REGIONE PIEMONTE

COMUNE DI

BALDISSERO D'ALBA

P.R.G.C.

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
VARIANTE STRUTTURALE N. 2 APPROVATA CON D.G.R. 8-1228 del 06/02/2001

VARIANTE PARZIALE N. 10 EX ART. 17 COMMA 7 LEGGE REGIONALE N. 56/77 e s.m.i.

PROGETTO DI PIANO

TAVOLA 1 – RELAZIONE TECNICA

Settembre 2021

Il sindaco

Il progettista

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI CUNEO
1384 Dott. Ing. Federico Burzio

Il responsabile del procedimento

Il Segretario

Approvazione preliminare D.C.C. n._____ del_____

Approvazione definitiva D.C.C. n._____ del_____

FEDERICO BURZIO
INGEGNERE
Via Artuffi, 47 – 12040 Ceresole d'Alba
Tel. e fax. 0172 574612 - Cell. 328 6016363
e-mail: f.burzio@libero.it - P.E.C. : federico.burzio@ingpec.eu
C.F. BRZFRC76T04B111Z - p.iva 02987120041

REGIONE PIEMONTE – PROVINCIA DI CUNEO
COMUNE DI BALDISSERO D'ALBA (CN)
P.R.G.C. – Variante n.10, ex art. 17 commi da 5 a 8 L.R. 56/77 e s.m.i.

RELAZIONE TECNICA

INDICE

1 PREMESSA 3

1.1 CARATTERISTICHE DELLA PRESENTE VARIANTE 4

1.2 VERIFICA PRELIMINARE DI ASSOGGETTABILITÀ A VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA 5

2 PROPOSTA DI VARIANTE AL P.R.G.C. 6

2.1 OGGETTO DELLA VARIANTE 6
2.1.1 Aree per insediamenti residenziali 6
2.1.2 Aree per insediamenti produttivi 6
2.1.3 Aree per attrezzature al servizio delle attività produttive 6

2.2 CONTEGGI DIMOSTRATIVI 7
2.2.1 Aree per insediamenti residenziali 7
2.2.2 Aree per insediamenti produttivi 9
2.2.3 Aree a servizi 12

2.3 MODIFICHE CARTOGRAFICHE 13
2.3.1 Aree per insediamenti residenziali 13
2.3.2 Aree per insediamenti produttivi 17
2.3.3 Aree per attrezzature al servizio delle attività produttive 24

2.4 MODIFICHE NORMATIVE 25
2.4.1 Aree per insediamenti residenziali 25
2.4.2 Aree per insediamenti produttivi 40
2.4.1 Aree agricole 54

3 TAVOLA DELLE URBANIZZAZIONI PRIMARIE 62

4 VERIFICA DI COMPATIBILITA' ACUSTICA 63

5 VERIFICA DI COMPATIBILITA' GEOLOGICA 64

6 VERIFICA DI COERENZA CON IL P.P.R. 65

1 PREMESSA

Il Comune di Baldissero d'Alba è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale approvato dalla Regione Piemonte ai sensi della Legge Regionale 5 dicembre 1977, n.56 e s.m.i., la cui versione vigente è riferita a:

- Piano Regolatore Generale Comunale, approvato dalla Regione Piemonte con la Deliberazione della Giunta Regionale del 03.05.1988, n.88.20600;
- Prima Variante Strutturale, approvata dalla Regione Piemonte con la Deliberazione della Giunta Regionale del 25.05.1995, n.53–4485;
- Seconda Variante Strutturale, adottata con la Deliberazione del Consiglio Comunale n.2 del 17.01.2000, approvata con la Deliberazione della Giunta Regionale del 06.11.2000, n.8–1228 e pubblicata sul B.U.R.P. n.46 del 15.11.2000;
- Variante parziale n.1, ex art.17, c.7 L.R.n.56/1977 e s.m.i., approvata con la Deliberazione del Consiglio Comunale n.11 del 31.03.2003;
- Variante parziale n.2, ex art.17, c.7 L.R.n.56/1977 e s.m.i., approvata con la Deliberazione del Consiglio Comunale n.13 del 07.06.2005;
- Variante parziale n.3, ex art.17, c.7 L.R.n.56/1977 e s.m.i., approvata con la Deliberazione del Consiglio Comunale n.14 del 07.06.2005;
- Variante parziale n.4, ex art.17, c.7 L.R.n.56/1977 e s.m.i., approvata con la Deliberazione del Consiglio Comunale n.22 del 20.12.2005.
- Variante parziale n.5, ex art.17, c.7 L.R.n.56/1977 e s.m.i., approvata con la Deliberazione del Consiglio Comunale n.7 del 15.04.2009.
- Variante parziale n.6, ex art.17, c.7 L.R.n.56/1977 e s.m.i., approvata con la Deliberazione del Consiglio Comunale n.9 del 08.04.2011.
- Variante non variante che segue i disposti di cui al comma 8 e comma 9 dell'art.17 della L.R.n.56/1977, cosi come sostituito dall'art.1 della L.R.n.41/1997
- Variante parziale n.7, ex art.17, c.7 L.R.n.56/1977 e s.m.i., approvata con la Deliberazione del Consiglio Comunale n.10 del 09.04.2014 e pubblicata su Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n.19 del 08.05.2014.
- Variante parziale n.8, ex art.17, c.7 L.R.n.56/1977 e s.m.i., approvata con la Deliberazione del Consiglio Comunale n.24 del 04.08.2016.
- Variante parziale n.9, ex art.17, c.7 L.R.n.56/1977 e s.m.i., approvata con la Deliberazione del Consiglio Comunale n.19 del 22.11.2018.

In data odierna l'Amministrazione intende procedere con l'adozione di una variante che non presenta i caratteri indicati ai commi 4 e 6 dell'art.1 della L.R. 41/97 –"*Modifica degli articoli 17, 40 e 77 della legge regionale 5 dicembre 1977, n.56 (Tutela ed uso del suolo)"*- e pertanto è una Variante Parziale che segue i disposti del comma 7 dell'art.1 della L.R. 41/97.

Si specifica altresì che l'oggetto della presente Variante, che viene denominata "Variante Parziale n. 10", per la sua stessa essenza è tale da non incidere con qualunque piano territoriale sovracomunale ad oggi approvato.

1.1 CARATTERISTICHE DELLA PRESENTE VARIANTE

La presente variante è inquadrabile come una "VARIANTE PARZIALE" che segue i disposti dell'art. 17 della Legge Regionale 56/77 così come modificato dalla L.R. 41/97 e dalla L.R. n.3 del 25.03.2013.

Si specifica che:

- Le previsioni di variante al PRG, con riferimento agli ambiti oggetto di modifica, sono conformi agli strumenti di pianificazione territoriale e paesaggistica regionali e provinciali, nonché ai piani settoriali e ne attuano le previsioni;
- La presente variante n.10 è identificabile come variante parziale in quanto sono soddisfatte tutte le seguenti condizioni (dettate dal comma 5 dell'art.17 della L.R. 56/77 e s.m.i.):
  a) non modifica l'impianto strutturale del PRG vigente, con particolare riferimento alle modificazioni introdotte in sede di approvazione;
  b) non modifica in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale o comunque non genera statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale;
  c) non riduce la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 della L.R. 56/77 e s.m.i. per più di 0,5 metri quadrati per abitante, nel rispetto dei valori minimi di cui alla legge stessa. A tale proposito si rimanda al paragrafo 2.2 "Conteggi dimostrativi";
  d) non aumenta la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 della L.R. 56/77 e s.m.i. per più di 0,5 metri quadrati per abitante, oltre i valori minimi previsti dalla legge stessa. A tale proposito si rimanda al paragrafo 2.2 "Conteggi dimostrativi";
  e) non incrementa la capacità insediativa residenziale prevista all'atto dell'approvazione del PRG vigente. A tale proposito si rimanda al paragrafo 2.2 "Conteggi dimostrativi";
  f) non incrementa le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive, in misura superiore al 6 per cento. A tale proposito si rimanda al paragrafo 2.2 "Conteggi dimostrativi";
  g) non incide sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modifica la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico recata dal PRG vigente;
  h) non modifica gli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 24 della L.R. 56/77 e s.m.i., nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti.

Per la verifica della lettera a), si riporta di seguito la deliberazione regionale di approvazione della variante generale a partire dalla quale sono stati fatte le varianti parziali (Deliberazione della Giunta Regionale del 06.11.2000, n.8–1228 e pubblicata sul B.U.R.P. n.46 del 15.11.2000).

GIUNTA REGIONALE DEL PIEMONTE

Verbale n. 35 Adunanza 6 novembre 2000

L'anno duemila il giorno 06 del mese di novembre alle ore 17:45 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, Angelo BURZI, Ugo CAVALLERA, Mariangela COTTO, Antonio D'AMBROSIO, Giovanni Carlo LARATORE, Giampiero LEO, Gilberto PICHETTO FRATIN, Deodato SCANDEREBECH, ~~Ettore RACCHELLI, Roberto VAGLIO,~~ con l'assistenza di Laura BERTINO nelle funzioni di Segretario Verbalizzante.

Sono assenti gli Assessori: RACCHELLI, VAGLIO

(Omissis)

D.G.R. n. 8 - 1228

OGGETTO:

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

A relazione dell' Assessore BOTTA :

Premesso che il Comune di Baldissero d'Alba - dotato di Piano Regolatore Generale Comunale regolarmente approvato con D.G.R. n. 88-20600 in data 3.5.1988, successivamente variato - nel rispetto dei disposti fissati dagli artt. 15 e 17 della L.R. 5.12.1977 n. 56 e successive modificazioni ed in osservanza 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 12.12.1997, esecutiva ai sensi di legge, il Progetto Preliminare della 2^ Variante al vigente Piano Regolatore Generale Comunale;
- adottare, con deliberazione consiliare n. 16 in data 12.6.1998, esecutiva ai sensi di legge, in forma definitiva, il Progetto della 2^ Variante al Piano Regolatore Generale Comunale vigente, avendo preventivamente espresso le proprie determinazioni in merito alle osservazioni e proposte presentate da parte di Enti e privati a seguito della pubblicazione degli atti del Progetto Preliminare;
- integrare, con deliberazione consiliare n. 36 in data 12.10.1998, esecutiva ai sensi di legge, quanto precedentemente assunto;

constatato che:

- la Direzione Regionale Pianificazione e Gestione Urbanistica, con relazione in data 3.9.1999 - acquisite le determinazioni della Direzione Regionale Servizi Tecnici di Prevenzione, Settore Prevenzione Territoriale del Rischio Geologico con parere in data 14.6.1999, prot. n. 4743/20.6 - riteneva meritevole di approvazione la 2^ Variante al Piano Regolatore Generale vigente del

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

Torino li, - 6 FEB. 2001

IL DIRIGENTE
Arch. Andrea MARINI

Comune di Baldissero d'Alba, di cui alle deliberazioni consiliari n. 16 in data 12.6.1998 e n. 36 in data 12.10.1998, a condizione che l'Amministrazione Comunale interessata provvedesse ad apportare alcune modifiche alle scelte progettuali 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. 11551/19.9Pa in data 13.9.1999, nel condividere il succitato parere espresso dalla Direzione Regionale Pianificazione e Gestione Urbanistica, provvedeva a trasmettere il medesimo al Comune di Baldissero d'Alba, specificando altresì i tempi per le controdeduzioni comunali ed il vincolo di salvaguardia alle osservazioni formulate;

atteso che il Comune di Baldissero d'Alba, con deliberazione consiliare n. 2 in data 17.1.2000, esecutiva ai sensi di legge, ha provveduto a controdedurre alle osservazioni formulate dalla Direzione Regionale Pianificazione e Gestione Urbanistica con parere in data 3.9.1999, predisponendo nel contempo la relativa documentazione tecnica opportunamente modificata in conseguenza dei rilievi accolti;

dato atto che, sulla base del precedente richiamato parere della Direzione Regionale Pianificazione e Gestione Urbanistica e delle definitive valutazioni espresse dal Referente d'Area, territorialmente competente, della Direzione Regionale stessa con relazione in data 2.10.2000 - acquisite le determinazioni della Direzione Regionale Servizi Tecnici di Prevenzione, Settore Prevenzione Territoriale del Rischio Geologico con parere in data 13.7.2000, prot. n. 5794/20.6 - si ritiene meritevole di approvazione la 2^ Variante al Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Baldissero d'Alba, di cui alle deliberazioni consiliari n. 16 in data 12.6.1998, n. 36 in data 12.10.1998 e n. 2 in data 17.1.2000, subordinatamente all'introduzione "ex officio", negli elaborati della Variante al Piano, delle ulteriori modifiche specificatamente riportate nell'allegato documento "A" in data 2.10.2000, che costituisce parte integrante del presente provvedimento, finalizzate a puntualizzare ed adeguare l'articolato normativo a disposizioni di legge vigenti;

preso atto delle Certificazioni del Comune di Baldissero d'Alba in data 18.11.1998, circa l'iter di formazione della Variante in argomento al Piano Regolatore Generale vigente, 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. 88-20600 in data 3.5.1988 , con la quale è stato approvato il Piano Regolatore Generale del Comune di Baldissero d'Alba, successivamente variato;

viste le note in data 5.8.1998, prot. n. 2102 ed in data 8.3.2000, prot. n. 709, con le quali il Comune di Baldissero d'Alba ha trasmesso la pratica di cui trattasi;

vista la documentazione relativa alla 2^ Variante al P.R.G.C. vigente, che si compone degli atti ed elaborati specificati al 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 Seconda Variante al Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Baldissero d'Alba, in provincia di Cuneo, adottata e successivamente integrata con deliberazioni consiliari n. 16 in data 12.6.1998, n. 36 in data 12.10.1998 e n. 2 in data 17.1.2000, subordinatamente all'introduzione "ex officio", negli elaborati della Variante al Piano, delle ulteriori modifiche specificatamente riportate nell'allegato documento "A" in data 2.10.2000, 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

La documentazione costituente la Seconda Variante al Piano Regolatore Generale vigente, adottata e modificata dal Comune di Baldissero d'Alba, debitamente vistata, si compone di:

- Deliberazioni consiliari n. 16 in data 12.6.1998 e n. 36 in data 12.10.1998, esecutive ai sensi di legge, con allegato:
  - . Elab. - Esame delle osservazioni
  - . Elab. - Relazione tecnica
  - . Elab. - Norme di Attuazione
  - . Tav. 1 - Schema sintetico di Piano, in scala 1:25000
  - . Tav. 2 - Progetto di Piano, in scala 1:5000
  - . Tav. 2/A - Progetto preliminare di Piano - Osservazioni, in scala 1:5000
  - . Tav. 3 - Progetto di Piano, in scala 1:2000
  - . Tav. 4 - Progetto di Piano, in scala 1:2000
  - . Tav. 5 - Progetto di Piano, in scala 1:1000
  - . Elab. - Schede riassuntive
  - . Elab. - Relazione geologico tecnica sulle aree di nuova espansione urbanistica
  - . Elab. - Relazione sugli elaborati geologici generali a supporto del nuovo strumento urbanistico
  - . Tav. 1 - Carta geologico - strutturale, in scala 1:10000
  - . Tav. 2 - Carta geomorfologica, dei dissesti, della dinamica fluviale e del reticolo idrografico minore, in scala 1:10000
  - . Tav. 3 - Fasce di rispetto dai rii, in scala 1:10000
  - . Tav. 4 - Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, in scala 1:10000
  - . Elab. - Scheda quantitativa dei dati urbani.
- Deliberazione consiliare n. 2 in data 17.1.2000, esecutiva ai sensi di legge, con allegato:
  - . Elab. - Relazione integrativa
  - . Elab. - Relazione geologico tecnica controdeduttiva alle osservazioni della relazione d'esame
  - . Tav. 3 - Fasce di rispetto dai rii, in scala 1:10000
  - . Tav. 4 - Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, in scala 1:10000
  - . Elab. - Norme di Attuazione
  - . Tav. 2 - Progetto di Piano, in scala 1:5000
  - . Tav. 3 - Progetto di Piano, in scala 1:2000
  - . Tav. 4 - Progetto di Piano, in scala 1:2000
  - . Tav. 5 - Progetto di Piano, in scala 1:1000.

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

(Omissis)

Il Presidente
della Giunta Regionale
Enzo GHIGO

Direzione Affari Istituzionali
e Processo di Delega
Il funzionario verbalizzante
Laura BERTINO

Estratto dal libro verbali delle deliberazioni assunte dalla Giunta Regionale in adunanza 6 novembre 2000.

cr

REGIONE PIEMONTE
ASSESSORATO URBANISTICA
Il sottoscritto attesta che la presente copia composta da n. 4 fogli è conforme all'originale

Torino li, - 6 FEB. 2001

IL DIRIGENTE
Arch. Andrea MARINI

REGIONE PIEMONTE

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

DIREZIONE REGIONALE PIANIFICAZIONE E GESTIONE URBANISTICA

REGIONE PIEMONTE
ASSESSORATO URBANISTICA
Il sottoscritto attesta che la presente copia composta da n. 1 fogli è conforme all'originale

Torino li, - 6 FEB. 2001

IL DIRIGENTE
Arch. Andrea MARINI

Torino: 2.10.2000

Allegato "A" alla Deliberazione della Giunta Regionale n. 8 - 1223 in data 6 - 11 - 2000

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

ELENCO DELLE MODIFICHE INTRODOTTE "EX OFFICIO"

MODIFICHE NORMATIVE ; Norme di Attuazione :

Art. 2.7.13 - Volume costruibile (V = mc.)

- Al 4° comma i due valori dell'altezza media e minima del locale sottotetto si intendono ripristinati come da testo adottato con D.C. n. 16 del 12.6.98 integrata con D.C. n. 36 del 12.10.98;
- Le parole in grassetto da "- per gli spazi" fino a "mt. 1,40;" si intendono stralciate;
- Al termine del 7° comma si intende inserito il seguente testo: "Si richiamano per quanto applicabili i contenuti della L.R. 21/98".

Art. 3.2.2 - Fascia di rispetto cimiteriale

- Le parole in grassetto "dell'art. 29" si intendono sostituite con le parole "dell'art. 27";
- Dopo le parole in grassetto "L.R. 56/77 e s.m.i." si intende aggiunto il seguente testo: "con una profondità minima di mt. 150 fatte salve eventuali riduzioni autorizzate ai sensi delle vigenti normative".

Art. 4.1. - Aree a strandards urbanistici: servizi sociali ed attrezzature a livello comunale.

Al punto b) dopo le parole in grassetto "Via XXV Aprile" si intende inserito il seguente testo: "non è ammesso alcun tipo di edificazione:"

./.

Artt. 5.3 - Caratteristiche edificatorie da rispettarsi per il Nucleo Storico - punto e) ;
5.4 - Operatività nel Centro Abitato - punto 1), lettere b) e d) ;
9.1 - Aree agricole - punto F) :

Nei suddetti articoli, ai punti specificatamente sopra indicati, dopo le parole "portici esistenti" si intendono inserite le parole: "già chiusi su almeno tre lati".

Art. 6.3 - Interventi su impianti artigianali, industriali e commerciali esistenti che si confermano nella loro ubicazione.
Aree normative n° 1-3-4-5-7-8-9-12-13-14-16-17-18-19-20-22

Il n. 4 che compare nel titolo dell'articolo si intende eliminato (in quanto l'area normativa n. 4 è stata stralciata).

