio parziale lotto edificabile
- 5- Incremento puntuale di capacità edificatoria su fabbricato esistente
- 6- Stralcio parziale della capacità edificatoria in ambito 15L
- 7- Riperimetrazione dell'ambito 8P1
- 8- Riperimetrazione con lieve ampliamento dell'ambito PCC 8Ca



## AREA OGGETTO DI VARIANTE (n. 1)


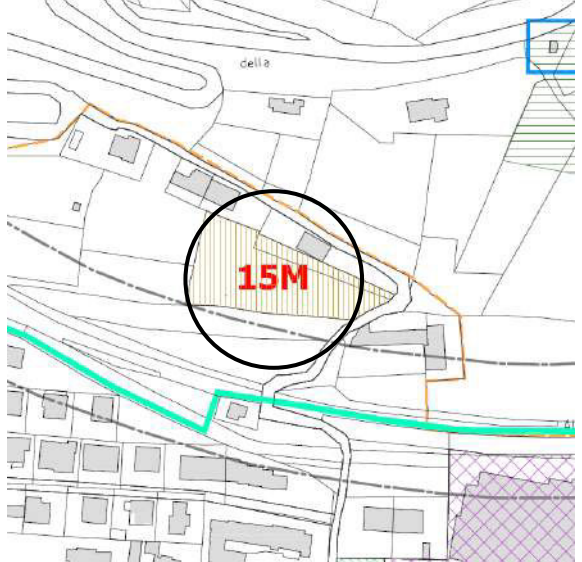

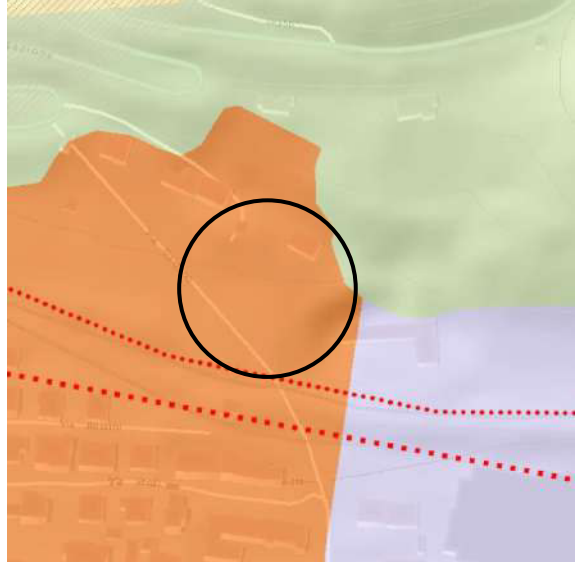
Cambio destinazione d'uso Ciabot Nogaris

FOTO AEREA	ESTRATTO VARIANTE PRG
	
ESTRATTO TAV. P2	ESTRATTO TAV. P4
	
BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE
<p><u>CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - PRIMA PARTE (Immobili e aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 136 e 157 del D. lgs. 22 gennaio 2004, n. 42):</u></p> <p>- nessun bene interessato</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Territori a prevalente copertura boscata</li> <li>- Sistema di crinali collinari e pedemontani principali e secondari (Collinari secondari)</li> <li>- Aree rurali di specifico interesse paesaggistico – SV3 Sistemi paesaggistici rurali di significativa varietà e specificità, con la presenza di radi insediamenti</li> </ul>

<p><u>CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - SECONDA PARTE (Aree tutelate ai sensi dell'articolo 142 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42):</u></p> <p>- Lettera g - I territori coperti da foreste e da boschi (Querceti di roverella)</p>	<p>tradizionali integri o tracce di sistemazioni agrarie e relative infrastrutture storiche (Santa Vittoria d'Alba)</p>
<p><b>ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITA' CON LA NORMATIVA DEL PPR</b></p>	
<p>L'intervento riguarda il cambio di destinazione d'uso di Ciabot Nogarì. Si può affermare con certezza che l'intervento proposto non abbia alcun tipo di ricaduta dal punto di vista paesaggistico-ambientale poiché l'incremento di capacità edificatoria per il settore residenziale urbanisticamente calcolato è esclusivamente frutto del cambio di destinazione d'uso della struttura esistente, che passa da turistico-ricettiva a residenziale. Non vengono dunque previsti incrementi volumetrici, ampliamenti del fabbricato esistente o consumo di nuovo suolo.</p>	
<p><b>CONCLUSIONI</b></p>	
<p>In seguito a quanto enunciato ed alle analisi effettuate, si può affermare che l'intervento in oggetto risulti del tutto coerente con il dettato normativo del PPR.</p>	

## AREA OGGETTO DI VARIANTE (n. 2)

Stralcio parziale della capacità edificatoria in ambito 15M


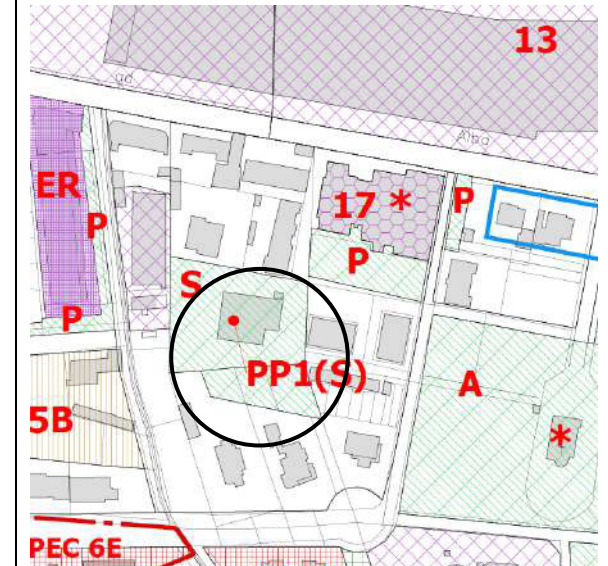

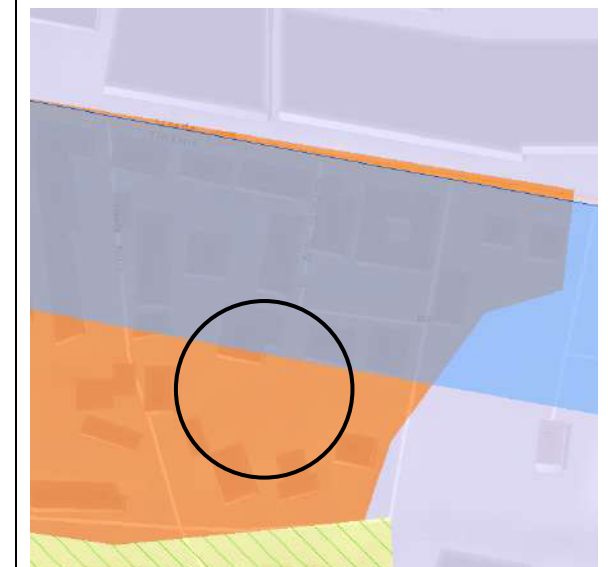
FOTO AEREA	ESTRATTO VARIANTE PRG
	
ESTRATTO TAV. P2	ESTRATTO TAV. P4
	
BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE
<p><u>CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - PRIMA PARTE (Immobili e aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 136 e 157 del D. lgs. 22 gennaio 2004, n. 42):</u></p> <p>- nessun bene interessato</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Territori a prevalente copertura boscata</li> <li>- Tessuti urbani esterni ai centri (m.i.3)</li> </ul>

<p><u>CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - SECONDA PARTE (Aree tutelate ai sensi dell'articolo 142 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42):</u></p> <p>- Lettera g - I territori coperti da foreste e da boschi (Robinieti)</p>	
<b>ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITA' CON LA NORMATIVA DEL PPR</b>	
<p>L'intervento riguarda lo stralcio parziale della capacità insediativa del lotto 15M. Si può affermare che tale intervento non abbia alcun tipo di ricaduta dal punto di vista paesaggistico-ambientale poiché comporta la riduzione della volumetria attualmente assentita in un ambito già attualmente previsto dal piano (in area urbanizzata), senza prevedere consumo di nuovo suolo.</p>	
<b>CONCLUSIONI</b>	
<p>In seguito a quanto enunciato ed alle analisi effettuate, si può affermare che l'intervento in oggetto risulti del tutto coerente con il dettato normativo del PPR.</p>	



## AREA OGGETTO DI VARIANTE (n. 3)


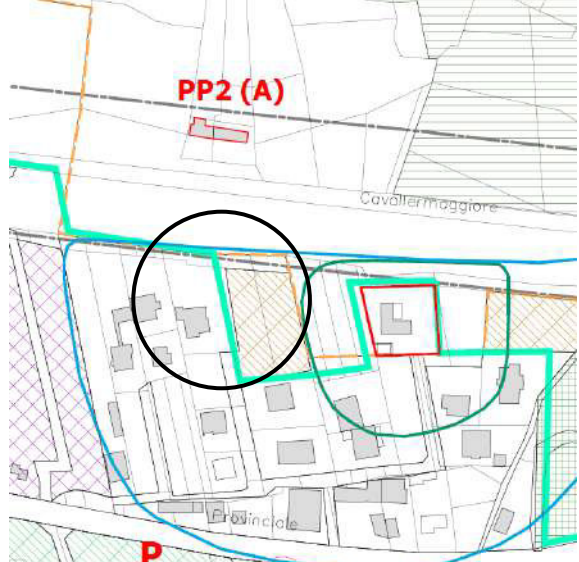


Correzione perimetro servizi per l'istruzione S

<p><b>FOTO AEREA</b></p>	<p><b>ESTRATTO VARIANTE PRG</b></p>
	
<p><b>ESTRATTO TAV. P2</b></p>	<p><b>ESTRATTO TAV. P4</b></p>
	
<p><b>BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI</b></p>	<p><b>COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE</b></p>
<p><u>CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - PRIMA PARTE (Immobili e aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 136 e 157 del D. lgs. 22 gennaio 2004, n. 42):</u> - nessun bene interessato</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zona fluviale allargata (Fiume Tanaro)</li> <li>- Tessuti urbani esterni ai centri (m.i.3)</li> </ul>

<p><u>CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - SECONDA PARTE (Aree tutelate ai sensi dell'articolo 142 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42):</u></p> <p>- nessun bene interessato</p>	
<p><b>ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITA' CON LA NORMATIVA DEL PPR</b></p>	
<p>L'intervento riguarda la correzione di un errore materiale con cui si rettifica la perimetrazione di un'area servizi per l'istruzione. Si può affermare con certezza che l'intervento proposto non abbia alcun tipo di ricaduta dal punto di vista paesaggistico-ambientale, poiché tale ampliamento superficiale, oltre che conformarsi come la correzione di un mero errore materiale, viene previsto in area già edificata e urbanizzata, senza dunque prevedere nuovo consumo di suolo attualmente libero da previsioni.</p>	
<p><b>CONCLUSIONI</b></p>	
<p>In seguito a quanto enunciato ed alle analisi effettuate, si può affermare che l'intervento in oggetto risulti del tutto coerente con il dettato normativo del PPR.</p>	

## AREA OGGETTO DI VARIANTE (n. 4)

Stralcio parziale lotto edificabile

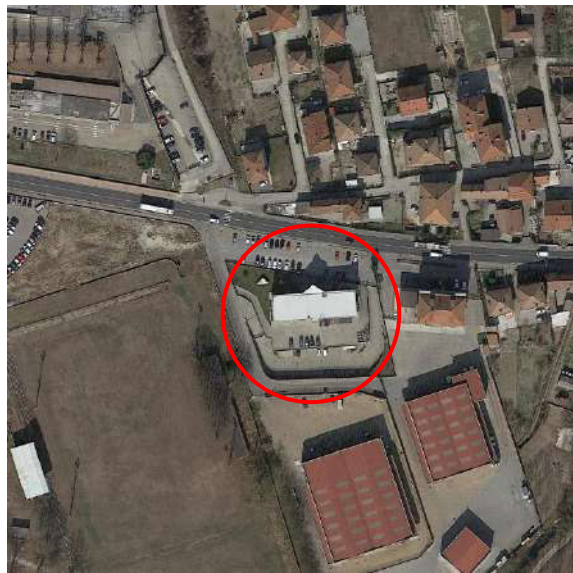
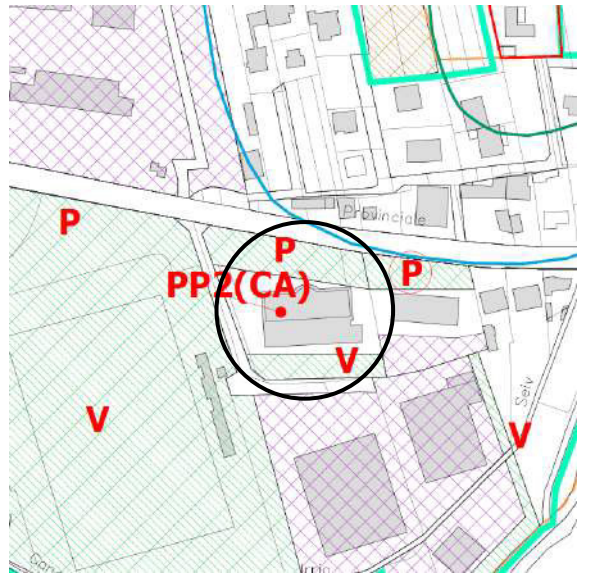

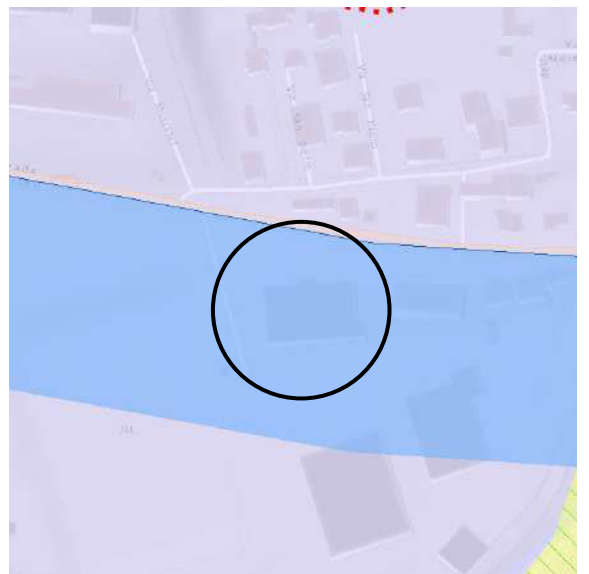
FOTO AEREA	ESTRATTO VARIANTE PRG
	
ESTRATTO TAV. P2	ESTRATTO TAV. P4
	
BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE
<p><i>CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - PRIMA PARTE (Immobili e aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 136 e 157 del D. lgs. 22 gennaio 2004, n. 42):</i></p> <p>- nessun bene interessato</p>	<p>- Area a dispersione insediativa prevalentemente specialistiche (m.i.7)</p>

<p><u>CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - SECONDA PARTE (Aree tutelate ai sensi dell'articolo 142 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42):</u></p> <p>- nessun bene interessato</p>	
<p><b>ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITA' CON LA NORMATIVA DEL PPR</b></p>	
<p>L'intervento riguarda lo stralcio superficiale di un piccolo lotto edificabile. Si può affermare che tale intervento non abbia alcun tipo di conseguenza dal punto di vista paesaggistico-ambientale, riducendo, anzi, la capacità edificatoria nell'ambito interessato.</p>	
<p><b>CONCLUSIONI</b></p>	
<p>In seguito a quanto enunciato ed alle analisi effettuate, si può affermare che l'intervento in oggetto risulti del tutto coerente con il dettato normativo del PPR.</p>	



## AREA OGGETTO DI VARIANTE (n. 5)


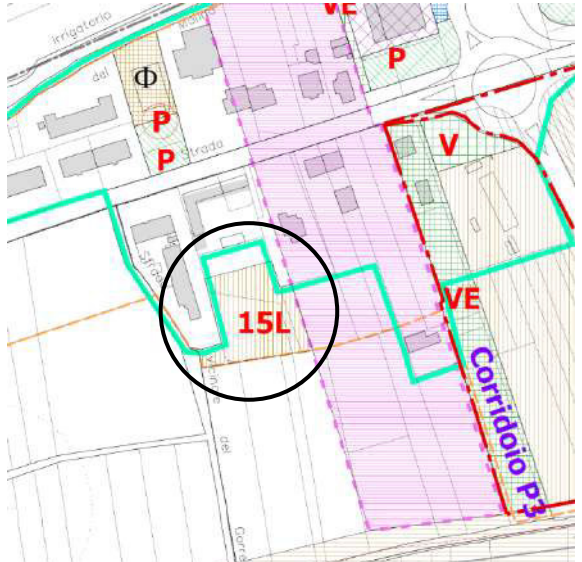

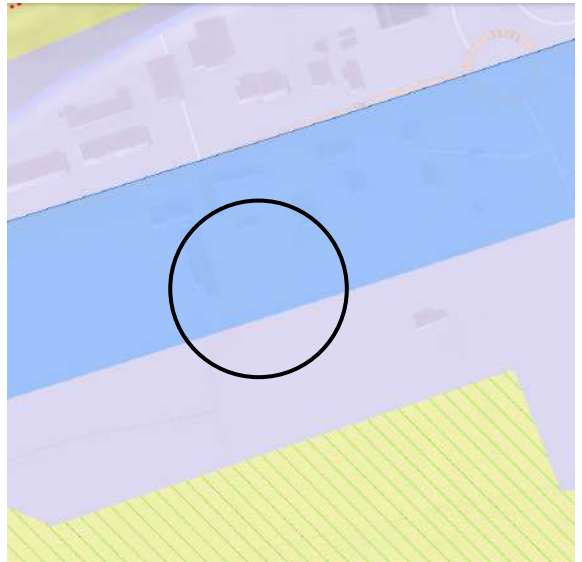
Incremento puntuale di capacità edificatoria su fabbricato esistente

<b>FOTO AEREA</b>	<b>ESTRATTO VARIANTE PRG</b>
	
<b>ESTRATTO TAV. P2</b>	<b>ESTRATTO TAV. P4</b>
	
<b>BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI</b>	<b>COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE</b>
<p><u>CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - PRIMA PARTE (Immobili e aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 136 e 157 del D. lgs. 22 gennaio 2004, n. 42):</u></p> <p>- nessun bene interessato</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zona fluviale allargata (Fiume Tanaro)</li> <li>- Area a dispersione insediativa prevalentemente specialistiche (m.i.7)</li> </ul>

<p><u>CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - SECONDA PARTE (Aree tutelate ai sensi dell'articolo 142 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42):</u></p> <p>- nessun bene interessato</p>	
<p><b>ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITA' CON LA NORMATIVA DEL PPR</b></p>	
<p>L'intervento riguarda il puntuale incremento di capacità edificatoria su un fabbricato esistente. Si può affermare con certezza che l'intervento proposto non abbia alcun tipo di ricaduta dal punto di vista paesaggistico-ambientale poiché tale incremento volumetrico puntuale viene previsto in area già edificata, urbanizzata, a completamento del fabbricato esistente e senza dunque prevedere nuovo consumo di suolo attualmente libero da previsioni.</p>	
<p><b>CONCLUSIONI</b></p>	
<p>In seguito a quanto enunciato ed alle analisi effettuate, si può affermare che l'intervento in oggetto risulti del tutto coerente con il dettato normativo del PPR.</p>	

## AREA OGGETTO DI VARIANTE (n. 6)

Stralcio parziale della capacità edificatoria in ambito 15L


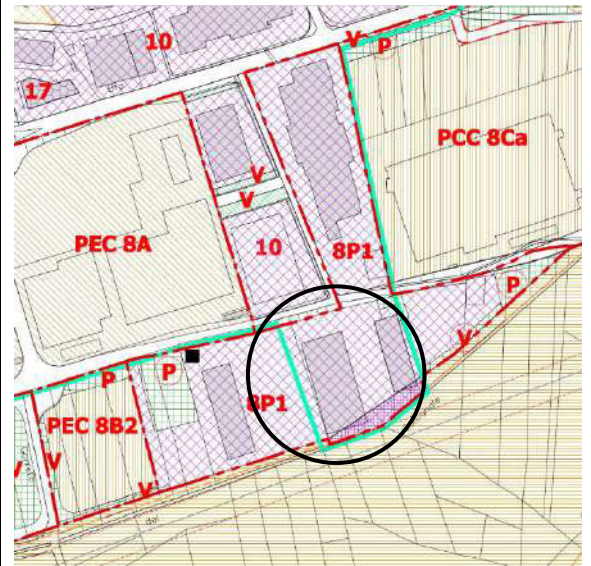

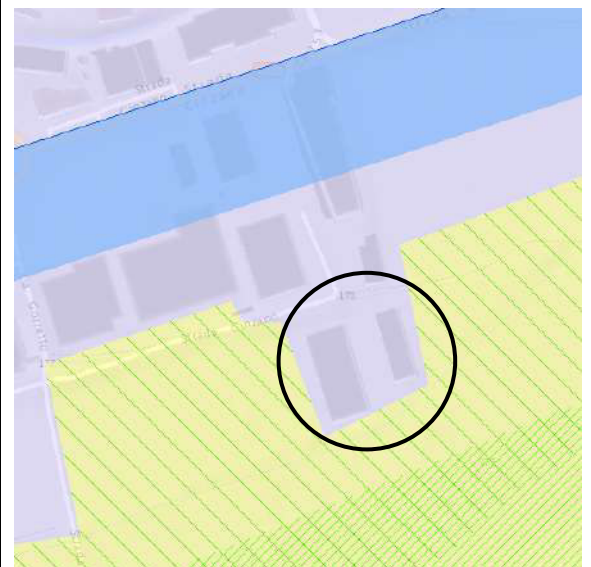
FOTO AEREA	ESTRATTO VARIANTE PRG
	
ESTRATTO TAV. P2	ESTRATTO TAV. P4
	
BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE
<p><u>CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - PRIMA PARTE (Immobili e aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 136 e 157 del D. lgs. 22 gennaio 2004, n. 42):</u></p> <p>- nessun bene interessato</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zona fluviale allargata (Fiume Tanaro)</li> <li>- Area a dispersione insediativa prevalentemente specialistiche (m.i.7)</li> </ul>

<p><u>CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - SECONDA PARTE (Aree tutelate ai sensi dell'articolo 142 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42):</u></p> <p>- nessun bene interessato</p>	
<p><b>ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITA' CON LA NORMATIVA DEL PPR</b></p>	
<p>L'intervento riguarda lo stralcio parziale della capacità insediativa del lotto 15L. Si può affermare che tale intervento non abbia alcun tipo di ricaduta dal punto di vista paesaggistico-ambientale poiché comporta la riduzione della volumetria attualmente assentita in un ambito già attualmente previsto dal piano (in area urbanizzata), senza prevedere consumo di nuovo suolo.</p>	
<p><b>CONCLUSIONI</b></p>	
<p>In seguito a quanto enunciato ed alle analisi effettuate, si può affermare che l'intervento in oggetto risulti del tutto coerente con il dettato normativo del PPR.</p>	



## AREA OGGETTO DI VARIANTE (n. 7)


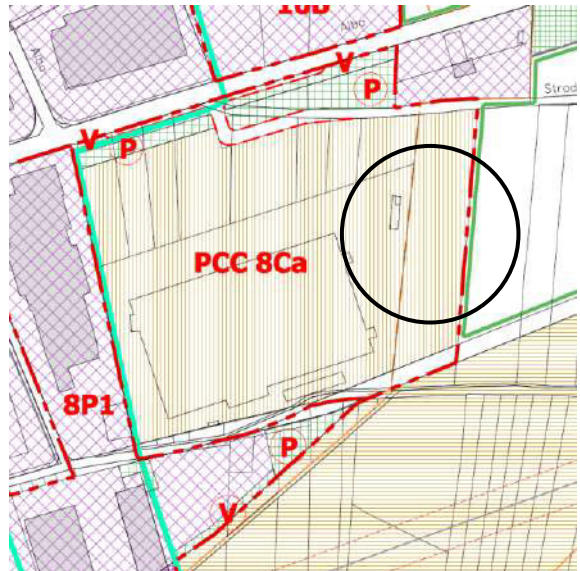
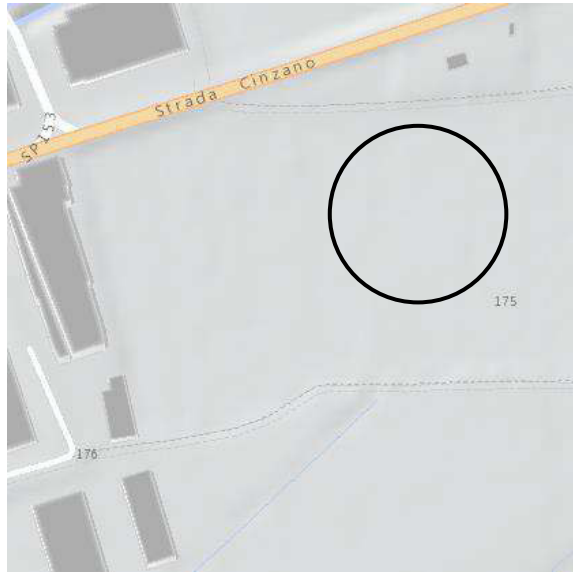
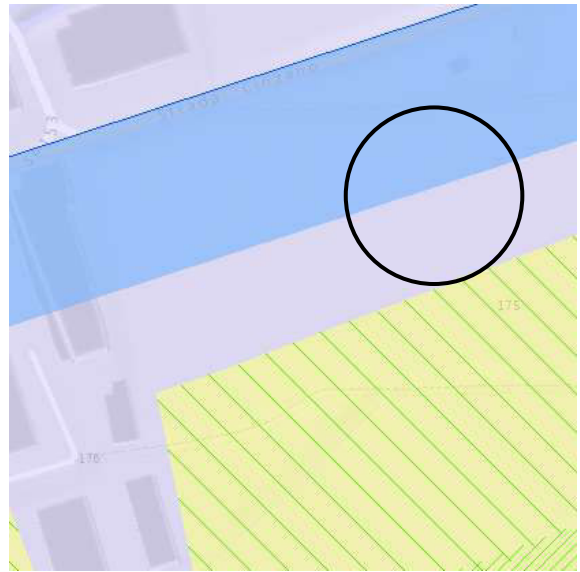
Riperimetrazione ampliamento dell'ambito 8P1

FOTO AEREA	ESTRATTO VARIANTE PRG
	
ESTRATTO TAV. P2	ESTRATTO TAV. P4
	
BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE
<p><u>CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - PRIMA PARTE (Immobili e aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 136 e 157 del D. lgs. 22 gennaio 2004, n. 42):</u></p> <p>- nessun bene interessato</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zona fluviale allargata (Fiume Tanaro)</li> <li>- Area a dispersione insediativa prevalentemente specialistiche (m.i.7)</li> <li>- Area rurale di pianura o collina (m.i.10)</li> <li>- Aree di elevato interessa agronomico</li> </ul>

<p><u>CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - SECONDA PARTE (Aree tutelate ai sensi dell'articolo 142 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42):</u></p> <p>- nessun bene interessato</p>	
<p><b>ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITA' CON LA NORMATIVA DEL PPR</b></p>	
<p>L'intervento riguarda la ripermetrazione dell'area produttiva 8P1. Tale intervento non risulta avere impatti paesaggistico-ambientali poiché si va ad operare all'interno di un ambito già urbanizzato e parzialmente edificato, senza la previsione di impiego di nuovo suolo attualmente libero da previsioni. Non si prevedono, infatti, ampliamenti superficiali per il settore produttivo.</p>	
<p><b>CONCLUSIONI</b></p>	
<p>In seguito a quanto enunciato ed alle analisi effettuate, si può affermare che l'intervento in oggetto risulti del tutto coerente con il dettato normativo del PPR.</p>	

## AREA OGGETTO DI VARIANTE (n. 8)

Riperimetrazione con lieve ampliamento dell'ambito PCC 8Ca

FOTO AEREA	ESTRATTO VARIANTE PRG
	
ESTRATTO TAV. P2	ESTRATTO TAV. P4
	
BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE
<p><u>CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - PRIMA PARTE</u>  <u>(Immobili e aree di notevole interesse pubblico ai</u>  <u>sensi degli articoli 136 e 157 del D. lgs. 22 gennaio</u>  <u>2004, n. 42):</u></p> <p>- nessun bene interessato</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zona fluviale allargata (Fiume Tanaro)</li> <li>- Area a dispersione insediativa prevalentemente specialistiche (m.i.7)</li> <li>- Area rurale di pianura o collina (m.i.10)</li> <li>- Aree di elevato interessa agronomico</li> </ul>

<p><u>CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - SECONDA PARTE (Aree tutelate ai sensi dell'articolo 142 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42):</u></p> <p>- nessun bene interessato</p>	
<p><b>ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITA' CON LA NORMATIVA DEL PPR</b></p>	
<p>L'intervento riguarda la ripermetrazione con lieve ampliamento dell'area produttiva PCC 8Ca. Tale intervento risulta avere limitati impatti paesaggistico-ambientali poiché si va ad operare all'interno di un ambito già urbanizzato e parzialmente edificato, o in immediata continuità con essi. In fase di attuazione delle previsioni urbanistiche descritte sarà certamente possibile intervenire sull'apparato normativo di Piano con delle specifiche e delle precisazioni atte ad inquadrare e garantire un consono e corretto inserimento di tali previsioni all'interno degli ambiti in cui ricadono.</p>	
<p style="text-align: center;"><b>CONCLUSIONI</b></p>	
<p>In seguito a quanto enunciato ed alle analisi effettuate, si può affermare che l'intervento in oggetto risulti del tutto coerente con il dettato normativo del PPR.</p>	

Come intuibile dall'elencazione delle modifiche e come riscontrato nella precedente tabella, la variante risulta essere coerente con le previsioni e gli obiettivi del P.P.R. Infatti, gli interventi presi in esame necessitano di approfondimenti, ma di carattere puramente analitico, e non generano la necessità di fare alcuna ulteriore riflessione o approfondimento per codificare se risultino esservi criticità di previsione. In alcuni casi si provvederà certamente in fase di attuazione delle previsioni urbanistiche analizzate alla redazione di linee guida finalizzate al perseguimento degli obiettivi proposti dalle Norme del Piano Paesaggistico ed al pieno rispetto degli indirizzi e delle direttive imposti da tale strumento.

Si conferma pertanto la verifica di compatibilità della Variante Parziale n. 9/2024 al P.R.G. del Comune di Santa Vittoria d'Alba alle previsioni del P.P.R.

## **PARTE SECONDA: ASPETTI AMBIENTALI DEL RAPPORTO PRELIMINARE**

---

### **1. IL QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO**

#### **1.1 Le norme comunitarie e dello Stato**

In data 27/06/2001 la direttiva europea 2001/42/CE “*La valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull’ ambiente*” ha introdotto nel diritto comunitario la Valutazione Ambientale Strategica (VAS), demandando agli Stati membri il compito di trasferirla nella propria normativa.

Lo Stato italiano, dopo aver subito diversi procedimenti di infrazione ed essere stato sanzionato, ha provveduto mediante il D. Lgs 152 del 03/04/2006 “*Norme in materia ambientale*” che è entrato in vigore, per ciò che riguarda la VAS, disciplinata nel titolo II, il 31/07/2007.

Successivamente il D. Lgs 4 del 16/01/2008 “*Ulteriori disposizioni correttive ed integrative del D Lgs 152/06*” entrato in vigore il 13/02/2008, tra il resto, ha sostituito tutta la parte II del D. Lgs 152/06.

Il nuovo testo, che peraltro appare più aderente alla direttiva comunitaria rispetto al D. Lgs 152/06, nel disciplinare contenuti e procedimento della VAS stabilisce un nuovo regime transitorio in attesa degli adeguamenti di ciascuna regione.

L’articolo 35 del D. Lgs 152/06, come riscritto dal D. Lgs 4/08, dispone infatti che, in attesa delle leggi regionali, per le quali si assegnano 12 mesi, trovano applicazione le norme regionali al momento vigenti ed ancora, che trascorso il termine fissato per l’adeguamento, continueranno a valere le norme regionali vigenti in quanto compatibili; diversamente trovano diretta applicazione i disposti statali.

#### **1.2 Le norme regionali**

Nel caso della Regione Piemonte opera fin dal 1998 la L.R. 40 del 14/12/1998 “*Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e la procedura di valutazione*” che, anticipando per certi versi le previsioni europee, fissava già, mediante l’articolo 20, una propria disciplina di valutazione ambientale per piani e programmi.

È quindi evidente come, in attesa di adeguamento legislativo regionale, abbia trovato applicazione l’articolo 20 della L.R 40/’98.

Al fine tuttavia di raccordare meglio, la disciplina regionale richiamata con le norme

statali e tenendo conto della difficoltà per la Regione di legiferare entro i termini assegnati, l'Assessorato competente aveva predisposto un atto di indirizzo formalizzato mediante la delibera di giunta regionale nr. 12-8931 del 9.6.08, pubblicata sul supplemento ordinario nr. 1 al BUR nr. 24 del 12.06.08; nell'allegato II della D.G.R. richiamata venivano forniti gli indirizzi specifici per la pianificazione urbanistica.

Recentemente in occasione di un'importante azione di revisione della Legislazione Urbanistica Regionale (L.R. 56/77 e s.m.i.), avvenuta con la L.R. 3/2013 prima e la L.R. 17/2013 successivamente ed ancora con la D.G.R. n. 25-2977 del 29/02/2016 (di revoca della D.G.R. 2008), si sono definiti ulteriormente i procedimenti e gli adempimenti in materia di V.A.S. e come questi ultimi si raccordino proceduralmente con l'iter urbanistico vero e proprio.

Come è già stato illustrato nella Premessa della Parte Prima, per la Variante Parziale in oggetto occorre procedere alla verifica preventiva di assoggettabilità alla valutazione ambientale. La variante, infatti, come nella maggior parte degli interventi di pianificazione urbanistica non ricade tra i casi di esclusione dal procedimento di V.A.S. previsti al c. 9, art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i.

### **1.3 Il procedimento della verifica preventiva**

Ai sensi del comma 8 dell'art.17 della L.r. 56/77 le varianti parziali sono sottoposte a verifica di assoggettabilità alla VAS. Nel caso in cui il P.R.G. oggetto di variante sia stato sottoposto alla VAS, la verifica di assoggettabilità e l'eventuale V.A.S. sono limitate agli aspetti che non sono stati oggetto di precedente valutazione.

Ai sensi del comma 11 dell'art.17 della L.r. 56/77 per le varianti parziali, la V.A.S., ove prevista, è svolta dal Comune o dall'ente competente alla gestione urbanistica, purché dotato della Struttura di cui all'art.3bis comma 7 della LR 56/77 (Organo Tecnico), in modo integrato con la procedura di approvazione, secondo le specifiche disposizioni definite con apposito provvedimento della Giunta Regionale.

Dal punto di vista procedurale, le citate disposizioni regionali fanno riferimento a:

D.G.R. n.12-8931 del 9 giugno 2008 "*D.Lgs 152/2006 e s.m.i. "Norme in materia ambientale". Primi indirizzi operativi per l'applicazione delle procedure in materia di valutazione ambientale strategica di piani e programmi*" contenente all'Allegato II, indirizzi specifici per la pianificazione urbanistica;

D.G.R. n.25-2977 del 29 febbraio 2016 "*Disposizioni per l'integrazione della procedura di valutazione ambientale strategica nei procedimenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ai sensi della LR 56/77 (Tutela e uso del suolo)*" contenente l'Allegato I che sostituisce, integrandolo l'Allegato II alla D.G.R. n.12-8931 del 9 giugno 2008.

Ai sensi delle suddette D.G.R. per le varianti parziali sono previsti due iter procedurali integrati alternativi (rif. Allegato 1 lettere j1 e j2):

J.1\_Procedimento integrato per l'approvazione di varianti parziali al P.R.G.: fase di verifica di assoggettabilità e pubblicazione “*in maniera contestuale*”;

J.1\_Procedimento integrato per l'approvazione di varianti parziali al P.R.G.: fase di verifica di assoggettabilità e pubblicazione “*in sequenza*”.

Nel caso in questione si è valutato più opportuno optare per il procedimento integrato “in maniera contestuale”. Tale procedura risulta consigliabile nel caso di proposte di variante che non hanno complessi risvolti ambientali.

Nell'ambito di tale procedimento integrato il Comune adotta la variante parziale, comprensiva del documento tecnico per la fase di verifica VAS, pubblica la variante parziale per 15+15 gg per le osservazioni, trasmette la variante parziale e il documento di verifica ai soggetti con competenza ambientale che inviano i pareri entro i successivi 30 gg dalla data del ricevimento. La fase di verifica di assoggettabilità, si conclude con l'emissione del provvedimento di verifica da parte dell'autorità comunale competente, che tiene conto dei pareri trasmessi dai soggetti con competenza ambientale; in caso di necessità di avvio della fase di valutazione utilizza gli elementi forniti dai soggetti con competenza ambientale consultati per svolgere la specificazione dei contenuti del rapporto ambientale. Il provvedimento è reso pubblico sul sito informatico del Comune (art 12, c 5, d.lgs. 152/2006).



## **2. LE INFORMAZIONI UTILI PER LA FASE DI VERIFICA**

### **2.1 Riferimento normativo**

Le informazioni utili per la fase di verifica di assoggettabilità alla valutazione della variante in oggetto sono quelle desumibili dall'allegato I del D. Lgs. 04/08 correttivo del D. Lgs. 152/06 e s.m.i.

### **2.2 Generalità**

Come già anticipato al punto uno precedente ed ancora nella Parte Prima del presente documento, alla quale si rimanda per le descrizioni degli oggetti di variante concernenti gli aspetti di carattere urbanistico, geologico ed acustica; dati gli interventi che si intendono apportare con la presente variante parziale, la tipologia delle modifiche introdotte nonché l'iter di modifica al P.R.G. seguito si determina l'obbligatorietà dell'attivazione del procedimento di V.A.S. con lo svolgimento della fase preliminare di Verifica di Assoggettabilità al fine di appurare l'insorgenza di potenziali ricadute ambientali. A seguito della fase di verifica, ormai obbligatoria per la quasi totalità dei procedimenti urbanistici di formazione e variante dei piani regolatori (sono previsti limitati casi di esclusione, connessi principalmente con adeguamenti a norme e piani sovraordinati), l'Organo Tecnico Comunale sarà in grado di stabilire se gli approfondimenti e le analisi di carattere ambientale svolte sono sufficienti e dunque poter escludere la variante della procedura di Valutazione o se invece ricorra il caso di proseguire l'iter di V.A.S. con ulteriori analisi in sede di Rapporto Ambientale. Qualora si verifichi il caso di esclusione occorrerà prevedere le eventuali correzioni, integrazioni, modifiche al progetto preliminare di variante al fine di recepire le prescrizioni formulate dall'O.T. Comunale nel Provvedimento di Verifica. Tali prescrizioni sono desunte dai pareri che i soggetti con competenze in materia ambientale hanno fornito nella fase di consultazione secondo le specifiche competenze settoriali.

Nel prosieguo si provvede dunque ad esaminare i singoli interventi valutandoli secondo criteri di carattere paesistico – ambientale fornendo in tal modo informazioni utili per tali analisi ed indispensabili per pervenire ad un giudizio globale sulla variante. Come già effettuato nella parte prima è possibile descrivere gli argomenti raccogliendoli per tipologia di modifica e dunque permettere una maggiore sintesi utile a comprendere in modo maggiormente immediato il “peso” della variante.

Le modifiche introdotte vengono proposte nella seguente elencazione seguendo lo schema descrittivo ed i riferimenti dei capitoli di cui alla parte prima permettendo così una facilità di lettura tra le due parti del presente documento:

- 1) Stralcio della capacità edificatoria per il settore residenziale
- 2) Incremento della capacità edificatoria per il settore residenziale
- 3) Interventi relativi al settore economico



- 4) Interventi relativi al settore servizi pubblici
- 5) Riconoscimento dei beni di eccezionale valore storico o artistico di cui all'art.2, comma 1 del D.M. della Cultura 30 Novembre 2021 n. 426

### **2.3 Analisi delle modifiche previste**

Dall'elenco precedentemente proposto, con il quale si intendono riassumere gli oggetti della variante parziale n. 9/2024 del Comune di Santa Vittoria d'Alba, si può immediatamente percepire che nell'iter seguito si possano trovare diverse tipologie di modifica da apportare, che riguardano differenti settori.

## 1) Stralcio della capacità edificatoria per il settore residenziale

TABELLA 1

<b>Proposta di variante</b>	<b>Oggetto:</b> riduzione capacità edificatoria lotto 15L (estratto 1)
	
<b>Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale</b>  <u>Localizzazione:</u> Loc. Cinzano, Strada Vicinale del Gorretto Grande Superiore <u>Identificativi catastali:</u> Fg. 12 mapp. 24, 384(p), 387, 762 <u>Destinazione vigente:</u> area residenziale di completamento 15L <u>Destinazione in variante:</u> area residenziale di completamento 15L <u>Tipologia opere realizzabili in variante:</u> attività connesse alla destinazione residenziale con diminuzione dell'indice di densità edilizia fondiaria (attualmente pari a 1,00 mc./mq.) portandolo a 0,608 mc./mq., con conseguente recupero di una capacità edificatoria pari a mc. 1.000 che resta a disposizione del piano per future esigenze di settore  <u>Classificazione geologica:</u> II-1p <u>Classificazione acustica:</u> classe III <u>Vincoli, istituti di tutela e regime urbanistico:</u> l'area non ricade in ambito soggetto a vincolo paesaggistico-ambientale	

TABELLA 2

<b>Proposta di variante</b>	<b>Oggetto:</b> stralcio superficiale lotto edificabile (estratto 2)
	
<p><b>Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale</b></p> <p><u>Localizzazione:</u> Loc. Cinzano, Via San Paolo  <u>Identificativi catastali:</u> Fg. 9 map. 1.067  <u>Destinazione vigente:</u> area residenziale di nuovo impianto  <u>Destinazione in variante:</u> centro abitato inedificabile  <u>Tipologia opere realizzabili in variante:</u> attività connesse alla destinazione residenziale inedificabile con recupero di una capacità edificatoria pari a mc. 80 che resta a disposizione del piano per future esigenze di settore</p> <p><u>Classificazione geologica:</u> II-1p  <u>Classificazione acustica:</u> classe III  <u>Vincoli, istituti di tutela e regime urbanistico:</u> l'area non ricade in ambito soggetto a vincolo paesaggistico-ambientale</p>	



TABELLA 3

<p><b>Proposta di variante</b></p>	<p><b>Oggetto:</b> riduzione capacità edificatoria lotto 15M (estratto 3)</p>
	
<p><b>Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale</b></p> <p><u>Localizzazione:</u> Loc. Cinzano, Via Stazione  <u>Identificativi catastali:</u> Fg. 10 mapp. 1294, 1297  <u>Destinazione vigente:</u> area residenziale di completamento 15M  <u>Destinazione in variante:</u> area residenziale di completamento 15M  <u>Tipologia opere realizzabili in variante:</u> attività connesse alla destinazione residenziale con diminuzione dell'indice di densità edilizia territoriale (attualmente pari a 0,90 mc./mq.) portandolo a 0,569 mc./mq., sui mappali in oggetto, con conseguente recupero di una capacità edificatoria pari a mc. 872,4 che resta a disposizione del piano per future esigenze di settore</p> <p><u>Classificazione geologica:</u> IIc  <u>Classificazione acustica:</u> classe III  <u>Vincoli, istituti di tutela e regime urbanistico:</u> l'area ricade in ambito soggetto a vincoli paesaggistico-ambientali:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aree tutelate ai sensi dell'articolo 142 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42):             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lettera g - I territori coperti da foreste e da boschi (Robineti)</li> </ul> </li> <li>- Vincolo idrogeologico</li> </ul>	

Come detto in precedenza, la presente variante parziale al P.R.G. vigente interessa in modo specifico anche il settore residenziale prevedendo alcuni interventi. L'Amministrazione Comunale, in tempi più o meno recenti, ha infatti raccolto e vagliato alcune segnalazioni e richieste formulate principalmente per soddisfare bisogni afferenti a tale ambito. A titolo di premessa si ricorda che qualora si dovesse verificare una nuova richiesta previsionale questa potrà trovare soddisfazione nel rispetto di alcuni aspetti e valutazioni urbanistiche. Infatti, la possibilità di soddisfare le richieste di aree edificabili, che ovviamente determinano l'inserimento di una nuova capacità edificatoria all'interno del piano, può avvenire sostanzialmente con due modalità operative. La prima è quella di intraprendere una procedura di variante strutturale con la quale risulta ammissibile prevedere nuovi volumi quali incrementi alle previsioni di P.R.G. (ovviamente rispettando alcune disposizioni normative di carattere gerarchico sovraordinato che vanno a regolamentare le scelte sia di ubicazione che quantitative); la seconda tipologia è connessa all'utilizzo del procedimento semplificato delle cosiddette varianti parziali. Quest'ultima scelta però implica il rispetto di alcune specifiche regole atte a limitarne l'utilizzo. Tra queste, oltre ad alcune prescrizioni connesse alla possibilità di localizzazione (modificate con l'emanazione della L.R. 3/2013 e 17/2013), ve ne è una molto importante che ne preclude in modo determinante l'applicazione, ovvero l'impossibilità di incrementare la capacità insediativa residenziale. Ciò fa sì che non si possano prevedere volumi aggiuntivi, rispetto alle previsioni dello strumento urbanistico generale approvato, consentendo però la loro rilocalizzazione in altre zone del territorio comunale idonee. Nel caso di rinunce della capacità edificatoria, comportanti una contrazione della volumetria realizzabile, è possibile poter disporre di una capacità edificatoria da poter reimpiegare in ambito territoriale ove si riscontri un'esigenza che risulta quindi direttamente legata ad un fabbisogno abitativo. Codesta possibilità fa sì che il P.R.G. non risulti essere uno strumento eccessivamente "statico" e pertanto incapace di adattarsi in tempi idonei al mutare dei fattori socio-economici che sono tra gli elementi principali su cui si basa uno strumento urbanistico efficiente. Per tali considerazioni la duttilità di piano, offerta da queste operazioni, ricerca il perseguimento di un indubbio interesse pubblico.

All'interno della prima tabella si intende descrivere una modifica relativa alla riduzione della capacità insediativa di un lotto facente parte di un'"area residenziale di completamento" esistente in Loc. Cinzano, presso la Strada Vicinale del Gorretto Grande Superiore, denominato 15L. I mappali su cui ricade l'area edificabile sono i nn. 24, 384(p), 387 e 762 del Fg. 12 del Catasto. Considerato che la proprietà intende realizzare due abitazioni di modesta entità che comportano una determinata volumetria di progetto (mc. 1.552) inferiore a quella attualmente prevista nel Piano, si intende con il presente atto diminuire tale possibilità edificatoria. A fronte di una capacità edificatoria vigente di mc. 2.552, viene diminuito l'indice di densità edilizia fondiaria vigente, che è pari a 1,00 mc./mq., portandolo a 0,608 mc./mq. Tale intervento comporta il recupero, quindi, di una capacità edificatoria pari a mc. 1.000, che possono essere riutilizzati per interventi edificatori in altre parti del territorio comunale. Si inserisce nella Scheda Tecnica n. 4 il nuovo indice di densità edilizia fondiaria  $I_f = 0,608$  mc./mq. relativamente al lotto edificabile 15L, mentre rimangono invariati gli altri parametri e le prescrizioni puntuali riportate nella predetta Scheda (estratto 1).

Nella seconda tabella si intende descrivere un intervento che riguarda lo stralcio parziale di un lotto edificabile posto presso il Capoluogo in Loc. Cinzano, in Via San Paolo.

Tale modifica riguarda lo stralcio di una particella catastale di ridottissima superficie, censita a Catasto al Foglio 9 mappale n. 1.067, attualmente destinata ad “area residenziale di nuovo impianto” con indice di densità fondiaria pari a 0,60 mc./mq., che determina una capacità edificatoria pari a mc. 80. Tale particella catastale risulta, di fatto, essere un terreno pertinenziale del fabbricato residenziale esistente nella contigua particella catastale n. 506 e la proprietà non ha necessità di realizzare ulteriori fabbricati nell’ambito del terreno pertinenziale citato. Inoltre, la particella in oggetto per la sua conformazione riconducibile ad una striscia non ha alcuna possibilità edificatoria perché tecnicamente impossibile l’inserimento di alcun manufatto per mancanza di distanze dal confine verso terzi e, non essendo intenzionata inoltre ad alienare il suddetto appezzamento di terreno, la proprietà ne ha richiesto lo stralcio accorpendolo all’area cortilizia del fabbricato residenziale esistente ricadente nel Centro Abitato inedificabile. La capacità edificatoria recuperata con il presente intervento (mc. 80) potrà essere riutilizzata per interventi edificatori in altre parti del territorio comunale (estratto 2).

Con la terza tabella si illustra un intervento che riguarda la riduzione della capacità insediativa del lotto denominato 15M, facente parte delle “aree residenziali di completamento”, esistente in Via Stazione, presso Loc. Cinzano. I mappali su cui ricade l’area edificabile sono attualmente i nn. 1294(p), 1295, 1296 e 1297 del Fg. 10 del Catasto. Sui mappali 1294(p) e 1297 la proprietà intende realizzare due abitazioni di modesta entità, che comportano una volumetria di progetto inferiore a quella attualmente inserita nel Piano. Pertanto, con il presente atto, a fronte di una capacità edificatoria attualmente realizzabile di mc. 2.372,4 sui mappali in oggetto, viene diminuito l’indice di densità edilizia territoriale vigente (pari a 0,90 mc./mq.) portandolo a 0,569 mc./mq., recuperando quindi una quantità di capacità edificatoria pari a mc. 872,4, che possono essere riutilizzati per interventi edificatori in altre parti del territorio comunale. Sulla restante porzione dell’ambito 15M (mappali nn. 1295 e 1296) restano immutati gli attuali parametri urbanistici. Si inserisce, dunque, nella Scheda Tecnica n. 4 il nuovo indice di densità edilizia territoriale  $I_t = 0,569$  mc./mq. relativamente ai mappali 1294 e 1297 del Fg. 10 posti nell’ambito edificabile 15M, mentre rimangono invariati gli altri parametri e le prescrizioni puntuali riportate nella predetta Scheda (estratto 3).

Riassumendo: con gli interventi descritti al presente punto viene recuperata una quantità di capacità edificatoria per il settore residenziale pari a mc. 1.952,4 (1.000 + 80 + 872,4), che restano a disposizione per future esigenze di settore.

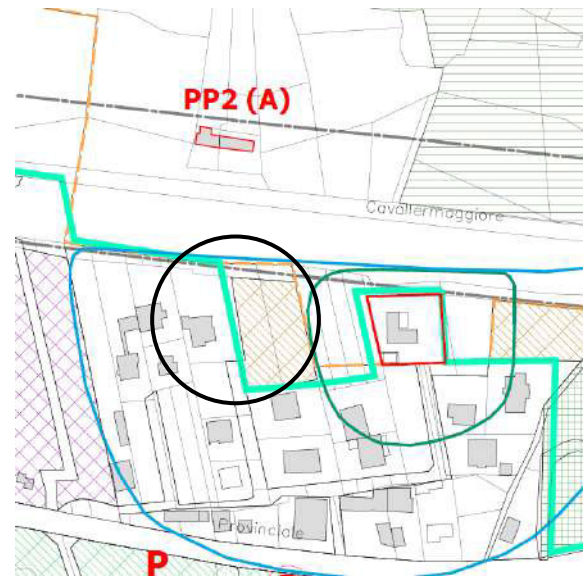
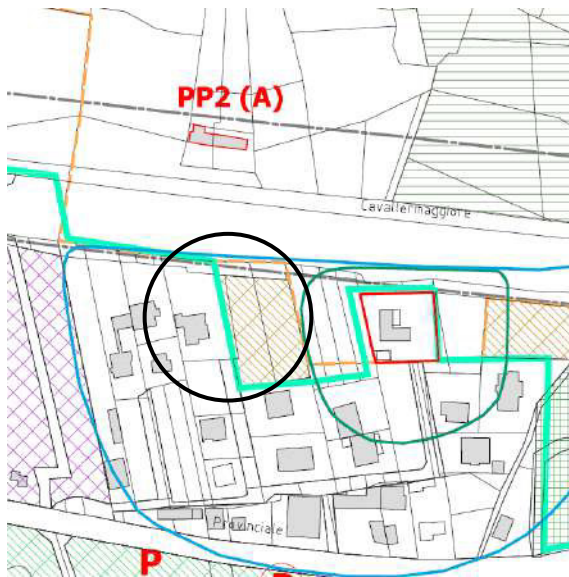
Dal punto di vista paesaggistico-ambientale si può affermare che gli interventi descritti al presente punto non abbiano alcun tipo di ricaduta di carattere negativo. Si può affermare che, anzi, che le modifiche introdotte abbiano conseguenze di carattere positivo dal punto di vista paesaggistico poiché comportano la riduzione della volumetria attualmente assentita in alcuni ambiti già attualmente previsti dal piano (in aree urbanizzate), senza prevedere consumo di nuovo suolo e prevedendo una diminuzione del carico antropico.

VIGENTE

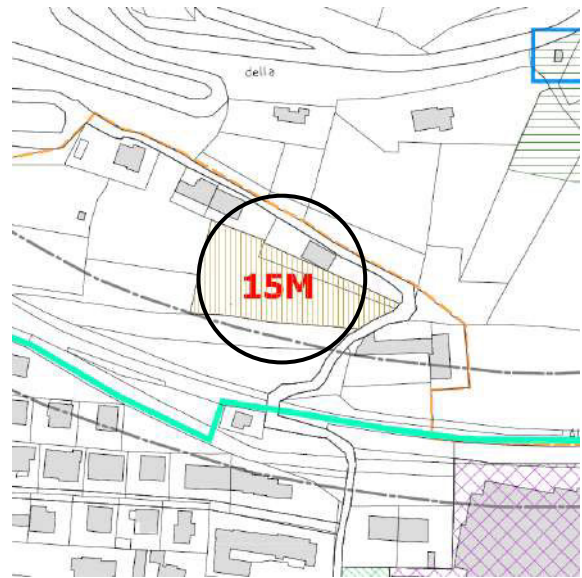
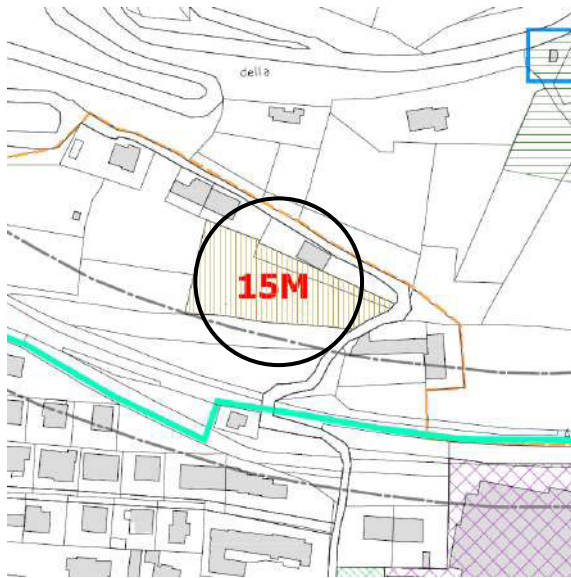
VARIATO



Area 15L



Lotto edificabile



Area 15M



<b>MATRICE IMPATTI:</b>		
<b>Componente ambientale</b>	<b>Tipo impatto</b>	<b>Misure mitigazione compensazione</b>
Aria		NON NECESSARIE in quanto non si determinano ricadute negative
Acqua		NON NECESSARIE in quanto non si determinano ricadute negative
Suolo		NON NECESSARIE in quanto non si determinano ricadute negative
Flora, fauna, ecosistemi		NON NECESSARIE in quanto non si determinano ricadute negative
Rumore		NON NECESSARIE data la tipologia di previsione e la compatibilità con le aree limitrofe
Paesaggio		NON NECESSARIE non vi sono impatti rilevanti
Patrimonio Culturale		NON NECESSARIE non vi sono impatti rilevanti
Popolazione		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Traffico veicolare		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Rifiuti		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Energia		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute negative
Elettromagnetismo		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Clima		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute

 impatto nullo o scarsamente rilevante     
  impatto medio     
  impatto elevato

foto



Area 15L



Lotto edificabile


## **2) Incremento della capacità edificatoria per il settore residenziale**

TABELLA 1

<b><i>Proposta di variante</i></b>	<b>Oggetto:</b> incremento puntuale di capacità edificatoria per fabbricato esistente (estratto 2)
	
<b>Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale</b>  <u>Localizzazione:</u> Loc. Cinzano, Via Statale <u>Identificativi catastali:</u> Fg. 11 map. 221 <u>Destinazione vigente:</u> centro abitato <u>Destinazione in variante:</u> centro abitato <u>Tipologia opere realizzabili in variante:</u> attività connesse alla destinazione residenziale e terziaria/direzionale, come da N. di A., con incremento puntuale di capacità edificatoria pari a mc. 750 (v. scheda tecnica n. 3 per norma specifica che regola l'attuazione dell'intervento di ampliamento)  <u>Classificazione geologica:</u> II-1p <u>Classificazione acustica:</u> classe III <u>Vincoli, istituti di tutela e regime urbanistico:</u> l'area non ricade in ambito soggetto a vincoli paesaggistico-ambientali	



TABELLA 2

<p><b>Proposta di variante</b></p>	<p><b>Oggetto:</b> cambio destinazione d'uso Ciabot Nogaris (estratto 4)</p>
	
<p><b>Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale</b></p> <p><u>Localizzazione:</u> Loc. Lussi, Strada Vicinale S. Cristoforo  <u>Identificativi catastali:</u> Fg. 4 map. 330  <u>Destinazione vigente:</u> fabbricato con destinazione turistico-ricettiva (sigla n.18)  <u>Destinazione in variante:</u> fabbricato con destinazione residenziale  <u>Tipologia opere realizzabili in variante:</u> attività connesse alla destinazione residenziale con recupero di una quantità di capacità edificatoria per il settore residenziale pari a mc. 1.660 incremento (v. scheda tecnica n. 12 per norma specifica che regola l'attuazione dell'intervento di mutamento di destinazione d'uso a fini residenziali)  <u>Classificazione geologica:</u> III indifferenziata  <u>Classificazione acustica:</u> classe III  <u>Vincoli, istituti di tutela e regime urbanistico:</u> l'area ricade in ambito soggetto a vincoli paesaggistico-ambientali:  - Aree tutelate ai sensi dell'articolo 142 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42):  - Lettera g - I territori coperti da foreste e da boschi (Querceti di roverella)  - Vincolo idrogeologico</p>	

Come descritto al punto precedente, con alcune modifiche che si sono apportate, si è addivenuti in possesso di una determinata consistenza edificatoria derivante da diverse riduzioni e stralci di capacità oggi non sfruttata che può dunque essere reimpiegata in altre zone del territorio comunale mediante procedimento di variante parziale e dunque mantenendo la dotazione complessiva inalterata e soprattutto priva di incrementi. Si ricorda nuovamente che non è infatti assentito, mediante procedura di variante ai sensi dei c. 5 seguenti dell'art. 17 della L.U.R., incrementare la C.I.R. di piano, fatta eccezione per una limitata casistica nella quale non si rientra. Come anticipato precedentemente risulta assai importante che un P.R.G. risulti capace di modificarsi con procedure semplici e veloci al fine di sopperire a quelle necessità e bisogni che si vengono a determinare via via nel corso della sua durata applicativa. Nel settore residenziale questo permette di soddisfare fabbisogni abitativi, solitamente di modeste dimensioni, che risultano essere legati normalmente alle necessità di singoli nuclei famigliari locali. Come detto una differente soluzione sarebbe praticabile con procedura di variante strutturale per la quale occorrono tempistiche assai maggiori vanificando talvolta la volontà amministrativa d'intervento; senza tener conto dei maggiori oneri economici e procedurali sempre più difficoltosi da sostenere. Oltretutto operando con stralci e riassegnazioni – rilocalizzazioni si ottiene una quasi totale compensazione, sicuramente è garantita quella volumetrica, delle superfici oggetto di previsione con quelle stralciate e dunque agendo con una sorta di principio “perequativo” ambientale; variazioni in tal senso possono determinarsi da indici edificatori diversi o da aree ricomprese nelle perimetrazioni, ma sulle quali vi sono imposti vincoli di utilizzo (sovente a verde) in quanto configurabili come pertinenze.

Nella prima tabella, si intende descrivere un intervento relativo all'ampliamento volumetrico da prevedersi per un fabbricato esistente presso Loc. Cinzano in Via Statale. Il fabbricato in oggetto, che ricade sul mappale n. 221, censito al Fg. 11 del Catasto, ospita una attività terziaria/direzionale che necessita di nuovi spazi per incrementare le proprie funzioni in costante sviluppo. L'ampliamento proposto è da realizzarsi in sopraelevazione, rispetto alla soletta esistente posta nel cortile interno sul retro dell'edificio, per un massimo di due piani, allineandosi all'altezza del corpo di fabbrica esistente lato strada. Non superando, dunque, in altezza il fabbricato esistente. Occorre precisare che le attività terziarie risultano pienamente compatibili con la destinazione residenziale del Centro Abitato, che è l'ambito urbanistico in cui si opera. La quantità di ampliamento volumetrico richiesta è pari a mc. 750. Tale aumento di capacità insediativa è reso possibile dagli stralci di volume effettuati con il presente atto e dalla volumetria residenziale residua resasi disponibile con le precedenti varianti parziali. Si sottolinea ancora come si operi in ambito edificato e urbanizzato senza prevedere altresì alcun incremento di nuovo suolo attualmente libero da previsioni. Occorre, dunque, modificare la cartografia di Piano inserendo cartograficamente sull'edificio esistente la sigla PP2(CA) e apponendo all'interno della Scheda tecnica n. 3 nelle Norme di Attuazione una prescrizione di carattere normativo che regola l'attuazione dell'intervento di ampliamento. La dotazione di aree per attrezzature di servizio pubbliche o di uso pubblico relativamente all'ampliamento potrà essere assoggettata a monetizzazione sostitutiva (estratto 2).

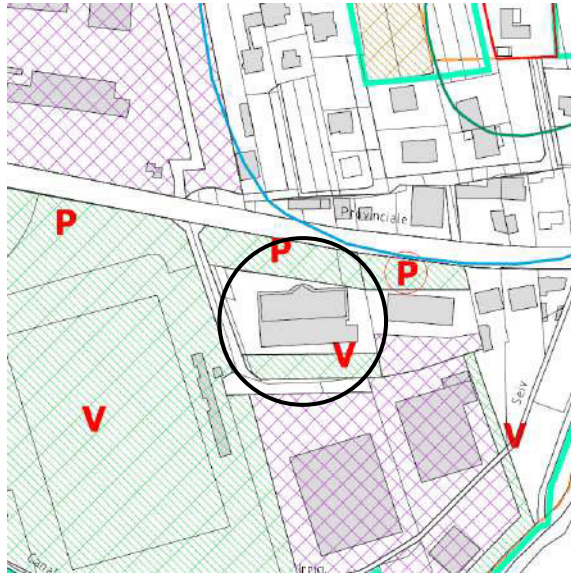
All'interno della seconda tabella si descrive una modifica che riguarda il mutamento di destinazione d'uso di un fabbricato esistente attualmente destinato alle attività turistico-ricettive. Il fabbricato in oggetto, denominato Ciabot Nogaris (o Villa Nogaris), che ricade

sul mappale n. 330 del Fg. 4 del Catasto, si individua sulla collina di Santa Vittoria nella Strada Vicinale S. Cristoforo non lontano da Loc. Lussi ed era un tempo utilizzato come albergo-ristorante. 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. In tempi recenti è pervenuta all'Amministrazione Comunale la richiesta da parte della proprietà di variare la destinazione d'uso dell'intero fabbricato, convertendola ai fini residenziali, in quanto le attuali condizioni economico-sociali e le mutate esigenze familiari non consentono più il mantenimento dell'attività originaria. Il volume del fabbricato in oggetto, che cambia dunque destinazione è pari mc. 1.660. Tale aumento di capacità insediativa è reso possibile dagli stralci di volume effettuati con la presente variante e dalla volumetria residenziale residua disponibile dalle precedenti varianti parziali. Si sottolinea come si operi in ambito edificato e urbanizzato senza apportare modifiche della sagoma e dei prospetti esistenti senza prevedere altresì alcun incremento di nuovo suolo attualmente libero da previsioni. Occorre modificare la cartografia di Piano eliminando la destinazione turistico-ricettiva con la sigla n.18 e la Scheda tecnica n.18 nelle Norme di Attuazione, mentre viene inserita cartograficamente la sigla PP4 (A) sul fabbricato esistente e viene apposta nella Scheda n.12 una prescrizione di carattere normativo che regola l'attuazione dell'intervento di mutamento di destinazione d'uso a fini residenziali (estratto 4).

Riassumendo: con gli interventi descritti al presente punto viene incrementata la capacità edificatoria del settore residenziale in misura pari a mc. 2.410, che restano a disposizione per future esigenze di settore.

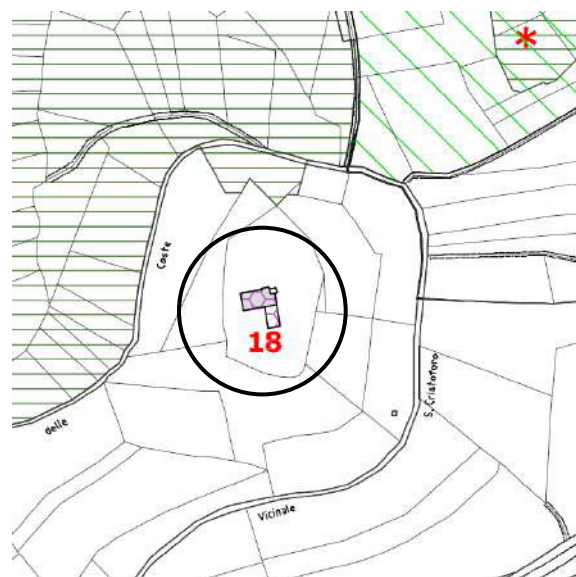
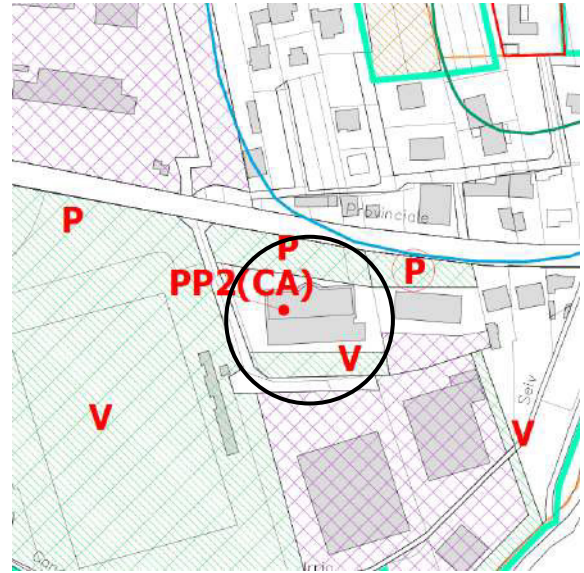
Si può affermare con certezza che gli interventi proposti non abbiano alcun tipo di ricaduta dal punto di vista paesaggistico-ambientale poiché nel primo caso descritto l'incremento volumetrico puntuale viene previsto in area già edificata, urbanizzata, a completamento del fabbricato esistente e senza dunque prevedere nuovo consumo di suolo attualmente libero da previsioni, mentre nel secondo caso descritto l'incremento di capacità edificatoria per il settore residenziale urbanisticamente calcolato è esclusivamente frutto del cambio di destinazione d'uso della struttura esistente, che passa da turistico-ricettiva a residenziale, non prevedendo incrementi volumetrici, ampliamenti del fabbricato esistente o consumo di nuovo suolo.