Il Dirigente del Settore
Territoriale di Cuneo
arch. Franco VANDONE

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

/pc

1.2 VERIFICA PRELIMINARE DI ASSOGGETTABILITÀ A VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Il progetto di Variante in oggetto è sottoposto alla fase di Verifica preventiva di assoggettabilità alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica di cui ai D.Lgs. 152/2006 e 4/2008 "in maniera contestuale" secondo quanto previsto dalla Deliberazione della Giunta Regionale 29 febbraio 2016, n. 25-2977 "*Disposizioni per l'integrazione della procedura di valutazione ambientale strategica nei procedimenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ai sensi della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo)*".

In ottemperanza a quanto previsto al punto 1.8 dell'Allegato 1 della succitata D.G.R., il Documento Tecnico di verifica preventiva di assoggettabilità alla fase di Valutazione Ambientale Strategica sarà integrato con un capitolo specifico relativo alla Valutazione d'Incidenza.

Il Documento Tecnico di verifica preventiva di assoggettabilità a V.A.S., redatto sulla base delle indicazioni emanate dalla Regione Piemonte con la già citata 29 febbraio 2016, n. 25-2977, viene sottoposta all'esame dei seguenti soggetti aventi competenze in materia ambientale:

- Provincia di Cuneo – Settore Gestione Risorse del Territorio;
- A.R.P.A. – Dipartimento provinciale di Cuneo;
- A.S.L. CN2;
- Regione Piemonte - Settore Biodiversità e Aree Naturali;
- Regione Piemonte - Settore Valutazioni Ambientali e Procedure Integrate;
- Regione Piemonte - Settore Territorio e Paesaggio.

2 PROPOSTA DI VARIANTE AL P.R.G.C.

2.1 OGGETTO DELLA VARIANTE

L'Amministrazione Comunale, per una migliore gestione del territorio e per venire incontro alle esigenze della popolazione in materia di attività edilizia, ha la necessità di apportare alcune modifiche al P.R.G.C. vigente.
Il presente studio parte quindi dall'esame delle richieste avanzate dai cittadini per stabilire una serie di varianti che modificano le destinazioni d'uso di alcune aree.

Come accennato, in considerazione del fatto che le modifiche descritte di seguito non variano in modo sostanziale il Piano, sono da approvarsi secondo le procedure dell'art.17, commi da 5 a 8 della L.R. 56/77 e s.m.i.
Le modifiche apportate con la presente variante, costituenti parte integrante della presente relazione, vengono riportate di seguito suddivise in *"Modifiche cartografiche"* e *"Modifiche normative"*.

2.1.1 Aree per insediamenti residenziali

Sono state portate all'attenzione dell'Amministrazione Comunale quattro distinte richieste di stralcio di lotti appartenenti all'area normativa "aree per nuove edificazioni residenziali". Per un ambito residenziale è stata richiesta una riperimetraizone con ampliamento della superficie ma con riduzione dell'indice di fabbricabilità in modo tale da mantenere invariata la capacità edificatoria. Non vi sono invece state richieste per ampliare aree edificabili esistenti o per crearne di nuove. La presente variante rispetta i dettami dell'art. 17 della Legge Regionale 56/77 in quanto non incrementa la capacità insediativa residenziale totale del Piano Regolatore Vigente. Si rimanda a tale proposito ai calcoli dimostrativi del paragrafo 2.2.

2.1.2 Aree per insediamenti produttivi

Si sono manifestate diverse esigenze per quanto riguarda gli insediamenti produttivi:

- Quattro diverse richieste di stralcio di aree produttive esistenti;
- Tre richieste di inserimento di nuove aree produttive;
- Una richiesta d'inserimento di aree produttive senza capacità edificatoria da adibirsi a piazzali e aree verdi a servizio di uno stabilimento esistente.

La variante in progetto rispetta la condizione dettata dalla **lettera f), comma 5, dell'art.17 della L.R. 56/77 e s.m.i.** per le varianti parziali: "non incrementa le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive, in misura superiore al 6 per cento".
Si rimanda a tale proposito ai calcoli dimostrativi del paragrafo 2.2.

2.1.3 Aree per attrezzature al servizio delle attività produttive

A seguito della richiesta di ampliamento di un'area produttiva esistente, si rende anche necessario lo spostamento e riperimetrazione di un ambito individuato dal PRGC per "attrezzature al servizio delle attività produttive". Il saldo complessivo di tali aree rimane comunque invariato.

2.2 CONTEGGI DIMOSTRATIVI

2.2.1 Aree per insediamenti residenziali

Vista l'esigenza descritta in precedenza di mantenere invariata la capacità insediativa totale del P.R.G.C., potranno essere soddisfatte le nuove richieste di inserimento di aree edificabili esclusivamente fino al riequilibrio della capacità insediativa persa a seguito dello stralcio di aree attualmente edificabili.

Il calcolo della capacità insediativa deve essere fatto sulla base di quanto disposto dall'art. 20 della Legge Regionale 56/77 e s.m.i.. In base al comma 1 del succitato articolo " *la capacità insediativa residenziale ... è data dal rapporto fra la volumetria edificata o edificabile in tutte le aree residenziali ... e l'indice volumetrico abitativo di cui ai successivi commi*" e quindi in base al comma 3 "*l'indice volumetrico abitativo medio è pari a 120 mc per ogni abitante nei Comuni nei quali la popolazione prevista dal Piano Regolatore Generale non superi i 2.000 abitanti e a 90 mc per ogni abitante in tutti gli altri Comuni. Per la destinazione d'uso esclusivamente residenziale tali valori sono pari rispettivamente a 100 mc e 75 mc*".
Tale definizione può essere sintetizzata nella formula:

$$\textit{capacità insediativa (ab.)} = \frac{\textit{volumetria edificabile (mc)}}{\textit{indice volumetrico abitativo (mc/ab.)}}$$

Nel caso specifico l'indice volumetrico abitativo è da porsi uguale a 120 mc/ab. in quanto il Comune di Baldissero conta meno di 2.000 abitanti.
La volumetria edificabile può invece essere ottenuta moltiplicando la superficie territoriale per l'indice di fabbricabilità che il P.R.G.C. assegna ad ogni area normativa.

$$\textit{volumetria edificabile (mc)} = \sup \textit{erficie territoriale (mq)} \cdot \textit{indice di fabbricabilità (mc/mq)}$$

Viste queste espressioni risulta evidente che la capacità insediativa stralciata può essere recuperata inserendo superfici edificabili più ampie rispetto a quelle attualmente previste a P.R.G.C. ma dotate di indici di fabbricabilità più bassi o, viceversa, inserendo superfici più piccole ma con alti indici di fabbricabilità.

La presente variante interviene stralciando completamente 3 aree edificabili e parzialmente una quarta area. Non vengono invece perimetrale nuove aree residenziali. Complessivamente viene quindi meno una capacità insediativa di circa 31 abitanti.
Nel suo complesso la variante ha quindi un saldo negativo per quanto riguarda le aree residenziali.
Una delle varianti proposte risulta del tutto neutra rispetto alla capacità insediativa poiché prevede un ampliamento della superficie a destinazione residenziale ma, contestualmente, una riduzione dell'indice di fabbricabilità.
Qualora nel futuro qualche cittadino manifestasse delle richieste d'inserimento di nuove aree residenziali queste potrebbero essere soddisfatte con le volumetrie residue che la presente

variante lascia cartograficamente indefinite. In particolare la volumetria edificabile sfruttabile in futuro risulta pari a **3.775,98** mc.

Si riporta infine un quadro riassuntivo delle modifiche apportate al PRGC vigente dalle diverse varianti parziali. Da tale prospetto numerico emerge che:

- viene rispettata la condizione dettata dalla **lettera e), comma 5, dell'art.17 della L.R. 56/77 e s.m.i.** per le varianti parziali: "non incrementa la capacità insediativa residenziale prevista all'atto dell'approvazione del PRG vigente". A tale proposito si sottolinea nuovamente che la variante parziale in oggetto ha un saldo negativo di 31 abitanti per quanto riguarda la capacità insediativa e in generale, nel complesso delle varianti parziali susseguitesi negli anni, si è registrata una diminuzione complessiva di 96 abitanti insediabili.

tabella 2.2.1/1 - aree edificabili stralciate

attuale area normativa	attuale zona urbanistica	nuova zona urbanistica	terreni		indice di fabbricabilità	superficie	volumetria edificabile	capacità insediativa
			foglio	mappali	(mc/mq)	(mq)	(mc)	(ab.)
32	area per nuovi insediamenti residenziali	centro abitato	6	203	0.61	798.00	486.78	4.06
44	area per nuovi insediamenti residenziali	centro abitato	5	515	0.3	2'124.00	637.20	5.31
24	area per nuovi insediamenti residenziali	aree agricole e nucleo frazionale rurale	4	763 e 764	0.5	1'918.00	959.00	7.99
29	area per nuovi insediamenti residenziali	area agricola	16	67/p, 68/p e 69/p	0.5	3'386.00	1'693.00	14.11
					TOTALE	8'226.00	3'775.98	31.47

tabella 2.2.1/2 - aree edificabili di nuovo inserimento

nuova area normativa	attuale zona urbanistica	nuova zona urbanistica	terreni		indice di fabbricabilità (mc/mq)	superficie (mq)	volumetria edificabile (mc)	capacità insediativa (ab.)
			foglio	mappali				
					TOTALE	0.00	0.00	0.00

VARIANTE URBANISTICA	VARIANTI	CAPACITA' INSEDIATIVA (abitanti)
- Seconda Variante Strutturale, adottata con la Deliberazione del Consiglio Comunale n.2 del 17.01.2000, approvata con la Deliberazione della Giunta Regionale del 06.11.2000, n.8–1228 e pubblicata sul B.U.R.P. n.46 del 15.11.2000;		**702**
- Variante parziale n.1, ex art.17, c.7 L.R.n.56/1977 e s.m.i., adottata con la Deliberazione del Consiglio Comunale n.11 del 31.03.2003;	*stralci*	-42
	nuovi inserimenti	25
- Variante parziale n.2, ex art.17, c.7 L.R.n.56/1977 e s.m.i., adottata con la Deliberazione del Consiglio Comunale n.13 del 07.06.2005;	*stralci*	0
	nuovi inserimenti	0
- Variante parziale n.3, ex art.17, c.7 L.R.n.56/1977 e s.m.i., adottata con la Deliberazione del Consiglio Comunale n.14 del 07.06.2005;	*stralci*	-16
	nuovi inserimenti	16
- Variante parziale n.4, ex art.17, c.7 L.R.n.56/1977 e s.m.i., adottata con la Deliberazione del Consiglio Comunale n.22 del 20.12.2005.	*stralci*	-27
	nuovi inserimenti	27
- Variante parziale n.5, ex art.17, c.7 L.R.n.56/1977 e s.m.i., adottata con la Deliberazione del Consiglio Comunale n.7 del 15.04.2009.	*stralci*	-31
	nuovi inserimenti	31
- Variante parziale n.6, ex art.17, c.7 L.R.n.56/1977 e s.m.i., adottata con la Deliberazione del Consiglio Comunale n.9 del 08.04.2011.	*stralci*	-6
	nuovi inserimenti	6
- Variante parziale n.7, ex art.17, c.7 L.R.n.56/1977 e s.m.i., approvata con la Deliberazione del Consiglio Comunale n.10 del 09.04.2014.	*stralci*	-34
	nuovi inserimenti	19
- Variante parziale n.8, ex art.17, c.7 L.R.n.56/1977 e s.m.i., approvata con la Deliberazione del Consiglio Comunale n.24 del 04.08.2016.	*stralci*	-24
	nuovi inserimenti	5
- Variante parziale n.9, ex art.17, c.7 L.R.n.56/1977 e s.m.i., approvata con la Deliberazione del Consiglio Comunale n.19 del 22.11.2018.	*stralci*	-17
	nuovi inserimenti	3
- Pogetto di Variante parziale n.10	*stralci*	-31
	nuovi inserimenti	0
SALDO A SEGUITO DELLE VARIANTI AL PRGC		**606**

2.2.2 Aree per insediamenti produttivi

Vista l'esigenza descritta in precedenza di mantenere invariata rispetto al P.R.G.C. vigente la superficie totale copribile con interventi di carattere artigianale-industriale, potranno essere soddisfatte le nuove richieste d'inserimento di aree edificabili esclusivamente fino al riequilibrio della superficie copribile stralciata.
Tenuto conto che la superficie copribile è data dalla seguente espressione:

$$\text{sup}\,erficie\ copribile\ (mq) = \text{sup}\,erficie\ territoriale\ (mq) \cdot rapporto\ di\ copertura\ (\%)$$

risulta evidente che la superficie copribile stralciata può essere recuperata inserendo nuove aree più ampie rispetto a quelle attualmente previste a P.R.G.C. ma dotate di rapporti di copertura più bassi o, viceversa, inserendo superfici più piccole ma con alti rapporti di copertura.

Per avere un quadro chiaro degli interventi di variante che s'intende proporre, si deve innanzitutto tenere presente che, come visibile nell'allegato quadro riassuntivo delle modifiche apportate al PRGC vigente dalle diverse varianti parziali, a livello comunale:

- **Non è possibile incrementare la superficie territoriale per interventi produttivi**. Nella variante strutturale n.2 era infatti prevista una superficie territoriale a scopi produttivi di 263.542 mq. Tale valore può essere incrementato di un 6% con varianti parziali. Il valore massimo raggiungibile risulta quindi pari a 279.354 mq. Attualmente, a seguito della variante parziale n.9, la superficie territoriale individuata a fini produttivi è pari a 279.327 mq e quindi sostanzialmente non rimane a disposizione alcuna superficie territoriale.
- **Anche la superficie copribile a scopi produttivi è sostanzialmente esaurita. È disponibile una piccola superficie copribile di 153 mq che non è stata sfruttata nelle precedenti varianti parziali**. Nella variante strutturale n.2 era infatti prevista una superficie copribile a scopi produttivi di 144.533 mq. Attualmente, a seguito della variante parziale n.9, la superficie copribile individuata a fini produttivi è pari a 144.380 mq e quindi rimane ancora a disposizione una superficie di 153 mq.

Per quanto riguarda le varianti che prevedono una riduzione della capacità edificatoria si propongono i seguenti interventi:

- si prevede innanzitutto lo stralcio dell'area produttiva 26 recuperando così una superficie produttiva spalmabile in altri ambiti pari a 10.080 mq che, considerato il rapporto di copertura di 0,6 assegnato all'area, comporta una superficie copribile di 6.048 mq circa.
- Stralcio dell'area produttiva 25" con recupero dì una superficie produttiva spalmabile in altri ambiti pari a 1.371 mq che, considerato il rapporto di copertura di 0,4 assegnato all'area, comporta una superficie copribile di 548 mq circa.
- Stralcio dell'area produttiva 2. Questa capacità edificatoria stralciata non viene recuperata in altre aree del territorio in quanto già sfruttata.
- Stralcio dell'area produttiva 29 con recupero dì una superficie produttiva spalmabile in altri ambiti pari a 3.111 mq che, considerato il rapporto di copertura di 0,6 assegnato all'area, comporta una superficie copribile di 1.866 mq circa.

In totale la variante prevede una **riduzione di superficie territoriale a fini produttivi di 14.562 mq ed una riduzione di superficie copribile pari a 8.463 mq.**

A bilanciare tale riduzione si prevedono invece i seguenti interventi di ampliamento:

- Ampliamento di 10.080 mq dell'area produttiva n.15;
- Ampliamento dell'area produttiva 32, spostando le aree miste "residenziale-artigianale" stralciate nell'area 25". Tale operazione interessa una superficie di 1.371 mq.
- Ampliamento dell'area produttiva n. 6 con creazione dell'ambito 6/B per una superficie di 3.111 mq.

In totale vi sarà quindi un incremento della capacità edificatoria pari a 14.562 mq di superficie territoriale e di 8.463 mq di superficie copribile.

In sostanza tutte le aree stralciate vengono immediatamente ricollocate per ampliare ambiti produttivi già esistenti nel territorio comunale.

Un ultimo intervento riguarda infine l'area produttiva 11 al contorno della quale viene individuato un nuovo ambito 11/A, privo di capacità edificatoria, da adibirsi a piazzali e aree verdi a servizio dello stabilimento esistente. Tale intervento non incide sui parametri urbanistici della presente variante al PRGC.

tabella 2.2.2/1 - aree artigianali-industriali stralciate

attuale area normativa	attuale zona urbanistica	nuova zona urbanistica	terreni		rapporto di copertura	superficie	superficie copribile
			foglio	mappali	%	(mq)	(mq)
26	aree artigianali ed industriali con obbligo di SUE	area agricola	11	237	60	10'080.00	6'048.00
25"	Area a destinazione mista residenziale artigianale	area agricola	11	141/p e 381/p	40	1'371.00	548.40
2 (*)	aree artigianali ed industriali	nucleo frazionale rurale	5	599	50	2'803.00	1'401.50
29	aree artigianali ed industriali	area agricola	5	74/p, 75, 76/p, 77/p e 440	60	3'111.00	1'866.60
				TOTALE	TOTALE	17'365.00	9'864.50

(*) = L'area 2 viene stralciata ma la sua capacità edificatoria NON risulta più sfruttabile poiché già sfruttata nell'area 2 stessa che, con la variante n. 10, viene però riconvertita all'uso residenziale.

tabella 2.2.2/2 - aree artigianali-industriali di nuovo inserimento

nuova area normativa	attuale zona urbanistica	nuova zona urbanistica	terreni		rapporto di copertura	superficie	superficie copribile
			foglio	mappali	%	(mq)	(mq)
15	area agricola	area industriale ed artigianale di riordino e completamento	14	66/p e 203/p	60	10'080.00	6'048.00
32	area agricola	Area a destinazione mista residenziale artigianale	16	62/p, 93/p e 102/p	40	1'371.00	548.40
6/B	area agricola	aree artigianali ed industriali	10	201	60	3'111.00	1'866.60
11/A	area agricola	area per nuovi insediamenti artigianali - industriali	13	88, 177/p, 89/p, 227/p, 297, 302/p, 6/p, 96/p, 98/p	0	10'180.00	0.00
				TOTALE	TOTALE	24'742.00	8'463.00

Si riporta infine un quadro riassuntivo delle modifiche apportate al PRGC vigente dalle diverse varianti parziali. Da tale prospetto numerico emerge che:

- viene rispettata la condizione dettata dalla **lettera f), comma 5, dell'art.17 della L.R. 56/77 e s.m.i.** per le varianti parziali: "non incrementa le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive, in misura superiore al 6 per cento".