VIGENTE

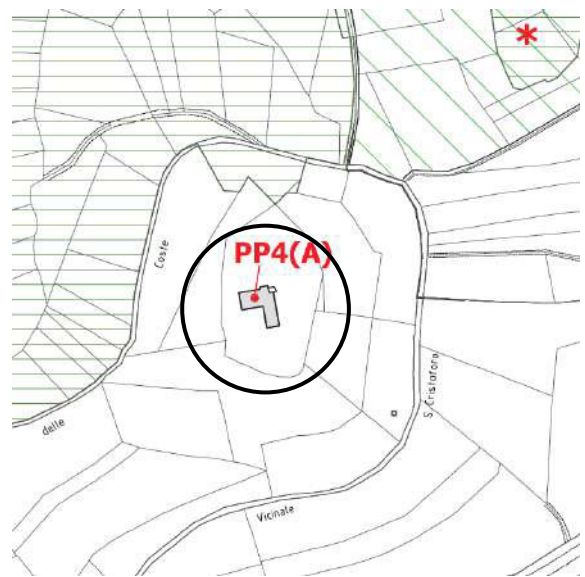


Fabbricato esistente


VARIATO



Ciabot Nogaris



<b>MATRICE IMPATTI:</b>		
<b>Componente ambientale</b>	<b>Tipo impatto</b>	<b>Misure mitigazione compensazione</b>
Aria		NON NECESSARIE in quanto non si determinano ricadute negative
Acqua		NON NECESSARIE in quanto non si determinano ricadute negative
Suolo		NON NECESSARIE in quanto non si determinano ricadute negative
Flora, fauna, ecosistemi		NON NECESSARIE in quanto non si determinano ricadute negative
Rumore		NON NECESSARIE data la tipologia di previsione e la compatibilità con le aree limitrofe
Paesaggio		EVENTUALMENTE NECESSARIE da valutare eventuali misure mitigative in fase di attuazione delle previsioni urbanistiche
Patrimonio Culturale		NON NECESSARIE non vi sono impatti rilevanti
Popolazione		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Traffico veicolare		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Rifiuti		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Energia		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute negative
Elettromagnetismo		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Clima		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute

 impatto nullo o scarsamente rilevante     
 impatto medio     
 impatto elevato



foto



Fabbricato esistente



Ciabot Nogaris

### **3) Interventi relativi al settore economico**

TABELLA 1



<b><i>Proposta di variante</i></b>	<b>Oggetto:</b> ampliamento superficiale area produttiva PCC 8Ca (estratto 5)
 An aerial photograph showing a mix of agricultural fields and industrial buildings. A red circle highlights a specific area within the industrial zone, likely the site for the proposed expansion of the PCC 8Ca facility. The surrounding area includes various types of crops, roads, and other industrial structures.	
<b>Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale</b>  <u>Localizzazione:</u> Via dell'Industria <u>Identificativi catastali:</u> Fg. 12 map. 95(p) <u>Destinazione vigente:</u> area agricola <u>Destinazione in variante:</u> area economica di nuovo impianto denominata PCC 8Ca Tipologia opere realizzabili in variante: attività connesse alla destinazione produttiva inedificabile per limiti di natura geologica (fino a eventuali approfondimenti, verifiche e modifiche di carattere geologico-tecnico) (v. scheda tecnica n. 8 per norma specifica che regola l'attuazione dell'intervento di ampliamento)  <u>Classificazione geologica:</u> II-3p <u>Classificazione acustica:</u> classe III-IV-V <u>Vincoli, istituti di tutela e regime urbanistico:</u> l'area non ricade in ambito soggetto a vincolo paesaggistico-ambientale	



TABELLA 2

<p><b>Proposta di variante</b></p>	<p><b>Oggetto:</b> ripermimetrazione area produttiva 8P1 (estratto 6)</p>
	
<p><b>Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale</b></p> <p><u>Localizzazione:</u> Via dell'Industria</p> <p><u>Identificativi catastali:</u> a) Fg. 12 mapp. 382(p), 485(p), 487(p), 489(p)  b) Fg. 12 mapp. 84(p), 87(p), 124, 797, 798, 799, 800, 801(p), 802, 803(p), 804, 805(p), 806  c) Fg. 12 mapp. 435, 534, 535, 536, 538, 540, 811(p)</p> <p><u>Destinazione vigente:</u> a) ambito PEC 8B2  b) PCC 8Cb  c) lotto 10</p> <p><u>Destinazione in variante:</u> a) area economica di riordino 8P1  b) area economica di riordino 8P1  c) area economica di riordino 8P1</p> <p>Tipologia opere realizzabili in variante: attività connesse alla destinazione produttiva (v. schede tecniche n. 8 e n. 9 ove si regola l'attuazione degli interventi proposti in Variante)</p> <p><u>Classificazione geologica:</u> II-1p e IIIa-5p</p> <p><u>Classificazione acustica:</u> classe III-IV-V</p> <p><u>Vincoli, istituti di tutela e regime urbanistico:</u> l'area non ricade in ambito soggetto a vincolo paesaggistico-ambientale</p>	

Come già anticipato, si deve rimarcare che anche per le previsioni insediative produttive ed economiche vi sia una sostanziale “datazione” delle scelte pianificatorie che necessitano dunque di alcuni interventi correttivi. Da tale considerazione emerge la necessità di porre mano al piano regolatore al fine di adattarlo secondo il mutare delle esigenze che si sono evidenziate in questo periodo. Tale possibilità è ammessa proprio mediante la procedura della variante cosiddetta parziale, art. 17, c. 5 della L.R. 56/77 e s.m.i. con la quale si può intervenire in modo limitato sullo strumento urbanistico ma con modalità e tempistiche assai più “snelle” e rapide. In tal modo si può pensare di rimettere in gioco aree che da tempo sono presenti sul P.R.G. e per le quali non si è vista alcuna possibilità, almeno recentemente, di trasformazione ovvero per le destinazioni qui considerate di prevedere gli ampliamenti consentiti ex lege. Così facendo si evita di avere, come ricordato precedentemente, una situazione di immobilità e staticità determinata appunto da previsioni urbanistiche che non rispecchiano più le esigenze di settore. Naturalmente questa operazione implica il rispetto di alcune limitazioni che ne condizionano l’operatività. In primis si deve ottenere il consenso delle proprietà da cui si prevede la sottrazione della capacità edificatoria, cosa nel presente caso superata poiché per le aree produttive è ammesso un ampliamento massimo da impiegare e ridistribuire sul territorio comunale. Superato tale importantissimo, anzi fondamentale aspetto, bisogna ricordare che non è possibile creare nuove aree avulse da un centro o tessuto edificato poiché viene richiesta una contiguità previsionale con altre aree edificate.

Nella presente previsione di variante trattasi di ripermetrazioni di aree riconosciute in piano regolatore con destinazione produttiva già urbanizzate, e dotate dunque di tutti i servizi necessari, con le urbanizzazioni e le reti infrastrutturali realizzate o facilmente allacciabili. Ad avvalorare questa operazione viene d’aiuto un altro nuovo requisito, per l’impiego delle varianti parziali, imposto dalla Regione Piemonte negli anni passati (L.R. 3/2013 e 17/2013) ove si ammettono nuove previsioni insediative solo all’interno o in contiguità alle perimetrazioni dei centri abitati, che devono essere predisposte dai Comuni e poi avvallate dalla Regione stessa, e dunque in siti con vocazione alla trasformazione edilizia. Sempre le due leggi regionali richiamate impongono che le aree di nuova previsione siano dotate di opere di urbanizzazione primaria ove prevedere i necessari allacci determinando dunque l’individuazione di zone prossime dell’edificazione e pertanto di non impegnare suoli avulsi dal contesto edificato e che pertanto possono presentare particolari caratteri e peculiarità di naturalità o valore agricolo – agronomico. Queste condizioni paiono essere delle garanzie affinché le varianti rispondano a requisiti di sostenibilità ambientale che sono poi puntualmente verificati in sede di verifica di assoggettabilità alla V.A.S. a cui questi procedimenti sono sottoposti.

Per quanto attiene l’idoneità geologica si rimanda agli elaborati redatti da tecnico incaricato competente nel settore. Una seconda verifica da predisporre interessa più specificamente le dimensioni e le quantificazioni della previsione in sé. Infatti, come anticipato per gli ambiti produttivi esistono dei limiti che è necessario osservare in modo puntuale ed algebrico per non sconfinare dall’ambito del procedimento di variante parziale. A differenza però dell’area residenziale è ammesso incrementare entro un limite massimo, stabilito nel 8% della dotazione dello strumento urbanistico per le aree aventi medesima destinazione urbanistica, la capacità del P.R.G.C., oltre ovviamente alla possibilità di operare dei trasferimenti con rilocalizzazione di ambiti e dunque di superficie territoriale vera e propria o

solo di capacità edificatoria che in questo caso è espressa in superficie coperta o S.U.L. Di operazioni simili se ne sono già effettuate in altri procedimenti di variante; pertanto, nel conteggio si deve obbligatoriamente tenere in considerazione la loro sommatoria senza tralasciare alcuna variazione. Come si può riscontrare, anche dalla variante parziale ultima con la quale si è intervenuti in tali ambiti, si è sempre operato in tal senso tenendo traccia dei singoli passaggi. Ad oggi questa procedura è divenuta obbligatoria, a seguito delle modifiche intervenute con la L.R. 3/2013 e L.R. 17/2013 imponendo di produrre uno scherma riassuntivo sia negli elaborati di variante che nei singoli atti deliberativi. Il controllo di queste condizioni è, come già detto, stato affidato alle Provincie le quali si devono esprimere sia in merito alla conformità della variante con il proprio Piano Territoriale Provinciale (P.T.P.) e con i progetti sovracomunali approvati, sia in merito alle condizioni di classificazione del procedimento come variante parziale e dunque al rispetto dei parametri fissati ai commi 5 e 6, art. 17 della L.U.R.

All'interno della prima tabella si descrive l'incremento della superficie territoriale dell'area produttiva "PCC 8Ca", individuata presso Via dell'Industria. La cartografia del PRG vigente individua attualmente l'area economica di nuovo impianto denominata "PCC 8Ca" di superficie territoriale pari a mq. 37.891, dove è insediata un'attività produttiva di magazzino/logistica, confezionamento di prodotti alimentari, sottoposta a Permesso di Costruire Convenzionato, regolata dalle prescrizioni della Scheda Tecnica n.8 delle Norme di Attuazione. Recentemente è pervenuta al Comune la richiesta di ampliare la superficie da dedicare a tale attività. Per tale ambito viene, dunque, previsto un incremento della superficie territoriale attraverso l'annessione alla destinazione produttiva della quasi totalità del mappale n. 95, censito al Fg.12 del Catasto. Tale lotto, posto in direzione est rispetto all'attuale superficie a destinazione produttiva, con la finalità di poter soddisfare nuove commesse di lavoro e quindi di incrementare la manodopera, viene annesso alla destinazione produttiva "PCC 8Ca" in modo tale da concedere all'attività economica presente un necessario incremento delle superfici a disposizione. La quasi totalità del lotto citato, pari a mq. 6.177 di Superficie Territoriale, viene dunque riconvertita alla destinazione produttiva "PCC 8Ca" dalla attuale destinazione agricola. Di tale superficie in ampliamento una porzione pari a mq. 428 sarà oggetto di cessione al Comune poiché già attualmente gravata dalla presenza di un tratto di viabilità in progetto che confluisce sulla Strada Statale n. 231 nei pressi della centrale ENEL. Dovrà inoltre essere garantito il collegamento con la strada vicinale esistente (per un tratto viario di mq. 243) che sbocca sulla strada statale n. 231.

L'ampliamento della superficie fondiaria di mq. 5.506, con un Rapporto di copertura del 50%, consente la realizzazione di una superficie coperta pari a mq. 2.753. Considerato, però, che l'attigua area produttiva ha un rapporto di copertura del 60% e tale parametro viene assegnato anche all'ampliamento proposto con la presente Variante, si determina una superficie coperta realizzabile pari a mq. 3.304 ( $5.506 \times 60\%$ ), superiore cioè di mq. 551 ( $3.304 - 2.753$ ) di SC a cui corrisponde una superficie teorica supplementare territoriale di mq. 1.322 (applicando l'iniziale rapporto di copertura del 50%). Tale superficie deve rientrare nella possibilità di incremento massimo dell'8% delle superfici territoriali relative alle attività produttive inserite nel Piano vigente.

Urbanisticamente, quindi, si ha complessivamente un aumento di superficie territoriale pari a mq. 7.499 ( $6.177 + 1.322$ ). L'aumento del rapporto di copertura comporta una modifica dell'indice di edificabilità sul lotto che ha richiesto, come dimostrato, la verifica

dell'art. 17, comma 5, lettera f) della L.R. n.56/77 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 all'8 per cento). L'incremento di area economica è reso possibile poiché con le modifiche effettuate nelle precedenti Varianti Parziali, ai sensi dell'articolo 17, comma 5 e 6 della L.R. n.56/77 e s.m.i., non si è esaurita la possibilità di incremento, come dimostrato nello schema di verifica riportato al successivo punto quattro. Si opera in ambito urbanizzato, edificato e posto in continuità con l'area a destinazione economica PCC8Ca. L'ampliamento costituisce completamento dell'insediamento esistente che è già collegato alle opere di urbanizzazione, pertanto non risulta necessario alcun approfondimento legato alla verifica della presenza delle opere di urbanizzazione primarie. La dotazione di aree per attrezzature di servizio pubbliche o di uso pubblico, stabilita nel 20% della Superficie Territoriale ( $6.177 \times 20\% = \text{mq. } 1.235$ ), deve essere reperita in loco nella misura minima del 10%, mentre la restante quota può essere assoggettata a monetizzazione sostitutiva; la viabilità in progetto è aggiuntiva rispetto a tale dotazione.

A seguito della comunicazione pervenuta al Comune riguardante l'approvazione delle Varianti alle Fasce fluviali del Fiume Tanaro di cui al Decreto n. 72 del 10 giugno 2022, si sottolinea che l'ampliamento inserito, ricadente nella Fascia Fluviale C, fino a quando con successiva ed eventuale Variante Strutturale non vengano modificate le disposizioni vigenti riportate nelle Norme di Attuazione, contenute nella Relazione Geologica della Variante Strutturale n. 3 al PRGC, potrà essere utilizzato esclusivamente come area pertinenziale del manufatto esistente nell'attuale ambito 8Ca, che ospita l'attività produttiva in atto; sul mappale oggetto di ampliamento con il presente atto non sono, dunque, ammesse nuove edificazioni, ma tale superficie può essere ovviamente considerata ai fini della verifica del Rapporto di Copertura dell'area produttiva in cui viene inserita con la presente variante. Si modifica la Scheda Tecnica n.8 inserendo una prescrizione di carattere normativo che regola l'attuazione dell'intervento di ampliamento (estratto 5).

Nella seconda tabella si illustra un intervento che riguarda la ripermimetrazione dell'area economica di riordino "8P1 10", dell'area di nuovo impianto "PCC 8Cb" e il cambio di modalità attuativa di porzione dell'area economica di nuovo impianto "PEC 8B2". Tra Via dell'Industria e la SS231, la cartografia del PRG vigente individua l'area economica di riordino "10", l'area di riordino "8P1" e l'area di nuovo impianto "PCC 8Cb" dove è insediata dalla fine degli anni '70 un'attività che si occupa prevalentemente della produzione e spedizione di pallets. Nel tempo l'azienda ha avuto una costante crescita e recentemente, considerate le prospettive di ulteriore espansione, ha acquisito parte dei terreni compresi nell'area economica di nuovo impianto "PEC 8B2" confinanti con l'area produttiva di riordino "8P1". A tal proposito si va innanzitutto ad annettere la superficie dei mappali nn. 382, 485, 487 e 489, censiti al Fg. 12 del Catasto, attualmente inseriti nell'ambito PEC 8B2, all'area 8P1.

La finalità ultima dell'intervento che si intende descrivere è riunire all'interno del medesimo ambito urbanistico tutti i lotti in proprietà dell'attività in oggetto, attualmente indicati in piano all'interno di differenti ambiti, al fine di rendere di più agevole lettura le previsioni urbanistiche da attuarsi in tale zona. Le aree urbanistiche che compongono la proprietà della predetta attività, pari ad una superficie territoriale vigente di mq. 36.239 sono attualmente caratterizzate, quindi, da previsioni normative differenti relativamente alle

modalità attuative (Area economica 10: titolo abilitativo diretto; Area 8P1 e PCC8Cb: titolo abilitativo convenzionato; Area PEC8B2: strumento urbanistico esecutivo), mentre hanno medesimi parametri edilizi in riferimento alle caratteristiche edificatorie (altezza pari a mt. 10,00, rapporto di copertura 50%, aree a verde privato pari a 15% della superficie del lotto oppure 1albero/125mq.) come riportato nelle Schede Tecniche n.8 e n.9 delle Norme di Attuazione.

Come anticipato, è recentemente pervenuta al Comune la richiesta di uniformare le differenti zone urbanistiche che compongono la proprietà della ditta insediata, ponendole all'interno di un'unica "area economica di riordino", in quanto l'intero ambito territoriale risulta già parzialmente edificato. Tale area si sottopone a titolo abilitativo convenzionato rilocalizzando le aree a standards individuate cartograficamente nel Piano vigente unitamente alla ulteriore quantità che scaturirà dalla quantificazione della superficie territoriale complessiva, concentrandole nelle due aree denominate ad oggi con le sigle "8B2" e "8Cb". Tale necessità scaturisce dal fatto che l'organizzazione logistica del processo produttivo attualmente svolto all'interno dell'azienda necessita di disporre di una viabilità aziendale interna lungo il perimetro della superficie fondiaria.

La predetta riorganizzazione non comporta ampliamenti della superficie a destinazione produttiva (estratto 6).

La dotazione di aree per attrezzature di servizio pubbliche o di uso pubblico, stabilita nel 20% della Superficie Territoriale complessiva, deve essere reperita in loco nella misura minima del 10%, mentre la restante quota può essere assoggettata a monetizzazione sostitutiva; la viabilità in progetto è aggiuntiva rispetto a tale dotazione.

Facendo riferimento alla soluzione progettuale inserita nella cartografia del PRG ne deriva la situazione di seguito riportata, da cui si evince il rispetto della dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico, fermo restando che in sede di permesso di costruire convenzionato potranno essere apportate modifiche purché venga rispettata la dotazione di standards urbanistici stabiliti dalle norme di attuazione.

Area 8P1:	Superficie territoriale complessiva: mq. 36.239
	Superficie fondiaria complessiva: mq. 32.152
	Superficie a servizi (20% di ST): mq. 7.248
	Superficie a servizi da reperire in loco (10% di ST): mq. 3.624
	Superficie a servizi individuati in PRG: mq. 3.421
	Superficie a servizi da monetizzare: mq. 3.827

Si modificano le Schede Tecniche n.8 e n.9 per regolare l'attuazione degli interventi proposti in Variante. Nella scheda n. 9 si determina che per interventi in ampliamento comportanti contenute estensioni di Superficie Coperta, e comunque non superiori al 30% del fabbricato oggetto di intervento, si ammetta la modalità attuativa diretta quale alternativa al PCC. Si stabilisce, inoltre, che in sede di rilascio dei titoli abilitativi, nella quantificazione delle aree a standard pubblico oggetto di monetizzazione si debba tener conto della corresponsione delle precedenti monetizzazioni intervenute sull'area.

Si coglie l'occasione per modificare, inoltre, la distribuzione interna dell'area "PEC

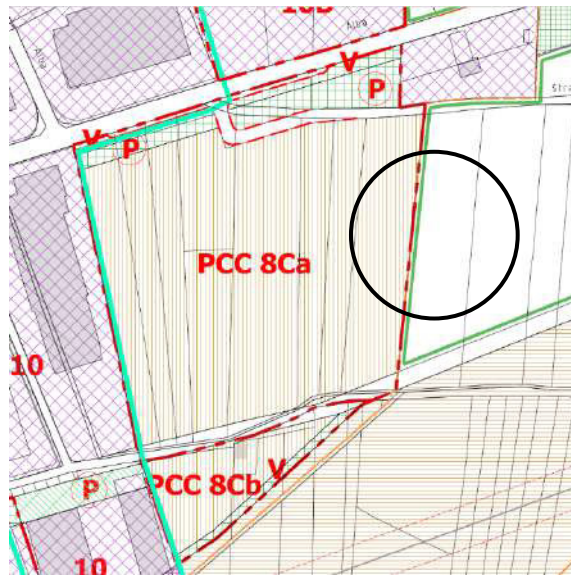
8B2” in quanto è stato verificato che è attualmente riportata in cartografia una quantità sovradimensionata di aree a servizi rispetto allo standard vigente. A fronte di una superficie territoriale pari a mq. 8.122 risultano individuate aree per servizi pubblici a verde e parcheggio in misura pari a mq. 1.474 (18%). Inoltre è prevista una superficie pari a mq. 405 da destinarsi alla viabilità (rotatoria) per la cui realizzazione verrà comunque previsto la corresponsione di un contributo economico da parte dell’area 8P1 per la superficie tralciata dall’ambito 8B2 (v. art 31, c. 17 delle N. di A.).

Si deve rimarcare come si operi all’interno di ambiti che vedono la presenza di attività economiche da tempo radicate sul territorio e come le modifiche introdotte risultino indispensabili per lo sviluppo socio-economico dell’intero territorio comunale.

Valutando l’aspetto paesaggistico-ambientale, sottolineando come si intervenga in ambiti già edificati, urbanizzati e posti all’interno o in continuità ambiti già attualmente previsti dal piano, si potrà comunque eventualmente seguire nell’iter di variante l’introduzione di normative e disposizioni puntuali proprio con l’obiettivo di perseguire la sostenibilità ambientale e paesaggistica atta a mettere in atto azioni di carattere prioritariamente mitigativo. Per quanto attiene alle mitigazioni si prevedrà a seguito della fase di Verifica di V.A.S., di introdurre eventualmente degli ulteriori normati e disposti specifici per quelle azioni che si valuteranno produrre la necessità. Sia per gli aspetti paesaggistico-ambientali che per quelli geologici si rimanda fin da ora alle N. di A. in cui viene regolamentata l’attuazione delle previsioni oggetto di variante e agli elaborati specifici prodotti da tecnici incaricati. Per quanto riguarda la ripermetrazione dell’area produttiva 8P1, non si rilevano particolari impatti paesaggistico-ambientali poiché si va ad operare all’interno di un ambito già urbanizzato e parzialmente edificato, senza la previsione di impiego di nuovo suolo attualmente libero da previsioni; con tale intervento non si prevedono, infatti, ampliamenti superficiali per il settore produttivo.

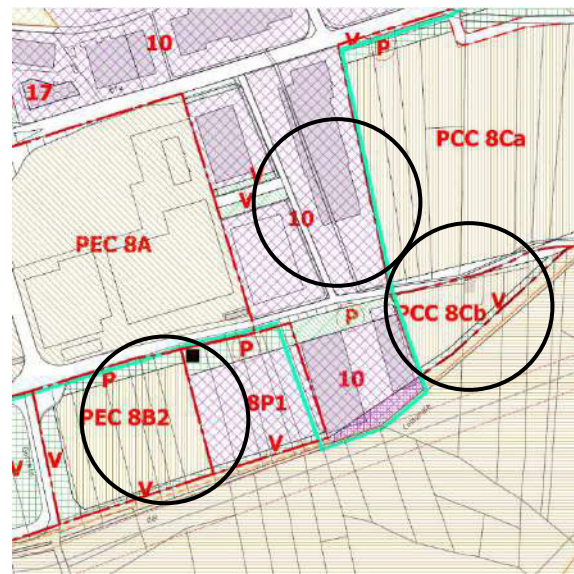
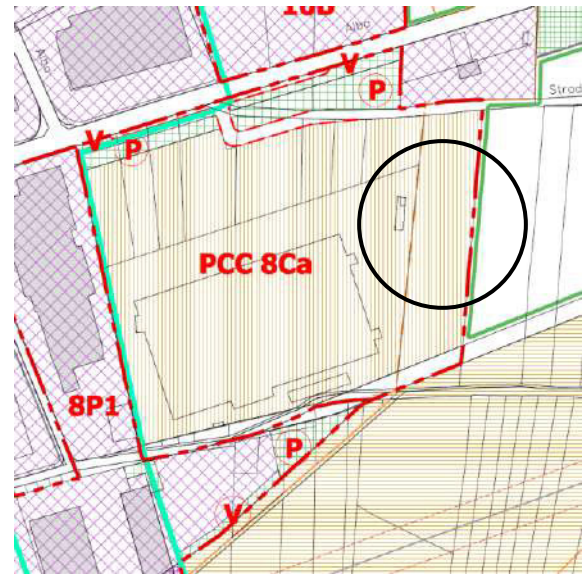


VIGENTE

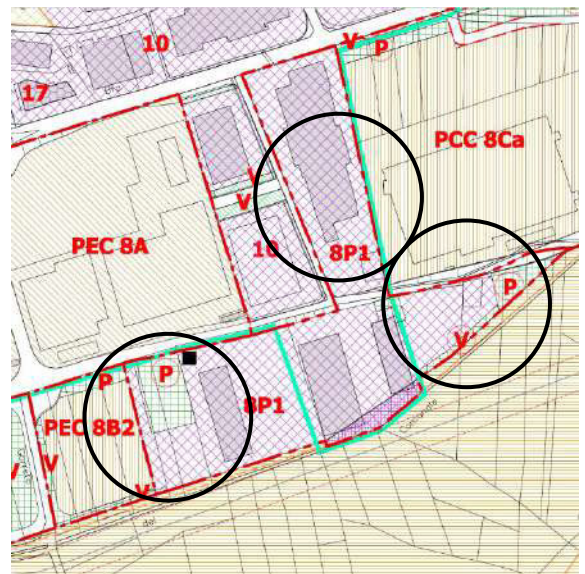



Area PCC 8Ca


VARIATO



Area 8P1



<b>MATRICE IMPATTI:</b>		
<b>Componente ambientale</b>	<b>Tipo impatto</b>	<b>Misure mitigazione compensazione</b>
Aria		NON NECESSARIE sufficiente il rispetto della normativa specifica per utilizzare fonti energetiche rinnovabili (D.Lgs. 192/05 e L.R. 13/07)
Acqua		NON NECESSARIE basta la normativa vigente e alcune integrazioni previste nelle norme di attuazione
Suolo		EVENTUALMENTE NECESSARIE Consumo di superficie limitata mitigabile con eventuali minimi accorgimenti e generalmente compensata
Flora, fauna, ecosistemi		NON NECESSARIE in quanto area con forte presenza umana e trasformazioni antropiche
Rumore		NON NECESSARIE (ambito urbano) verifica con P.C.A. vigente
Paesaggio		EVENTUALMENTE NECESSARIE da valutare misure mitigative in fase di attuazione delle previsioni urbanistiche
Patrimonio Culturale		NON NECESSARIE in quanto non si producono impatti su tale componente
Popolazione		NON NECESSARIE in quanto non si producono impatti su tale componente
Traffico veicolare		NON NECESSARIE non vi saranno impatti rilevanti
Rifiuti		NON NECESSARIE sufficienti i sistemi in atto anche in considerazione del limitato incremento previsto
Energia		NON NECESSARIE data la limitata estensione di previsione
Elettromagnetismo		NON NECESSARIE in quanto non si producono impatti su tale componente
Clima		NON NECESSARIE in quanto non si producono impatti su tale componente

 impatto nullo o scarsamente rilevante     
  impatto medio     
  impatto elevato

foto



Area PCC 8Ca



Area 8P1



#### **4) Interventi relativi al settore servizi pubblici**

TABELLA 1

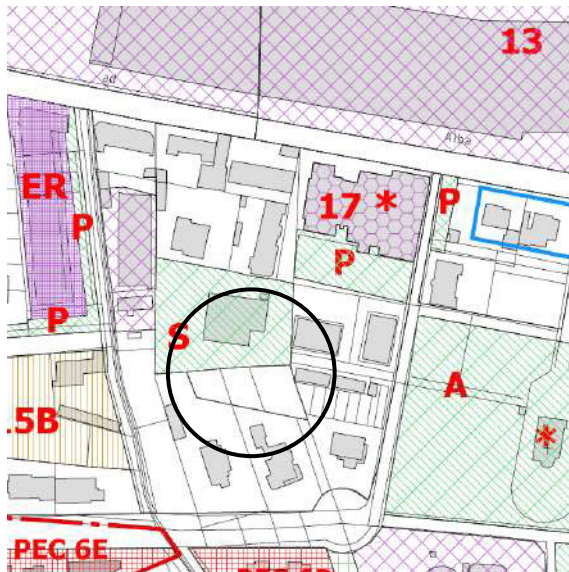
<b><i>Proposta di variante</i></b>	<b>Oggetto:</b> correzione perimetro area servizi per l'istruzione (estratto 3)
	
<b>Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale</b>  <u>Localizzazione:</u> Loc. Cinzano, Via dello Spumante <u>Identificativi catastali:</u> Fg. 14 mapp. 301, 303, 304 <u>Destinazione vigente:</u> centro abitato <u>Destinazione in variante:</u> area servizi per l'istruzione <u>Tipologia opere realizzabili in variante:</u> correzione di errore materiale che ripristina la corretta destinazione servizi per l'istruzione (v. N. di A. art. 22, comma 3)  <u>Classificazione geologica:</u> II-1p <u>Classificazione acustica:</u> classe I-III <u>Vincoli, istituti di tutela e regime urbanistico:</u> l'area non ricade in ambito soggetto a vincoli paesaggistico-ambientali	

Si intende descrivere al presente punto la correzione di un errore materiale relativa alla ripermetrazione di un'area per l'istruzione S individuata in Frazione Cinzano. Trattasi di un'area a servizi pubblici per l'istruzione S che vede la presenza di un fabbricato in cui si individuano la scuola dell'infanzia, al Piano Terra, e primaria, al Piano Primo. In primo luogo, l'obiettivo dell'Amministrazione Comunale è quello di prevedere sull'edificio esistente l'adeguamento sismico, la riqualificazione energetica e, contestualmente, l'ampliamento della predetta struttura per l'inserimento di nuove sezioni scolastiche. Contestualmente, altro obiettivo dell'Amministrazione è quello di riunire in un unico plesso scolastico le attuali sezioni scolastiche suddivise tra le sedi di Santa Vittoria Villa e Santa Vittoria Borgo. Le norme statali per la costruzione degli edifici scolastici (DM 18 dicembre 1975) prescrivono l'ampiezza minima che devono avere le aree che ospitano gli stessi edifici, salvo che, qualora ricorrano eccezionali motivi, non sia diversamente prescritto in sede di approvazione dei piani urbanistici. Poiché l'area in oggetto è racchiusa in un contesto edificato e quindi non ha possibilità di essere ampliata, ricorrono quindi i motivi eccezionali adottati dalle citate norme statali per individuare una superficie per l'ampliamento della scuola inferiore a quella minima prescritta dalle stesse norme. In tal caso lo strumento urbanistico comunale deve prescrivere l'ampiezza dell'area che ospita l'edificio scolastico.

Nella tabella precedente si intende descrivere una modifica relativa alla destinazione d'uso attualmente indicata in cartografia per i mappali nn. 301, 303, 304 del Fg. 14, la cui superficie risulta interamente posta in ambito residenziale del Centro Abitato. È stato rilevato da parte dell'Amministrazione Comunale che la destinazione corretta per i tre lotti citati dovrebbe essere quella di area servizi per l'istruzione in quanto, fin dalla Variante Strutturale n. 3, tali superfici risultavano inserite nella perimetrazione della suddetta area servizi. Con le successive varianti al PRG non è mai stata modificata tale situazione in essere, che vedeva dunque i tre mappali indicati, come parte integrante dell'area servizi per l'istruzione esistente. Con il presente procedimento, si prende atto della presenza di quello che può considerarsi a tutti gli effetti come un errore materiale, probabilmente prodotto in fase di digitalizzazione del Piano o di coordinamento delle varianti susseguitesesi nel tempo, e si procede a ripristinare la situazione urbanistica corretta, inserendo i tre mappali citati all'interno della destinazione per servizi all'istruzione. Trattandosi, dunque, della correzione di un errore materiale, si può affermare che tale ripermetrazione, pari a mq. 980, non incrementi le dotazioni per le aree a standard. Si inserisce cartograficamente la sigla PP1(S) che indica la prescrizione puntuale descritta nelle Norme di Attuazione all'art. 22, comma 3.

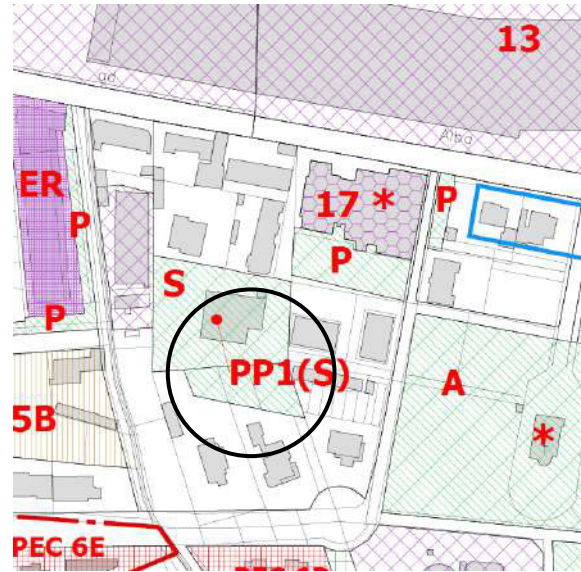
Dal punto di vista paesaggistico-ambientale si può affermare con certezza che l'intervento proposto non abbia alcun tipo di ricaduta, poiché tale ampliamento superficiale, oltre che conformarsi come la correzione di un mero errore materiale, viene previsto in area già edificata e urbanizzata, senza dunque prevedere nuovo consumo di suolo attualmente libero da previsioni.





VIGENTE





Area servizi per l'istruzione

VARIATO



<b>MATRICE IMPATTI:</b>		
<b>Componente ambientale</b>	<b>Tipo impatto</b>	<b>Misure mitigazione compensazione</b>
Aria		NON NECESSARIE sufficiente il rispetto della normativa specifica per utilizzare fonti energetiche rinnovabili (D.Lgs. 192/05 e L.R. 13/07)
Acqua		NON NECESSARIE basta la normativa vigente e alcune integrazioni previste nelle norme di attuazione
Suolo		EVENTUALMENTE NECESSARIE Consumo di superficie limitata mitigabile con eventuali minimi accorgimenti e generalmente compensata
Flora, fauna, ecosistemi		NON NECESSARIE in quanto area con forte presenza umana e trasformazioni antropiche
Rumore		NON NECESSARIE (ambito urbano) verifica con P.C.A. vigente
Paesaggio		EVENTUALMENTE NECESSARIE da valutare misure mitigative in fase di attuazione delle previsioni urbanistiche
Patrimonio Culturale		NON NECESSARIE in quanto non si producono impatti su tale componente
Popolazione		NON NECESSARIE in quanto non si producono impatti su tale componente
Traffico veicolare		NON NECESSARIE non vi saranno impatti rilevanti
Rifiuti		NON NECESSARIE sufficienti i sistemi in atto anche in considerazione del limitato incremento previsto
Energia		NON NECESSARIE data la limitata estensione di previsione
Elettromagnetismo		NON NECESSARIE in quanto non si producono impatti su tale componente
Clima		NON NECESSARIE in quanto non si producono impatti su tale componente

 impatto nullo o scarsamente rilevante     
 impatto medio     
 impatto elevato

foto



Area servizi per l'istruzione



**5) Riconoscimento dei beni di eccezionale valore storico o artistico di cui all'art.2, comma 1 del D.M. della Cultura 30 Novembre 2021 n. 426**

TABELLA 1

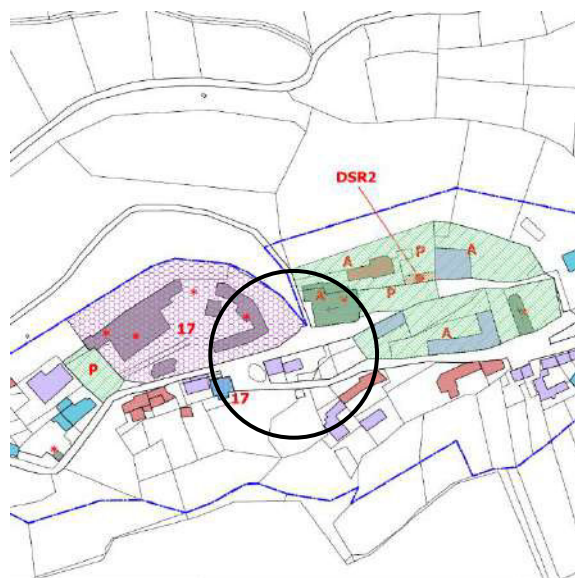
<b>Proposta di variante</b>	<b>Oggetto:</b> riconoscimento dei beni di eccezionale valore storico o artistico di cui all'art.2, comma 1 del D.M. della Cultura 30 Novembre 2021 n. 426 (estratto 7)
 An aerial photograph showing a rural landscape with a mix of agricultural fields, roads, and buildings. A red circle highlights a specific area in the upper right quadrant, which appears to be a cluster of buildings or a small settlement. The surrounding area includes fields, some larger industrial or commercial buildings, and a network of roads.	
<b>Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale</b>  <u>Localizzazione:</u> Capoluogo, Via Cagna – Via Roma – Piazza Marone Cinzano <u>Identificativi catastali:</u> Fg. 9 mapp. - <u>Destinazione vigente:</u> area Centro Storico <u>Destinazione in variante:</u> area Centro Storico <u>Tipologia opere realizzabili in variante:</u> recepimento dell'individuazione dei seguenti Beni Culturali: Castello e Chiesa Parrocchiale di Santa Paola, con relativa perimetrazione delle aree di pertinenza dei predetti siti  <u>Classificazione geologica:</u> IIc <u>Classificazione acustica:</u> classe I <u>Vincoli, istituti di tutela e regime urbanistico:</u> l'area ricade in ambito soggetto a vincolo idrogeologico	

Vengono individuati cartograficamente e all'interno dell'art. 42 delle Norme di Attuazione i beni di eccezionale valore storico o artistico di cui all'art.2, comma 1 del D.M. n. 426/2021, con relative aree di pertinenza, come segnalati nel Decreto del Segretario regionale del Ministro della Cultura per il Piemonte rep. n. 361 del 28 dicembre 2022.

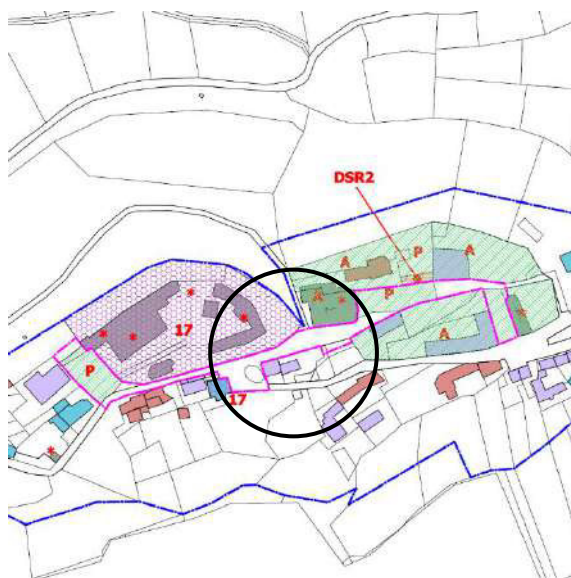
Si tratta di un mero recepimento dei seguenti Beni Culturali: Castello, Chiesa Parrocchiale di Santa Paola con relativa perimetrazione delle aree di pertinenza dei predetti siti.

Tali aggiornamenti non determinano ricadute per le quali si debbano prevedere verifiche di correttezza procedimentale o paesaggistico-ambientale.

VIGENTE



VARIATO



Area Centro Storico

<b>MATRICE IMPATTI:</b>		
<b>Componente ambientale</b>	<b>Tipo impatto</b>	<b>Misure mitigazione compensazione</b>
Aria		NON NECESSARIE in quanto non si determinano ricadute negative
Acqua		NON NECESSARIE in quanto non si determinano ricadute negative
Suolo		NON NECESSARIE in quanto non si determinano ricadute negative
Flora, fauna, ecosistemi		NON NECESSARIE in quanto non si determinano ricadute negative
Rumore		NON NECESSARIE data la tipologia di previsione e la compatibilità con le aree limitrofe
Paesaggio		NON NECESSARIE non vi sono impatti rilevanti
Patrimonio Culturale		NON NECESSARIE non vi sono impatti rilevanti
Popolazione		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Traffico veicolare		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Rifiuti		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Energia		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute negative
Elettromagnetismo		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Clima		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute

 impatto nullo o scarsamente rilevante     
  impatto medio     
  impatto elevato

foto



Area Centro Storico

## 2.4 Caratteristiche del piano

<p><b>In quale misura il piano o il programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni, e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse</b></p>	<p>La Variante in oggetto rappresenta il riferimento per la realizzazione degli interventi edilizi e delle connesse urbanizzazioni programmate per l'aggiornamento delle previsioni insediative in funzione di fabbisogni locali.</p> <p>Il quadro di riferimento definito dalla variante consiste nell'ordinaria attività di conformazione del suolo attraverso la fissazione di destinazioni d'uso e parametri urbanistico-edilizi coerenti con le disposizioni legislative regionali.</p>
<p><b>In quale misura il piano o il programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati</b></p>	<p>La Variante per sua natura di variante urbanistica propria del livello comunale non determina ricadute su altri piani o programmi.</p> <p>Esplica invece gli effetti di trasformazione del suolo connessi agli interventi edilizi previsti.</p>
<p><b>La pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile</b></p>	<p>La variante opera delle scelte urbanistiche per soddisfare indubbi interessi di carattere pubblico, legati a differenti settori. Si prevede di intervenire sulle aree residenziali con modifiche che conducono, per alcuni casi, a lievi stralci della capacità insediativa vigente e, per altri interventi, invece, a modesti incrementi quantitativi. Queste modifiche nel loro insieme non vengono a determinare un lieve incremento della capacità edificatoria, mantenendo comunque la capacità insediativa residenziale di P.R.G. invariata. Si interviene poi sul settore produttivo operando lievi incrementi superficiali; si corregge un errore materiale ripерimetricando un'area servizi pubblici per l'istruzione ed infine si aggiorna la cartografia di Piano nel Centro Storico riconoscendo alcuni beni di eccezionale valore storico o artistico a seguito di segnalazione pervenuta al Comune da parte della Soprintendenza.</p>
	<p>Come anticipato precedentemente gli interventi previsti ricadono solo in parte all'interno di zone sottoposte a vincoli paesaggistici – ambientali senza però determinare particolari problematiche di carattere ambientale poiché modificano previsioni in parte già attuabili o previste dallo strumento urbanistico o meglio lo adattano alle effettive situazioni presenti ed in atto. Nella maggior parte dei casi si tratta di inserire ex novo o modificare delle disposizioni puntuali al fine di adattare le previsioni di piano alle nuove esigenze dei singoli settori e/o aree che sono intervenuti in tempi recenti, così da garantire l'attuazione dello Strumento Urbanistico vigente con gli obiettivi prefissati.</p>

<p><b>Problemi ambientali pertinenti al piano o al programma</b></p>	<p>Come detto le modifiche di carattere normativo e di aggiornamento della documentazione di P.R.G. non producono direttamente o indirettamente ricadute negative sulle componenti ambientali e/o paesaggistiche poiché sono formulate al fine di conseguire una maggiore chiarezza applicativa di quanto oggi assentito e previsto.</p> <p>Come più volte ribadito, con precedenti varianti si è entrati in disponibilità di nuova capacità edificatoria da disporre per sopperire a necessità legate al fabbisogno abitativo locale. Questa caratteristica è propria di un piano regolatore “elastico” che è dunque capace di modificarsi ed adattarsi nel corso della sua programmazione. Si ricorda che le ultime modifiche apportate dalla L.U.R. impongono di operare con nuove previsioni insediative all’interno di ambiti abitati o contigui a questi, opportunamente riconosciuti secondo apposito iter, ed ancora in territori serviti dalle primarie urbanizzazioni. Pertanto, il soddisfacimento di questi requisiti garantisce il perseguimento di obiettivi di sostenibilità ambientale paesaggistica. Lo stesso si può ribadire per quanto riguarda il settore produttivo e terziario nei quali si operano nuove individuazioni, operazioni, queste ultime, possibili grazie all’incremento ammesso del 6% (+2%) stabilito dalla L.U.R. oltre che alla possibilità di riutilizzare capacità edificatoria recuperata da aree precedentemente stralciate ed interne ai vari settori.</p>
<p><b>La rilevanza del piano o del programma per l’attuazione della normativa comunitaria nel settore dell’ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque)</b></p>	<p>La Variante per la specificità delle sue previsioni non riveste significativa rilevanza ai fini dell’attuazione della normativa comunitaria nel settore ambientale.</p> <p>Va inoltre sottolineato che le aree in questione sono collegate o facilmente collegabili alla fognatura comunale servite dalle infrastrutturazioni e dai servizi comunali quali la raccolta dei rifiuti urbani.</p>



## 2.5 Caratteristiche degli effetti e delle aree che possono essere interessate

<b>Probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli effetti</b>	Gli effetti derivanti dall'attuazione degli interventi, tenendo conto che riguardano trasformazioni urbanistico-edilizie del suolo, sono permanenti ed irreversibili.
<b>Carattere cumulativo degli effetti</b>	Non sono rilevabili effetti cumulativi negativi. Si possono invece prevedere effetti cumulativi positivi in relazione alla risposta ai fabbisogni che affronta la variante per quanto concerne la locale situazione sociale ed economica.
<b>Natura transfrontaliera degli effetti</b>	I contenuti della variante non comportano effetti transfrontalieri.
<b>Rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti)</b>	Gli interventi previsti non comportano rischi per la salute umana e per l'ambiente.
<b>Entità ed estensione nello spazio degli effetti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate)</b>	L'area geografica e la popolazione interessata è quella strettamente locale.
<b>Valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:</b> - delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale - del superamento dei livelli di qualità ambientali o dei valori limite dell'utilizzo intensivo del suolo	Non si prevedono interferenze dirette od indirette su aree con particolari caratteristiche naturali o sul patrimonio culturale locale. Gli interventi della variante inoltre tendono a garantire valori di utilizzo del suolo ottimali sia per la densità insediativa prevista sia per il rapporto tra insediamenti ed aree per servizi.
<b>Effetti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale</b>	Non si verificano interferenze tra gli interventi previsti ed aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.



## **2.6 Misure di mitigazione**

Per alcuni degli interventi previsti, a seguito dell'attivazione della procedura di verifica di assoggettabilità, potrà valutarsi la possibilità di individuare all'interno delle norme di piano alcune disposizioni atte ad implementare la normativa vigente al fine di migliorare l'inserimento paesaggistico e la sostenibilità ambientale; queste prescrizioni saranno frutto della fase di consultazione degli enti con competenze in materia ambientale, attivata mediante la procedura di Verifica di V.A.S.

## **PARTE TERZA: DETERMINAZIONI IN MERITO ALLA VAS ED ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE PER LA FORMAZIONE DEL PROGETTO DEFINITIVO DI VARIANTE**

---

Il presente documento, formato dalla parte Prima e Seconda costituente il Rapporto Preliminare, è stato inviato ai soggetti competenti in materia ambientale, individuati in Provincia di Cuneo, Settore Tutela Ambiente, A.R.P.A. Piemonte Struttura Semplice \_ Attività di produzione e A.S.L. CN2 Dipartimento di prevenzione – Servizio igiene e sanità pubblica al fine di espletare la fase di verifica di assoggettabilità a V.A.S. della Variante urbanistica predisposta dal Comune di Valgrana avente come oggetti di intervento: 1) Stralcio della capacità edificatoria per il settore residenziale; 2) Incremento della capacità edificatoria per il settore residenziale; 3) Interventi relativi al settore economico; 4) Interventi relativi al settore servizi pubblici; 5) Riconoscimento dei beni di eccezionale valore storico o artistico di cui all'art.2, comma 1 del D.M. della Cultura 30 Novembre 2021 n. 426.

Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 19/02/2024 è stato adottato il progetto preliminare della variante parziale in oggetto.

A seguito dell'attivazione della procedura di Verifica nei modi precedentemente illustrati ai sensi del D. Lgs. 152/06 e s.m., sono pervenuti i pareri espressi da Provincia di Cuneo con determina prot. 489 del 02/04/2024, A.S.L. CN2 con parere del 13/03/2024, mentre A.R.P.A. Piemonte con parere del 06/05/2024; Soprintendenza Beni Culturali ed Ambientali non si è espressa nei termini temporali imposti definendo pertanto la condizione del silenzio assenso fissata ex lege.

L'organo tecnico comunale competente in materia di V.A.S., in conformità ai pareri resi dai soggetti competenti in materia ambientale (anche in modo indiretto), ha emesso il provvedimento di verifica (al quale si rimanda) ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 152/06 e s.m. nel quale si esclude la Variante Parziale nr.9/2024 del Comune di Santa Vittoria d'Alba dalla procedura di Valutazione ritenendo necessario introdurre specifiche prescrizioni di carattere normativo/ambientale ad integrazione di quanto già disciplinato dal P.R.G. vigente (vedasi integrazione delle N. di A. apportata in sede di progetto definitivo).

Relativamente ai pareri richiamati si precisa ancora in risposta ad alcuni rilievi quanto segue:

Provincia di Cuneo

In riferimento a quanto richiamato dal Settore Viabilità si prende atto della non presentazione di osservazioni da parte del Settore Scrivente. Si apprende favorevolmente il giudizio positivo dell'Ufficio Pianificazione attinente alla compatibilità degli oggetti di variante con il Piano Territoriale Provinciale, così come del generico rispetto delle condizioni previste dalla LUR per le varianti parziali. Vengono tenute in considerazione le indicazioni ed

informazioni di carattere generale fornite sulla variante nei singoli punti quali a titolo esemplificativo la classificazione dei terreni nei quali si è intervenuti sotto il profilo della fertilità dei suoli ed altre informazioni analoghe che, tra l'altro, hanno trovato specifica descrizione nell'elaborato Relazione e Rapporto Preliminare già in sede di Progetto Preliminare di variante. In riferimento alle specifiche osservazioni si esplicita quanto di seguito riportato. Si deve evidenziare che il richiamo effettuato al punto 3) inerente alla modifica "Stralcio di capacità edificatoria in "area residenziale di completamento" 15M", risulta essere erroneo in quanto la modifica della scheda afferente all'area oggetto di modifica è stata correttamente variata in coerenza con quanto condotto cartograficamente e descritto in relazione; probabilmente l'Ente scrivente ha erroneamente valutato la scheda di altra zona urbanistica su cui la variante è intervenuta. Evidentemente non occorre produrre alcuna modifica in sede di approvazione. In riferimento a quanto evidenziato al punto 6) Incremento di Superficie Territoriale dell'area produttiva "PCC 8Ca" occorre rimarcare la corretta applicazione del procedimento di variante parziale seguito; più precisamente si rientra nella condizione in cui l'area oggetto di ampliamento risulti essere contigua alla perimetrazione dei centri e nuclei abitati (definita ai sensi dell'art.12, comma 2 lettera 5 bis della L.R. 56/77 e s.m.i.). La modifica infatti è consistita nell'estensione di un'area produttiva già individuata dallo strumento urbanistico vigente, in parte anche attuata con edificazioni, che è tangente alla richiamata perimetrazione descritta mantenendo l'unitarietà della zonizzazione urbanistica senza che si determinasse un nuovo ambito autonomo; tale aspetto risulta essere ulteriormente suffragato dal fatto che la proprietà risulta essere la medesima. Per tali condizioni e valutazioni, già esplicitate in sede di adozione della variante, si ribadisce che la modifica introdotta possa trovare piena coerenza con il procedimento di variante seguito. Al punto 7) "Riperimetrazione dell'area economica di riordino "8P1 10", dell'area di nuovo impianto "PCC 8Cb" e cambio di modalità attuativa di porzione dell'area economica di nuovo impianto "PEC 8B2"" viene rammentato il rispetto del reperimento degli standard pubblici da destinare a servizi; a tale proposito si ribadisce la corretta applicazione della disciplina regionale di riferimento così come dettagliatamente descritto e dimostrato in sede di variante, nella quale è stata riconsiderata la dotazione complessiva afferente all'area secondo i parametri maggiormente cautelativi. Si concorda sulla necessità di aggiornare il dato afferente alla superficie territoriale dell'area all'interno della relativa scheda facente parte delle Norme di Attuazione. In riferimento al punto 8) Correzione errore materiale relativa alla riperimetrazione di area per Istruzione "S", si ribadisce quanto esplicitato in sede di progetto preliminare sull'ammissibilità dell'applicazione delle disposizioni di carattere sovraordinato (statali) in tema di aree a servizi connesse all'istruzione. Il Settore Tutela del Territorio non ha evidenziato criticità sulla variante escludendola dalla fase di Valutazione di VAS, così come il Settore Risorse del Territorio ha espresso parere di non necessità di Valutazione evidenziando aspetti generici di mero richiamo a disposizioni normative e/o piani di carattere sovraordinato.

#### A.R.P.A. Piemonte

Nel parere di non assoggettabilità alla fase di Valutazione, l'Ente scrivente ha evidenziato diversi fattori aventi come oggetto principale di attenzione la definizione di nuovo consumo suolo definito dagli interventi di variante. Ribadendo che gli interventi di cui ai punti (con relativi sotto punti) 1) "Stralcio della capacità edificatoria per il settore residenziale"; 2) "Incremento della capacità edificatoria per il settore residenziale"; 4) "Interventi relativi al

settore servizi pubblici” E 5) “Riconoscimento dei beni di eccezionale valore storico o artistico di cui all’art.2, comma 1 del D.M. della Cultura 30 Novembre 2021 n. 426”, non generano, a seguito della variante in oggetto, nuovo consumo di suolo, si procede in sede di progetto definitivo ad introdurre specifiche disposizioni atte a conseguire la compensazione della perdita della risorsa suolo. Tale aspetto afferisce concretamente alle modifiche del punto 3), le quali comunque sono state condotte già con attenzioni in merito. Tali attenzioni integrano quanto richiamato dall’ASL secondo i dettami dell’Organo Tecnico Comunale definiti in sede di pronunciamento sull’esclusione della variante dalla fase di Valutazione.

#### Soprintendenza Beni Culturali ed Ambientali

Non si è espressa nei termini temporali imposti definendo pertanto la condizione del silenzio assenso fissata ex lege.

#### ASL CN 2

Ha rilasciato parere di non assoggettamento della variante alla procedura di Valutazione senza evidenziare criticità e/o osservazioni, ma mere attenzioni da mettere in atto nelle successive fasi attuative o richiami generici a disposizioni normative sovraordinate; alcuni di tali richiami si sono tramutati in norme introdotte nel PRG per alcuni degli interventi previsti.

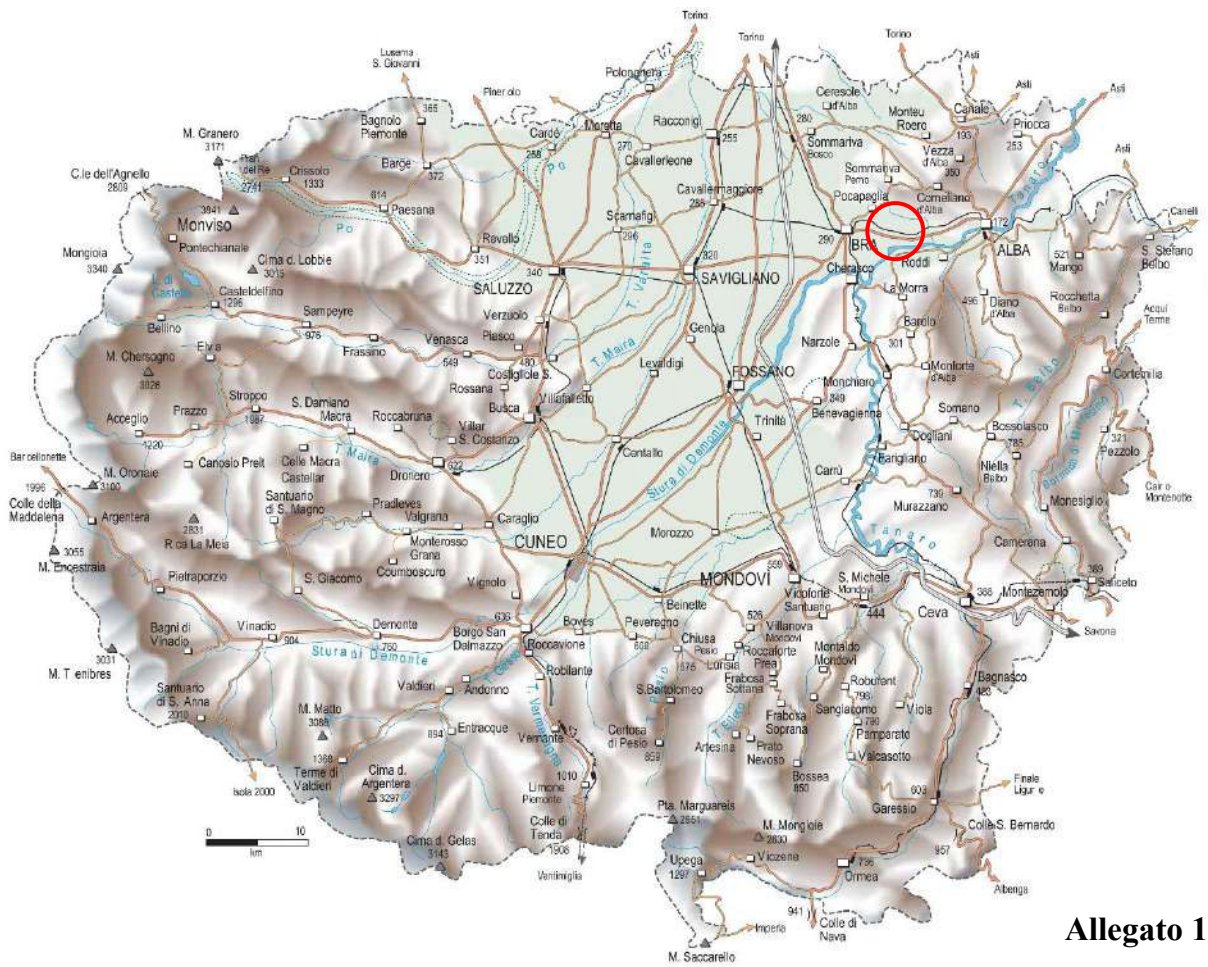
A seguito del deposito e pubblicazione del progetto preliminare di variante sono giunte due osservazioni da parte da parte di soggetti pubblici e/o privati. Relativamente al parere provinciale di cui al c.7, art.17 della L.R. 56/77 e s.m.i, la Provincia di Cuneo ha, con proprio provvedimento, espresso parere di regolarità tecnica favorevole in quanto si sono riscontrati tutti i requisiti e condizioni tecniche necessarie a classificare la variante quale parziale (commi 5 e 6, art.17 della L.U.R.) così come è stato verificato il parere di compatibilità con il Piano Territoriale Provinciale e con progetti sovracomunali approvati; in tale parere sono state fornite indicazioni di carattere generale e rilievi di carattere urbanistico che sono da considerare quali osservazioni ai sensi del c.7 dell’art.17 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Per concludere l’iter di variante occorre pertanto controdedurre alle osservazioni pervenute e successivamente approvare in via definitiva la variante.

A seguito dell’esame e valutazione delle osservazioni presentate l’Amministrazione Comunale ha effettuato le proprie valutazioni e considerazioni definendone l’accoglimento, il parziale accoglimento o il rigetto; per le singole determinazioni si rimanda a quanto precisato nell’apposito fascicolo “Osservazioni controdeduzioni”. La documentazione del progetto definitivo di variante necessita di modifiche a seguito delle risultanze delle controdeduzioni dell’Amministrazione Comunale e dell’espressione dell’Organo tecnico Comunale.

ALLEGATI:

- 1 Inquadramento stradale
- 2 Estratto foto aerea
3. Estratto Piano Paesaggistico Regionale: Tav. P2 Beni Paesaggistici
4. Estratto Piano Paesaggistico Regionale. Tav. P4 Componenti Paesaggistiche
5. Estratto Piano Territoriale Provinciale: Carta dei caratteri territoriali
6. Estratto Piano Territoriale Provinciale: Carta delle Tutele paesistiche
7. Estratto Piano Territoriale Provinciale: Carta dei Valori culturali
8. Estratto Piano Territoriale Provinciale: Carta della capacità d'uso dei suoli
9. Estratto Piano Territoriale Provinciale: Carta della natura
10. Estratti P.R.G. vigente
11. Estratti P.R.G variato

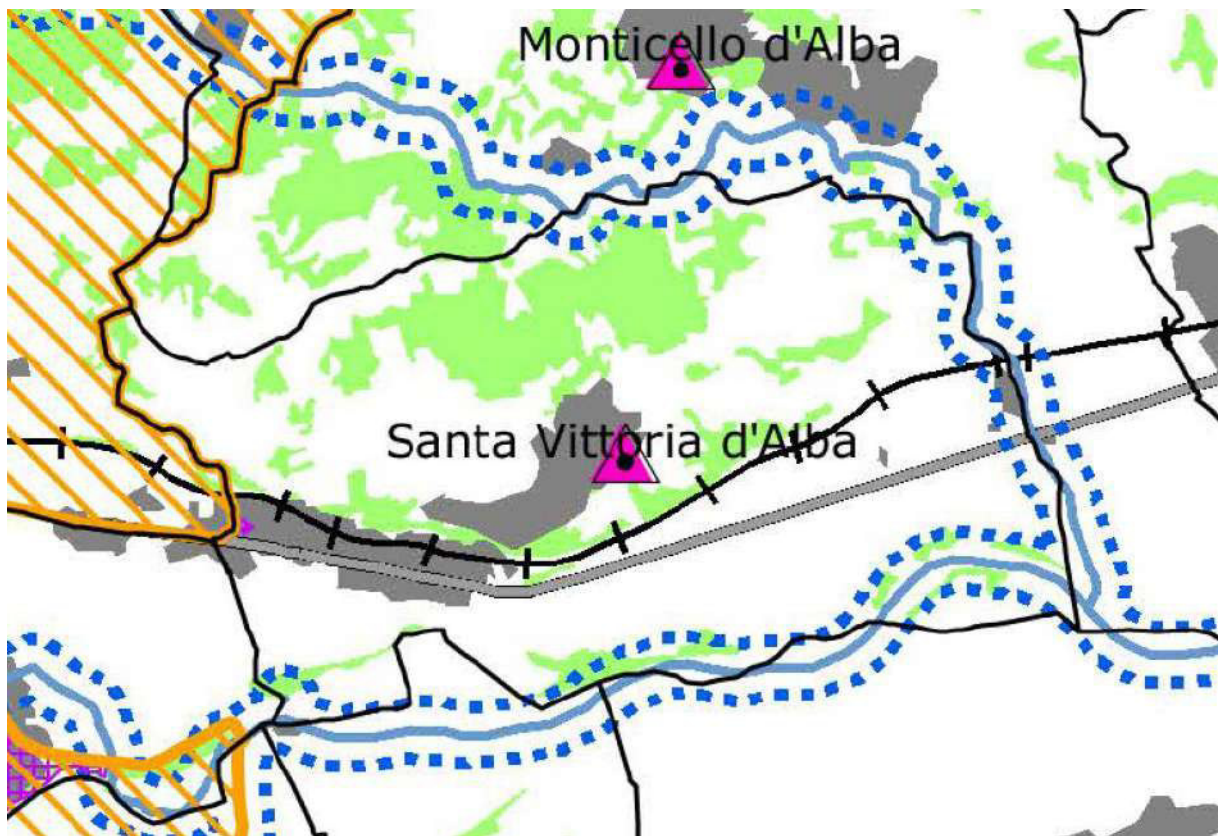


**Allegato 1**



**Allegato 2**





**PPR – BENI PAESAGGISTICI**

**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 contigui 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 1.500 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. 10 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)
- ▲ Lettera h) Le zone gravate da usi civili (art. 33 NdA) \*\*
- ▨ Lettera m) Le zone di interesse archeologico (art. 23 NdA)

**Temi di base**

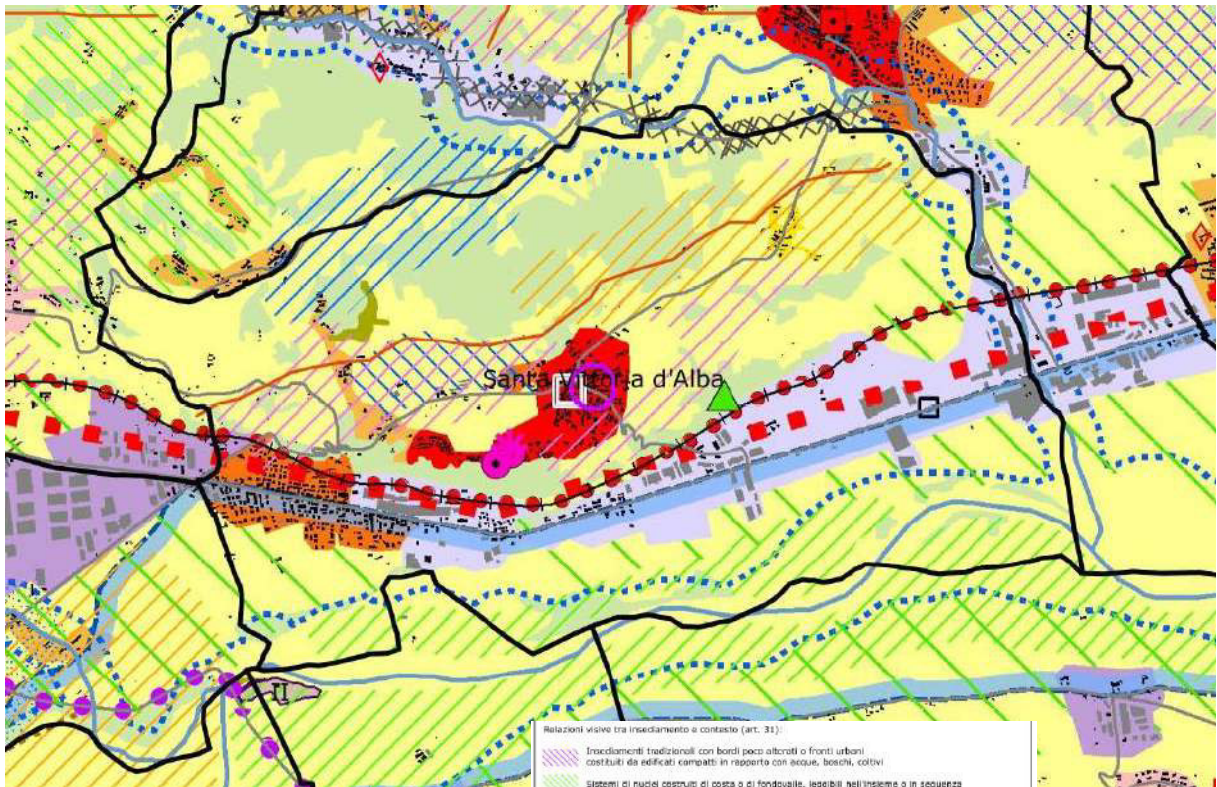
- ▨ Contorni comunali
- ▨ Edificato
- Ferrovie
- Strade principali

\* Ai fini del rilascio dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.lgs. n. 42/2004, si richiamano le previsioni contenute negli articoli delle Norme di Attuazione.

\*\* In Piemonte non esistono aree assegnate alle università agrarie.