aree industriali		variante strutturale 2		variante parziale n.1		variante parziale n.2		variante parziale n.3		variante parziale n.4		variante parziale n.5		variante parziale n.6		variante parziale n.7		variante parziale n.8		variante parziale n.9		variante parziale n.10	
numero	rapporto di copertura	superficie	superficie copribile	superficie	superficie copribile	superficie	superficie copribile	superficie	superficie copribile	superficie	superficie copribile	superficie	superficie copribile	superficie	superficie copribile	superficie	superficie copribile	superficie	superficie copribile	superficie	superficie copribile	superficie	superficie copribile
		(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)
1	0.5	-	-																				
2	0.5	2'803	1'402	2'803	1'402	2'803	1'402	2'803	1'402	2'803	1'402	2'803	1'402	2'803	1'402	2'803	1'402	2'803	1'402	2'803	1'402	(4)	(4)
3	0.5	13'176	6'588	13'176	6'588	13'176	6'588	13'176	6'588	13'176	6'588	11'675	5'838	11'675	5'838	11'675	5'838	11'675	5'838	11'675	5'838	11'675	5'838
4	0.5	-	-																				
5	0.5	6'660	3'330	6'660	3'330	6'660	3'330	6'660	3'330	6'660	3'330	6'660	3'330	6'660	3'330	6'660	3'330	6'660	3'330	6'660	3'330	6'660	3'330
6	0,60 (1)	6'000	3'000	6'000	3'000	6'000	3'000	6'000	3'000	6'000	3'000	6'000	3'000	6'000	3'000	6'000	3'240	6'000	3'240	6'000	3'600	6'000	3'600
6/B	0.6																					3'111	1'867
7	0.5	3'022	1'511	3'022	1'511	3'022	1'511	3'022	1'511	3'022	1'511	3'022	1'511	3'022	1'511	3'022	1'511	3'022	1'511	3'022	1'511	3'022	1'511
8	0.5	1'080	540	1'080	540	1'080	540	-	-														
9	0.5	-	-																				
10	0.6	22'923	13'754	22'923	13'754	22'923	13'754	22'923	13'754	22'923	13'754	18'657	11'194	18'657	11'194	18'657	11'194	15'489	9'293	13'169	7'901	13'169	7'901
11	0,67 (2)	24'343	14'606	24'343	14'606	24'343	14'606	24'343	14'606	24'343	14'606	24'761	14'857	24'761	14'857	26'557	17'793	26'557	17'793	29'777	19'951	29'777	19'951
12	0.5	2'141	1'071	2'141	1'071	2'141	1'071	2'141	1'071	2'141	1'071	2'141	1'071	2'141	1'071	2'141	1'071	2'141	1'071	2'141	1'071	2'141	1'071
13	0.5	1'106	553	1'106	553	1'106	553	1'106	553	1'106	553	1'106	553	1'106	553	1'106	553	1'106	553	1'106	553	1'106	553
14	0.5	4'270	2'135	4'270	2'135	4'270	2'135	4'270	2'135	4'270	2'135	4'270	2'135	4'270	2'135	4'270	2'135	4'270	2'135	4'270	2'135	4'270	2'135
15	0.6	91'800	55'080	73'296	43'978	73'296	43'978	47'609	28'565	47'609	28'565	47'609	28'565	47'609	28'565	47'609	28'565	47'609	28'565	47'609	28'565	57'689	34'613
16	0.5	3'777	1'889	3'777	1'889	3'777	1'889	3'777	1'889	3'777	1'889	2'947	1'474	2'947	1'474	-	-						
17	0.5	2'817	1'409	2'817	1'409	2'817	1'409	2'817	1'409	2'817	1'409	2'817	1'409	2'817	1'409	2'817	1'409	2'817	1'409	2'817	1'409	2'817	1'409
18	0.5	19'327	9'664	19'327	9'664	19'327	9'664	19'327	9'664	19'327	9'664	23'993	11'997	23'993	11'997	23'993	11'997	34'141	17'071	34'141	17'071	34'141	17'071
19	0.5	39'062	19'531	39'062	19'531	39'062	19'531	39'062	19'531	39'062	19'531	39'062	19'531	39'062	19'531	39'062	19'531	39'062	19'531	39'062	19'531	39'062	19'531
20	0.5	228	114	228	114	228	114	228	114	228	114	228	114	228	114	228	114	228	114	228	114	228	114
21	0.5	10'369	5'185	10'369	5'185	10'369	5'185	10'369	5'185	10'369	5'185	10'369	5'185	10'369	5'185	10'369	5'185	12'983	6'492	12'983	6'492	12'983	6'492
22	0.5	986	493	986	493	986	493	2'646	1'323	2'646	1'323	2'646	1'323	2'646	1'323	-	-						
23	0.5			6'508	3'254	6'508	3'254	6'508	3'254	6'508	3'254	6'508	3'254	6'508	3'254	6'508	3'254	6'508	3'254	6'508	3'254	6'508	3'254
24	0.5			stralciata nel definitivo																			
25	0.4	3'857	1'543	3'857	1'543	3'857	1'543	1'859	744	1'859	744	1'859	744	1'859	744	1'859	744	-	-				
25'	0.4							600	240	600	240	600	240	600	240	600	240	600	240	600	240	600	240
25''	0.4							1'371	548	1'371	548	1'371	548	1'371	548	1'371	548	1'371	548	1'371	548	-	-
26	0.6							10'080	6'048	10'080	6'048	10'080	6'048	10'080	6'048	10'080	6'048	10'080	6'048	10'080	6'048	-	-
27	0.6							7'850	4'710	7'850	4'710	7'850	4'710	7'850	4'710	7'850	4'710	7'850	4'710	7'850	4'710	7'850	4'710
28	0.6							2'676	1'606	2'676	1'606	2'676	1'606	2'676	1'606	-	-						
29	0.6							3'111	1'867	3'111	1'867	3'111	1'867	3'111	1'867	3'111	1'867	3'111	1'867	3'111	1'867	-	-
30	0.5							1'837	919	1'837	919	1'837	919	1'837	919	4'277	2'139	4'277	2'139	4'277	2'139	4'277	2'139
31	0.5								-			5'600	2'800	5'600	2'800	5'600	2'800	5'600	2'800	5'600	2'800	5'600	2'800
32	0.4																	1'226	490	1'226	490	2'597	1'039
33/A (3)	0.1									6'746	675	6'746	675	6'746	675	6'746	675	6'746	675	6'746	675	6'746	675
33/A1 e 33/A2 (3)	0											10'700	-	10'700	-	10'700	-	10'700	-	10'700	-	10'700	-
TOTALE AREE ART./IND.		**259'747**	**143'394**	**247'751**	**135'546**	**247'751**	**135'546**	**248'171**	**135'562**	**254'917**	**136'236**	**269'704**	**137'895**	**269'704**	**137'895**	**265'671**	**137'889**	**274'632**	**142'116**	**275'532**	**143'242**	**275'532**	**143'242**
aree commerciali																							
1	0.3	-	-																				
2	0.3	3'795	1'139	3'795	1'139	3'795	1'139	3'795	1'139	3'795	1'139	3'795	1'139	3'795	1'139	3'795	1'139	3'795	1'139	3'795	1'139	3'795	1'139
TOTALE AREE COMM.		**3'795**	**1'139**	**3'795**	**1'139**	**3'795**	**1'139**	**3'795**	**1'139**	**3'795**	**1'139**	**3'795**	**1'139**	**3'795**	**1'139**	**3'795**	**1'139**	**3'795**	**1'139**	**3'795**	**1'139**	**3'795**	**1'139**
TOTALE GENERALE		**263'542**	**144'533**	**251'546**	**136'685**	**251'546**	**136'685**	**251'966**	**136'700**	**258'712**	**137'375**	**273'499**	**139'034**	**273'499**	**139'034**	**269'466**	**139'028**	**278'427**	**143'255**	**279'327**	**144'380**	**279'327**	**144'381**

= individuazione delle varianti apportate

(1) = 0.5 rapporto di copertura fino alla variante n. 6
0.54 rapprorto di copertura dalla variante n.7 in poi
0.6 rapprorto di copertura dalla variante n.9 in poi

(2) = 0.6 rapporto di copertura fino alla variante n. 6
0.67 rapprorto di copertura dalla variante n.7 in poi

(3) = aree per impianti lavorazione inerti inserite nelle varianti 4 e 5 ma alle quali è stato attribuito il numero 33 solo con la variante n.8
Alle aree 33/A1 e 33/A2 non è stata attribuita capacità edificatoria

(4) = L'area 2 viene stralciata ma la sua capacità edificatoria NON risulta più sfruttabile poiché già sfruttata nell'area 2 stessa che, con la variante n. 10, viene però riconvertita all'uso residenziale.

2.2.3 Aree a servizi

Vista l'esigenza di mantenere invariata rispetto al P.R.G.C. vigente la superficie totale destinata ad aree a servizi, gli interventi di stralcio dovranno essere compensati dall'individuazione di nuove superfici a servizi.

Nella presente variante, s'interviene con il semplice spostamento di un "**area per attrezzature al servizio delle attività produttive**" che attualmente si trova a ridosso della sede della Ditta FINBAL s.r.l. .
A seguito della richiesta di ampliamento dei capannoni della Ditta, si prevede lo spostamento di un'area servizi, della superficie di 10.985 mq, oltre l'area in ampliamento della Ditta stessa.
La nuova area a servizi, di pari dimensioni rispetto a quella stralciata, ricadrà su altri terreni di proprietà della FINBAL s.r.l.

Si riporta infine un quadro riassuntivo delle modifiche apportate al PRGC vigente dalle diverse varianti parziali. Da tale prospetto numerico emerge che:

- vengono rispettate le condizioni dettate dalle **lettere c) e d), comma 5, dell'art.17 della L.R. 56/77 e s.m.i.** per le varianti parziali:
  - "non riduce la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 della L.R. 56/77 e s.m.i. per più di 0,5 metri quadrati per abitante, nel rispetto dei valori minimi di cui alla legge stessa";
  - "non aumenta la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 della L.R. 56/77 e s.m.i. per più di 0,5 metri quadrati per abitante, oltre i valori minimi previsti dalla legge stessa";

VARIANTE URBANISTICA	VARIANTI	AREE PER SERVIZI	
		valore pro-capite (mq/ab)	valore totale (mq)
- Seconda Variante Strutturale, adottata con la Deliberazione del Consiglio Comunale n.2 del 17.01.2000, approvata con la Deliberazione della Giunta Regionale del 06.11.2000, n.8–1228 e pubblicata sul B.U.R.P. n.46 del 15.11.2000;		**18**	**47'621**
- Variante parziale n.1, ex art.17, c.7 L.R.n.56/1977 e s.m.i., adottata con la Deliberazione del Consiglio Comunale n.11 del 31.03.2003;	*stralci*	0	0
	nuovi inserimenti	0	0
- Variante parziale n.2, ex art.17, c.7 L.R.n.56/1977 e s.m.i., adottata con la Deliberazione del Consiglio Comunale n.13 del 07.06.2005;	*stralci*	0	0
	nuovi inserimenti	0	0
- Variante parziale n.3, ex art.17, c.7 L.R.n.56/1977 e s.m.i., adottata con la Deliberazione del Consiglio Comunale n.14 del 07.06.2005;	*stralci*	0	-2'533
	nuovi inserimenti	0	2'533
- Variante parziale n.4, ex art.17, c.7 L.R.n.56/1977 e s.m.i., adottata con la Deliberazione del Consiglio Comunale n.22 del 20.12.2005.	*stralci*	0	0
	nuovi inserimenti	0	0
- Variante parziale n.5, ex art.17, c.7 L.R.n.56/1977 e s.m.i., adottata con la Deliberazione del Consiglio Comunale n.7 del 15.04.2009.	*stralci*	0	0
	nuovi inserimenti	0	0
- Variante parziale n.6, ex art.17, c.7 L.R.n.56/1977 e s.m.i., adottata con la Deliberazione del Consiglio Comunale n.9 del 08.04.2011.	*stralci*	0	0
	nuovi inserimenti	0	0
- Variante parziale n.7, ex art.17, c.7 L.R.n.56/1977 e s.m.i., approvata con la Deliberazione del Consiglio Comunale n.10 del 09.04.2014.	*stralci*	0	0
	nuovi inserimenti	0	0
- Variante parziale n.8, ex art.17, c.7 L.R.n.56/1977 e s.m.i., approvata con la Deliberazione del Consiglio Comunale n.24 del 04.08.2016.	*stralci*	0	0
	nuovi inserimenti	0	0
- Variante parziale n.9, ex art.17, c.7 L.R.n.56/1977 e s.m.i., approvata con la Deliberazione del Consiglio Comunale n.19 del 22.11.2018.	*stralci*	0	-9'170
	nuovi inserimenti	0	9'170
- Pogetto di Variante parziale n.10	*stralci*	0	-10'985
	nuovi inserimenti	0	10'985
SALDO A SEGUITO DELLE VARIANTI AL PRGC		**18**	**47'621**

2.3 MODIFICHE CARTOGRAFICHE

2.3.1 Aree per insediamenti residenziali

Nelle figure delle pagine seguenti vengono riportati gli stralci della tavola di P.R.G.C. vigente ed in variante relativi alle aree oggetto di modifiche cartografiche.
Di seguito si riporta anche un estratto della legenda di PRGC per permettere una corretta interpretazione dei contenuti della cartografia di Piano.

Per una più rapida ed agevole consultazione si riporta di seguito l'indice delle figure con indicazione delle modifiche che rappresentano:

FIGURA	MODIFICHE
Figura 1res/a – Estratto di P.R.G.C. vigente Figura 1res/b – Estratto di P.R.G.C. in variante	1. Riperimetrazione area normativa 47 2. Rettifica del limite del centro abitato 3. Stralcio area normativa 32
Figura 2res/a – Estratto di P.R.G.C. vigente Figura 2res/b – Estratto di P.R.G.C. in variante	4. Stralcio area normativa 44 5. Stralcio parziale dell'area normativa 24 e rettifica del perimetro del nucleo frazionale rurale
Figura 3res/a – Estratto di P.R.G.C. vigente Figura 3res/b – Estratto di P.R.G.C. in variante	6. Stralcio dell'area normativa 29 e rettifica del perimetro del centro abitato

LEGENDA PRGC

DELIMITAZIONE CENTRO STORICO

DELIMITAZIONE CENTRO ABITATO

AREE A DISPOSIZIONE PER L'ISTRUZIONE,
PER ATTREZZATURE RELIGIOSE, CULTURALI,
SOCIALI, ASSISTENZIALI, SANITARIE, AMMINISTRATIVE,
PARCHI PER IL GIOCO E LO SPORT
(ART. 21 L.R. 56/77 E S.M.I.)

PAR	PARCHEGGIO
VER	VERDE
Int. Com.	INTERESSE COMUNE
Istr.	Istruzione
SPORT	

AREE PER NUOVE EDIFICAZIONI RESIDENZIALI

AREE ARTIGIANALI ED INDUSTRIALI

AREE ARTIGIANALI ED INDUSTRIALI
PER IMPIANTI DI LAVORAZIONE INERTI

AREE PER ATTREZZATURE AL SERVIZIO DEGLI
INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (ART. 21 L.R. 56/77 E S.M.I.)

NUCLEO FRAZIONALE RURALE

AREE COMMERCIALI E MISTE COMMERCIALI /RESIDENZIALI

AREE MISTE ARTIGIANALI/RESIDENZIALI

FASCE DI RISPETTO CIMITERIALE

AREA BOSCHIVA E COLTIVA PROTETTA

ZONA DI RECUPERO L.457/78

CAVE AUTORIZZATE

FASCIA SOGGETTA A VINCOLO GALASSO L. 431/85

AMBITO DI P.E.C.

STRADE NUOVE IN PROGETTO E/O DA POTENZIARE

Pericolosità geomorfologica e idoneità alla utilizzazione urbanistica (Circ. Reg. 7lap)

CLASSE I - Settori senza limitazioni alle scelte urbanistiche

CLASSE II - Settori con condizioni di moderata pericolosità geomorfologica

CLASSE III - Settori di territorio inedificati, inidonei a nuovi insediamenti

FASCE DI RISPETTO DAI RII

I I I I Tratti soggetti ad una fascia di rispetto di 100,00 m. dall'argine naturale (art. 29, punto 1b - L.R. 57/77)

S S S S Tratti soggetti ad una fascia di rispetto di 12,50 m. dal ciglio artificiale se arginati artificialmente. In assenza di protezioni spondali la fascia di rispetto è di 25,00 m. dall'argine naturale

o o o o Tratti soggetti ad una fascia di rispetto di 10,00 m. misurata dall'asse del Rio
N.B. una analoga fascia di rispetto di 10,00 m. si applica dalla sponda dei laghetti artificiali collinari

Riperimetrazione dell'area normativa n°47

La modifica cartografica n.1 consiste nella riperimetrazione dell'area normativa 47 che attualmente risulta "area per nuovi insediamenti residenziali".
La modifica consiste nell'ampliare la superficie dell'area normativa 47 portandola dagli attuali 1.134 mq, ad una nuova estensione di 3.315 mq.
L'aumento della superficie territoriale viene però compensato da una riduzione dell'indice di fabbricabilità da 0,61 mc/mq a soli 0,21 mc/mq.
Tale modifica risulta quindi neutra rispetto alla capacità insediativa totale nell'area.
La modifica va incontro alla volontà dei proprietari del terreno in questione di costruire più a ridosso della palazzina già presente nell'area, anziché in una posizione più defilata come inizialmente previsto.

Rettifica del limite del centro abitato

La modifica cartografica n.2 consiste nella rettifica del limite del centro abitato.
Tale modifica riguarda alcuni terreni e fabbricati ubicati in Strada Belvedere e catastalmente così censiti:

- Catasto terreni: Foglio 5, particelle 248, 249, 250, 251, 429, 504, 505, 593, 594, 595, 633, 634, 635, 640, 644, 645, 646 e 647;
- Catasto Fabbricati: Foglo 5, particelle 648 e 651.

Si tratta di terreni e fabbricati rurali nei quali ha sede un'azienda agricola.
La destinazione urbanistica corretta è quindi quella agricola anche in considerazione del fatto che l'attuale previsione del PRGC non consente all'attività in essere di espandersi ed adeguare le strutture alle proprie esigenze produttive.

La perimetrazione del centro abitato viene quindi modificata e tutti i succitati terreni e fabbricati vengono inseriti in area agricola.

Stralcio dell'area normativa n°32

La modifica cartografica n.3 consiste nello stralcio dell'area normativa 32 che attualmente risulta "area per nuovi insediamenti residenziali". Essa rientrerà nell'area "centro abitato".
L'ambito 32 si estende su una superficie di 798 mq e, considerato l'indice di fabbricabilità di 0,61 che gli è stato assegnato, permette l'edificazione di un volume pari a 486 mc circa.
Con la modifica proposta viene meno una capacità insediativa di 4,06 abitanti equivalenti che in futuro potrà essere recuperata in altri interventi.