**Allegato 3**





**PPR – COMPONENTI PAESAGGISTICHE**

**Componenti naturalistico-ambientali**

- Aree di montagna (art. 13)
- Vette (art. 13)
- Sistema di crinali montani principali e secondari (art. 13)
- Ghiacciai, rocce e macerati (art. 13)
- Zone Fluviale Allargata (art. 14)
- Zona Fluviale Interna (art. 14)
- Laghi (art. 15)
- Territori a prevalente copertura boscata (art. 16)
- Aree ed elementi di specifico interesse geomorfologico e naturalistico (cerchiali se con rilevanza visiva, art. 17)
- Praterie rupescie (art. 19)
- Praterie, prato-pascoli, cespuglieti (art. 19)
- Aree non montane e diffuse presenza di siepi e filari (art. 19)
- Aree di elevato interesse agronomico (art. 20)

**Componenti storico-culturali**

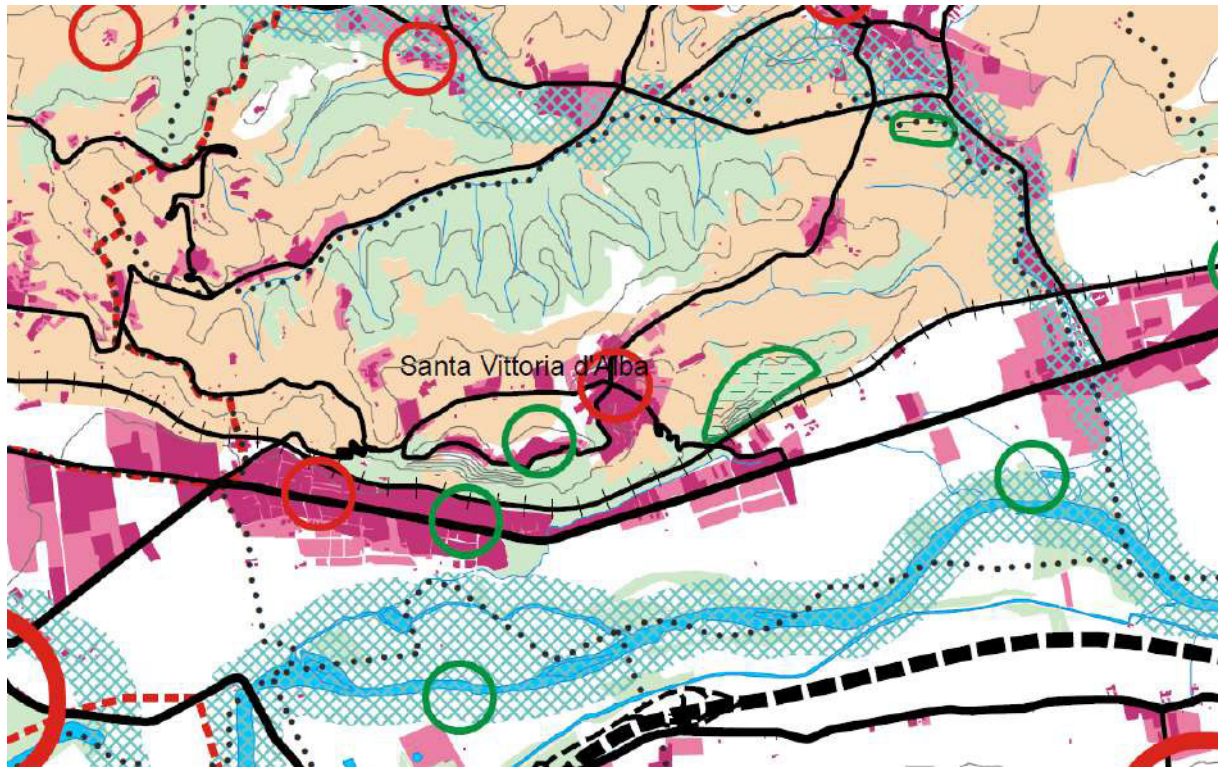
- Viabilità storica e patrimonio ferroviario (art. 22):
- Rete viaria di età romana e medievale
- Rete viaria di età moderna e contemporanea
- Rete ferroviaria storica
- Torino e centri di I-II-III rango (art. 24): Torino
- Strutture insediative storiche di centri con forte identità morfologica (art. 24, art. 33 per le Residenze Sabaude)
- Sistemi di testimonianze storiche del territorio rurale (art. 25)
- fucoli alpini connessi agli usi agro-silvo-pastorali (art. 25)
- Presenza stratificata di sistemi irrigui (art. 25)
- Sistemi di ville, giardini e parchi (art. 26)
- Luoghi di villeggiatura e centri di loisir (art. 26)
- Infrastrutture e attrezzature turistiche per la montagna (art. 26)
- Aree e impianti della produzione industriale ed energetica di interesse storico (art. 27)
- Peli della religiosità (art. 28, art. 33 per i Sacri Monti Sili 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. 31)

- Relazioni visive tra insediamento e contesto (art. 31)**
- Insediamenti tradizionali con bordi poco altoriti 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 coltivi
- Contesti di nuclei storici o di emergenze architettoniche isolate
- Aree caratterizzate dalla presenza diffusa di sistemi di attrezzature e infrastrutture storiche (idrauliche, di impianti produttivi industriali o minerari, di impianti rurali)
- Aree rurali di specifico interesse paesaggistico (art. 32):**
- Aree comunali 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 della 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: 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 specializzati organizzati (art. 37) m.i.5
- Aree a dispersione insediativa prevalentemente residenziale (art. 38) m.i.6
- Aree a dispersione insediativa prevalentemente specialistiche (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
- Altopiani e insediamenti rurali d'alta quota (art. 40) m.i.15
- Aree caratterizzate da elementi critici e con detrazioni visive**
- Elemento di criticità puntuale (art. 41)
- Elementi di criticità lineari (art. 41)
- Temi di base**
- Autostrade
- Strade statali, regionali e provinciali
- Ferrovie
- Sistema idrografico
- Confini comunali
- Edificato residenziale
- Edificato produttivo-commerciale





PTP - CARTA DEI CARATTERI TERRITORIALI E PAESISTICI

**1 - TUTELE PAESISTICHE (D.L. 490/99)**

- Aree boscate (fonte CTR)
- Fasce fluviali corsi d'acqua di interesse regionale (fonte PTR), altre acque pubbliche (fonte Prov. di CN), laghi (fonte SITA)
- Aree sommitali (al di sopra di 1600 m. fonte CTR)
- Circhi glaciali (fonte SITA)

**2 - RETE ECOLOGICA**

- Aree protette (fonte PTR)
- Siti di importanza comunitaria e Zone di protezione speciale (fonte Regione Piemonte)
- Siti di importanza regionale (fonte Regione Piemonte)
- Aree contigue a territori extraprovinciali interessati da SIC o parchi
- Aree interessate dal Progetto territoriale operativo del Po (fonte Regione Piemonte)
- Aree individuate come "Aree Naturali Protette di Interesse Locale (ANPIL)"
- Zone d'acqua (fonte CTR)

**3 - AREE CANDIDATE PRIORITARIAMENTE ALLA FORMAZIONE DI PIANI PAESISTICI LOCALI**

- Aree soggette a vincolo ex L. 1497/39 (fonte SITA)
- Aree di elevata qualità paesistico ambientale interessate da Piani Territoriali e/o Paesistici (fonte PTR)

Interessate da Piani Territoriali con specifica considerazione dei valori paesistici e ambientali di competenza regionale:  
6-7 Langhe (Sud ed Est del Tanaro fino al confine ex comprensorio di Alba/Bra)

Interessate da Piani Territoriali con specifica considerazione dei valori paesistici e ambientali di competenza provinciale:  
21. zona del massiccio del monte Braico  
22. zona del gruppo del Monviso e della Val Varaita  
23. zona delle Alpi Marittime e del Monte Argentera  
24. zona del gruppo del Marguareis  
25. alta Valle Stura di Demonte  
26. Ormea, fino a tutto il bacino del torrente Negrone (confini con Liguria/Nava)

Interessate da Piani Paesistici di competenza regionale:  
39. area della tenuta ex Reale del centro storico di Pollenzo  
40. territorio delle Rocche dei Roeri Cuneesi  
41. zona delle Cascinie ex Savoia del parco del castello di Racconigi

Interessate da Piani Paesistici di competenza provinciale:  
57. zona del Colle Casotto e di Alpe di Perabruna  
58. Parco fluviale di Cuneo

Altre aree:  
A. area collinare e centro storico di Saluzzo  
B. Cenca di Castelmagno  
C. Cicu del Villax  
D. Piana della Roncaglia  
E. castello di Gozzegno

**4 - INSEDIAMENTO STORICO**

- Fonte: Provincia di Cuneo
- Centri storici di notevole o grande valore regionale
  - Centri storici di medio valore regionale
  - Centri storici di valore locale
  - Beni culturali isolati

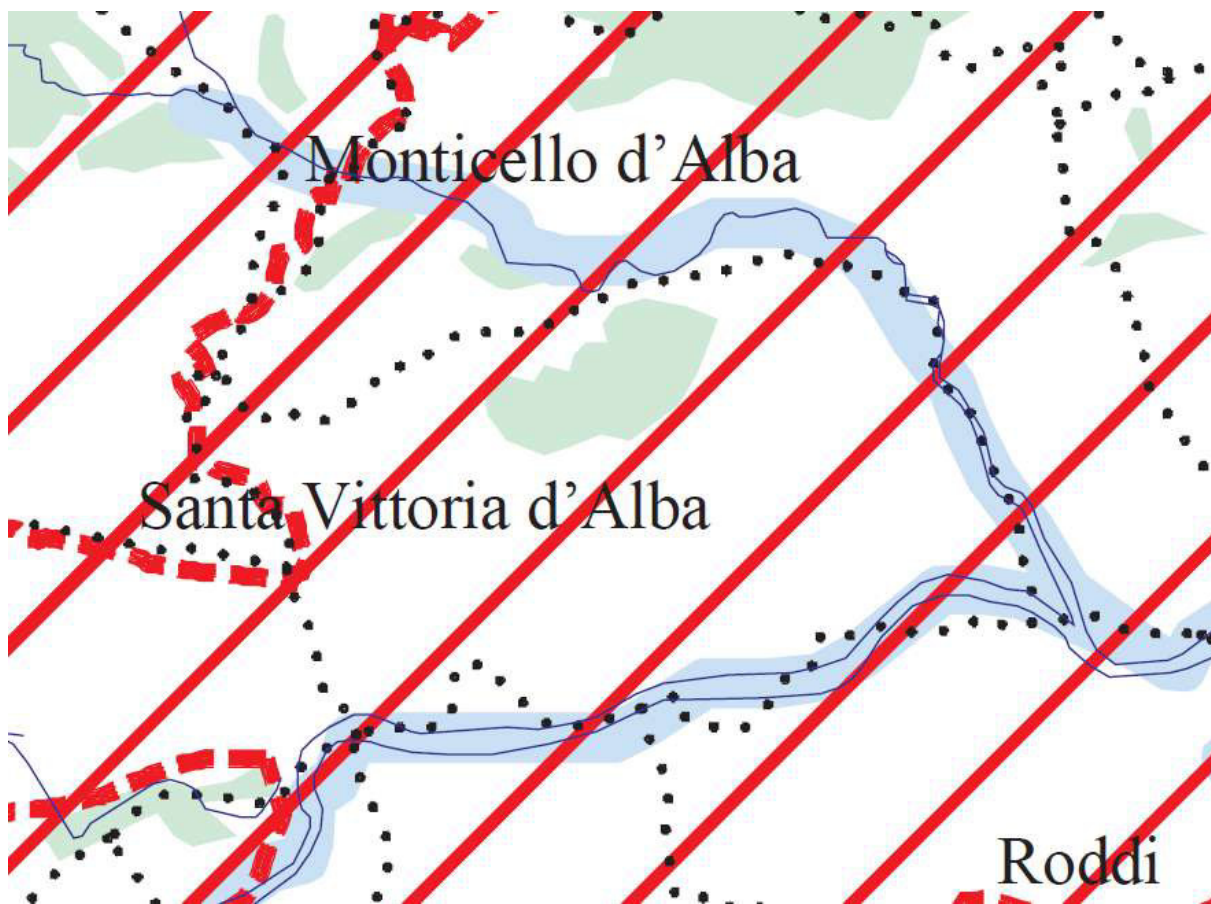
**5 - ACCESSIBILITA'**

- Autostrade e raccordi esistenti
- Autostrade e raccordi di progetto
- Viabilità primaria esistente
- Viabilità primaria di progetto
- Altre strade di rilevanza provinciale esistenti
- Altre strade di rilevanza provinciale in progetto
- Sentieri e rete escursionistica
- Ferrovie esistenti
- Ferrovie di progetto
- Ferrovie dismesse
- Dorsale verde della mobilità sostenibile

**6 - ALTRI RIFERIMENTI PER L'IDENTIFICAZIONE PAESISTICA**












- Aree insediate (fonte CTR, Osservatorio Urbanistico)
- Vigneti in aree DOC (fonte SITA)
- Rete idrografica
- Curve di livello
- Limiti comunali

Allegato 5



PTP – CARTA DELLE TUTELE PAESISTICHE

**LEGENDA**

-  Aree boscate
-  Fasce fluviali (corsi d'acqua di interesse regionale) e lacustri
-  Aree protette
-  Circhi glaciali
-  Aree al di sopra dei 1600 m
-  Aree soggette a vincolo ex L. 1497/39
-  **23** Aree di elevata qualità paesistico ambientale interessate da Piani Territoriali e/o Paesistici
-  Aree di elevata qualità paesistico ambientale interessate da Piano di competenza regionale da definire
-  Rete idrografica
-  Limiti comunali
-  Limite provinciale

**AREE DI ELEVATA QUALITA' AMBIENTALE**

Interessate da Piani Territoriali con specifica considerazione dei valori paesistici e ambientali di competenza regionale:

- 7. Langhe (Sud ed Est del Tanaro fino al confine ex comprensorio di Alba/Bra)

Interessate da Piani Territoriali con specifica considerazione dei valori paesistici e ambientali di competenza provinciale:

- 21. zona del massiccio del monte Bracco
- 22. zona del gruppo del Monviso e della Val Varaita
- 23. zona delle Alpi Marittime e del Monte Argentera
- 24. zona del gruppo del Marguareis
- 35. alta Valle Stura di Demonte
- 36. Ormea, fino a tutto il bacino del torrente Negrone (confini con Liguria/Nava)

Interessate da Piani Paesistici di competenza regionale:

- 39. area della tenuta ex Reale del centro storico di Pollenzo
- 40. territorio delle Rocche dei Roeri Cuneesi
- 41. zona delle Cascine ex Savoia del parco del castello di Racconigi

Interessate da Piani Paesistici di competenza provinciale:

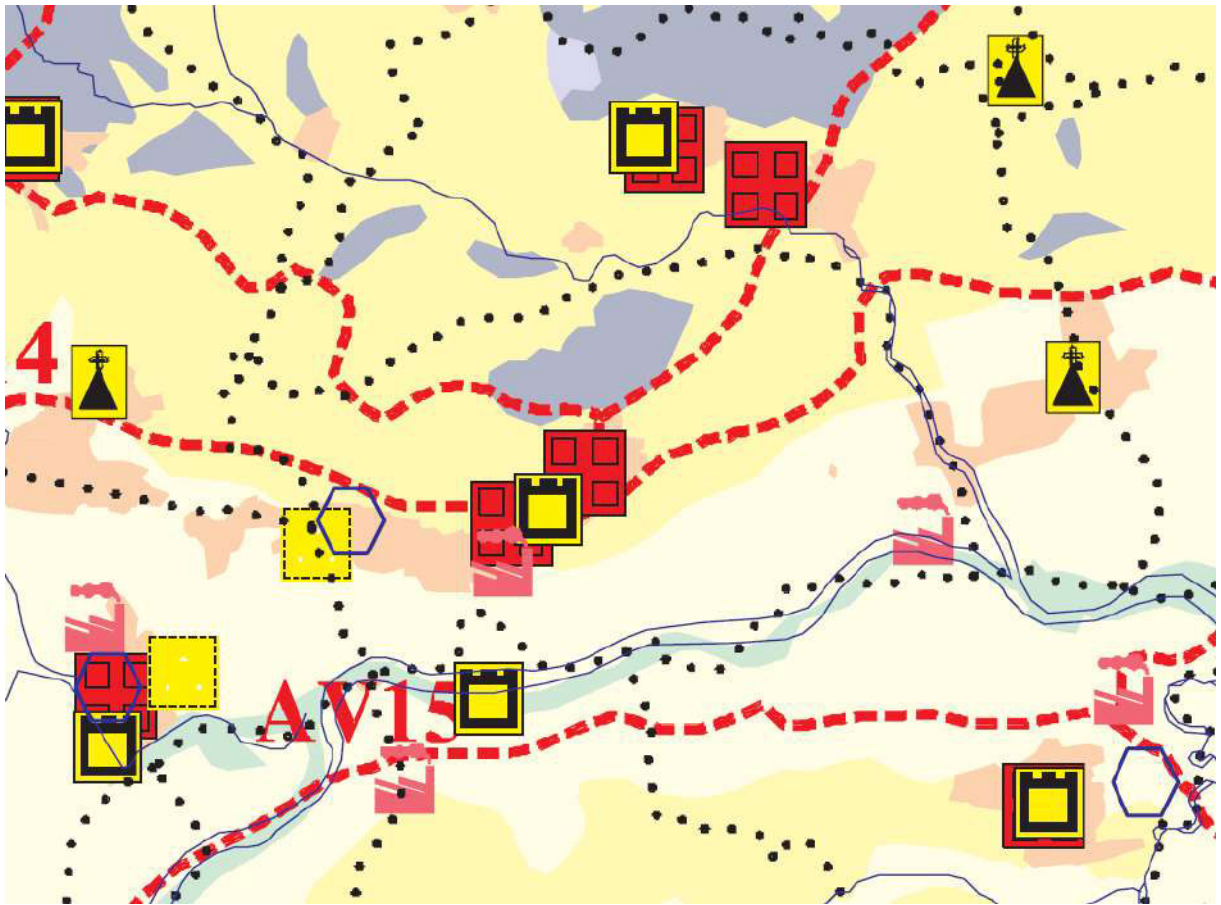
- 57. zona di Colle Casotto e di Alpe di Perabrana
- 58. Parco fluviale di Cuneo

Altre aree:

- A. area collinare e centro storico di Saluzzo
- B. Conca di Castelmagno
- C. Ciciu del Villar
- D. Piana della Roncaglia
- E. castello di Gorzegno























**Allegato 6**



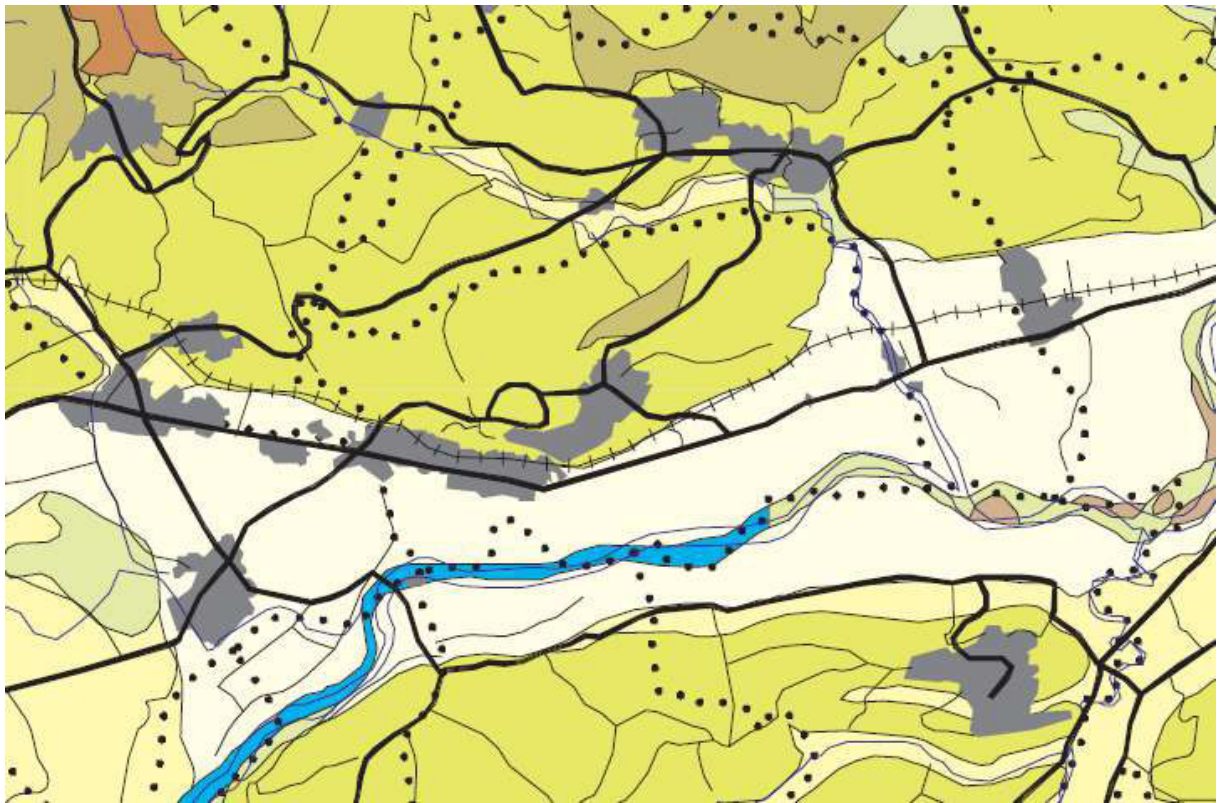


PTP – CARTA DEI VALORI CULTURALI

**LEGENDA**


















	Ambienti insediativi urbani e rurali a dominante costruita		Beni religiosi
	Ambienti insediativi rurali dei seminativi		Beni militari
	Ambienti insediativi rurali delle colture specializzate		Beni civili
	Ambienti insediativi rurali delle colture agricole marginali		Beni rurali
	Ambienti a dominante forestale, localmente interessate da insediamenti rurali		Archeologia industriale
	Ambienti non insediati naturali e seminaturali		Beni archeologici
	Aree naturali e seminaturali in ambienti intensivi di pianura		Beni vincolati ai sensi della L. 1089/39
	Acque		Rete idrografica
	Centri storici F1		P13 Paesaggi agrari e forestali: sovranità
	Centri storici F2		Limiti comunali
	Centri storici F3 e F4		Limite provinciale

**Allegato 7**



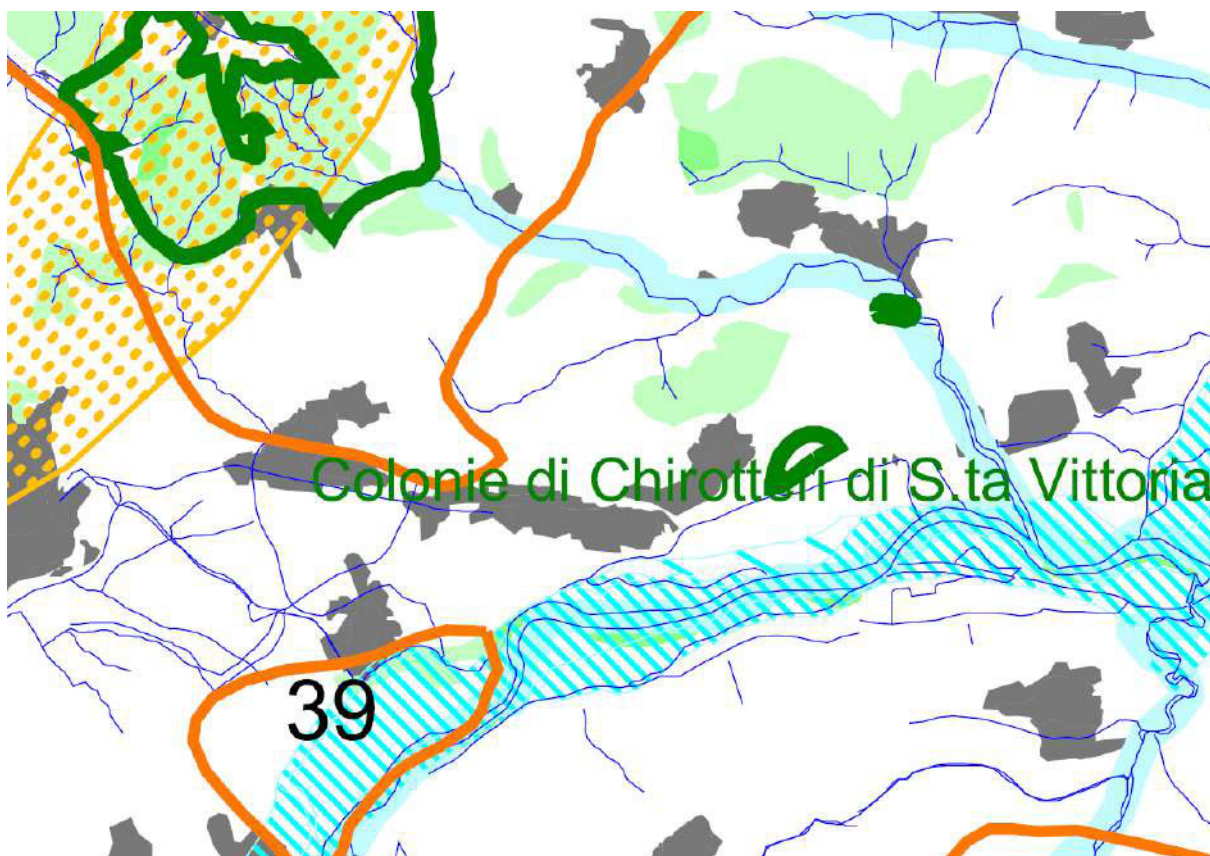
PTP – CARTA D'USO DEI SUOLI

**LEGENDA**

	Suoli di CLASSE I		Rete idrografica
	Suoli di CLASSE II		Autostrade
	Suoli di CLASSE III		Strade statali e provinciali
	Suoli di CLASSE IV		Strade comunali
	Suoli di CLASSE V		Ferrovie
	Suoli di CLASSE VI		Limiti comunali
	Suoli di CLASSE VII		Limite provinciale
	Suoli di CLASSE VIII		
	Acque		
	Aree edificate		

**Allegato 8**





PTP – STUDIO PER LA CARTA DELLA NATURA

**LEGENDA**

**Naturalità della vegetazione**

- Naturalità massima (grado 0)
- Naturalità alta (grado 1)
- Naturalità media (grado 2)
- Aree urbanizzate

**Aree protette**

- Biotopi d'importanza comunitaria ( SIC )
- Biotopi d'importanza regionale ( SIR )
- Oasi naturalistiche (fonte: Piano Faunistico Venatorio)

**Aree di elevata qualità paesistico ambientale**

- 23 Aree di elevata qualità paesistico ambientale interessate da piani territoriali e/o paesistici
- Circhi glaciali (Legge 431/85)
- Area al di sopra dei 1600 m.
- Laghi
- Fasce fluviali e lacustri sottoposte a vincolo paesistico

**Elementi di vulnerabilità idrogeologica**

- Zone di ricarica carsica
- Zone di ricarica fessurata
- Zone di ricarica delle falde

**Elementi di pericolosità in relazione al rischio idraulico**

- Fascia A e B del Piano Stralcio delle Fasce fluviali
- Fascia C del Piano Stralcio delle Fasce fluviali

- Rete idrografica
- Limite provinciale

**AREE AD ELEVATA QUALITA' AMBIENTALE**

Interessate da Piani Territoriali con specifica considerazione dei valori paesistici ambientali di competenza regionale:

- 7. Langhe (Sud ed Est del Tanaro fino al confine ex comprensorio di Alba - Bra )

Interessate da Piani Territoriali con specifica considerazione dei valori paesistici e ambientali di competenza provinciale:

- 21. zona del massiccio del monte Bracco
- 22. zona del gruppo del Monviso e della Val Varaita
- 23. zona delle Alpi Marittime e del monte Argentera
- 24. zona del gruppo Marguareis
- 35. Alta Valle Stura di Demonte
- 36. Ormea, fino a tutto il bacino del torrente Negrone ( confini con Liguria-Nava)

Interessate da Piani Paesistici di competenza regionale:

- 39. area della tenuta ex Reale del centro storico di Pollenzo
- 40. territorio delle Rocche, del Roeri Cuneesi
- 41. zona delle Cascine ex Savoia del Parco del Castello di Racconigi

Interessate da Piani Paesistici di competenza provinciale:

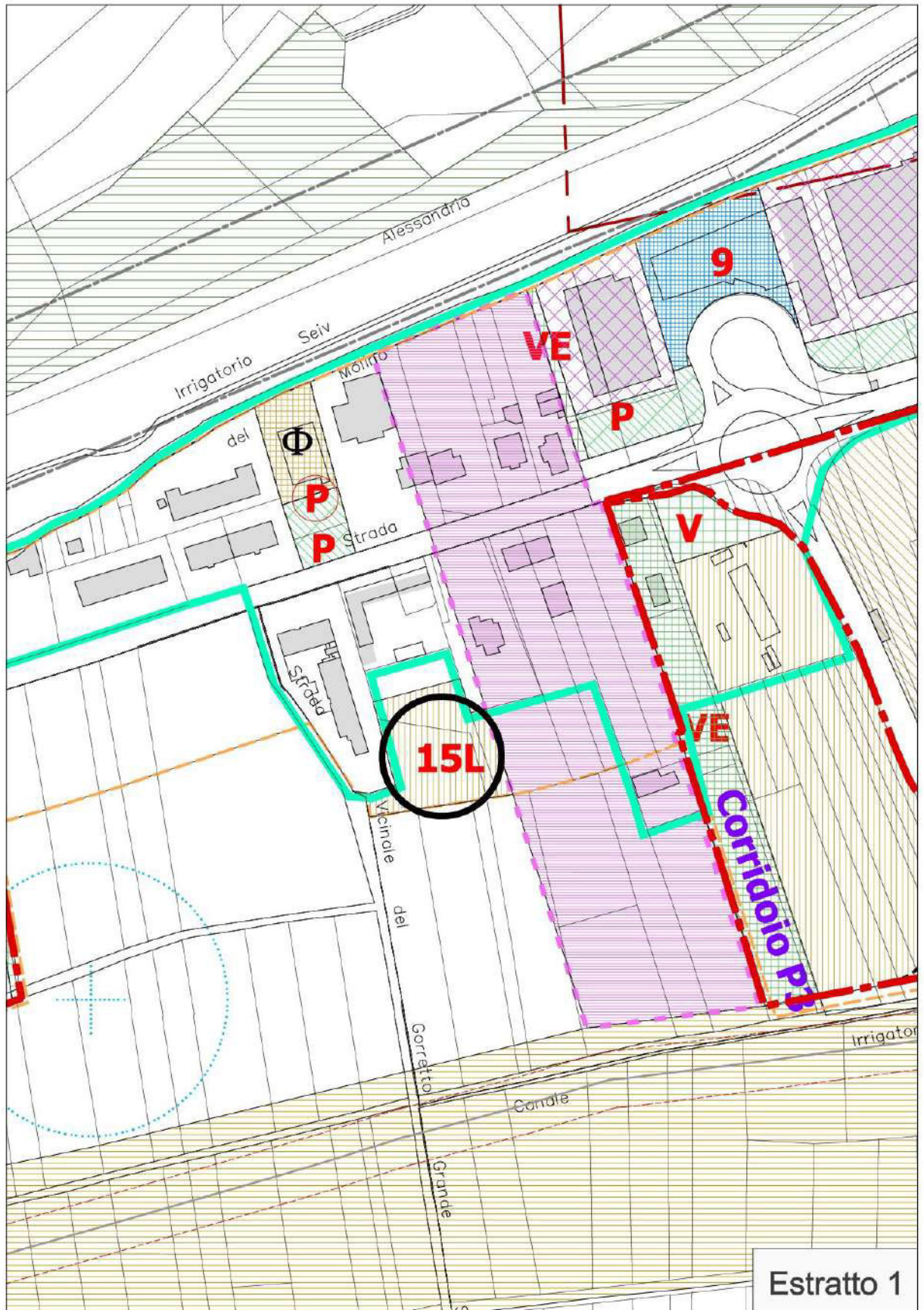
- 57. zona di Colle Casotto e di Alpe di Perabruna
- 58. Parco fluviale di Cuneo

Altre aree:

- A. area collinare centro storico di Saluzzo
- B. Conca di Castelmagno
- C. Ciciu del Villar
- D. Piana della Roncaglia
- E. Castello di Gorzegno