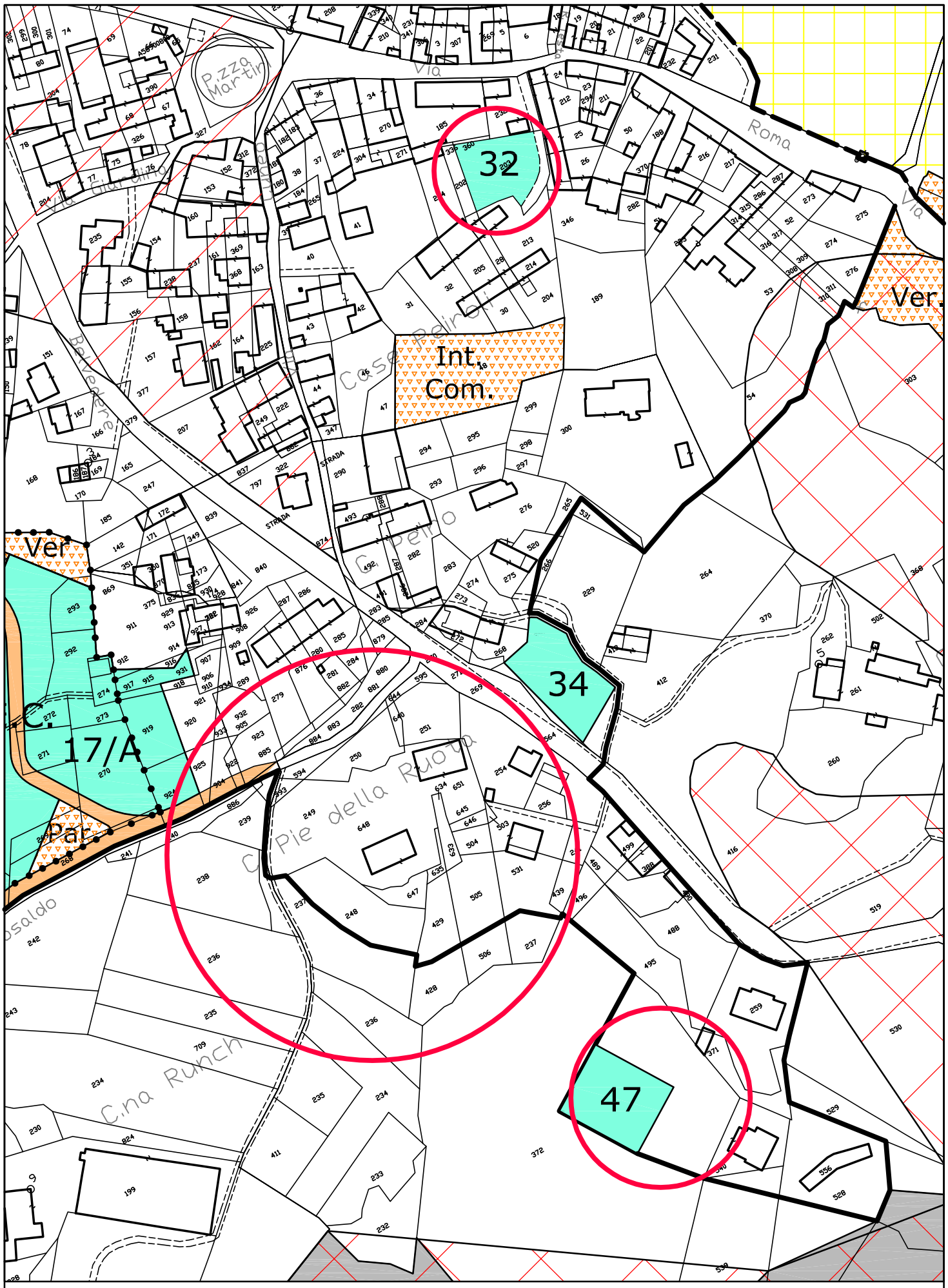


Figura 1res/a - Estratto di P.R.G.C. vigente

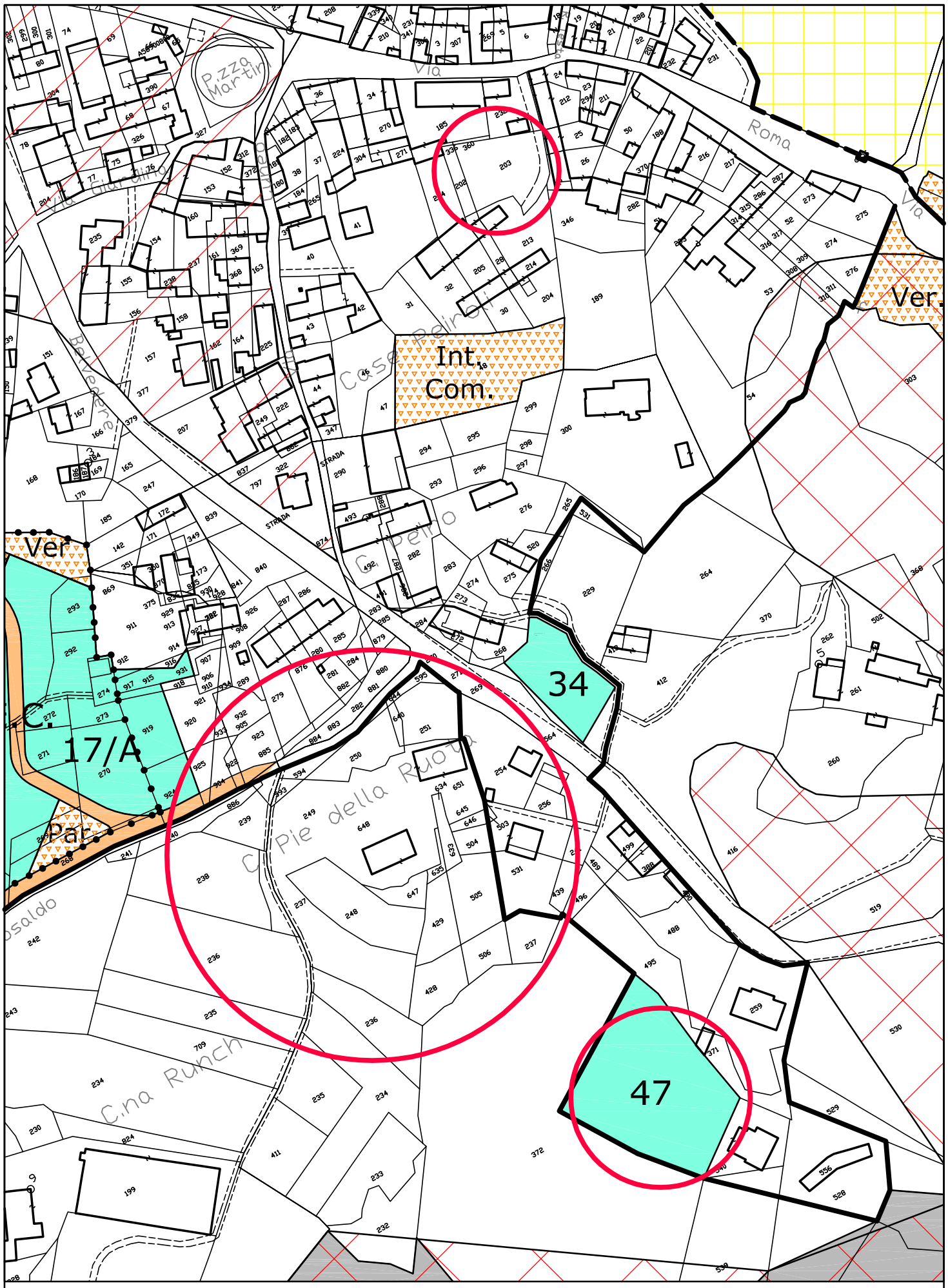


Figura 1res/b - Estratto di P.R.G.C. in variante

Stralcio dell'area normativa n°44

La modifica cartografica n.4 consiste nello stralcio dell'area normativa 44 che attualmente risulta "area per nuovi insediamenti residenziali". Essa rientrerà nell'area "centro abitato". Con tale modifica viene meno una capacità insediativa di 5,31 abitanti equivalenti che in futuro potrà essere recuperata in altri interventi.

Stralcio parziale dell'area normativa 24 e rettifica del perimetro del nucleo frazionale rurale

La modifica cartografica n.5 consiste nello stralcio parziale dell'area normativa 24 che attualmente risulta "area per nuovi insediamenti residenziali". Essa rientrerà in parte nell'area "agricola" ed in parte nel perimetro del "nucleo frazionale rurale".
La porzione stralciata risulta pari a 1.918 mq così da ridurre a soli 2.000 mq la superficie totale dell'area normativa 24. Tale modifica comporta la perdita di una capacità insediativa di 7,99 abitanti equivalenti che in futuro potrà essere recuperata in altri interventi.

Al contorno dell'area normativa 24 si procede anche alla riperimetrazione del nucleo frazionale rurale. I proprietari dei terreni e fabbricati censiti al foglio 4, particelle, 75 e 820 conducono infatti un'azienda agricola a livello familiare e in futuro potrebbero avere la necessità di ampliamenti e/o nuova edificazione di magazzini agricoli per ricovero mezzi, attrezzature e scorte. Il nucleo frazionale rurale viene quindi ampliato ad alcuni terreni limitrofi ai succitati mappali.

Con l'occasione della presente variante si procede anche all'aggiornamento della base catastale dell'area, prendendo atto di quanto già edificato e dei frazionamenti effettuali.

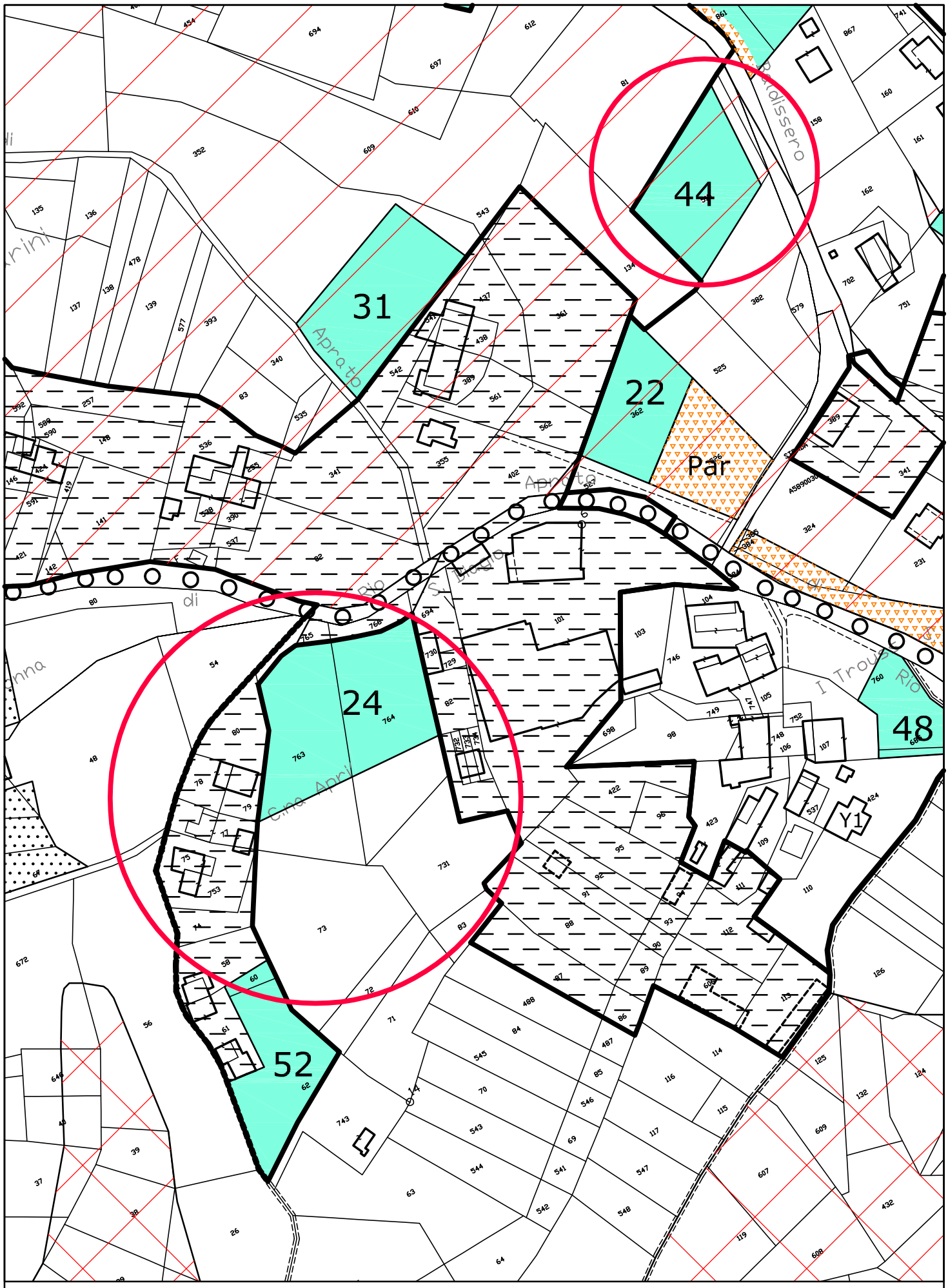


Figura 2res/a - Estratto di P.R.G.C. vigente

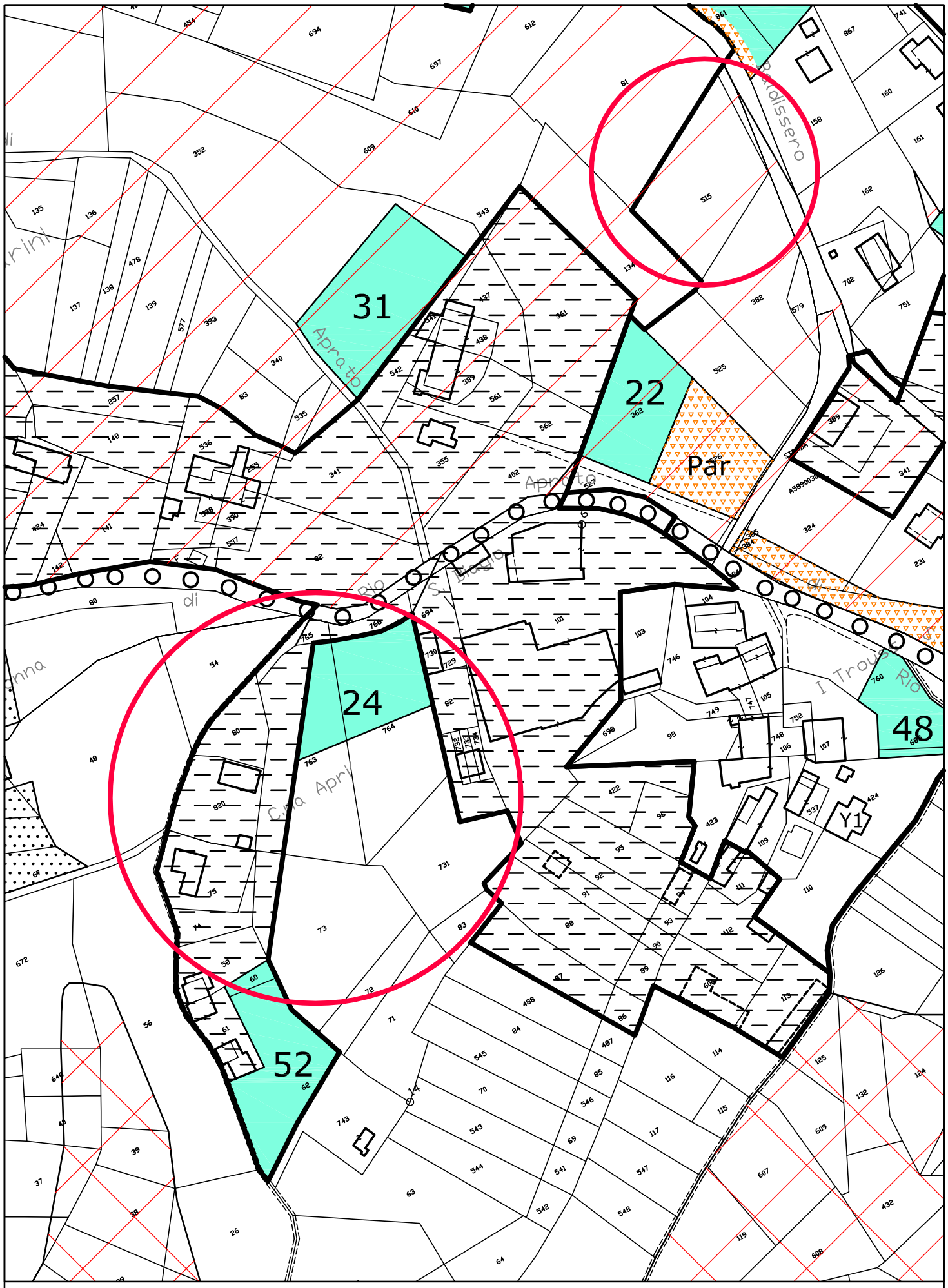


Figura 2res/b - Estratto di P.R.G.C. in variante

Stralcio dell'area normativa 29 e rettifica del perimetro del centro abitato

La modifica cartografica n.6 consiste nello stralcio totale dell'area normativa 29 che attualmente risulta "area per nuovi insediamenti residenziali".
L'area stralciata risulta pari a 3.386 mq. Tale modifica comporta la perdita di una capacità insediativa di 14,11 abitanti equivalenti che in futuro potrà essere recuperata in altri interventi.

Con l'eliminazione dell'area normativa 29 si rende anche necessaria la rettifica del limite del centro abitato. Si esclude da tale ambito tutta l'ex area residenziale n. 29, che viene inserita in area agricola, e la limitrofa area produttiva 17.

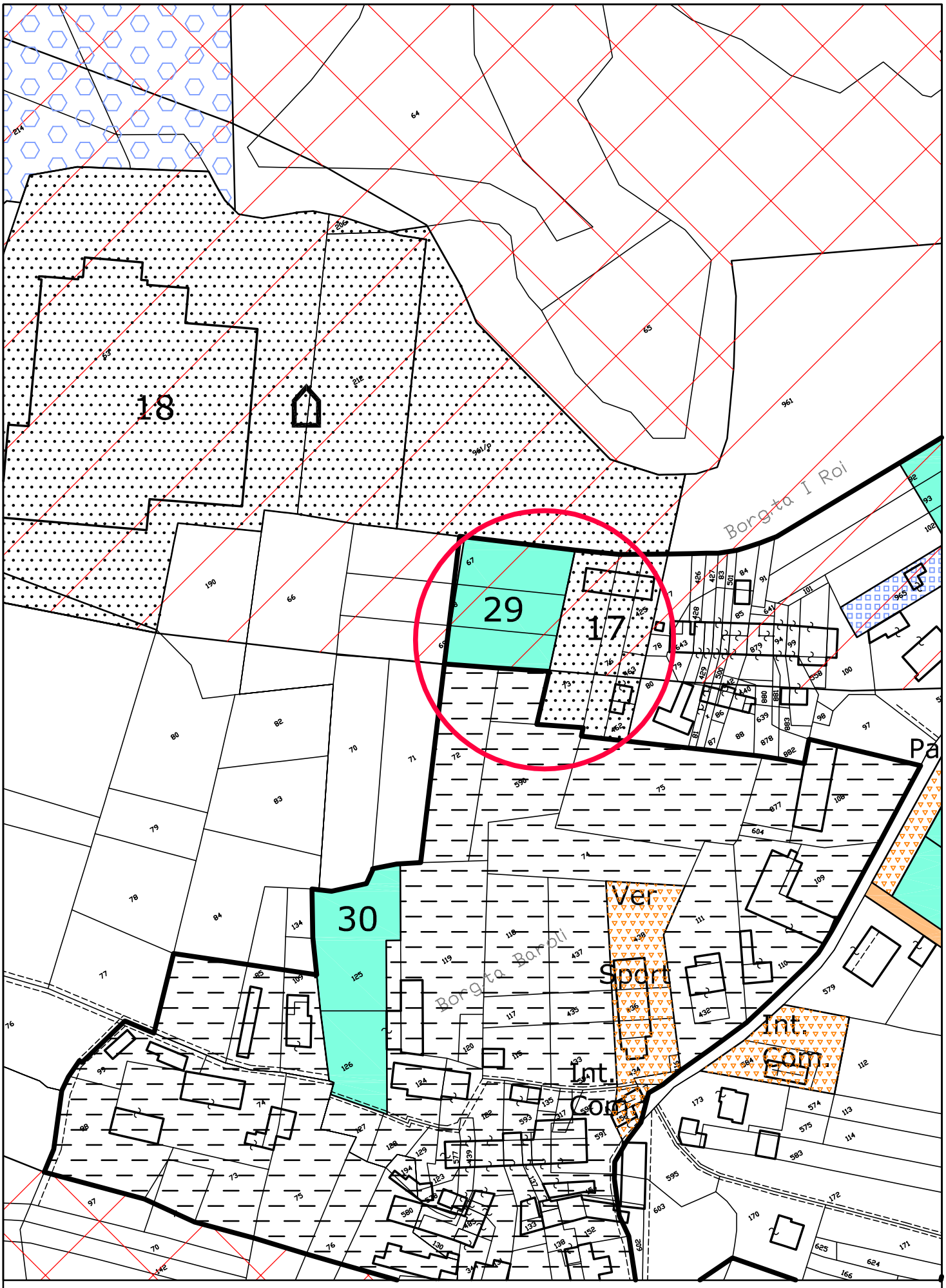


Figura 3res/a - Estratto di P.R.G.C. vigente

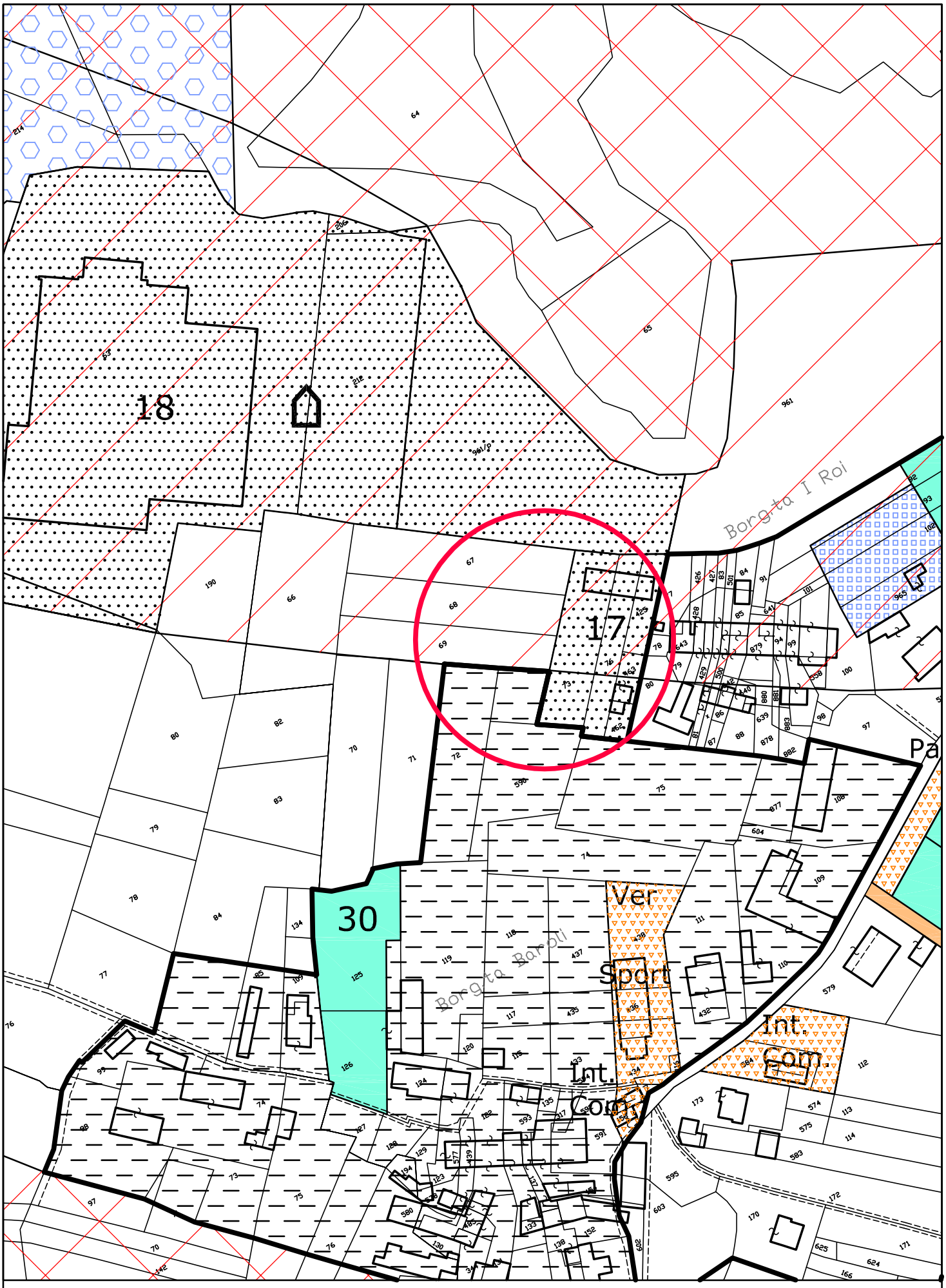


Figura 3res/b - Estratto di P.R.G.C. in variante

2.3.2 Aree per insediamenti produttivi

Nelle figure delle pagine seguenti vengono riportati gli stralci della tavola di P.R.G.C. vigente ed in variante relativi alle aree oggetto di modifiche cartografiche.
Per una più rapida ed agevole consultazione si riporta di seguito l'indice delle figure con indicazione delle modifiche che rappresentano:

FIGURA	MODIFICHE
Figura 1art/a – Estratto di P.R.G.C. vigente Figura 1art/b – Estratto di P.R.G.C. in variante	7. Stralcio area normativa 26 8. Stralcio area normativa 25''
Figura 2art/a – Estratto di P.R.G.C. vigente Figura 2art/b – Estratto di P.R.G.C. in variante	9. Ampliamento area normativa 15
Figura 3art/a – Estratto di P.R.G.C. vigente Figura 3art/b – Estratto di P.R.G.C. in variante	10. Stralcio area normativa 2 e rettifica del perimetro del nucleo frazionale rurale 11. Stralcio area normativa 29
Figura 4art/a – Estratto di P.R.G.C. vigente Figura 4art/b – Estratto di P.R.G.C. in variante	12. Ampliamento area normativa 32
Figura 5art/a – Estratto di P.R.G.C. vigente Figura 5art/b – Estratto di P.R.G.C. in variante	13. Ampliamento area normativa 6 con creazione dell'ambito 6/B
Figura 6art/a – Estratto di P.R.G.C. vigente Figura 6art/b – Estratto di P.R.G.C. in variante	14. Riperimetrazione area normativa 11 con individuazione ambito 11/A

Stralcio area normativa n°26

L'area normativa 26 si trova in località Piano ed è così definita: "aree artigianali ed industriali con obbligo di SUE".
La variante n.7 consiste nello stralcio di tutta l'area 26. In questo modo viene recuperata una superficie produttiva spalmabile in altri ambiti pari a 10.080 mq che, considerato il rapporto di copertura di 0,6 assegnato all'area, comporta una superficie copribile di 6.048 mq circa.
Proprietaria dell'area in questione è la Società FINBAL s.r.l. che, come si vedrà al punto successivo, ha l'esigenza di ampliare la propria area produttiva individuata al numero 15 dal P.R.G.C. . Vi sarà quindi uno spostamento di aree edificabili tra lotti di proprietà della stessa Società.

L'attuale area normativa 26 verrà inserita tra le aree agricole.

Stralcio area normativa n°25''

L'area normativa 25'' si trova in località Piano ed è così definita: "Area a destinazione mista residenziale artigianale".
La variante n.8 consiste nello stralcio di tutta l'area 25''. In questo modo viene recuperata una superficie mista produttiva/residenziale spalmabile in altri ambiti pari a 1.371 mq che,

considerato il rapporto di copertura di 0,4 assegnato all'area, comporta una superficie copribile di 548 mq circa.
Come si vedrà nei punti successivi, vi è stata una richiesta di ampliamento dell'area normativa 32. Vi sarà quindi uno spostamento delle aree stralciate su tale ambito.

L'attuale area normativa 25'' verrà inserita tra le aree agricole.

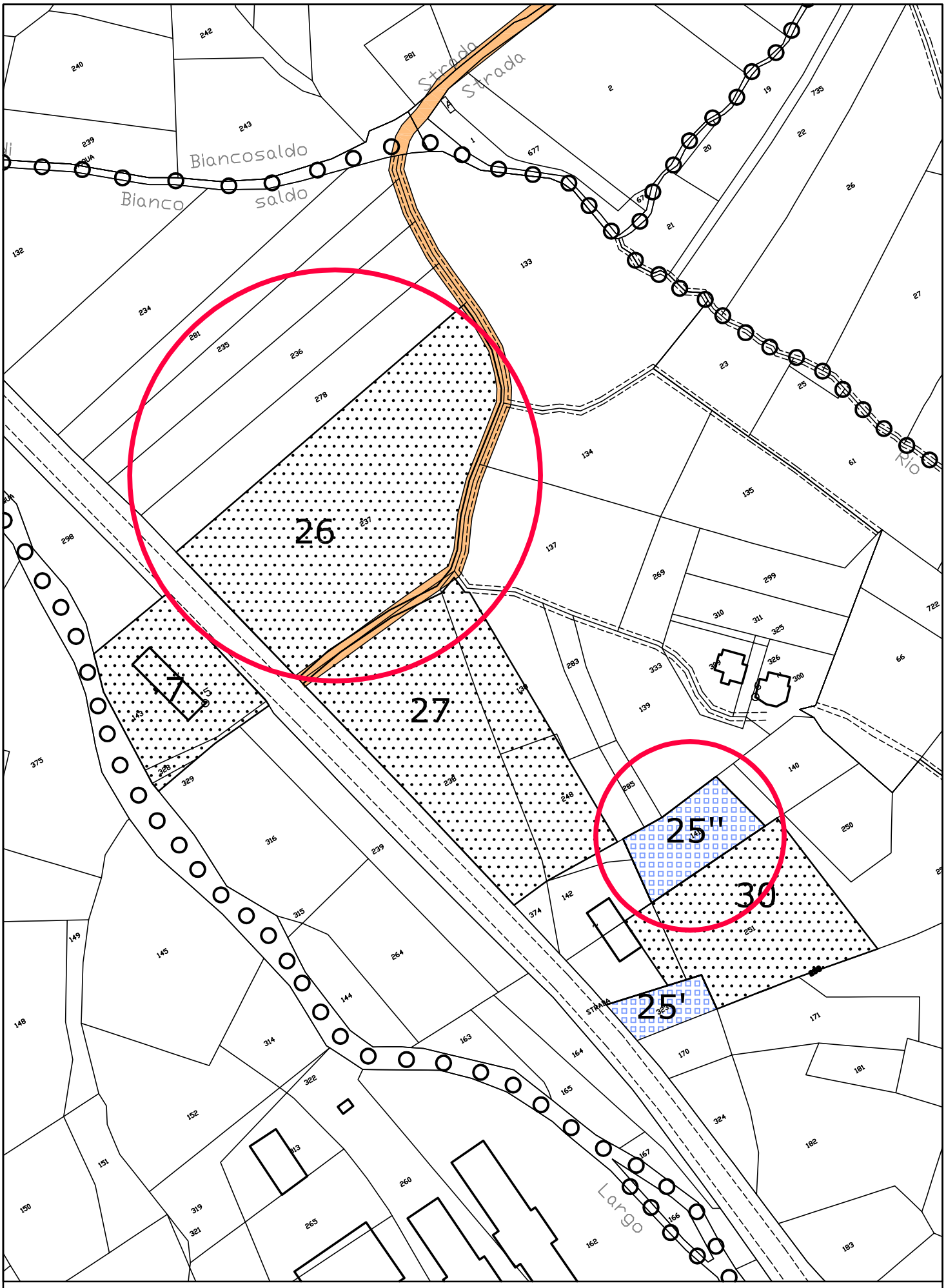


Figura 1art/a - Estratto di P.R.G.C. vigente

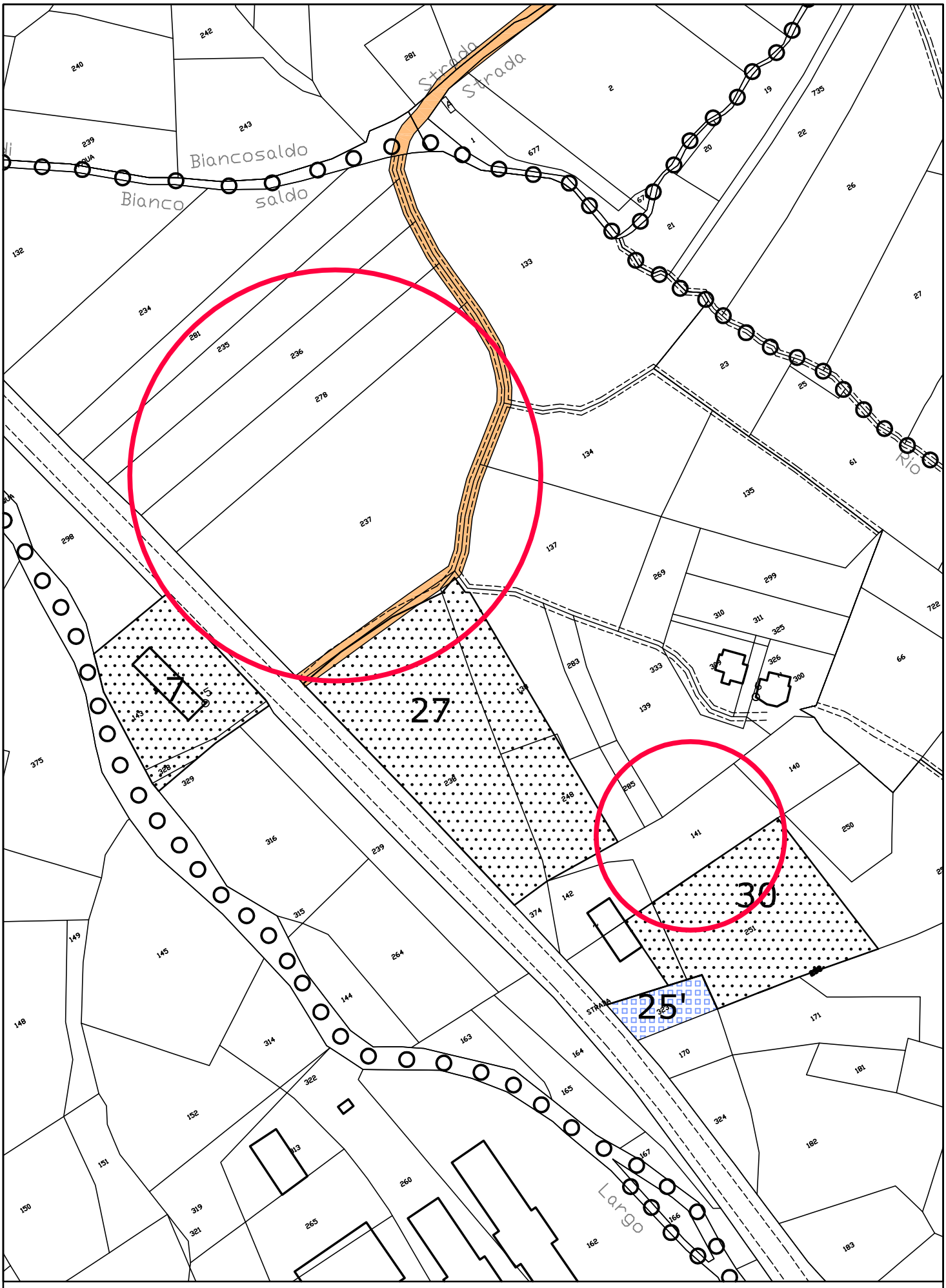


Figura 1art/b - Estratto di P.R.G.C. in variante

Ampliamento area normativa 15

Nell'area normativa 15 è insediata la Ditta FINBAL s.r.l. che opera nel settore della produzione di imballaggi in cartone ondulato e rappresenta una delle maggiori aziende del territorio, con un impatto economico e sociale importante.
La presente variante n. 9 si rende necessaria per garantire all'azienda la possibilità di ampliare gli stabilimenti ed allestire nuovi macchinari di grandi dimensioni utili a soddisfare tutte le commesse.
La capacità edificatoria recuperata dallo stralcio dell'area normativa 26 verrà quindi trasferita in un lotto di terreno posto a nord-est dell'area attualmente occupata dalla sede aziendale, operando un ampliamento di circa 10.080 mq dell'area normativa 15.

Per realizzare tale ampliamento sarà necessario spostare alcune aree a servizi attualmente individuate al confine nord-est del lotto 15. Si rimanda al paragrafo 2.3.3 per maggiori dettagli.