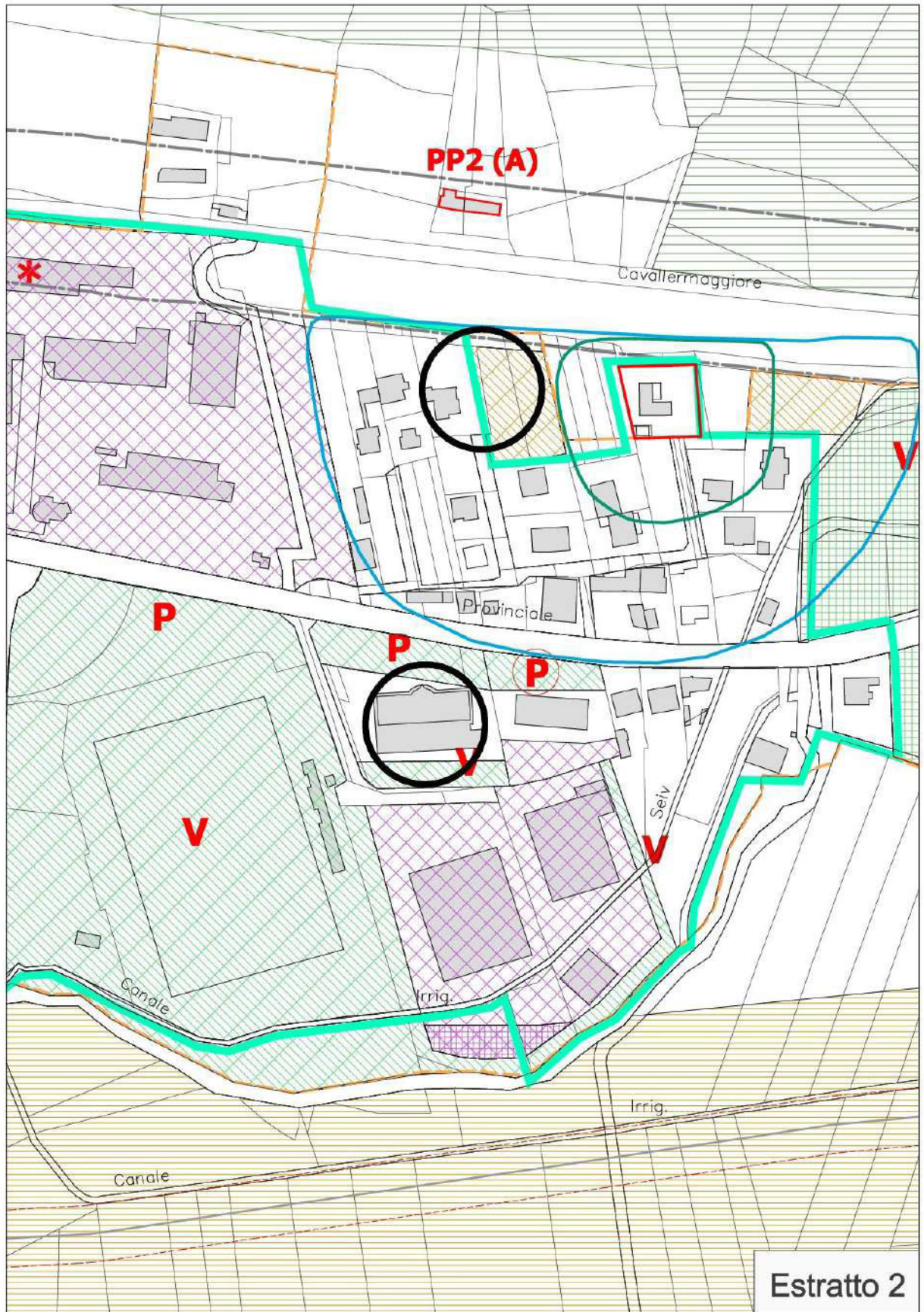
## **10. Estratto P.R.G. Vigente**



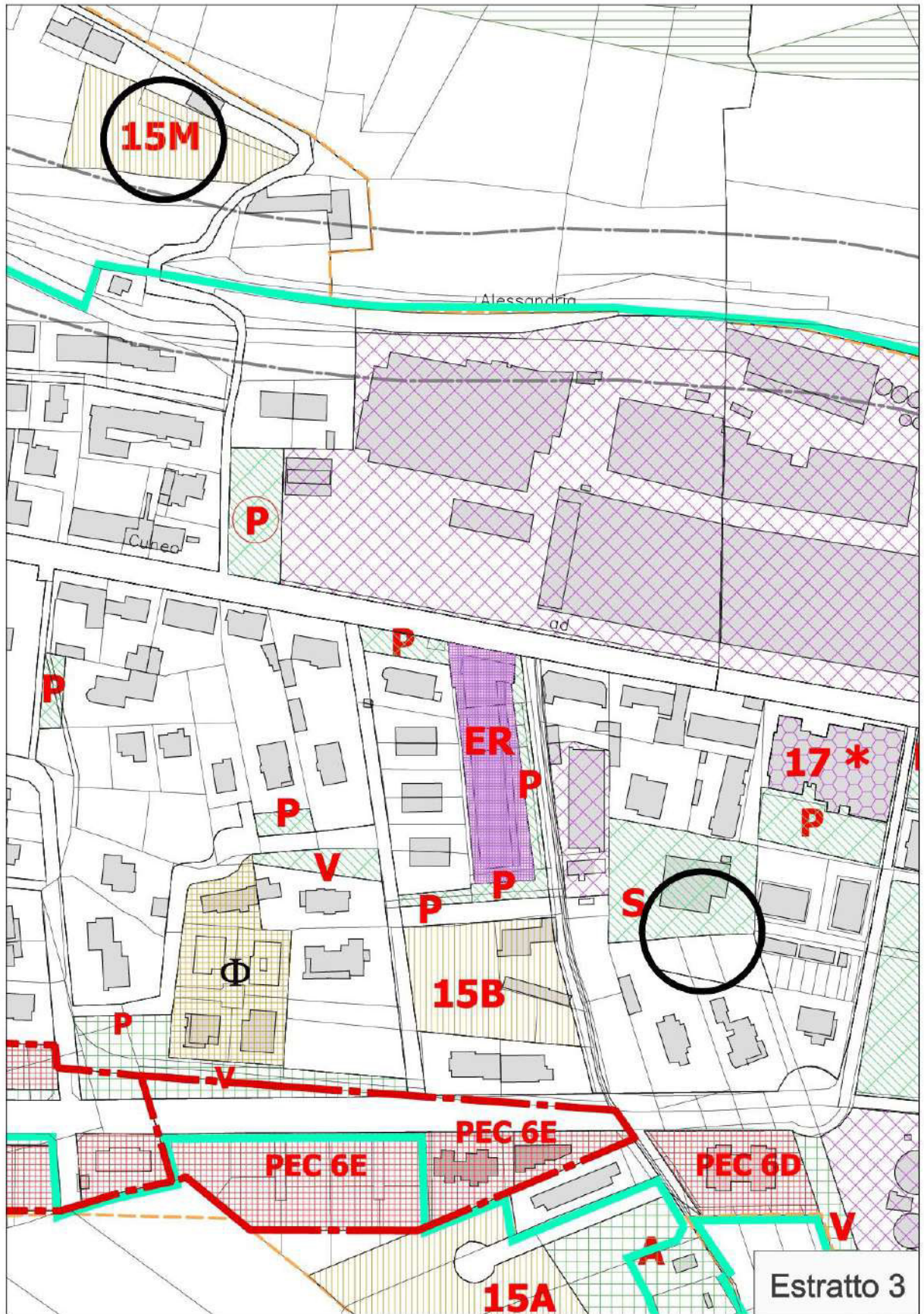


Estratto 1

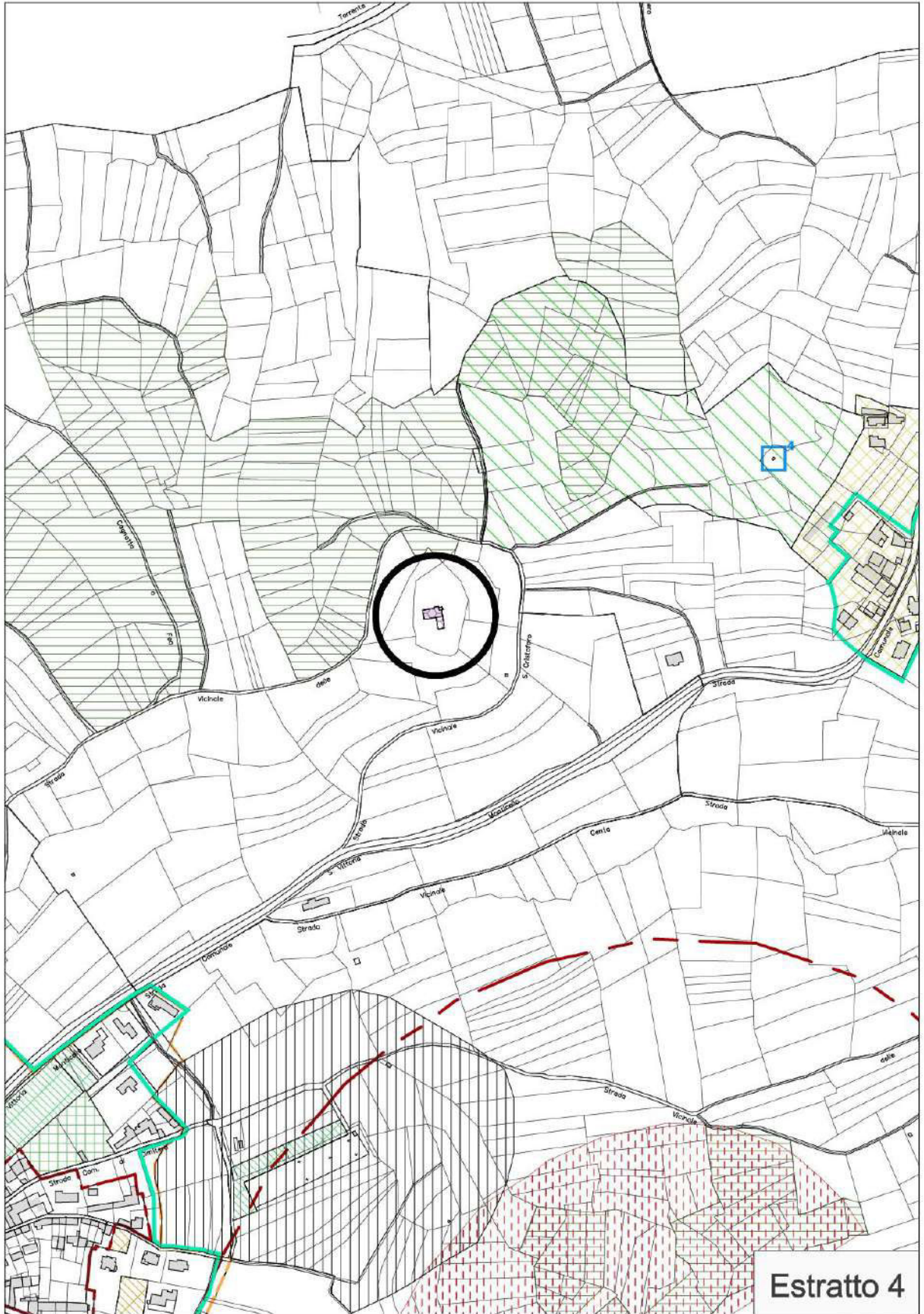






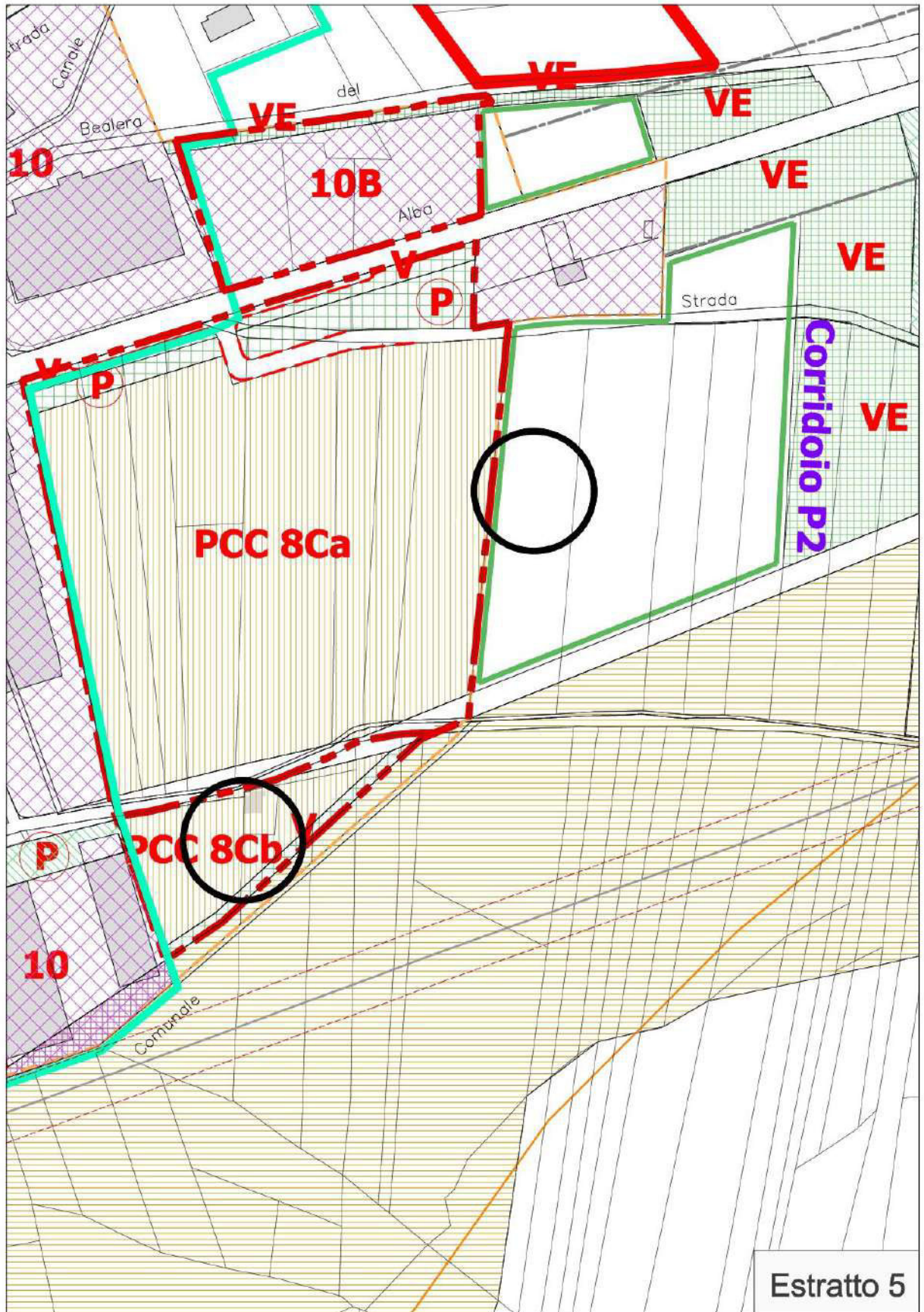






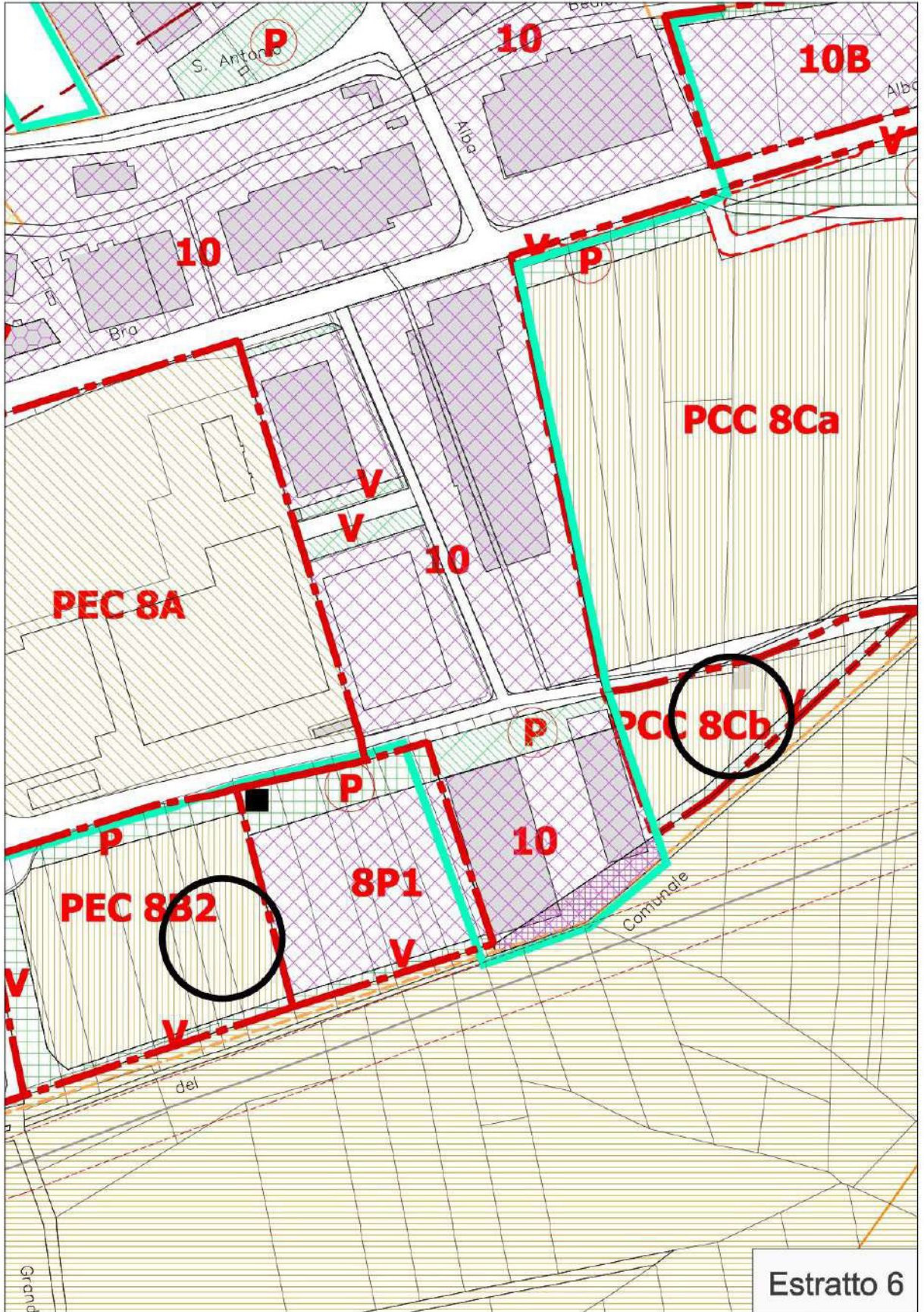
Estratto 4





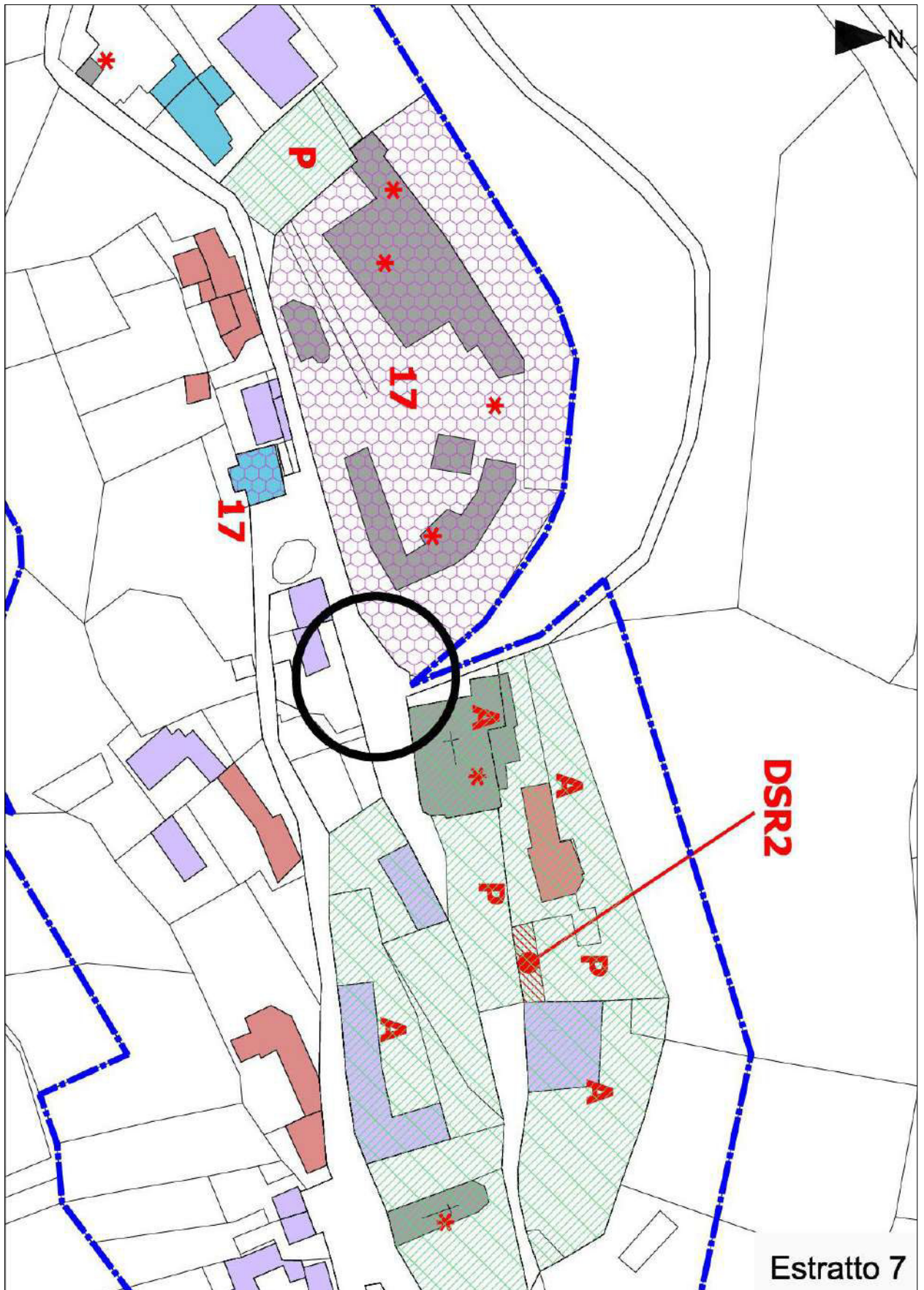
Estratto 5





Estratto 6





ZONA	Cinzano – Centro Abitato	SCHEDA N. 3
Le aree contrassegnate con □ (di mq 2.700) sono congelate fino all'emanazione della determinazione regionale di riduzione della fascia di rispetto del punto di captazione idropotabile.		
AREA.....	CENTRO ABITATO	
DESTINAZIONE.....	RESIDENZIALE	
MODALITA' DI INTERVENTO.....	PERMESSO DI COSTRUIRE	
CARATTERISTICHE EDIFICATORIE.....	UNI O BIFAMILIARI – PLURIFAMILIARI nei casi di demolizione e ricostruzione	
INDICE DI DENSITÀ EDILIZIA TERRITORIALE (It)....	ESISTENTE ( <b>Nota 1</b> )	
INDICE DI DENSITÀ EDILIZIA FONDIARIA (If).....	ESISTENTE (sui lotti liberi 0,60 mc/mq)	
ALTEZZA MASSIMA (H).....	<b>(Nota 1)</b> ESISTENTE. Nei casi di demolizione e ricostruzione di preesistenze non abitative: se la riedificazione configura un edificio autonomo, altezza 9,50 M (3 p. ft.); se costituisce accorpamento con altro fabbricato, altezza pari a quella del fabbricato ampliato	
RAPPORTO DI COPERTURA (Rc).....	25% o quello esistente se superiore	
DISTANZA MINIMA DAL CONFINE (Dc).....	5,00 m	
DISTANZA MINIMA DAI FABBRICATI (D).....	10,00 m	
DISTANZA MINIMA DAL CONFINE STRADALE (Ds).....	6,00 m	
AREA A PARCHEGGIO PRIVATO.....	1,00 MQ/10,00 MC di costruzione	
AREA A VERDE PRIVATO.....	30% superficie lotto o quella esistente se inferiore	
<p><b>INTERVENTI DIRETTI AMMESSI:</b> manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, demolizioni e ricostruzioni del volume esistente: vedi art. 13 della Legge Reg. 56/1977 e s.m.i. e Circ. P.G.R. n°5/SG/URB del 27.04.1984. In cartografia sono evidenziati alcuni lotti liberi; a questi si applica l'indice (If) 0,6mc/mq</p> <p><b>OSSERVAZIONI:</b> vedi art. 28 N.T.A.</p> <p><b>Nota (1):</b> 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.</p> <p>- L'area contrassegnata con ▲ ha ancora 1.260 mc realizzabili.</p> <p>- Nell'area residenziale ricadente nella fascia di tutela del corridoio ecologico P3 sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione con ampliamento massimo del 20% della volumetria dei fabbricati residenziali esistenti; gli impianti d'illuminazione (sia i nuovi sia le revisioni di quelli esistenti) devono limitare la dispersione del flusso luminoso e la riduzione/eliminazione delle emissioni di raggi U.V. Come riportato nel penultimo comma dell'art. 29 delle presenti N.T.A.</p> <p>- Prescrizioni relative all'area soggetta a cambio di destinazione d'uso da economica di riordino a residenziale (inserita con la Variante Strutturale n. 4 ed individuata come Area 2 sulla relazione illustrativa della stessa): vedasi articolo 28.</p> <p>- Prescrizione puntuale PP 1(CA): Nell'area situata lungo Via Napula e individuata con la sigla PP 1(CA) è ammessa la costruzione di un fabbricato ad uso autorimessa e ricovero attrezzi, senza possibilità di trasformazione in residenza, con altezza massima di m. 4,00 alla linea di gronda e superficie utile lorda massima di mq. 120; distanza minima dai confini di m. 5.</p>		

- Prescrizione puntuale inerente l'ex scuola media: per l'edificio con relative pertinenze sito nella Frazione Cinzano in Via Statale 56 e censito a catasto al foglio 14 particelle 146 e 103 (parte), è ammessa la riclassificazione nell'originaria destinazione residenziale. Tale trasformazione non è soggetta al reperimento o monetizzazione di standard urbanistici; i lavori di sistemazione dei locali prima adibiti a scuola, per renderli nuovamente idonei all'abitazione, non sono soggetti a contributo di costruzione; la trasformazione non è gravata dal contributo straordinario di cui all'art. 16, comma 4, lett. d-ter), del DPR 380/2001 e s.m.i.; in cambio la proprietà cede al Comune a titolo gratuito l'area attigua alla Chiesa di San Rocco, censita a catasto al foglio 9 particella 93.



ZONA Cinzano – Centro Abitato – Aree 15A – 15B – 15C – 15D – 15E – 15F 15H – 15L – 15M – 15N		SCHEDA N. 4
Frazione Case Nuove – Area 15 G		
AREA 15A: St. 5.683 mq - Area 15B: St. 4.959 mq - Area 15D: St. 7.722 mq - Area 15E: Sf. 1.158 mq - Area 15F: Sf. 904 mq - Area 15G: Sf. 1.200 mq - Area 15H: Sf. 998 mq - Area 15L: Sf. 2.552 mq - Area 15M: Sf. 2.913 mq - Area 15N: Sf. 626 mq		
AREA.....	COMPLETAMENTO	
DESTINAZIONE.....	RESIDENZIALE	
MODALITA' DI INTERVENTO.....	PERMESSO DI COSTRUIRE CON CONVENZIONE	
CARATTERISTICHE EDIFICATORIE.....	VEDI OSSERVAZIONI	
INDICE DI DENSITÀ EDILIZIA TERRITORIALE (It)...	0,90 mc/mq	
INDICE DI DENSITÀ EDILIZIA FONDIARIA (If).....	1,00 mc/mq	
	<b>Per l'area 15H volume massimo mc 1.305</b>	
	<b>Per l'area 15N volume massimo mc 640</b>	
ALTEZZA MASSIMA (H).....	Area 15A, 15B, 15C, 15E, 15F, 15G, <b>15L, 15M</b> : 7,50 m (2 p. f.t.) - Area 15D: 9,50 m (3 p.f.t. di cui il 3° mansardato) - <b>Aree 15H e 15N: 9,00 m – 3 p.f.t.</b>	
RAPPORTO DI COPERTURA (Rc).....	25%	
DISTANZA MINIMA DAL CONFINE (Dc).....	5,00 m	
DISTANZA MINIMA DAI FABBRICATI (D).....	10,00 m	
DISTANZA MINIMA DAL CONFINE STRADALE (Ds).....	6,00 m	
AREA A PARCHEGGIO PRIVATO.....	1,00 mq/10,00 mc di costruzione	
AREA A VERDE PRIVATO.....	30% superficie lotto	
<p><b>INTERVENTI DIRETTI AMMESSI:</b> manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, demolizioni e ricostruzioni del volume esistente: vedi art. 13 della Legge Reg. 56/1977 e s.m.i. e Circ. P.G.R. n°5/SG/URB del 27.04.1984.</p> <p><b>OSSERVAZIONI:</b> vedi artt. 28-29 N.T.A.</p> <p>Edifici civili uni – bifamiliari oppure edifici plurifamiliari a schiera o in allineamento sequenziale a 2 o più unità immobiliari</p> <p>Le aree contrassegnate con  sono in fase di esecuzione con P.C. vigente</p> <p><b>PRESCRIZIONI GEOLOGICO-TECNICHE:</b> Nell'area nuova è sconsigliata la costruzione di locali interrati o, in alternativa, si dovrà attuare una verifica tecnica, con studi idrogeologici di dettaglio, volta a dimostrare la compatibilità dell'intervento rispetto alle condizioni di rischio esistenti.</p> <p>(Vedasi paragrafo 10.1 e Scheda n. 2 delle Norme di Attuazione della Relazione Geologica)</p> <p>- Prescrizioni relative all'area 15D: vedasi articolo 29.</p> <p>- Prescrizioni comuni alle aree 15E e 15F: In ottemperanza delle indicazioni dell'art. 146 del D.Lgs. 152/2006 e dell'art. 42 del Piano regionale di tutela delle acque, per contribuire al risparmio di acqua potabile, il progetto presentato per l'acquisizione del permesso a costruire dovrà prevedere la costruzione di serbatoi interrati, dotati di idonei impianti di sollevamento, per la raccolta delle acque meteoriche ed il loro utilizzo per l'irrigazione del verde pertinenziale e/o per la manutenzione ordinaria delle aree a parcheggio e cortili.</p> <p>- Prescrizioni relative all'area 15E: l'area a verde privato di cui sopra dovrà essere realizzata per almeno il 10% sul fronte strada mediante la sistemazione con essenze autoctone.</p> <p>- Prescrizioni relative all'area 15F: dovrà essere realizzata la sistemazione a verde con essenze autoctone lungo il perimetro del lotto. Il permesso di costruire per realizzare l'intervento edilizio deve essere presentato entro un anno dalla data di approvazione della Variante parziale n. 5/2014. In caso di mancata presentazione entro tale data il lotto 15F non è più operante ed il relativo sedime viene classificato come area libera interna al Centro Abitato, indipendentemente dalla diversa simbologia grafica della tavola del PRGC. E' consentita la monetizzazione totale degli standard urbanistici; la somma corrisposta al Comune deve essere destinata all'acquisizione di altre aree a servizi pubblici o alla realizzazione dei servizi medesimi.</p>		

- Prescrizioni relative all'area 15G: l'intervento edilizio è subordinato alla cessione del sedime necessario all'allargamento della strada vicinale di uso pubblico fino ad una sezione di almeno m. 5 e per una lunghezza di circa m. 74, nonché alla sua esecuzione con le modalità stabilite in convenzione. Il soddisfacimento degli standard urbanistici deve essere garantito per il 50% mediante dotazione di parcheggio, da ricavarsi nell'allargamento di cui sopra, e per il restante 50% mediante monetizzazione sostitutiva. Devono essere rispettate le tipologie edilizie rurali che caratterizzano le zone circostanti.

- **Prescrizioni relative alle aree 15H e 15N: il rilascio del permesso di costruire in tale area è subordinato al completamento degli obblighi convenzionali previsti nel PEC 6B1 decaduto.**

- **Prescrizioni relative alle aree 15L e 15M: Ai sensi dell'art. 21, comma 4 bis, della LR 56/1977 e s.m.i., considerata la localizzazione periferica, la conformazione e l'estensione limitata dell'area, è ammessa la monetizzazione totale degli standard urbanistici sostitutiva della cessione.**

La realizzazione dell'area 15L è inoltre subordinata alle seguenti prescrizioni:

- non deve comportare per il Comune un maggior carico urbanizzativo ed un'espansione dei servizi pubblici, rispetto alla situazione attuale;
- qualora si intenda cedere l'area da adibire a standard urbanistici occorre che gli stessi siano accessibili da una viabilità pubblica ai sensi della normativa vigente;
- qualora si intenda accedere all'area 15L utilizzando la strada vicinale del Gorreto, la porzione della stessa strada, necessaria per accedere all'area edificabile, dovrà essere allargata in misura pari al tratto precedente che si collega alla strada statale e realizzata con le stesse modalità, a spese del richiedente il titolo abilitativo edilizio;
- l'uso della strada vicinale del Gorreto per l'accesso all'area edificabile dovrà comportare l'accoglienza delle spese di gestione della stessa strada (manutenzione, sgombrone neve, ecc.).

<b>ZONA</b>	<b>Cinzano – P.E.C. 8A* - 8B1 – 8B2 – P.C.C. 8Ca – 8Cb</b>	<b>SCHEDA N. 8</b>
P.E.C. 8B1: St= MQ 42.822 - 8B2: St= MQ 12.367 – P.C.C. 8Ca: St= MQ 37.891 - P.C.C. 8Cb: St= MQ 4.947		
AREA.....	NUOVO IMPIANTO	
DESTINAZIONE.....	ECONOMICA	
MODALITA' DI INTERVENTO.....	P.E.C. P.C.C.8Ca - 8Cb: Permesso di costruire convenzionato o P.E.C. Capannoni o tipologia industriale	
CARATTERISTICHE EDIFICATORIE.....	10,00 M (2 PIANI FUORI TERRA); 14,00 M (3 PIANI FUORI TERRA) nell'area P.C.C.8Ca	
ALTEZZA MASSIMA (H) Uffici, servizi aziendali.....	10,00 M	
capannoni industriali	14,00 M nell'area P.C.C.8Ca, misurati alla quota di intradosso della trave primaria	
edifici adibiti alla produzione con motivazione specifica (cfr. art. 31)		
RAPPORTO DI COPERTURA (Rc).....	50%; 60% nell'area P.C.C.8Ca	
DISTANZA MINIMA DAL CONFINE (Dc).....	5,00 m. Nell'area P.C.C.8Ca pari a metà dell'edificio se alto all'estradosso più di m. 10	
DISTANZA MINIMA DAI FABBRICATI (D).....	10,00 m. Nell'area P.C.C.8Ca pari all'altezza dell'edificio se alto all'estradosso più di m. 10	
DISTANZA MINIMA DAL CONFINE STRADALE (Ds).....	Codice della Strada fatti salvi i maggiori arretramenti individuati in cartografia. M. 6,00 da strada comunale. Per l'area P.C.C.8Ca m. 20 dalla S.S. 231; m. 3 dalla strada vicinale interna di accesso ai fondi agricoli latitanti.	
AREA A PARCHEGGIO PRIVATO.....	Vedi Art. 25 N.T.A.	
AREA A VERDE PRIVATO.....	15% sup. lotto oppure 1 Albero/125 Mq Sup.	
<b>INTERVENTI DIRETTI AMMESSI:</b> vedi artt. 13, 42, 45 della Legge Reg. 56/1977 e s.m.i. e Circ.P.G.R. n°5/SG/URB del 27/04/1984.		
<b>OSSERVAZIONI:</b> vedi artt. 31 delle N.T.A.		
- Larghezza asse principale: carreggiata mt. 7,50 più 2 marciapiedi di mt. 1,50 ciascuno.		
- Verso la fascia di tutela fluviale e valorizzazione dei percorsi campestri e verso la S.S. 231 lato PCC 8Ca e 8Cb deve essere realizzata una cortina schermante di essenze autoctone di alto fusto larga 5 m. Tale fascia potrà essere realizzata anche esternamente al perimetro di PCC 8Ca e 8Cb, senza però concorrere al soddisfacimento degli standards.		
- Il progetto del PEC 8B1 dovrà essere assoggettato alla procedura di Valutazione di Incidenza ai sensi del D.P.R. 357/1997 e s.m.i. e del D.P.G.R. n. 16/R del 16 novembre 2001.		
- Gli edifici esistenti attualmente presenti all'interno della fascia VE del PEC 8B1 devono essere demoliti. Tale demolizione deve essere preceduta da un approfondito controllo effettuato da un naturalista finalizzato ad escludere l'eventuale utilizzo delle strutture da parte dei chiroterteri.		
- L'area VE è verde rinaturalizzato da piantumare con essenze autoctone. Tale area non rientra nelle superfici costituenti standard urbanistici, essa è regolata dalla convenzione dello strumento urbanistico esecutivo e concorre alla formazione della capacità edificatoria, ma non rientra nella superficie territoriale su cui viene conteggiata la dotazione degli standard urbanistici.		
<b>PRESCRIZIONI GEOLOGICO-TECNICHE:</b> Per i PEC 8B1, 8B2 e PCC 8Ca e 8Cb è sconsigliata la costruzione di locali interrati o, in alternativa, si dovrà attuare una verifica tecnica, con studi idrogeologici di dettaglio, volta a dimostrare la compatibilità dell'intervento rispetto alle condizioni di rischio esistenti. (Vedasi paragrafo 10.1 e scheda n. 7 delle Norme di Attuazione della Relazione Geologica – Per i PCC 8Ca e 8Cb vedasi anche il paragrafo 10.3)		
* = IN CORSO DI ESECUZIONE		



ZONA	Cinzano – Guriot - Area 10, 10B, 14 – Area 8P1	SCHEDA N. 9
Area 10B: St = mq 7.570 - Area 8P1: St = 8.912		
AREA.....	RIORDINO	
DESTINAZIONE.....	ECONOMICA	
MODALITA' DI INTERVENTO.....	P.C. P.C. Convenzionato (area 8P1 - ampliamento area 14 – area 10B)	
CARATTERISTICHE EDIFICATORIE.....	Capannoni industriali (aree economiche esistenti sull'intero territorio comunale)	
ALTEZZA MASSIMA (H) Uffici e servizi aziendali..... capannoni industriali.....	10,00 M (2 PIANI FUORI TERRA) 10,00 M	
RAPPORTO DI COPERTURA (Rc).....	50%	
DISTANZA MINIMA DAL CONFINE (Dc).....	5,00 m	
DISTANZA MINIMA DAI FABBRICATI (D).....	10,00 m	
DISTANZA MINIMA DAL CONFINE STRADALE (Ds).....	10,00 m	
AREA A PARCHEGGIO PRIVATO.....	Codice della Strada Vedi Art. 25 N.T.A.	
AREA A VERDE PRIVATO.....	15% sup. lotto oppure 1 albero/125 mq sup.	
<p><b>INTERVENTI DIRETTI AMMESSI:</b> Ristrutturazione, demolizione, ricostruzione, ampliamento, nuovo impianto. Vedi art. 13, della Legge Reg. 56/1977 e s.m.i. e Circ. P.G.R. n° 5/SG/URB del 7/04/1984.</p> <p><b>OSSERVAZIONI:</b> vedi art. 26 – 32 - 43 delle N.T.A.</p> <p>- L'area verde prospiciente l'area Enel è definita verde rinaturalizzato da piantumare con essenze autoctone ad alto fusto e a crescita rapida. Verso il canale lungo l'area 10B deve essere realizzata una fascia alberata larga 5,00 m di VE.</p> <p>- La fascia VE larga mt. 5 a monte della statale appartenente al corridoio ecologico P3, all'interno dell'area di riordino (Rivella) contigua all'area residenziale, deve essere piantumata a pioppi cipressini o ad altre essenze autoctone di alto fusto a crescita rapida, quale via di transito dei chiroteri verso il fiume Tanaro. Tale fascia inoltre deve essere priva di illuminazione.</p> <p><b>PRESCRIZIONI:</b> Per l'area 10B: l'accesso deve avvenire in fregio alla Strada Statale n. 231 al Km. 34+365.</p> <p>- Sono evidenziate in cartografia superfici normate come aree economiche di riordino, ma ricadenti nei limiti della fascia C del P.S.E.F. e in classe IIa-5p. Per queste aree valgono le prescrizioni delle N.T.A. della Relazione Geologica.</p> <p>- La parte di area di riordino n. 14 ampliata con la Variante parziale n. 7 è sottoposta a permesso di costruire convenzionato. In essa la dotazione di aree per attrezzature di servizio pubbliche o di uso pubblico, stabilita nella misura minima del 10% della superficie fondiaria, deve essere reperita in loco almeno per la metà, mentre la restante quota può essere assoggettata a monetizzazione sostitutiva. La localizzazione di tali aree per attrezzature di servizio, individuata sulla cartografia del PRG, potrà subire modifiche in sede di permesso di costruire convenzionato, ferma restando la dotazione minima richiesta.</p> <p>- La parte di area economica di riordino n. 14 ampliata con la Variante parziale n. 8/2020 è sottoposta a permesso di costruire diretto; la corrispondente dotazione di standard urbanistici, stabilita nella misura minima del 10% della superficie fondiaria, può essere assoggettata a monetizzazione sostitutiva.</p> <p>- L'area economica di riordino 10B è sottoposta a permesso di costruire convenzionato che regoli la dotazione di standard urbanistici, pari al 10% della superficie fondiaria, da reperirsi almeno per la metà all'interno della superficie individuata cartograficamente, mentre la restante quota può essere monetizzata.</p> <p>- La parte di area economica di riordino n. 10 ampliata con la Variante parziale n. 8/2020 è destinata alla costruzione di un fabbricato per uffici (che può occupare l'intera superficie fondiaria ampliata in deroga al rapporto di copertura), il quale deve rispettare una distanza di almeno m. 6 dalla strada comunale individuata in cartografia e può essere costruito a confine dell'area a parcheggio e fondiaria circostante; 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.</p>		

**In aggiunta è ammessa l'eventuale trasformazione di un'ulteriore parte dell'area a parcheggio privato di uso pubblico, frontistante l'area economica di riordino n. 10, in superficie fondiaria della stessa, riducendo a non meno di m. 6 la profondità del parcheggio, anche in tal caso previa monetizzazione sostitutiva o reperimento in altra area a servizi della porzione trasformata.**

**- Nell'area economica di riordino su cui è insediata la ditta "Carrero Trasporti srl", ubicata in Via Statale n. 80/d, la parte ampliata con la Variante parziale n. 8/2020 (censita a catasto al foglio 11 particella 223/B) non può essere utilizzata per eventuali incrementi del rapporto di copertura.**

**PRESCRIZIONI GEOLOGICO TECNICHE:** è sconsigliata la costruzione di locali interrati o, in alternativa, si dovrà attuare una verifica tecnica, con studi idrogeologici di dettaglio, volta a dimostrare la compatibilità dell'intervento rispetto alle condizioni di rischio esistenti.