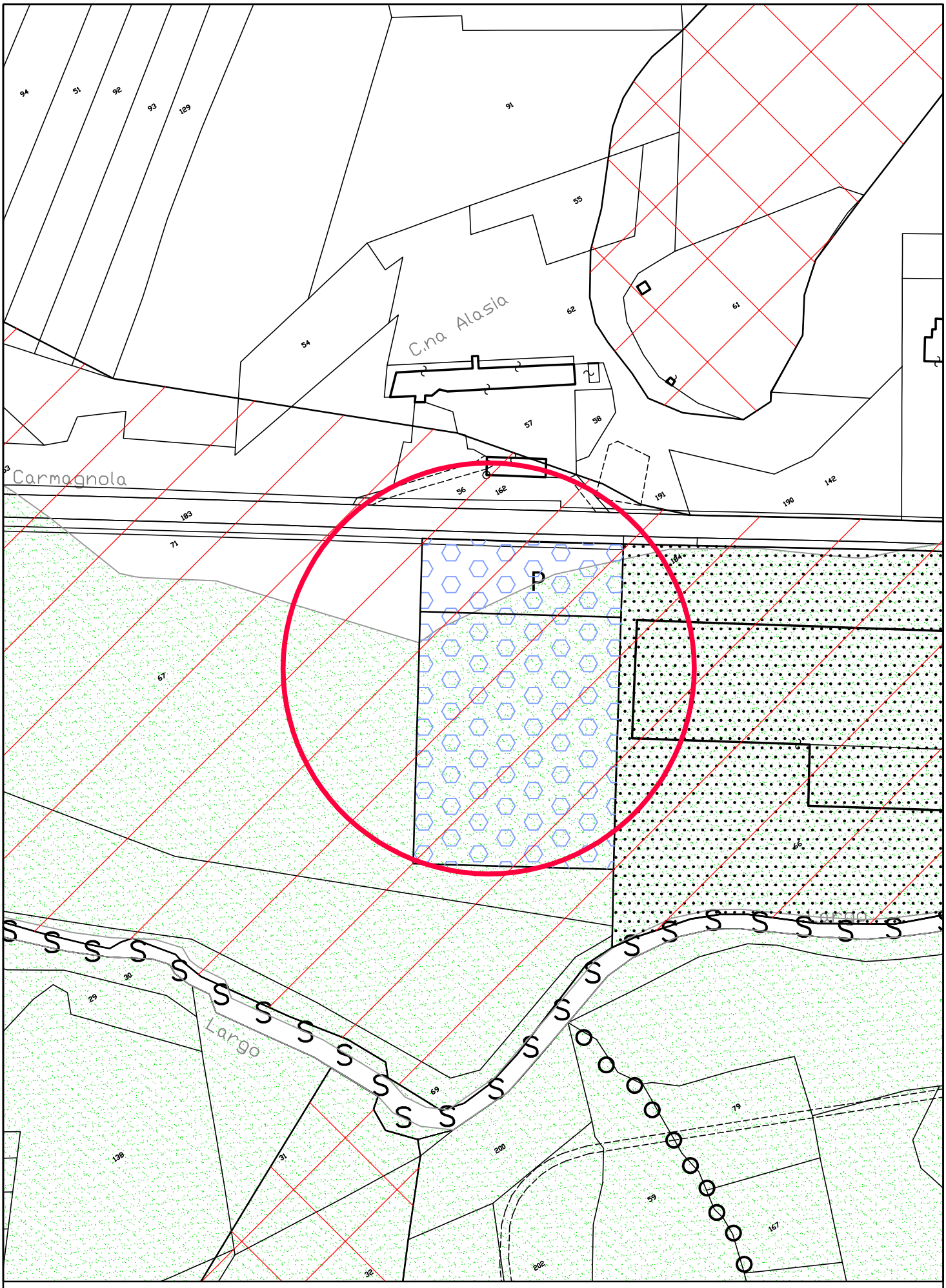


Figura 2art/a - Estratto di P.R.G.C. vigente

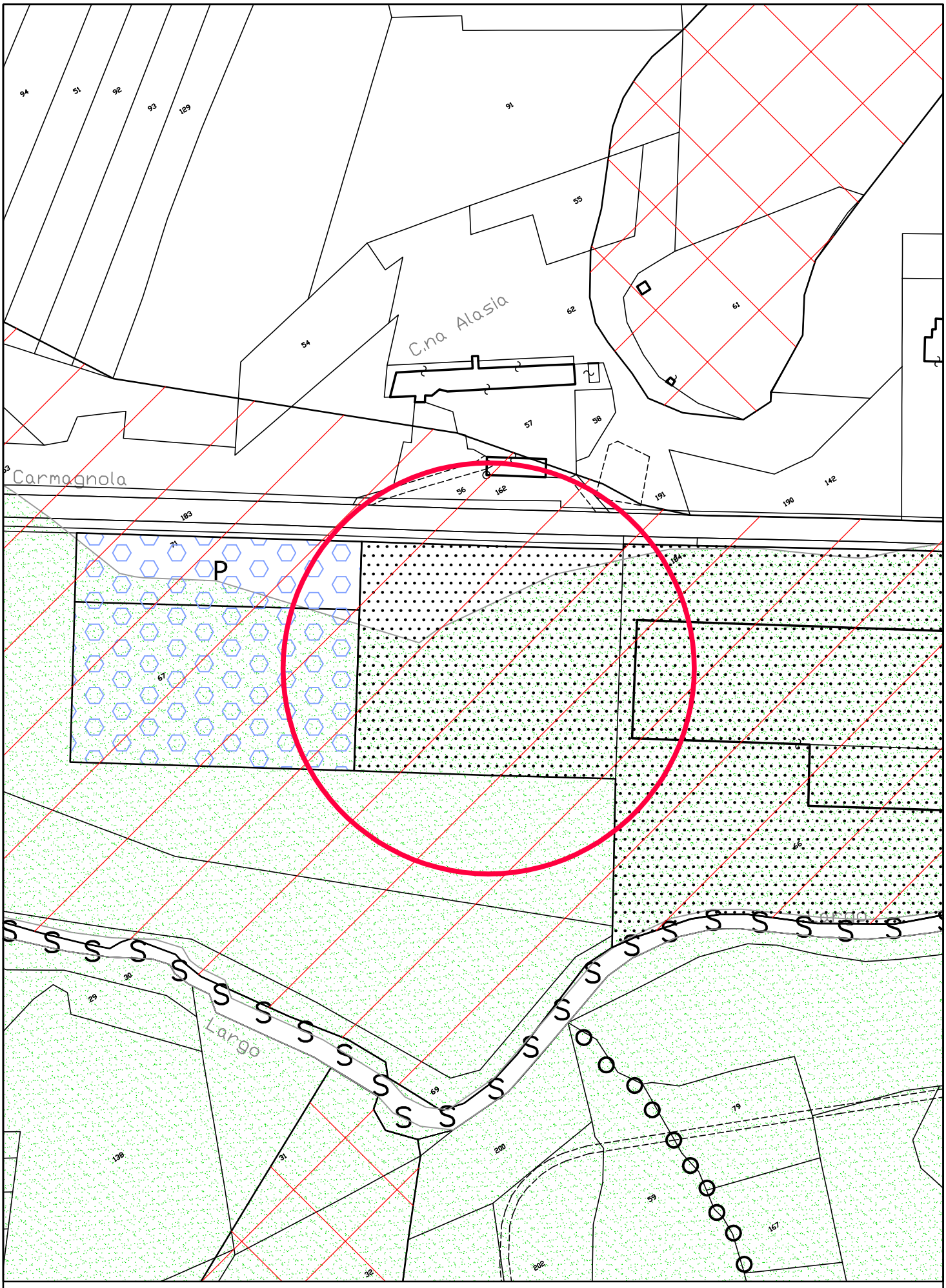


Figura 2art/b - Estratto di P.R.G.C. in variante

Stralcio area normativa n°2 e rettifica del perimetro del nucleo frazionale rurale

L'area normativa 2 si trova in località Aprato ed è così definita: "aree artigianali ed industriali".
La variante n.10 consiste nello stralcio di tutta l'area 2.
In tale ambito s'insediò una piccola attività artigianale di falegnameria che, viste le dimensioni e lo scarso impatto delle lavorazioni condotte, risultava del tutto compatibile con il contesto insediativo residenziale nel quale si inseriva (nucleo frazionale rurale di Loc. Aprato).
Ad oggi tale attività risulta cessata e la proprietà ha la volontà di riconvertire ad uso abitativo l'edificio fino a pochi anni fa destinato ad uso artigianale.
Si ritiene auspicabile tale trasformazione urbanistica visto il contesto nel quale essa si inserisce.
La capacità edificatoria stralciata non viene recuperata in altre aree del territorio in quanto già sfruttata.

Tutta l'area normativa 2 stralciata verrà inserita nel "nucleo frazionale rurale".

Con l'occasione della presente variante si procede anche all'aggiornamento della base catastale dell'area, prendendo atto di quanto già edificato e dei frazionamenti effettuali.

Stralcio area normativa n°29

L'area normativa 29 si trova in località Aprato ed è così definita: "aree artigianali ed industriali".
Tale ambito risulta posizionato su un versante collinare e la viabilità di accesso risulta poco idonea a servire un'area di tipo produttivo. Per tali motivazioni il proprietario del lotto non è intenzionato a sviluppare le previsioni del PRGC.
La variante n.11 prevede quindi lo stralcio di tutta l'area 29.
L'ambito ha una superficie di 3.111 mq e per essa è previsto un rapporto di copertura pari a 0,6. Di conseguenza la capacità edificatoria che verrà stralciata e recuperata in altre aree del territorio è pari a 1.867 mq.

L'attuale area normativa 29 verrà inserita tra le aree agricole.

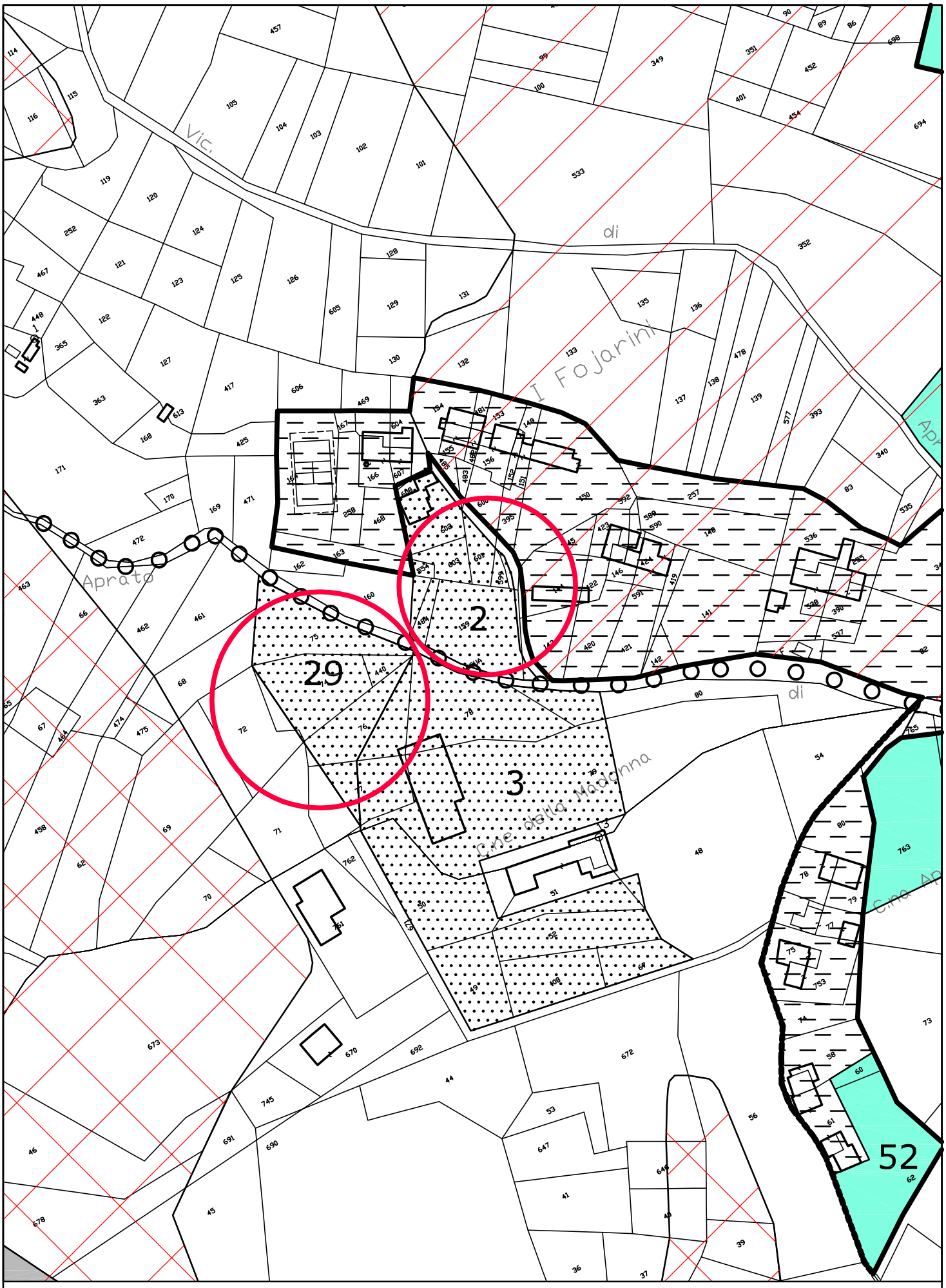


Figura 3art/a - Estratto di P.R.G.C. vigente

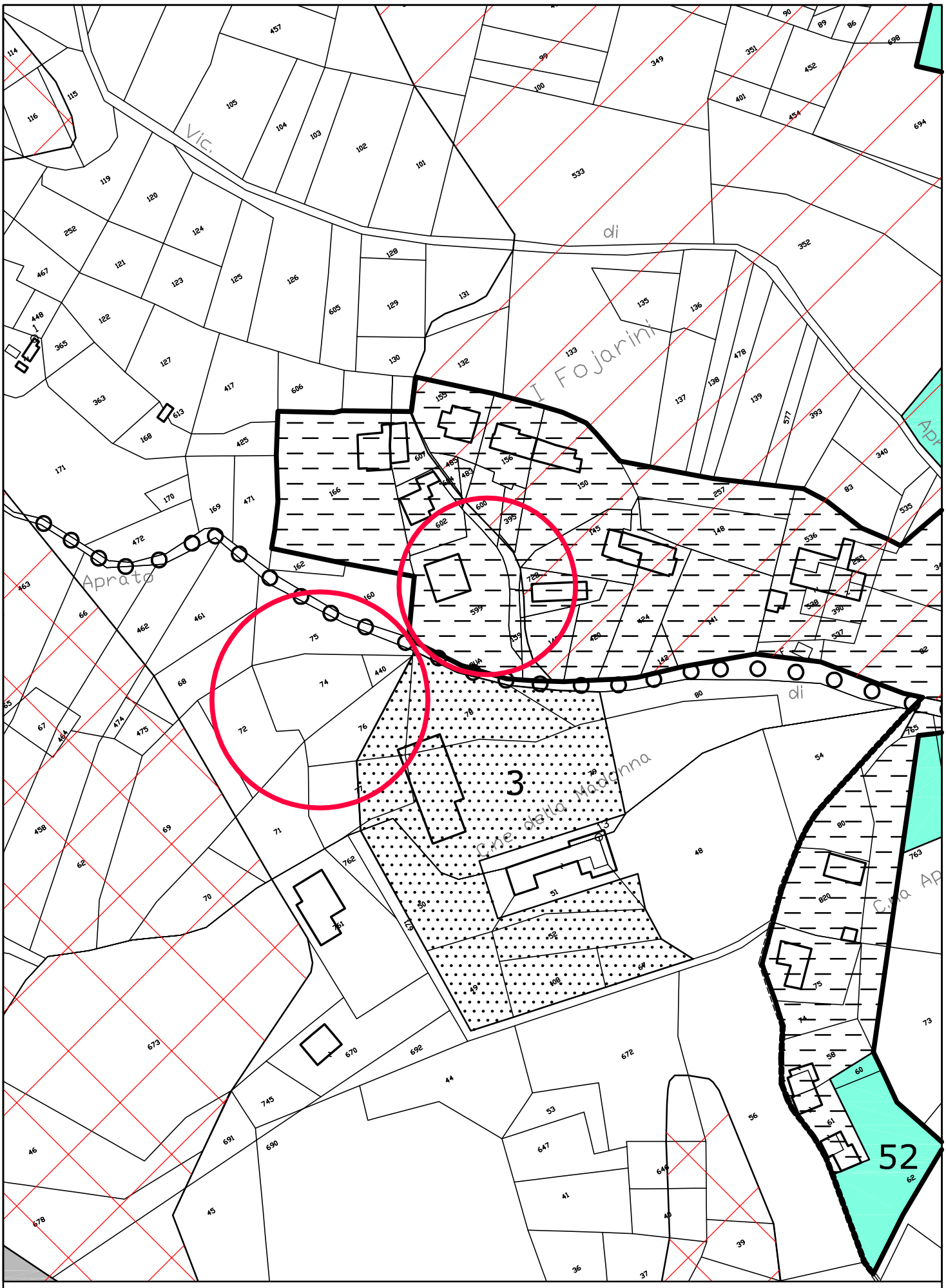


Figura 3art/b - Estratto di P.R.G.C. in variante

Ampliamento area normativa n°32

L'area normativa 32 si trova in località Baroli ed è così definita: "Area a destinazione mista residenziale artigianale".

La variante n.12 consiste nell'ampliamento di tale ambito, recuperando la capacità edificatoria derivante dallo stralcio dell'omologa area normativa 25''.

L'ampliamento interesserà una superficie di 1.371 mq che, considerato il rapporto di copertura di 0,4 assegnato all'area, comporta una superficie copribile di 548 mq circa.

Tutte le aree in espansione sono limitrofe all'area 32 già individuata dal PRGC e catastalmente interessano i terreni così censiti: 92/p, 93/p e 102/p.