(Vedasi paragrafo 10.1 e scheda n. 8 delle Norme di Attuazione della Relazione Geologica)

ZONA	Agricola	SCHEDA N. 12
AREA.....		AGRICOLA
DESTINAZIONE.....		AGRICOLA
MODALITA' DI INTERVENTO.....		P.C.
CARATTERISTICHE EDIFICATORIE.....		Vedere a piè pagina
ALTEZZA MASSIMA (H).....		7,50 M (2 PIANI FUORI TERRA)
RAPPORTO DI COPERTURA (Rc).....		30%
DISTANZA MINIMA DAL CONFINE (Dc).....		5,00 m
DISTANZA MINIMA DAI FABBRICATI (D).....		10,00 m
DISTANZA MINIMA DAL CONFINE STRADALE (Ds).		vedi art. 39 N.T.A.
DISTANZE DI NUOVI ALLEVAMENTI E CONCIMAIE: dal perimetro del centro abitato.....		500 m suini 200 m bovini, ovini, altri (eccetto PP 3(A))
da edifici residenziali isolati.....		500 m suini 30 m bovini, ovini, altri
dalla casa del conduttore.....		20 m bovini, ovini, altri
<p><b>INTERVENTI DIRETTI AMMESSI:</b> vedi artt. 13, 25 della Legge Reg. 56/1977 e s.m.i. e Circ. P.G.R. n°5/SG/URB del 27/04/1984.</p> <p>- Prescrizione Puntuale PP 1(A): Sul fabbricato residenziale extragricolo in zona agricola, posto in Via Rolfi ed indicato in cartografia con la sigla PP 1(A), è consentito l'ampliamento "una tantum" di mc. 500, rispetto alla volumetria autorizzata esistente all'atto di adozione della Variante parziale n. 5/2014 al PRGC. L'ampliamento deve essere realizzato in direzione opposta al lato della Strada Provinciale n. 153, a partire dal filo del fabbricato preesistente, o comunque ad una distanza di almeno m. 20 dal confine stradale.</p> <p>- Prescrizione Puntuale PP 2(A): L'edificio indicato in cartografia con la sigla PP 2(A), in fascia di rispetto della ferrovia, è sottoposto a demolizione senza possibilità di ricostruzione sullo stesso sedime, al fine di tutelare l'incolumità delle persone.</p> <p>- Prescrizione Puntuale PP 3(A): <b>Per l'allevamento di polli esistente in località Cascinotta si consente l'ampliamento nella misura massima del 40% della superficie coperta attuale destinata ad allevamento; la superficie coperta in ampliamento dovrà essere localizzata in prossimità dell'attuale allevamento in un'area specifica perimetrata sulla cartografia di PRGC con la sigla PP 3(A); dei tre fabbricati agricoli esistenti (alla data di approvazione della Variante parziale n. 8/2020), da realizzarsi sul lato sud degli stessi mediante aumento in lunghezza, all'interno dell'area specifica indicata in cartografia con la sigla PP 3(A).</b> Trattandosi di allevamento esistente, in deroga alle norme dell'art. 36, comma 5°, la superficie coperta in ampliamento deve rispettare le distanze di m. 30 dagli edifici residenziali isolati e m. 20 dalla casa del conduttore, inoltre m. 200 dalle aree residenziali esistenti e previste interne alla perimetrazione del Centro Abitato effettuata ai sensi del Codice della Strada. Devono inoltre essere rispettate le prescrizioni dell'art. 20 ter, comma 2, punto g) inerenti l'intervento.</p> <p><b>OSSERVAZIONI:</b> Vedi artt. 36, 37 delle N.T.A. e Regolamento Edilizio e art. 9 D.M. 1404/68 – art. 43 delle N.T.A. per interventi ricadenti in fascia di tutela S.I.C. L'area agricola inserita all'interno della fascia di tutela al corridoio ecologico P3 sarà mantenuta e conservata nell'attuale destinazione d'uso, sono vietate ogni forma di nuova edificazione. Per tale area il comune si garantisce promotore nell'acquisto di essenze arboree autoctone e ad alto fusto al fine d'incentivarne la piantumazione da parte di proprietari dei terreni. Inoltre si garantisce anche promotore per le modalità di accesso ai finanziamenti per il P.S.R. 2007/2013 e seguenti. È parimenti vietata l'installazione di pannelli fotovoltaici a terra.</p> <p>- Tipologia: art. 36 delle N.T.A.</p> <p>- Il fabbricato agricolo posto nell'area esterna a nord del ex PEC 1C (stralciato con la Variante parziale n. 5/2014) non può essere riutilizzato per l'attività di allevamento.</p> <p>- Nell'area agricola compresa tra il Corridoio Ecologico P2 e le aree economiche "PCC8Ca" e "10B" è vietata ogni forma di nuova edificazione.</p> <p>Nell'area agricola compresa tra l'area economica "14" originaria ed il suo ampliamento intervenuto con la Variante parziale n. 7, è vietata ogni forma di nuova edificazione.</p>		

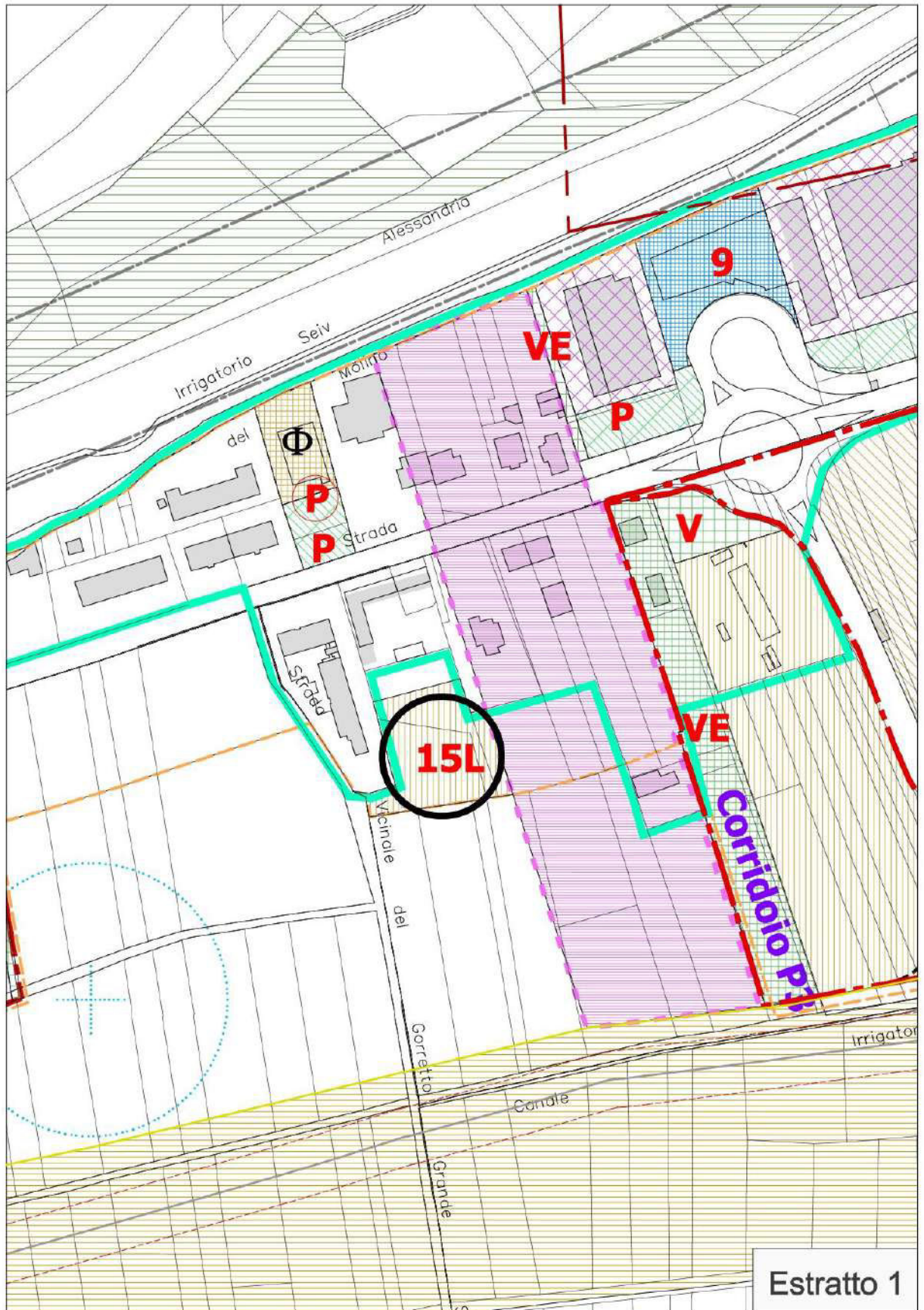


**TABELLA "A" – Interventi sottoposti a Contributo Straordinario di cui all'art. 16, comma 4° lett. d-ter del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. in attuazione dell'Allegato "A" della D.G.R. 22-2974 del 29/02/2016 e s.m.i.**

<b>VARIANTE PARZIALE 7/2016</b>		
<b>n°</b>	<b>Descrizione dell'intervento nella Relazione Illustrativa</b>	<b>Note</b>
<b>1</b>	<b>1 RES) Inserimento di area residenziale di completamento</b>	
<b>2</b>	<b>2 RES) Variazione di destinazione d'uso a residenza su parte di edificio</b>	
<b>3</b>	<b>5 RES) Costruzione di locale autorimessa e deposito attrezzi nel Centro Abitato</b>	
<b>4</b>	<b>6 RES) Trasformazione di area economica in area a destinazione mista residenziale - commerciale - artigianale</b>	
<b>5</b>	<b>2 PROD) Ampliamento di area economica di riordino</b>	
<b>6</b>	<b>2 SERV) Stralcio di area a servizi pubblici</b>	
<b>7</b>	<b>1 AGR) Ampliamento di allevamento esistente</b>	
<b>VARIANTE PARZIALE 8/2020</b>		
	<b>Descrizione dell'intervento nella Relazione Illustrativa</b>	
<b>8</b>	<b>4 RES) Inserimento di area edificabile residenziale</b>	
<b>9</b>	<b>5 RES) Inserimento di area edificabile residenziale</b>	
<b>10</b>	<b>2 PROD) Ampliamento di area economica di riordino</b>	
<b>11</b>	<b>3 PROD) Ampliamento di area economica di riordino</b>	
<b>12</b>	<b>5 PROD) Trasformazione di parte di area a servizi in produttiva</b>	
<b>13</b>	<b>1 TERZ) Ampliamento di fabbricato turistico-ricettivo</b>	
<b>14</b>	<b>1 AGR) Ampliamento di allevamento esistente</b>	