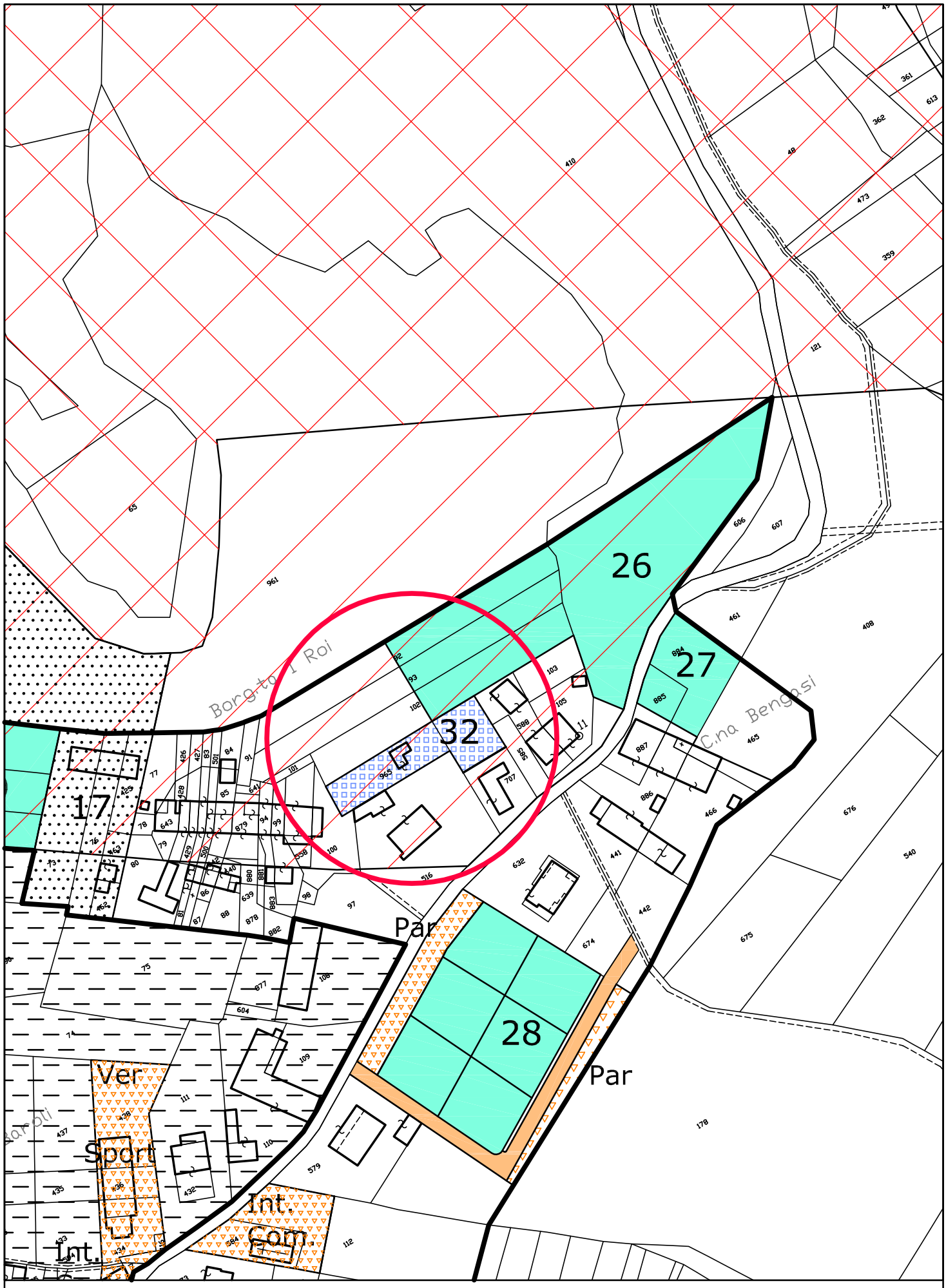


Figura 4art/a - Estratto di P.R.G.C. vigente

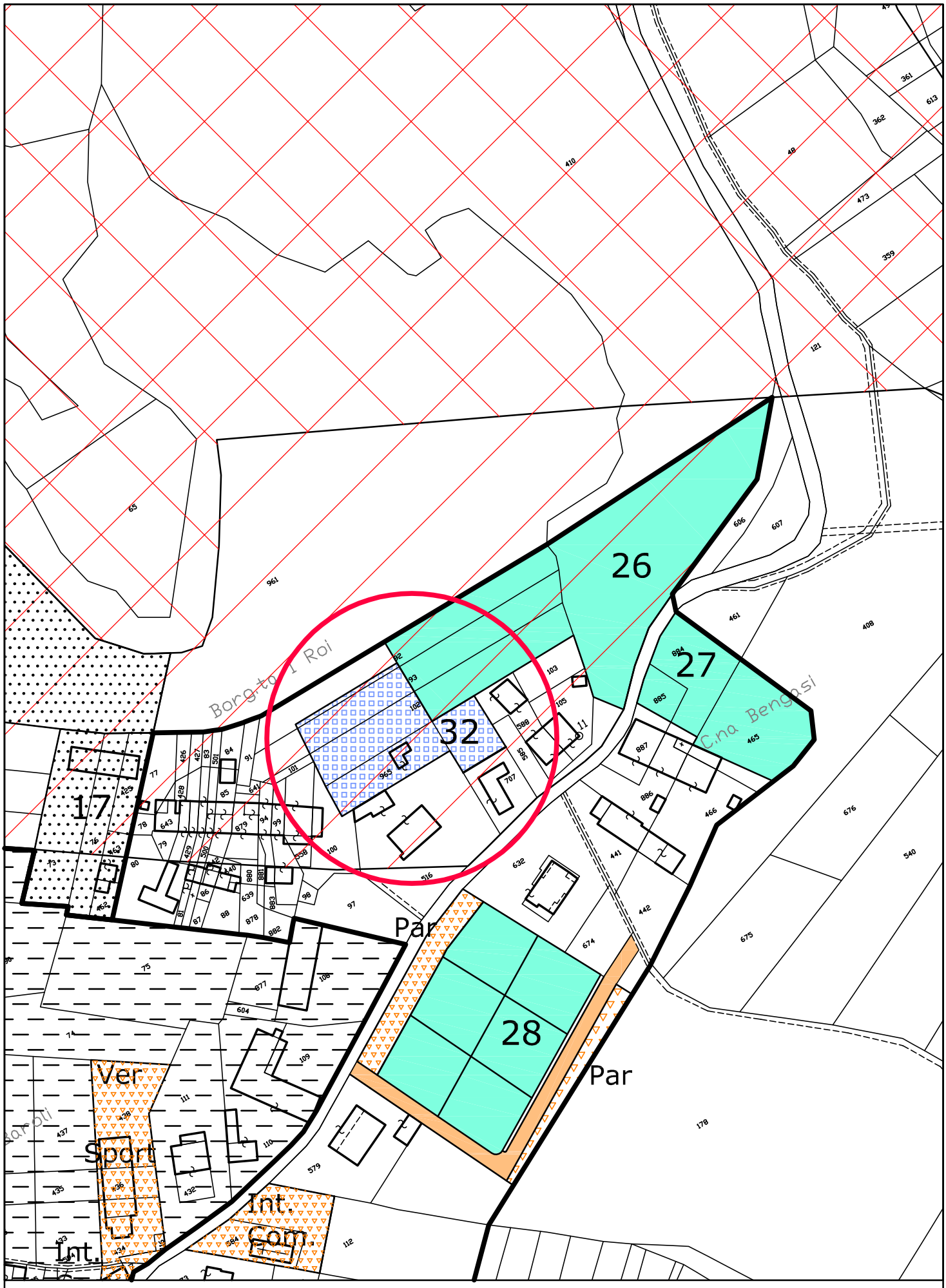


Figura 4art/b - Estratto di P.R.G.C. in variante

Ampliamento area normativa 6 con creazione dell'ambito 6/B

Nell'area normativa 6 è insediata la Ditta AGRICOLPLAST s.n.c. di Allasia Silvano & C. che opera nel settore della fornitura ed installazione di sistemi d'irrigazione per l'agricoltura. Tale azienda rappresenta un'importante realtà produttiva del territorio, con un impatto economico e sociale importante.

La presente variante n. 13 si rende necessaria per garantire all'azienda la possibilità di allestire nuovi spazi per il deposito dei materiali necessari per la propria attività.

La capacità edificatoria recuperata dallo stralcio dell'area normativa 29 verrà quindi trasferita in un lotto di terreno posto a sud-ovest dell'ambito normativo 6 attualmente individuato dal PRGC. Si tratta di parte della particella 201 al foglio 10.

L'ambito di ampliamento si trova oltre la SP119 e risulta già urbanizzato in quanto su di esso sono presenti un edificio residenziale disabitato ed un'ampia area cortilizia già in parte occupata da depositi di materiale. Esigenza della Ditta proprietaria dell'area, è quella di poter realizzare delle tettoie per il deposito dei materiali da essa commercializzati.

L'ampliamento interessa una superficie di 3.111 mq che, considerato il rapporto di copertura di 0,6 assegnato all'area, comporta una superficie copribile di 1.867 mq circa.

La nuova porzione in ampliamento viene individuata come area 6/B per distinguerla dal nucleo principale costituito dall'attuale sede aziendale.

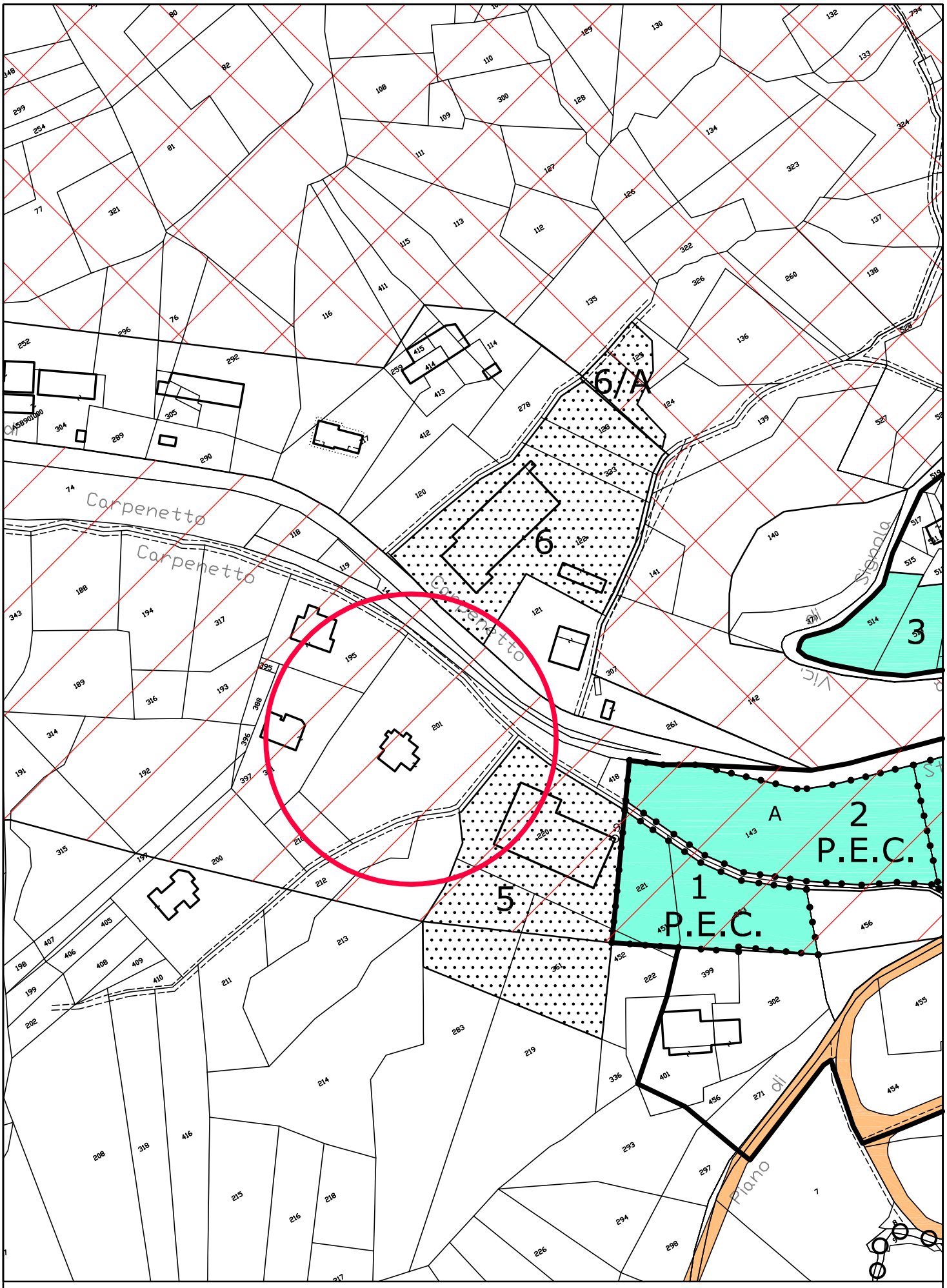


Figura 5art/a - Estratto di P.R.G.C. vigente

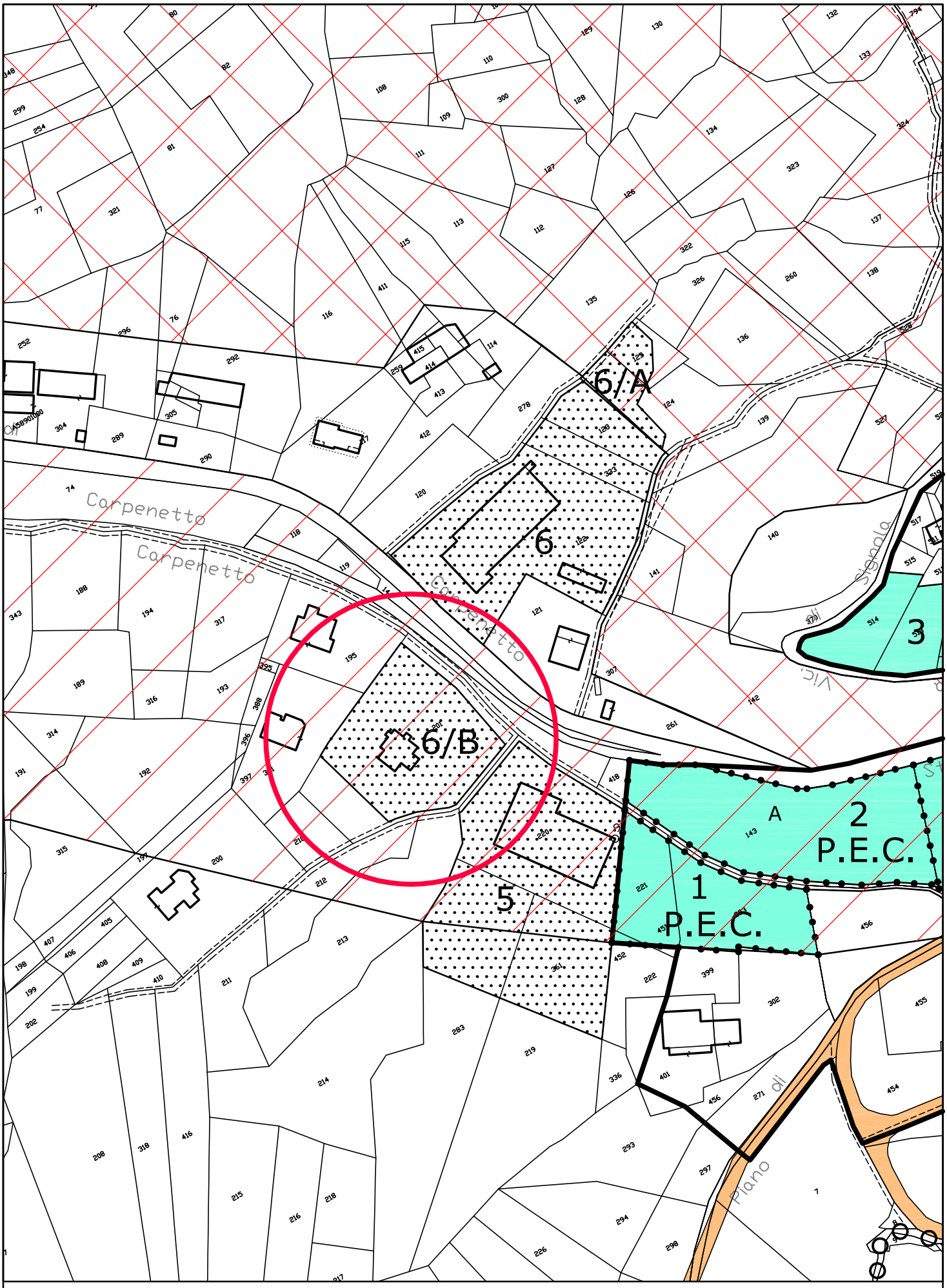


Figura 5art/b - Estratto di P.R.G.C. in variante

Riperimetrazione area normativa 11 con individuazione ambito 11/A

Si propone di ampliare l'area produttiva 11 al contorno degli stabilimenti produttivi esistenti.
Su tale porzione in ampliamento, identificata con la lettera 11/A, non viene prevista alcuna possibilità edificatoria in quanto potrà essere esclusivamente utilizzata come: deposito a cielo aperto, area di manovra dei mezzi che accedono alla limitrofa area produttiva 11 e ambito per aree verdi e cortine arboreo-arbustive di mascheramento delle infrastrutture esistenti.
In totale tale ambito si estende su tutta l'area di proprietà che è pari a circa 10.000 mq.

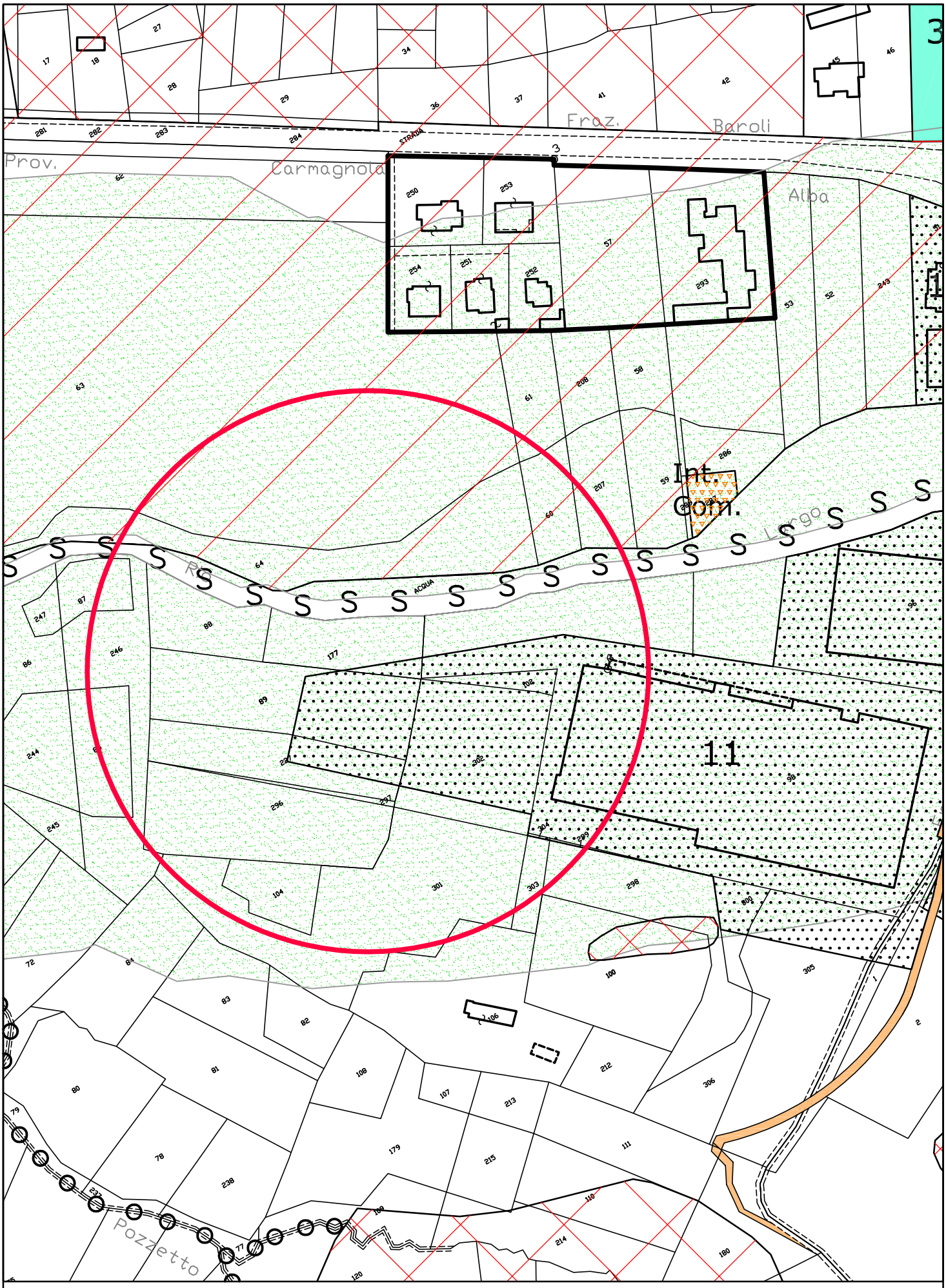


Figura 6art/a - Estratto di P.R.G.C. vigente

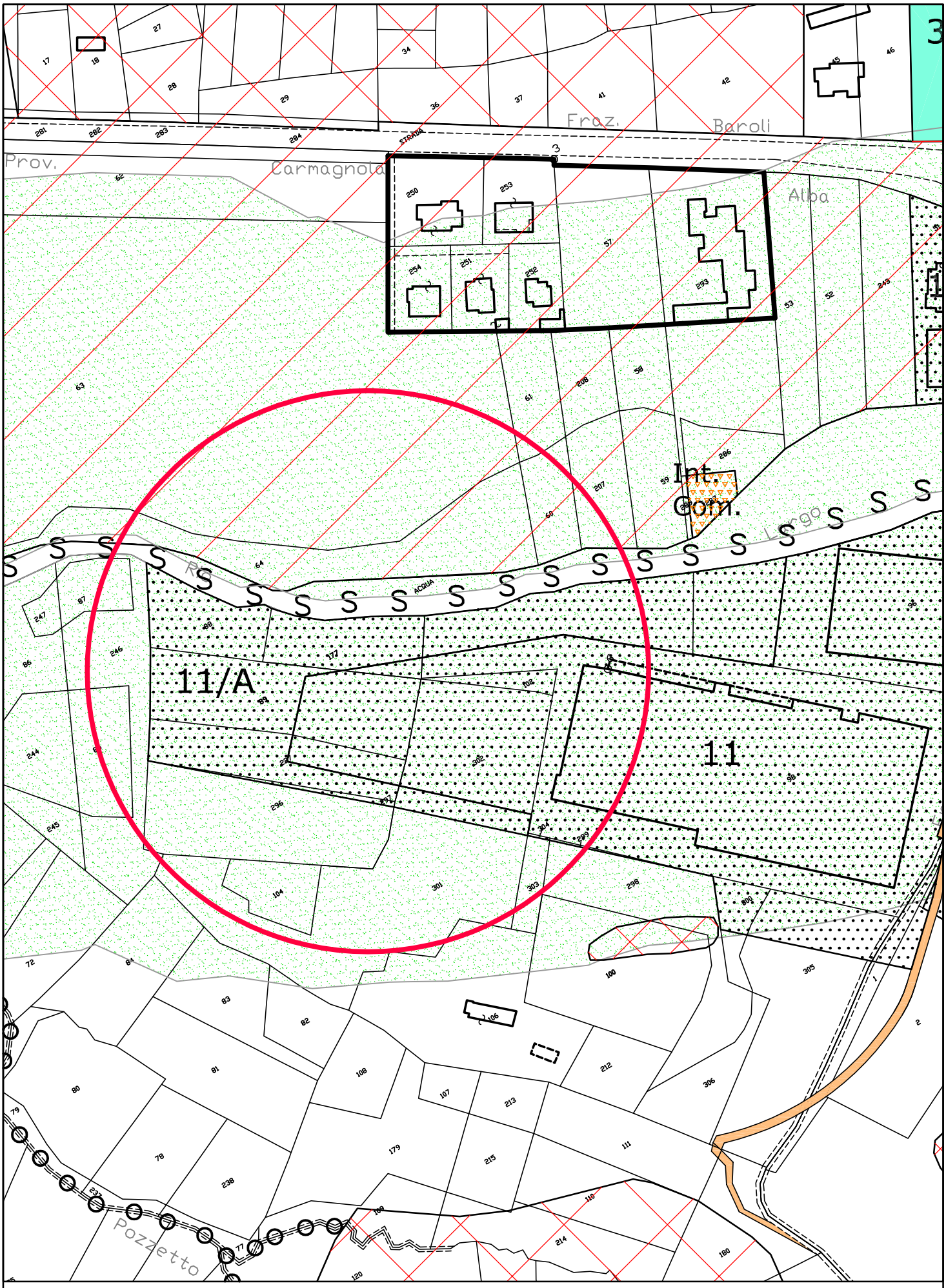


Figura 6art/b - Estratto di P.R.G.C. in variante

2.3.3 Aree per attrezzature al servizio delle attività produttive

Nelle figure delle pagine seguenti vengono riportati gli stralci della tavola di P.R.G.C. vigente ed in variante relativi alle aree oggetto di modifiche cartografiche.
Per una più rapida ed agevole consultazione si riporta di seguito l'indice delle figure con indicazione delle modifiche che rappresentano:

FIGURA	MODIFICHE
Figura 1serv.prod/a – Estratto di P.R.G.C. vigente Figura 1serv.prod/b – Estratto di P.R.G.C. in variante	15. spostamento "area per attrezzature al servizio delle attività produttive"

Spostamento "area per attrezzature al servizio delle attività produttive"
La modifica numero 15 consiste nello spostamento dell'area "per attrezzature al servizio delle attività produttive" posta in Frazione Baroli, 23, lungo la Strada Provinciale 10.
Tale area viene spostata oltre la porzione in ampliamento dell'area normativa 15 descritta nel precedente paragrafo 2.3.2.