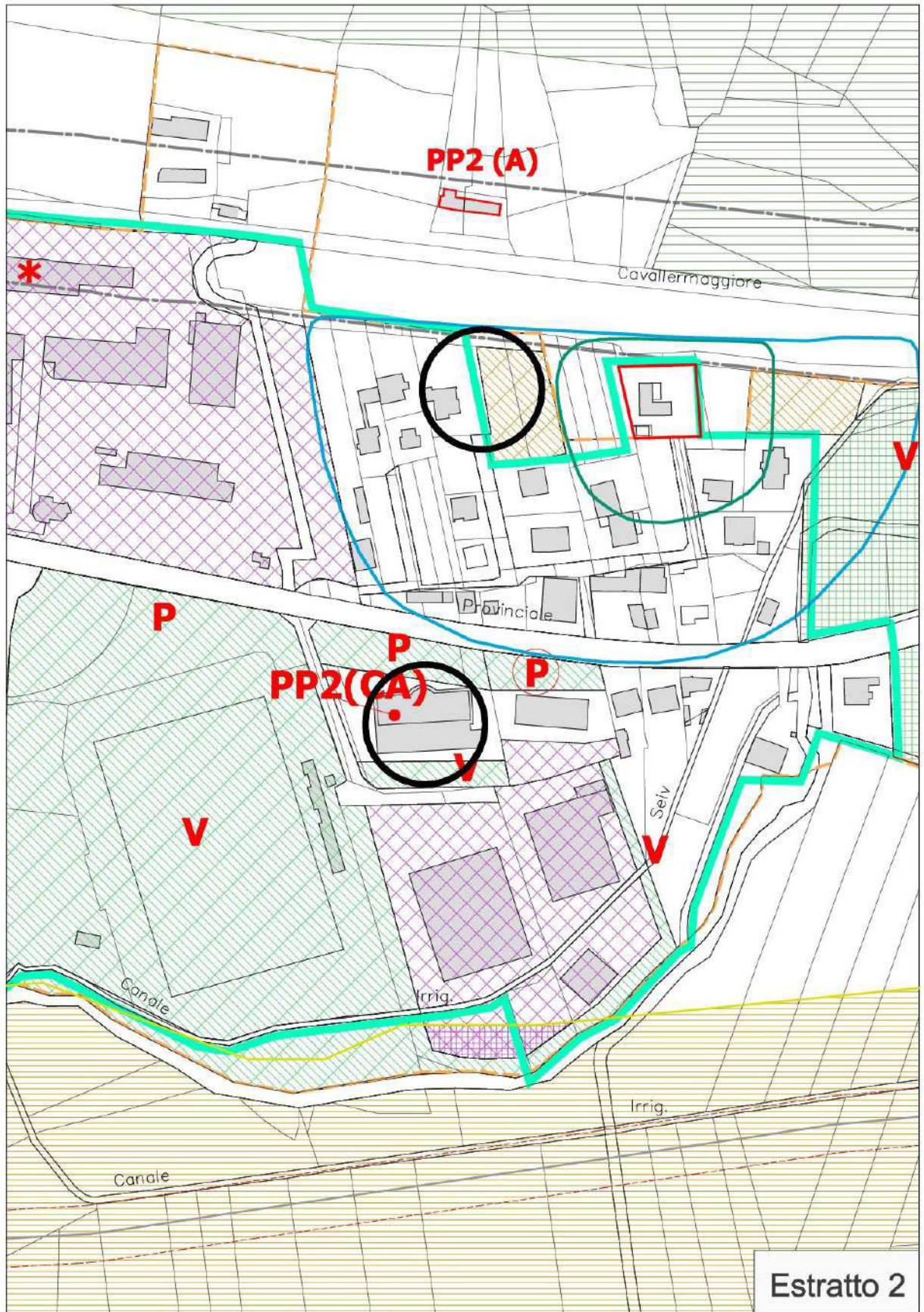


## **11. Estratto P.R.G. Variato**

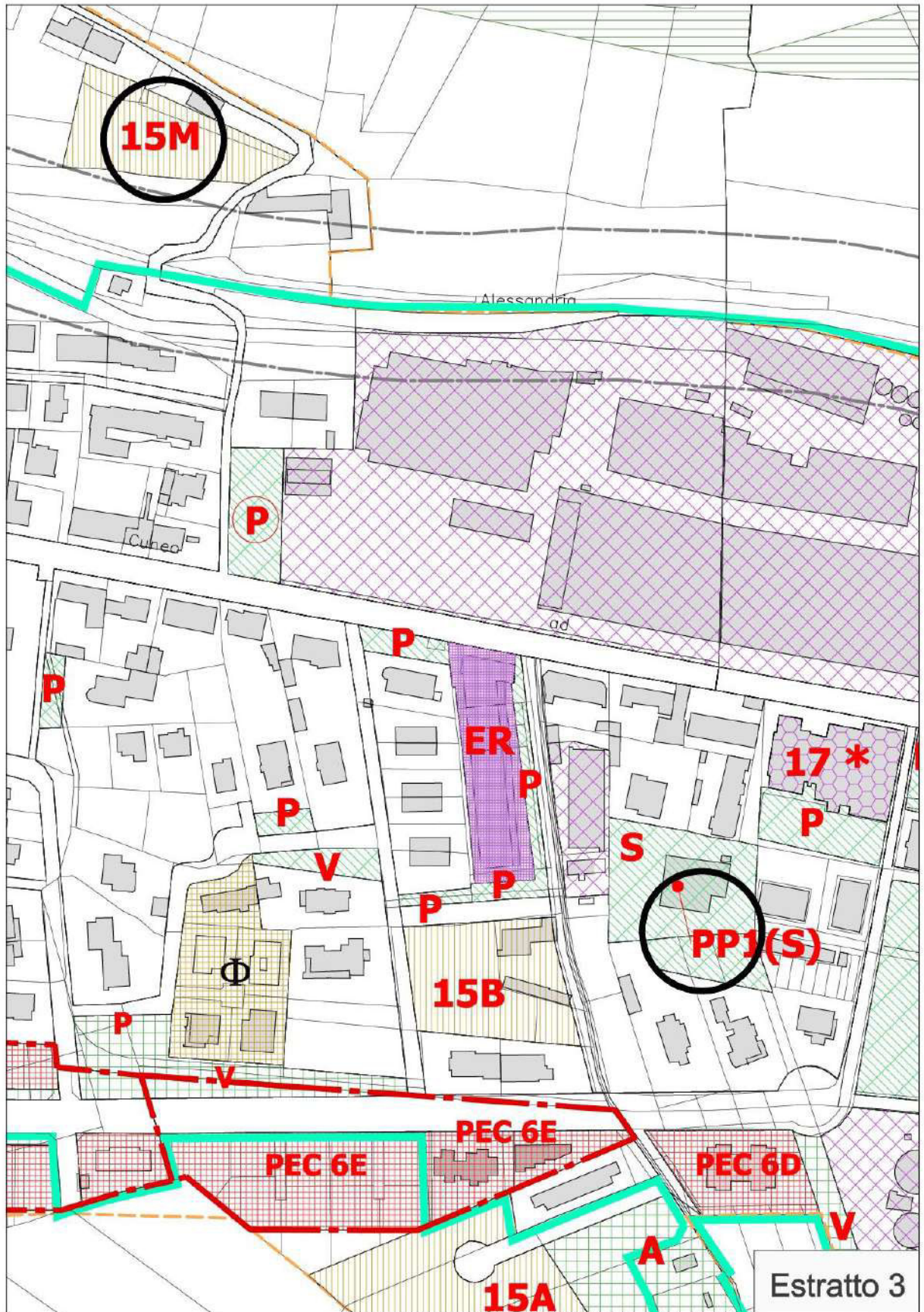


Estratto 1



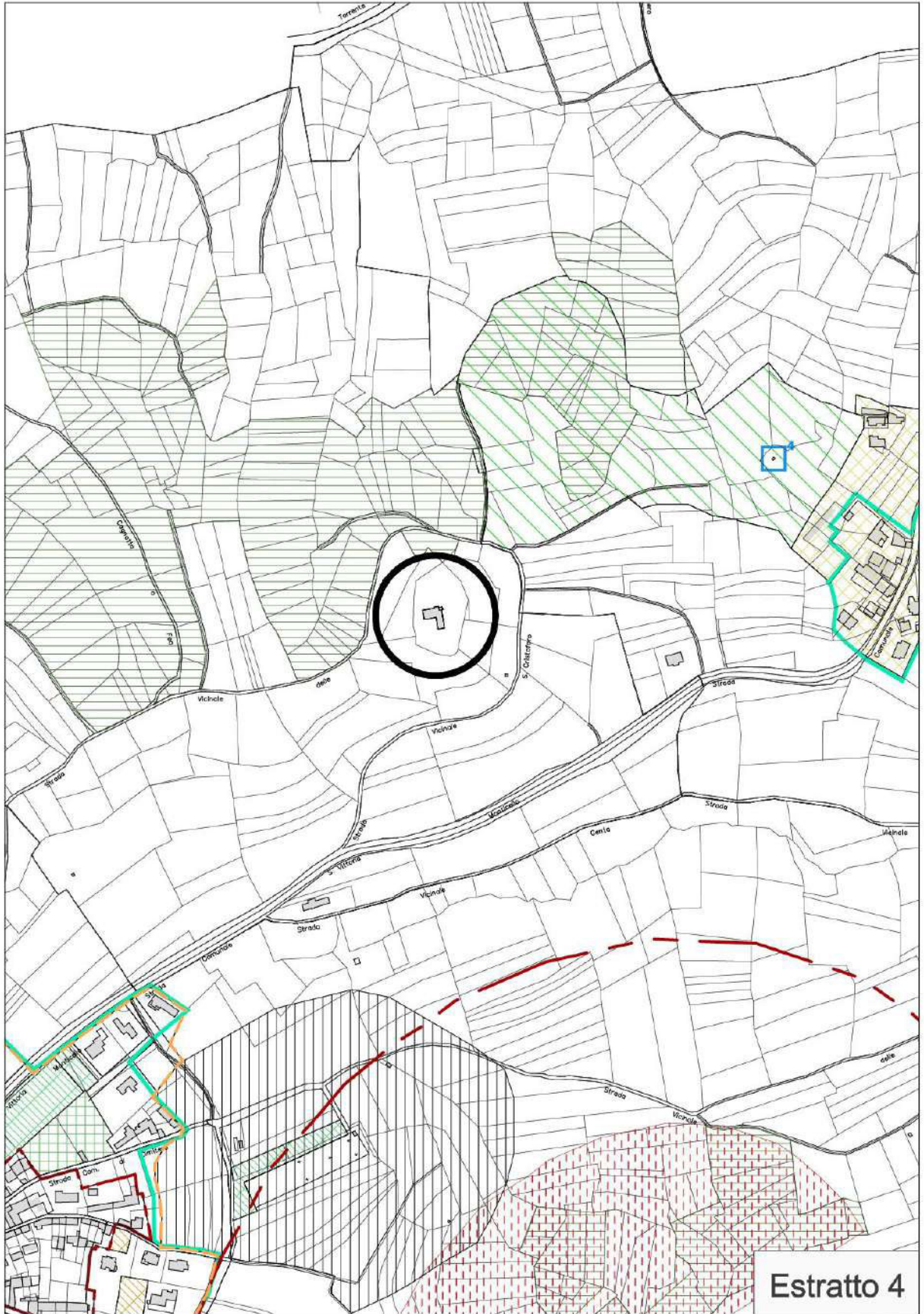




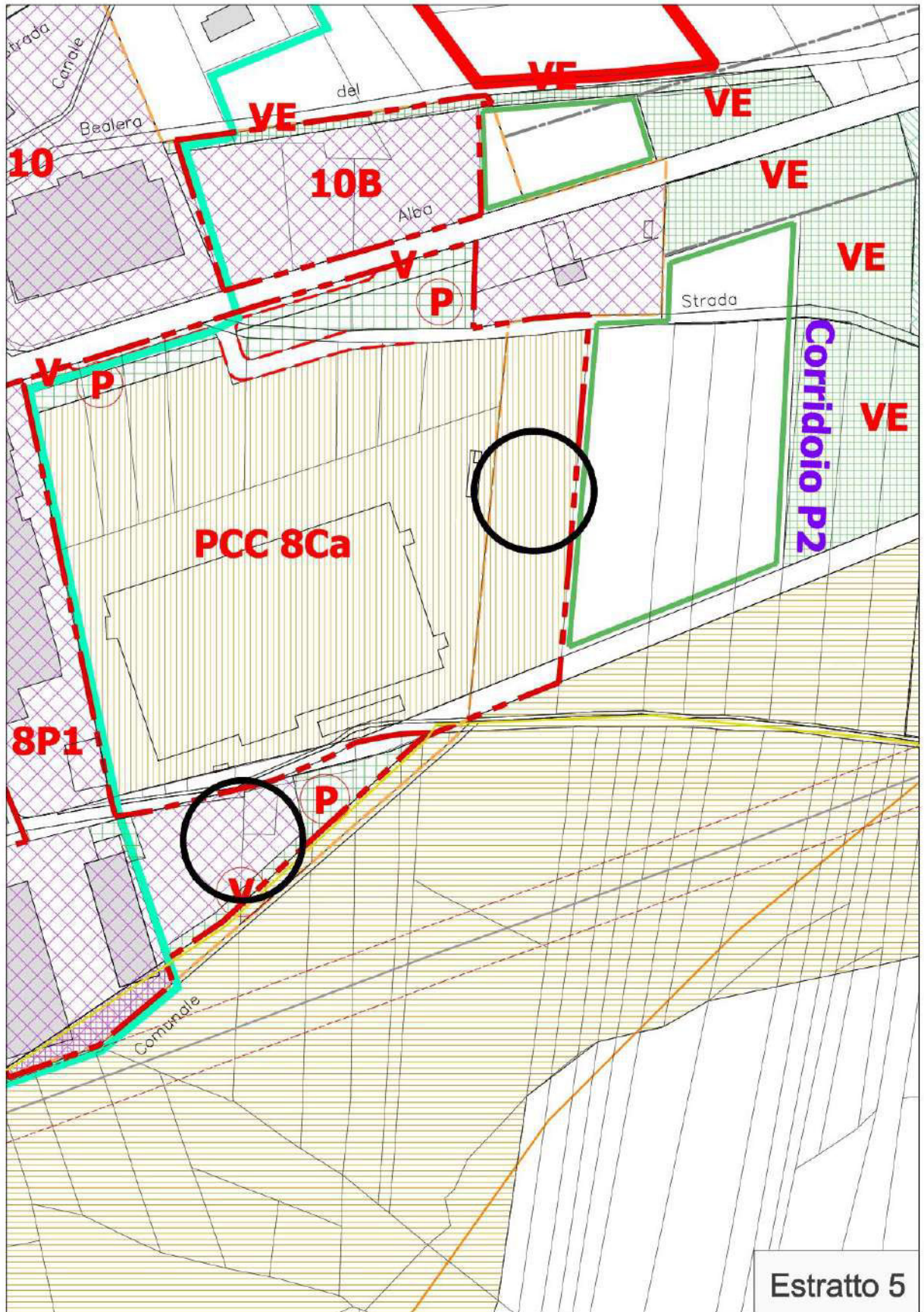


Estratto 3

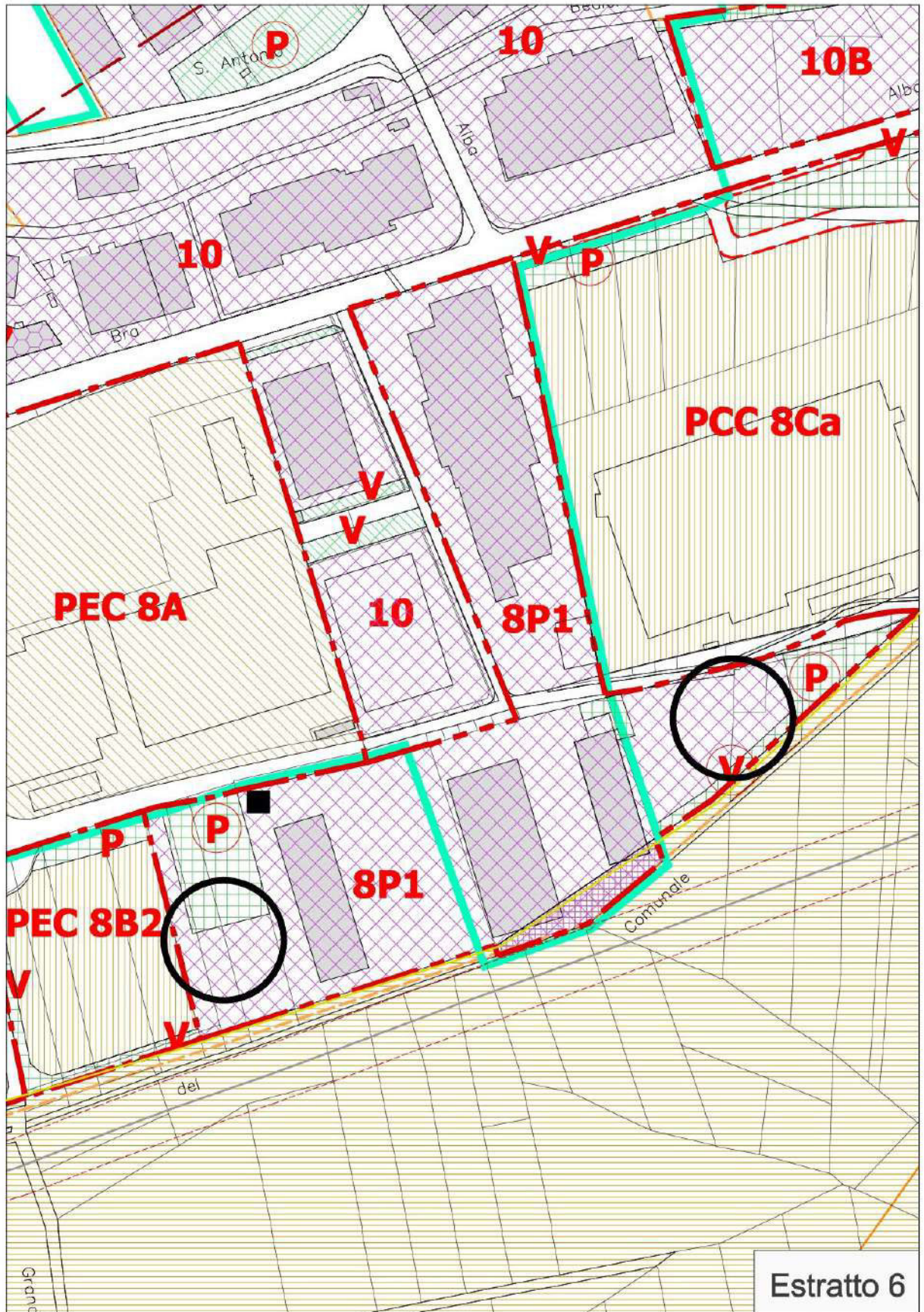






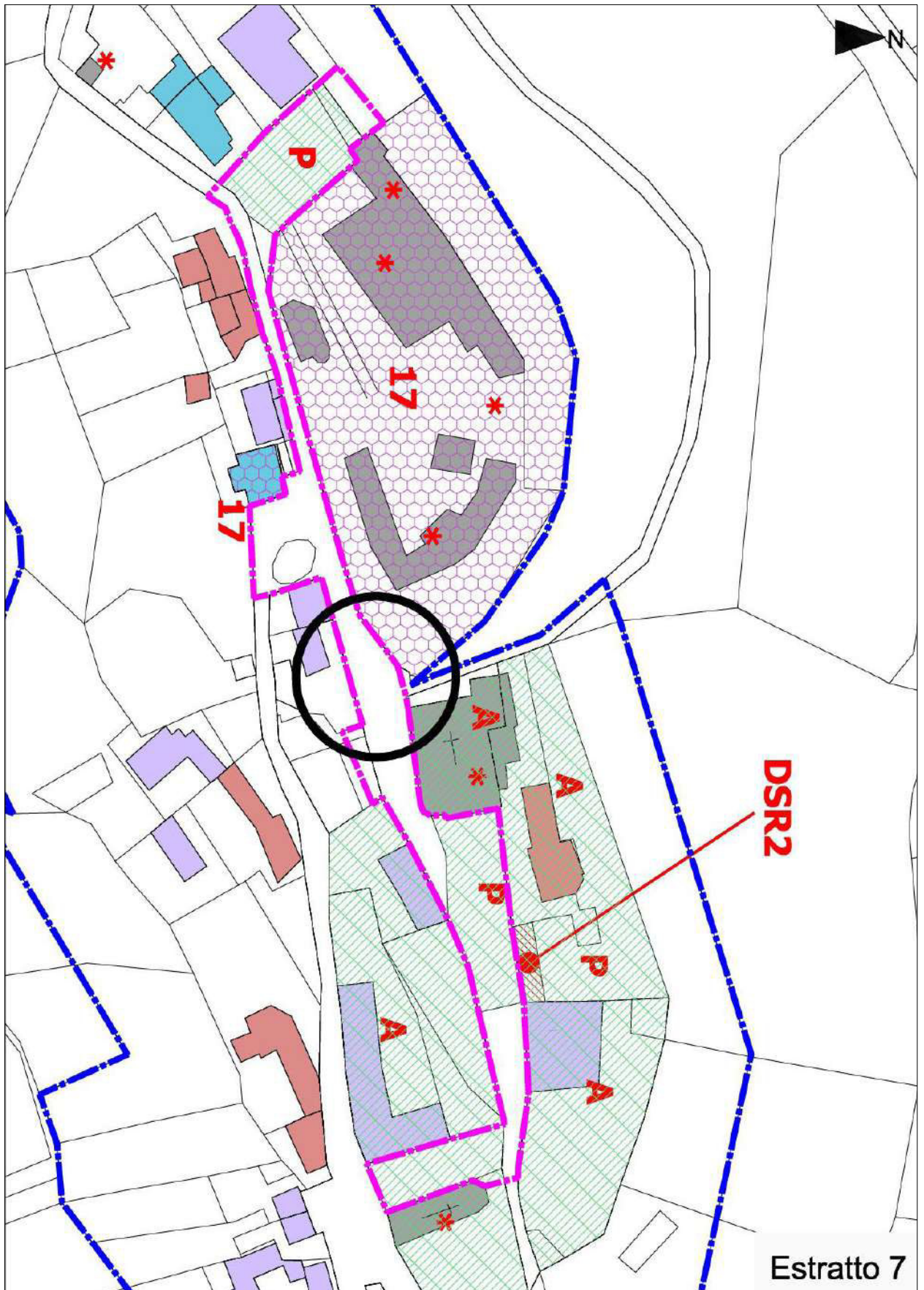












ZONA	Cinzano – Centro Abitato	SCHEDA N. 3
AREA.....		CENTRO ABITATO
DESTINAZIONE.....		RESIDENZIALE
MODALITA' DI INTERVENTO.....		PERMESSO DI COSTRUIRE
CARATTERISTICHE EDIFICATORIE.....		UNI O BIFAMILIARI – PLURIFAMILIARI nei casi di demolizione e ricostruzione
INDICE DI DENSITÀ EDILIZIA TERRITORIALE (It)....		ESISTENTE (Nota 1)
INDICE DI DENSITÀ EDILIZIA FONDIARIA (If).....		ESISTENTE (sui lotti liberi 0,60 mc/mq) (Nota 1)
ALTEZZA MASSIMA (H).....		ESISTENTE. Nei casi di demolizione e ricostruzione di preesistenze non abitative: se la riedificazione configura un edificio autonomo, altezza 9,50 M (3 p. ft.); se costituisce accorpamento con altro fabbricato, altezza pari a quella del fabbricato ampliato
RAPPORTO DI COPERTURA (Rc).....		25% o quello esistente se superiore
DISTANZA MINIMA DAL CONFINE (Dc).....		5,00 m
DISTANZA MINIMA DAI FABBRICATI (D).....		10,00 m
DISTANZA MINIMA DAL CONFINE STRADALE (Ds).		6,00 m
AREA A PARCHEGGIO PRIVATO.....		1,00 MQ/10,00 MC di costruzione
AREA A VERDE PRIVATO.....		30% superficie lotto o quella esistente se inferiore
<p><b>INTERVENTI DIRETTI AMMESSI:</b> manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, demolizioni e ricostruzioni del volume esistente: vedi art. 13 della Legge Reg. 56/1977 e s.m.i. e Circ. P.G.R. n°5/SG/URB del 27.04.1984. In cartografia sono evidenziati alcuni lotti liberi; a questi si applica l'indice (If) 0,6mc/mq</p> <p><b>OSSERVAZIONI:</b> vedi art. 28 N.T.A.</p> <p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'area contrassegnata con ▲ ha ancora 1.260 mc realizzabili.</li> <li>- Nell'area residenziale ricadente nella fascia di tutela del corridoio ecologico P3 sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione con ampliamento massimo del 20% della volumetria dei fabbricati residenziali esistenti; gli impianti d'illuminazione (sia i nuovi sia le revisioni di quelli esistenti) devono limitare la dispersione del flusso luminoso e la riduzione/eliminazione delle emissioni di raggi U.V. Come riportato nel penultimo comma dell'art. 29 delle presenti N.T.A.</li> <li>- Prescrizioni relative all'area soggetta a cambio di destinazione d'uso da economica di riordino a residenziale (inserita con la Variante Strutturale n. 4 ed individuata come Area 2 sulla relazione illustrativa della stessa): vedasi articolo 28.</li> <li>- Prescrizione puntuale PP 1(CA): Nell'area situata lungo Via Napula e individuata con la sigla PP 1(CA) è ammessa la costruzione di un fabbricato ad uso autorimessa e ricovero attrezzi, senza possibilità di trasformazione in residenza, con altezza massima di m. 4,00 alla linea di gronda e superficie utile lorda massima di mq. 120; distanza minima dai confini di m. 5.</li> <li>- Prescrizione puntuale inerente l'ex scuola media: per l'edificio con relative pertinenze sito nella Frazione Cinzano in Via Statale 56 e censito a catasto al foglio 14 particelle 146 e 103 (parte), è ammessa la riclassificazione nell'originaria destinazione residenziale. Tale trasformazione non è soggetta al reperimento o monetizzazione di standard urbanistici; i lavori di sistemazione dei locali prima adibiti a scuola, per renderli nuovamente idonei all'abitazione, non sono soggetti a contributo di costruzione;</li> </ul>		



la trasformazione non è gravata dal contributo straordinario di cui all'art. 16, comma 4, lett. d-ter), del DPR 380/2001 e s.m.i.; in cambio la proprietà cede al Comune a titolo gratuito l'area attigua alla Chiesa di San Rocco, censita a catasto al foglio 9 particella 93.

***- Prescrizione puntuale PP2(CA): sull'edificio indicato in cartografia con la sigla PP2(CA) è consentito l'ampliamento di mc. 750 da effettuarsi in sopraelevazione, rispetto alla soletta esistente posta nel cortile interno sul retro del fabbricato, per non più di due piani nel rispetto dell'altezza del corpo di fabbrica esistente lato strada. È consentita la monetizzazione degli standards urbanistici derivanti dall'ampliamento ammesso con la Variante Parziale 9/2024.***

ZONA Cinzano – Centro Abitato – Aree 15A - 15B - 15C - 15D - 15E - 15F 15H - 15L - 15M - 15N Frazione Case Nuove – Area 15 G		SCHEDA N. 4
AREA 15A: Sf. 5.683 mq - Area 15B: Sf. 4.959 mq - Area 15D: Sf. 7.722 mq - Area 15E: Sf. 1.158 mq - Area 15F: Sf. 904 mq - Area 15G: Sf. 1.200 mq - Area 15H: Sf. 998 mq - Area 15L: Sf. 2.552 mq - Area 15M: Sf. 2.913 mq - Area 15N: Sf. 626 mq		
AREA.....	COMPLETAMENTO	
DESTINAZIONE.....	RESIDENZIALE	
MODALITA' DI INTERVENTO.....	PERMESSO DI COSTRUIRE CON CONVENZIONE	
CARATTERISTICHE EDIFICATORIE.....	VEDI OSSERVAZIONI	
INDICE DI DENSITA' EDILIZIA TERRITORIALE (It).....	0,90 mc/mq <i>0,569 mc/mq per mapp. 1294 e 1297, Fg. 10, dell'area 15M</i>	
INDICE DI DENSITA' EDILIZIA FONDIARIA (If).....	1,00 mc/mq <i>0,608 mc/mq per l'area 15L</i> Per l'area 15H volume massimo mc 1.305 Per l'area 15N volume massimo mc 640	
ALTEZZA MASSIMA (H).....	Area 15A, 15B, 15C, 15E, 15F, 15G, 15L, 15M: 7,50 m (2 p. f.t.) - Area 15D: 9,50 m (3 p.f.t. di cui il 3° mansardato) - Aree 15H e 15N: 9,00 m - 3 p.f.t.	
RAPPORTO DI COPERTURA (Rc).....	25%	
DISTANZA MINIMA DAL CONFINE (Dc).....	5,00 m	
DISTANZA MINIMA DAI FABBRICATI (D).....	10,00 m	
DISTANZA MINIMA DAL CONFINE STRADALE (Ds).....	6,00 m	
AREA A PARCHEGGIO PRIVATO.....	1,00 mq/10,00 mc di costruzione	
AREA A VERDE PRIVATO.....	30% superficie lotto	
<p><b>INTERVENTI DIRETTI AMMESSI:</b> manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, demolizioni e ricostruzioni del volume esistente: vedi art. 13 della Legge Reg. 56/1977 e s.m.i. e Circ. P.G.R. n°5/SG/URB del 27.04.1984.</p> <p><b>OSSERVAZIONI:</b> vedi artt. 28-29 N.T.A.</p> <p>Edifici civili uni - bifamiliari oppure edifici plurifamiliari a schiera o in allineamento sequenziale a 2 o più unità immobiliari</p> <p>Le aree contrassegnate con <math>\Phi</math> sono in fase di esecuzione con P.C. vigente</p> <p><b>PRESCRIZIONI GEOLOGICO-TECNICHE:</b> Nell'area nuova è sconsigliata la costruzione di locali interrati o, in alternativa, si dovrà attuare una verifica tecnica, con studi idrogeologici di dettaglio, volta a dimostrare la compatibilità dell'intervento rispetto alle condizioni di rischio esistenti. (Vedasi paragrafo 10.1 e Scheda n. 2 delle Norme di Attuazione della Relazione Geologica)</p> <p>- Prescrizioni relative all'area 15D: vedasi articolo 29.</p> <p>- Prescrizioni comuni alle aree 15E e 15F: In ottemperanza delle indicazioni dell'art. 146 del D.Lgs. 152/2006 e dell'art. 42 del Piano regionale di tutela delle acque, per contribuire al risparmio di acqua potabile, il progetto presentato per l'acquisizione del permesso a costruire dovrà prevedere la costruzione di serbatoi interrati, dotati di idonei impianti di sollevamento, per la raccolta delle acque meteoriche ed il loro utilizzo per l'irrigazione del verde pertinenziale e/o per la manutenzione ordinaria delle aree a parcheggio e cortili.</p> <p>- Prescrizioni relative all'area 15E: l'area a verde privato di cui sopra dovrà essere realizzata per almeno il 10% sul fronte strada mediante la sistemazione con essenze autoctone.</p> <p>- Prescrizioni relative all'area 15F: dovrà essere realizzata la sistemazione a verde con essenze autoctone lungo il perimetro del lotto. Il permesso di costruire per realizzare l'intervento edilizio deve essere presentato entro un anno dalla data di approvazione della Variante parziale n. 5/2014. In caso di mancata presentazione entro tale data il lotto 15F non è più operante ed il relativo</p>		

sedime viene classificato come area libera interna al Centro Abitato, indipendentemente dalla diversa simbologia grafica della tavola del PRGC. E' consentita la monetizzazione totale degli standard urbanistici, la somma corrisposta al Comune deve essere destinata all'acquisizione di altre aree a servizi pubblici o alla realizzazione dei servizi medesimi.

- Prescrizioni relative all'area 15G: l'intervento edilizio è subordinato alla cessione del sedime necessario all'allargamento della strada vicinale di uso pubblico fino ad una sezione di almeno m. 5 e per una lunghezza di circa m. 74, nonché alla sua esecuzione con le modalità stabilite in convenzione. Il soddisfacimento degli standard urbanistici deve essere garantito per il 50% mediante dotazione di parcheggio, da ricavarsi nell'allargamento di cui sopra, e per il restante 50% mediante monetizzazione sostitutiva. Devono essere rispettate le tipologie edilizie rurali che caratterizzano le zone circostanti.
- Prescrizioni relative alle aree 15H e 15N: il rilascio del permesso di costruire in tale area è subordinato al completamento degli obblighi convenzionali previsti nel PEC 6B1 decaduto.
- Prescrizioni relative alle aree 15L e 15M: Ai sensi dell'art. 21, comma 4 bis, della L.R. 56/1977 e s.m.i., considerata la localizzazione periferica, la conformazione e l'estensione limitata dell'area, è ammessa la monetizzazione totale degli standard urbanistici sostitutiva della cessione.

La realizzazione dell'area 15L è inoltre subordinata alle seguenti prescrizioni:

- non deve comportare per il Comune un maggior carico urbanizzativo ed un'espansione dei servizi pubblici, rispetto alla situazione attuale;
- qualora si intenda cedere l'area da adibire a standard urbanistici occorre che gli stessi siano accessibili da una viabilità pubblica ai sensi della normativa vigente;
- qualora si intenda accedere all'area 15L utilizzando la strada vicinale del Gorreto, la porzione della stessa strada, necessaria per accedere all'area edificabile, dovrà essere allargata in misura pari al tratto precedente che si collega alla strada statale e realizzata con le stesse modalità, a spese del richiedente il titolo abilitativo edilizio;
- l'uso della strada vicinale del Gorreto per l'accesso all'area edificabile dovrà comportare l'accollo delle spese di gestione della stessa strada (manutenzione, sgombrone neve, ecc.).

ZONA	Cinzano – P.E.C. 8A* - 8B1 – 8B2 – P.C.C. 8Ca – 8Cb	SCHEDA N. 8
P.E.C. 8B1: St = MQ 42.822 - 8B2: St = MQ 12.367 8.122 – P.C.C. 8Ca: St = MQ 37.891 44.068 - P.C.C. 8Cb: St = MQ 4.947		
AREA.....	NUOVO IMPIANTO	
DESTINAZIONE.....	ECONOMICA	
MODALITA' DI INTERVENTO.....	P.E.C. P.C.C.8Ca - 8Cb: Permesso di costruire convenzionato o P.E.C.	
CARATTERISTICHE EDIFICATORIE.....	Capannoni o tipologia industriale	
ALTEZZA MASSIMA (H) Uffici, servizi aziendali.....	10,00 M (2 PIANI FUORI TERRA); 14,00 M (3 PIANI FUORI TERRA) nell'area P.C.C.8Ca	
capannoni industriali	10,00 M	
edifici adibiti alla produzione con motivazione specifica (cfr. art. 31)	14,00 M nell'area P.C.C.8Ca, misurati alla quota di intradosso della trave primaria	
RAPPORTO DI COPERTURA (Rc).....	50%; 60% nell'area P.C.C.8Ca	
DISTANZA MINIMA DAL CONFINE (Dc).....	5,00 m. Nell'area P.C.C.8Ca pari a metà dell'edificio se alto all'estradosso più di m. 10	
DISTANZA MINIMA DAI FABBRICATI (D).....	10,00 m. Nell'area P.C.C.8Ca pari all'altezza dell'edificio se alto all'estradosso più di m. 10	
DISTANZA MINIMA DAL CONFINE STRADALE (Ds).....	Codice della Strada fatti salvi i maggiori arretramenti individuati in cartografia. M. 6,00 da strada comunale. Per l'area P.C.C.8Ca m. 20 dalla S.S. 231; m. 3 dalla strada vicinale interna di accesso ai fondi agricoli latitanti.	
AREA A PARCHEGGIO PRIVATO.....	Vedi Art. 25 N.T.A.	
AREA A VERDE PRIVATO.....	15% sup. lotto oppure 1 Albero/125 Mq Sup.	
INTERVENTI DIRETTI AMMESSI: vedi artt. 13, 42, 45 della Legge Reg. 56/1977 e s.m.i. e Circ.P.G.R. n°5/SG/URB del 27/04/1984.		
OSSERVAZIONI: vedi artt. 31 delle N.T.A.		
- Larghezza asse principale: carreggiata mt. 7,50 più 2 marciapiedi di mt. 1,50 ciascuno.		
- Verso la fascia di tutela fluviale e valorizzazione dei percorsi campestri e verso la S.S. 231 lato PCC 8Ca e 8Cb deve essere realizzata una cortina schermante di essenze autoctone di alto fusto larga 5 m. Tale fascia potrà essere realizzata anche esternamente al perimetro di PCC 8Ca e 8Cb, senza però concorrere al soddisfacimento degli standards.		
- Il progetto del PEC 8B1 dovrà essere assoggettato alla procedura di Valutazione di Incidenza ai sensi del D.P.R. 357/1997 e s.m.i. e del D.P.G.R. n. 16/R del 16 novembre 2001.		
- Gli edifici esistenti attualmente presenti all'interno della fascia VE del PEC 8B1 devono essere demoliti. Tale demolizione deve essere preceduta da un approfondito controllo effettuato da un naturalista finalizzato ad escludere l'eventuale utilizzo delle strutture da parte dei chiroteri.		
- L'area VE è verde rinaturalizzato da piantumare con essenze autoctone. Tale area non rientra nelle superfici costituenti standard urbanistici, essa è regolata dalla convenzione dello strumento urbanistico esecutivo e concorre alla formazione della capacità edificatoria, ma non rientra nella superficie territoriale su cui viene conteggiata la dotazione degli standard urbanistici.		
PRESCRIZIONI GEOLOGICO-TECNICHE: Per i PEC 8B1, 8B2 e PCC 8Ca e 8Cb è sconsigliata la costruzione di locali interattati o, in alternativa, si dovrà attuare una verifica tecnica, con studi idrogeologici di dettaglio, volta a dimostrare la compatibilità dell'intervento rispetto alle condizioni di rischio esistenti. <i>Inoltre, l'area censita a catasto al Foglio 12, Mappale 95, compresa nell'ambito PCC8Ca, fino a quando con successiva Variante Strutturale (o altra procedura urbanistica idonea) non vengano modificate le disposizioni vigenti riportate nelle Norme di Attuazione contenute nella Relazione Geologica</i>		

*della Variante Strutturale n.3 al PRGC, potrà essere utilizzata solo come area pertinenziale (a titolo di esempio: aree di manovra, piazzali, superfici a disposizione per eventuali fasi di cantiere, ecc...) del manufatto esistente nell'area che ospita l'attività produttiva in atto e, pertanto, non sono ammesse nuove edificazioni. Può essere utilizzata ai fini della verifica del Rapporto di Copertura dell'area produttiva.*

(Vedasi paragrafo 10.1 e scheda n. 7 delle Norme di Attuazione della Relazione Geologica – Per il PCC 8Ca e 8Cb vedasi anche il paragrafo 10.3)

\* = IN CORSO DI ESECUZIONE





ZONA	Cinzano – Guriot - Area 10, 10B, 14 – Area 8P1	SCHEDA N. 9
Area 10B: St = mq 7.570 - Area 8P1: St = 8.912-36.239		
AREA.....	RIORDINO	
DESTINAZIONE.....	ECONOMICA	
MODALITA' DI INTERVENTO.....	P.C. P.C. Convenzionato (area 8P1 - ampliamento area 14 – area 10B)	
CARATTERISTICHE EDIFICATORIE.....	Capannoni industriali (aree economiche esistenti sull'intero territorio comunale)	
ALTEZZA MASSIMA (H) Uffici e servizi aziendali.....	10,00 M (2 PIANI FUORI TERRA)	
capannoni industriali.....	10,00 M	
RAPPORTO DI COPERTURA (Rc).....	50%	
DISTANZA MINIMA DAL CONFINE (Dc).....	5,00 m	
DISTANZA MINIMA DAI FABBRICATI (D).....	10,00 m	
DISTANZA MINIMA DAL CONFINE STRADALE (Ds).....	10,00 m	
AREA A PARCHEGGIO PRIVATO.....	Codice della Strada Vedi Art. 25 N.T.A.	
AREA A VERDE PRIVATO.....	15% sup. lotto oppure 1 albero/125 mq sup.	
<p><b>INTERVENTI DIRETTI AMMESSI:</b> Ristrutturazione, demolizione, ricostruzione, ampliamento, nuovo impianto. Vedi art. 13, della Legge Reg. 56/1977 e s.m.i. e Circ. P.G.R. n° 5/SG/URB del 7/04/1984.</p> <p><b>OSSERVAZIONI:</b> vedi art. 26 – 32 - 43 delle N.T.A.</p> <p>- L'area verde prospiciente l'area Enel è definita verde rinaturalizzato da piantumare con essenze autoctone ad alto fusto e a crescita rapida. Verso il canale lungo l'area 10B deve essere realizzata una fascia alberata larga 5,00 m di VE.</p> <p>- La fascia VE larga mt. 5 a monte della statale appartenente al corridoio ecologico P3, all'interno dell'area di riordino (Rivella) contigua all'area residenziale, deve essere piantumata a pioppi cipressini o ad altre essenze autoctone di alto fusto a crescita rapida, quale via di transito dei chiroteri verso il fiume Tanaro. Tale fascia inoltre deve essere priva di illuminazione.</p> <p><b>PRESCRIZIONI:</b> Per l'area 10B: l'accesso deve avvenire in fregio alla Strada Statale n. 231 al Km. 34+365.</p> <p>- Sono evidenziate in cartografia superfici normate come aree economiche di riordino, ma ricadenti nei limiti della fascia C del P.S.F.F. e in classe IIIa-5p. Per queste aree valgono le prescrizioni delle N.T.A. della Relazione Geologica.</p> <p>- La parte di area di riordino n. 14 ampliata con la Variante parziale n. 7 è sottoposta a permesso di costruire convenzionato. In essa la dotazione di aree per attrezzature di servizio pubbliche o di uso pubblico, stabilita nella misura minima del 10% della superficie fondiaria, deve essere reperita in loco almeno per la metà, mentre la restante quota può essere assoggettata a monetizzazione sostitutiva. La localizzazione di tali aree per attrezzature di servizio, individuata sulla cartografia del PRG, potrà subire modifiche in sede di permesso di costruire convenzionato, ferma restando la dotazione minima richiesta.</p> <p>- La parte di area economica di riordino n. 14 ampliata con la Variante parziale n. 8/2020 è sottoposta a permesso di costruire diretto; la corrispondente dotazione di standard urbanistici, stabilita nella misura minima del 10% della superficie fondiaria, può essere assoggettata a monetizzazione sostitutiva.</p> <p>- L'area economica di riordino 10B è sottoposta a permesso di costruire convenzionato che regoli la dotazione di standard urbanistici, pari al 10% della superficie fondiaria, da reperirsi almeno per la metà all'interno della superficie individuata cartograficamente, mentre la restante quota può essere monetizzata.</p> <p>- La parte di area economica di riordino 8P1 (ex n. 10 ampliata con la Variante parziale n. 8/2020) è destinata alla costruzione di un fabbricato per uffici (che può occupare l'intera superficie fondiaria ampliata in deroga al rapporto di copertura), il quale deve rispettare una distanza di almeno m. 6 dalla strada comunale individuata in cartografia e può essere costruito a confine dell'area a parcheggio e fondiaria circostante; 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.</p>		

In aggiunta è ammessa l'eventuale trasformazione di un'ulteriore parte dell'area a parcheggio privato di uso pubblico, frontistante l'area economica di riordino n. 10, in superficie fondiaria della stessa, riducendo a non meno di m. 6 la profondità del parcheggio, anche in tal caso previa monetizzazione sostitutiva o reperimento in altra area a servizi della porzione trasformata.

***Per interventi in ampliamento determinanti contenute estensioni di Superficie Coperta e comunque non superiori al 30% del fabbricato oggetto di intervento, si ammette la modalità attuativa diretta quale alternativa al PCC.***

***In sede di rilascio dei titoli abilitativi, nella quantificazione delle aree a standard pubblico oggetto di monetizzazione si dovrà tener conto della corresponsione delle precedenti monetizzazioni intervenute sull'area.***

- Nell'area economica di riordino su cui è insediata la ditta "Carrero Trasporti srl", ubicata in Via Statale n. 80/d, la parte ampliata con la Variante parziale n. 8/2020 (censita a catasto al foglio 11 particella 223/B) non può essere utilizzata per eventuali incrementi del rapporto di copertura.

**PRESCRIZIONI GEOLOGICO TECNICHE:** è sconsigliata la costruzione di locali interrati o, in alternativa, si dovrà attuare una verifica tecnica, con studi idrogeologici di dettaglio, volta a dimostrare la compatibilità dell'intervento rispetto alle condizioni di rischio esistenti.

(Vedasi paragrafo 10.1 e scheda n. 8 delle Norme di Attuazione della Relazione Geologica)

ZONA	Agricola	SCHEDA N. 12
AREA.....		AGRICOLA
DESTINAZIONE.....		AGRICOLA
MODALITA' DI INTERVENTO.....		P.C.
CARATTERISTICHE EDIFICATORIE.....		Vedere a piè pagina
ALTEZZA MASSIMA (H).....		7,50 M (2 PIANI FUORI TERRA)
RAPPORTO DI COPERTURA (Rc).....		30%
DISTANZA MINIMA DAL CONFINE (Dc).....		5,00 m
DISTANZA MINIMA DAI FABBRICATI (D).....		10,00 m
DISTANZA MINIMA DAL CONFINE STRADALE (Ds).		vedi art. 39 N.T.A.
DISTANZE DI NUOVI ALLEVAMENTI E CONCIMAIE: dal perimetro del centro abitato.....		500 m suini 200 m bovini, ovini, altri (eccetto PP 3(A))
da edifici residenziali isolati.....		500 m suini 30 m bovini, ovini, altri
dalla casa del conduttore.....		20 m bovini, ovini, altri
<p><b>INTERVENTI DIRETTI AMMESSI:</b> vedi artt. 13, 25 della Legge Reg. 56/1977 e s.m.i. e Circ. P.G.R. n°5/SG/URB del 27/04/1984.</p> <p>- Prescrizione Puntuale PP 1(A): Sul fabbricato residenziale extragricolo in zona agricola, posto in Via Rolfi ed indicato in cartografia con la sigla PP 1(A), è consentito l'ampliamento "una tantum" di mc. 500, rispetto alla volumetria autorizzata esistente all'atto di adozione della Variante parziale n. 5/2014 al PRGC. L'ampliamento deve essere realizzato in direzione opposta al lato della Strada Provinciale n. 153, a partire dal filo del fabbricato preesistente, o comunque ad una distanza di almeno m. 20 dal confine stradale.</p> <p>- Prescrizione Puntuale PP 2(A): L'edificio indicato in cartografia con la sigla PP 2(A), in fascia di rispetto della ferrovia, è sottoposto a demolizione senza possibilità di ricostruzione sullo stesso sedime, al fine di tutelare l'incolumità delle persone.</p> <p>- Prescrizione Puntuale PP 3(A): Per l'allevamento di polli esistente in località Cascinotta si consente l'ampliamento dei tre fabbricati agricoli esistenti (alla data di approvazione della Variante parziale n. 8/2020), da realizzarsi sul lato sud degli stessi mediante aumento in lunghezza, all'interno dell'area specifica indicata in cartografia con la sigla PP 3(A). Trattandosi di allevamento esistente, in deroga alle norme dell'art. 36, comma 5°, la superficie coperta in ampliamento deve rispettare le distanze di m. 30 dagli edifici residenziali isolati e m. 20 dalla casa del conduttore, inoltre m. 200 dalle aree residenziali esistenti e previste interne alla perimetrazione del Centro Abitato effettuata ai sensi del Codice della Strada. Devono inoltre essere rispettate le prescrizioni dell'art. 20 ter, comma 2, punto g) inerenti l'intervento.</p> <p>- <b>Prescrizione Puntuale PP4(A): Sull'edificio indicato in cartografia con la sigla PP4(A) è consentito il mutamento di destinazione d'uso a fini residenziale della volumetria esistente pari a mc. 1.660.</b></p> <p><b>OSSERVAZIONI:</b> Vedi artt. 36, 37 delle N.T.A. e Regolamento Edilizio e art. 9 D.M. 1404/68 – art. 43 delle N.T.A. per interventi ricadenti in fascia di tutela S.I.C. L'area agricola inserita all'interno della fascia di tutela al corridoio ecologico P3 sarà mantenuta e conservata nell'attuale destinazione d'uso, sono vietate ogni forma di nuova edificazione. Per tale area il comune si garantisce promotore nell'acquisto di essenze arboree autoctone e ad alto fusto al fine d'incitarne la piantumazione da parte di proprietari dei terreni. Inoltre si garantisce anche promotore per le modalità di accesso ai finanziamenti per il P.S.R. 2007/2013 e seguenti. E parimenti vietata l'installazione di pannelli fotovoltaici a terra.</p> <p>- Tipologia: art. 36 delle N.T.A.</p> <p>- Il fabbricato agricolo posto nell'area esterna a nord del ex PEC 1C (stralciato con la Variante parziale n. 5/2014) non può essere riutilizzato per l'attività di allevamento.</p> <p>- Nell'area agricola compresa tra il Corridoio Ecologico P2 e le aree economiche "PCC8Ca" e "10B" è vietata ogni forma di nuova edificazione.</p> <p>Nell'area agricola compresa tra l'area economica "14" originaria ed il suo ampliamento intervenuto con la Variante parziale n. 7, è vietata ogni forma di nuova edificazione.</p>		

ZONA	Ciabot Nogaris	SCHEDA N. 18
AREA.....		RIORDINO
DESTINAZIONE.....		TURISTICO RICETTIVA
MODALITA' DI INTERVENTO.....		P.C.
CARATTERISTICHE EDIFICATORIE.....		Edilizia tradizionale Tipologia abitativa
INDICE DI DENSITA' EDILIZIA FONDIARIA (If).....		Massimo 200,00 mq interrato 0,90 mq/mq La Variante parziale n. 5/2014 consente un ampliamento di mq 100 di superficie utile lorda rispetto all'esistente
ALTEZZA MASSIMA (H).....		2 piani fuori terra
DISTANZA MINIMA DAL CONFINE (Dc).....		5,00 m o esistente
DISTANZA MINIMA DAI FABBRICATI (D).....		10,00 m
DISTANZA MINIMA DAL CONFINE STRADALE (Ds).....		10,00 m o esistente
AREA A PARCHEGGIO PRIVATO.....		vedi osservazioni
AREA A VERDE PRIVATO.....		1albero/125 mq sup. 15% sup. lotto in aggiunta alle aree indicate
<p><b>INTERVENTI DIRETTI AMMESSI:</b> vedi art. 13 della L.R. 56/77 e s.m.i. e Circ. P.G.R. n. 5/SG/URB del 27.04.1984. Art. 17 comma 7 L.R. 56/77 in riferimento a Circ. P.G.R. 05.08.1998 n. 12/PET.</p> <p><b>OSSERVAZIONI:</b> in generale: art. 31 delle N.T.A.; per i parcheggi: art. 25 delle N.T.A.</p> <p>- Parcheggio: privato: 1,00 mq ogni 10,00 mc di costruzione; turistico-ricettivo: 65% S.U. (ristoranti - alberghi) in ogni caso deve essere assicurata una dotazione minima di 5 posti auto</p> <p>- L'intervento di ampliamento ammesso con la Variante parziale n. 5/2014 deve essere integrato nella struttura esistente in modo tale da garantire un buon inserimento nelle visuali del paesaggio ed il rispetto delle caratteristiche architettoniche e tipologiche locali. Nell'ambito della proposta progettuale specifica attenzione dovrà essere prestata al tema dell'inserimento ambientale, paesaggistico ed ecosistemico, delle opere in progetto.</p> <p>Gli indirizzi operativi in merito dovranno riguardare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• mitigazione della percezione visiva del nuovo edificato, con attenta valutazione di questa problematica dai principali punti visuali; per questo aspetto il progetto dell'intervento dovrà essere corredato da dettagliata documentazione fotografica comprendente foto simulazioni;</li> <li>• realizzazione di opere in verde nelle prossimità dell'edificio;</li> <li>• corretta manutenzione e, ove necessario, integrazione della copertura a verde dell'area collinare di proprietà in cui si colloca l'edificio.</li> </ul> <p>- All'interno della volumetria esistente è consentita la destinazione abitativa esclusivamente per la residenza del personale o del proprietario: la superficie abitabile netta non deve superare mq 120,00 ed è assoggettata a vincolo di pertinenzialità con l'attività turistico-ricettiva. Sono fatte salve eventuali quantità maggiori preesistenti all'approvazione della Variante parziale n. 7/2016.</p>		



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

VARIANTE PARZIALE 7/2016		
n°	Descrizione dell'intervento nella Relazione Illustrativa	Note
1	1 RES) Inserimento di area residenziale di completamento	
2	2 RES) Variazione di destinazione d'uso a residenza su parte di edificio	
3	5 RES) Costruzione di locale autorimessa e deposito attrezzi nel Centro Abitato	
4	6 RES) Trasformazione di area economica in area a destinazione mista residenziale - commerciale - artigianale	
5	2 PROD) Ampliamento di area economica di riordino	
6	2 SERV) Stralcio di area a servizi pubblici	
7	1 AGR) Ampliamento di allevamento esistente	
VARIANTE PARZIALE 8/2020		
	Descrizione dell'intervento nella Relazione Illustrativa	
8	4 RES) Inserimento di area edificabile residenziale	
9	5 RES) Inserimento di area edificabile residenziale	
10	2 PROD) Ampliamento di area economica di riordino	
11	3 PROD) Ampliamento di area economica di riordino	
12	5 PROD) Trasformazione di parte di area a servizi in produttiva	
13	1 TERZ) Ampliamento di fabbricato turistico-ricettivo	
14	1 AGR) Ampliamento di allevamento esistente	
VARIANTE PARZIALE 9/2024		
	Descrizione dell'intervento nella Relazione Illustrativa	
15	<i>Ciabot Nogaris - Mutamento di destinazione d'uso da turistico-ricettiva a residenziale</i>	
16	<i>Fg. 11, map. 221 - Ampliamento di fabbricato esistente in centro abitato</i>	
17	<i>Area PCC8Ca - Ampliamento superficiale area economica di nuovo impianto</i>	
18	<i>Area 8P1 - Ampliamento superficiale area economica di riordino</i>	