La superficie dell'area a servizi viene mantenuta immutata ma viene ridisegnata con una forma diversa rispetto a quella attualmente prevista. Viene comunque mantenuta una geometria regolare dell'area a servizi in modo tale che possa essere sfruttata in modo semplice e razionale.

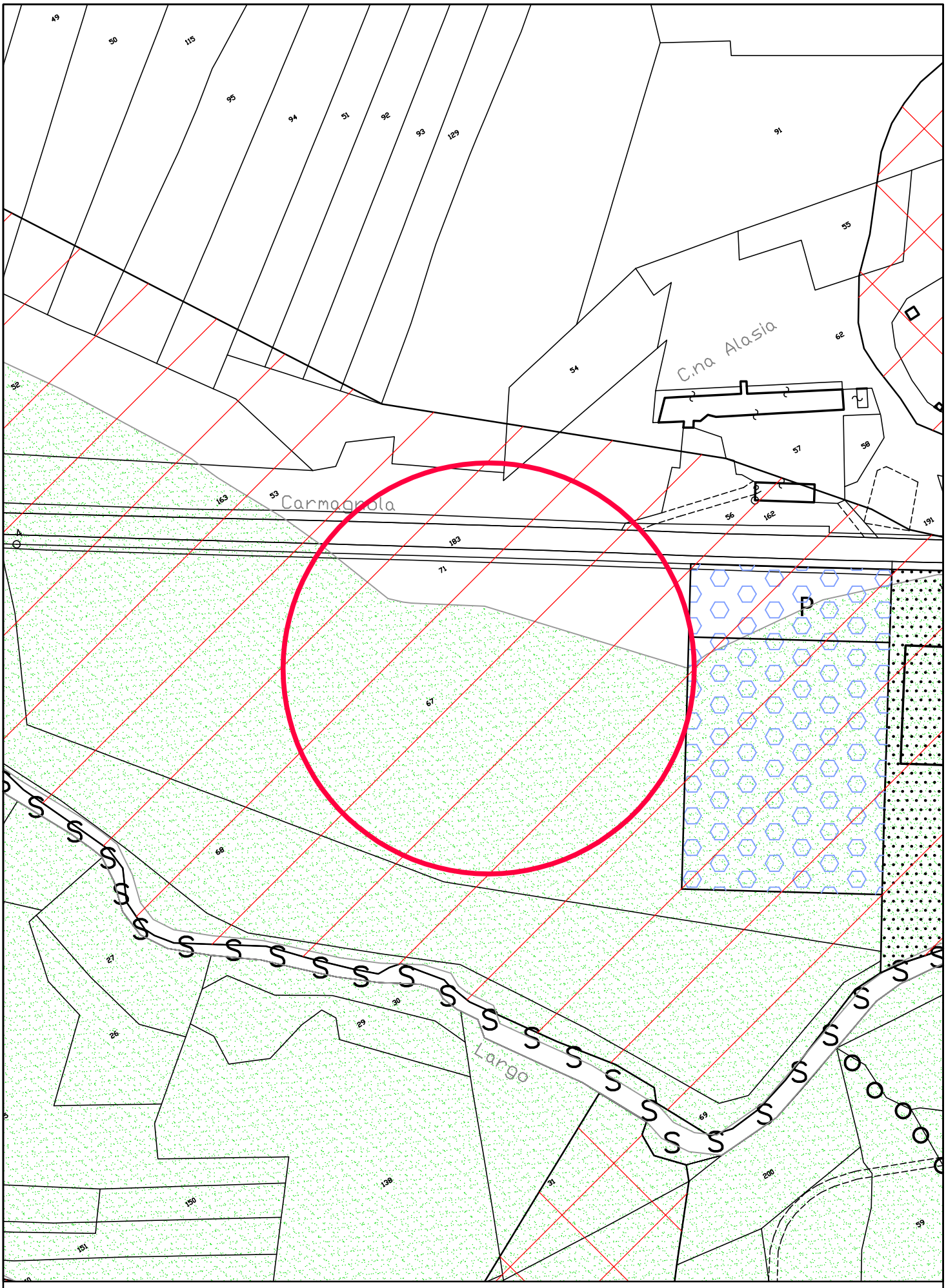


Figura 1serv.prod/a - Estratto di P.R.G.C. vigente

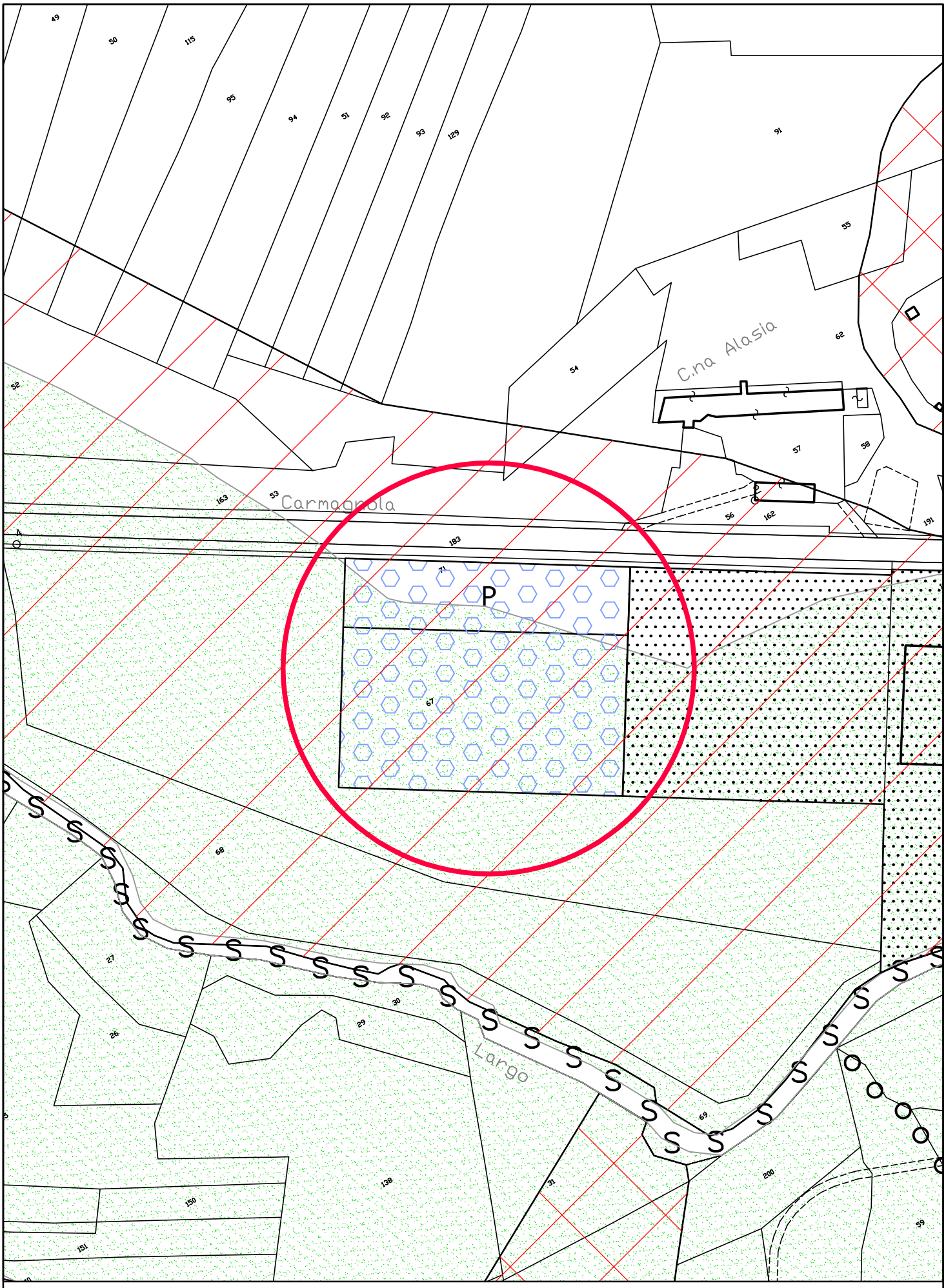


Figura 1serv.prod/b - Estratto di P.R.G.C. in variante

2.4 MODIFICHE NORMATIVE

Le variazioni introdotte riguardano i seguenti punti delle N.T.A. vigenti:

- il capo V "AREA A DESTINAZIONE RESIDENZIALE";
- il capo VI "AREE ARTIGIANALI ED INDUSTRIALI";
- il capo IX "AREE AGRICOLE".

La principale modifica normativa riguarda la possibilità di utilizzare infissi e persiane non esclusivamente realizzati in legno ma anche in altri materiali alternativi quali PVC o alluminio.
Tale norma pare infatti superata viste le tecnologie attualmente disponibili che permettono di produrre e montare infissi con una finitura "effetto legno" sebbene realizzati in una materia prima diversa.
Questa modifica sarà applicata a tutto il territorio comunale.
Per quanto riguarda il centro storico viene inoltre inserita una norma per fare in modo che i progetti di ristrutturazione che coinvolgono anche le facciate degli edifici, approfondiscano l'analisi delle stesse, per evidenziarne i punti di pregio e quelli di "disturbo". Tale studio risulta indispensabile per poter gestire al meglio i restauri, valorizzando gli elementi di pregio architettonico ed intervenendo con mitigazioni sugli elementi di disturbo.

Nel capo IX "AREE AGRICOLE" viene poi rivista la possibilità d'intervento all'interno dei nuclei frazionali rurali.
Diverse aziende agricole risultano insediate all'interno dei nuclei frazionali rurali in vecchi cascinali ristrutturati. In questi ambiti gli imprenditori agricoli hanno spesso difficoltà a realizzare le strutture edilizie di cui hanno bisogno rispettando il limite del 30% del rapporto di copertura attualmente previsto dal PRGC.
Si propone quindi una variante che possa risolvere il problema appena descritto dando la possibilità agli operatori del mondo agricolo di adeguare le proprie strutture produttive.

2.4.1 Aree per insediamenti residenziali

Nel capo V "AREA A DESTINAZIONE RESIDENZIALE" vengono eliminati i riferimenti alle aree per nuove edificazioni n° 29, 32 e 44 e viene modificato l'indice di fabbricabilità per l'area normativa 47.
Al paragrafo 5.2 "operatività entro il nucleo storico" viene modificata la norma circa gli interventi di ristrutturazione delle facciate.
Al paragrafo 5.4 "operatività nel centro abitato" viene modificata la norma relativa alle tipologie di infissi utilizzabili.

Segue uno stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione debitamente modificate con le variazioni introdotte nella presente Variante Parziale n. 10.
Le modifiche introdotte sono evidenziate con scrittura in grassetto per le parti di testo aggiunte (es**. aggiunta**) e con barratura orizzontale per le parti di testo stralciate (es. ~~stralciata~~)

TESTO AGGIORNATO CAPO V

CAPO V
AREA A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

5.1. – AREA A DESTINAZIONE RESIDENZIALE (NUCLEO STORICO - CENTRO ABITATO)

…….. invariato omissis…….

5.2. – OPERATIVITÀ ENTRO IL NUCLEO STORICO

…….. invariato omissis…….

5.3. – CARATTERISTICHE EDIFICATORIE DA RISPETTARSI PER IL NUCLEO STORICO

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, ad eccezione del caso di recupero di volumi esistenti con mutamento della destinazione d'uso, è ammesso in un'unica soluzione un incremento di superficie di mq. 25 per ogni unità abitativa per il miglioramento dei servizi igienici, purchè tale ampliamento si integri con il tessuto architettonico preesistente e non ne costituisca una superfetazione.

Tali ampliamenti non potranno essere fatti su spazi pubblici eccezion fatta per il completamento di cortine esistenti e dovranno rispettare le seguenti distanze:

– da confini	mt. 5,00 o a confine
– da fabbricati latistanti	mt.10,00 o in aderenza

Alle distanze dai confini e dai fabbricati latistanti di cui al comma precedente sarà possibile derogare, laddove ne ricorrano le condizioni, per

sopraelevazioni di porzioni di fabbricati esistenti ante 1967 funzionali a modesti ampliamenti volti ad una migliore distribuzione degli spazi interni ed alla dotazione di servizi igienici.

Ogni altro intervento deve avvenire nel rispetto delle caratteristiche edificatorie di cui ai commi successivi:

a) Rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

- superficie coperta esistente
- numero dei piani esistenti
- altezze esterne esistenti (è ammessa una tolleranza di mt.0,80 in più o in meno solo nel caso di ristrutturazione edilizia di tipo B che preveda allineamenti dei cornicioni o dei colmi con quelli degli edifici esistenti adiacenti o la modifica delle quote di imposta minima degli orizzontamenti dei piani stabilite in mt. 2,70=).

b) Conservazione del tessuto viario esistente.

c) ~~Mantenimento dei materiali di facciata (interni ed esterni), dei manti e dei materiali di copertura ed in genere di tutti i materiali caratteristici della tipologia architettonica del Nucleo Storico.~~

~~In particolare i tetti dovranno essere realizzati in coppi alla piemontese, su orditura in legno; i camini nuovi dovranno essere eseguiti avendo a modello quelli preesistenti; i serramenti esterni dovranno essere in legno con persiane ad "ala larga" di tipo antico. I nuovi intonaci dovranno essere eseguiti con frattazzo "alla piemontese".~~

~~I particolari architettonici quali balconi in pietra, modiglioni, ferri battuti, ringhiere, dipinti, edicole ed altri significativi dettagli storici ed architettonici dovranno essere rigorosamente conservati o ripristinati. Il colore esterno degli edifici sarà indicato dall'Amministrazione Comunale sulla base di uno studio unitario del colore esteso a tutte le aree di Centro Storico.~~

Conservazione del patrimonio edilizio di pregio storico ed archietettonico e mitigazione degli elementi estranei ed incoerenti con il contesto.

Per raggiungere tali obiettivi, ogni intervento dovrà prevedere apposite azioni a seguito di un'attenta indagine progettuale dell'edificio in rapporto al contesto circostante e alle scelte costruttive adottate dalla pratica tradizionale.

Alle istanze di autorizzazione relative ad interventi complessivi di restauro o ristrutturazione edilizia che intervengano anche sulle facciate, dovrà quindi essere allegata relazione tecnica corredata da particolari costruttivi che individui gli elementi dell'edificio da valorizzare e mantenere e gli elementi "di disturbo" che devono essere mitigati e, laddove possibile, devono essere eliminati o sostituiti con elementi coerenti ai caratteri tipologici della facciata e del contesto urbano.

Tutti gli interventi dovranno osservare le seguenti prescrizioni per i materiali edilizi:

- tetto in coppi o similari

- infissi e persiane alla piemontese in legno o materiale diverso (pvc, alluminio, ecc…). E' ammessa la finitura con legno a vista semplicemente impregnato e protetto da vernici trasparenti o la finitura "effetto legno" per gli altri materiali. Per tutte le tipologie di serramenti è poi ammessa la finitura laccata in colori da concordare con l'Ufficio Tecnico. Persiane e infissi della stessa facciata devono avere la stessa forma e lo stesso colore.

- intonaci alla piemontese

Tutti i particolari architettonici come camini, balconi, inferriate, modiglioni, zoccolature, soglie, davanzali ecc. dovranno essere

definiti in sede progettuale avendo a modello quelli esistenti negli edifici di antico impianto.

d) Tettoie, bassi fabbricati, superfetazioni, aggiunte in epoca recente non possono essere in alcun modo ristrutturate; l'unico intervento ammesso è la demolizione.

e) Sono ammessi interventi di trasformazione in residenza dei fienili e portici esistenti già chiusi su almeno tre lati ad esclusione di tettoie e bassi fabbricati a qualsiasi titolo utilizzati.

f) Il colore esterno degli edifici sarà concordato con l'Ufficio Tecnico presso il quale è reperibile la campionatura di colori ammissibili.

Comunque in tutto il Centro Storico, per particolari condizioni di degrado ambientale è facoltà dell'Amministrazione richiedere che l'intervento venga effettuato tramite Piano di Recupero redatto ai sensi dell'art. 41bis della L.R. 56/77 e s.m.i.. L'obbligo di preventivo Piano di Recupero sarà imposto con Delibera Consigliare a sensi 3° comma, art. 27, Legge 457/78 e 2° comma, art. 32 L.R. 56/77 e s.m.i..

5.4. – OPERATIVITÀ NEL CENTRO ABITATO

E' individuato sulle tavole di P.R.G.C. in scala 1:5.000 e 1:2.000 e comprende aree destinate a servizi per il rispetto degli standards urbanistici, fasce di rispetto, aree edificate ed aree libere destinate a nuova edificazione.

1) Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente.

A) Interventi, ai sensi dell'art. 13 della L.R. 56/77, di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di ristrutturazione urbanistica, di demolizione e ricostruzione nel rispetto delle volumetrie massime esistenti.

B) Interventi di trasformazione di portici già chiusi su almeno tre lati, fienili collegati con le originarie residenze agricole e facenti parte integrante del fabbricato principale, per i quali sono ammessi cambiamenti di destinazione d'uso, limitatamente a quelle destinazioni ritenute dalle norme generali compatibili con le aree a destinazione residenziale. Sono escluse da tale trasformazione tettoie e bassi fabbricati a qualsiasi titolo utilizzati.

Per la porzione di centro abitato in Fraz. Aprato posta a sud del Rio San Biagio è vietata la trasformazione dei fabbricati rurali esistenti soggetti a vincolo di destinazione agricola ai sensi dell'art.25 della L.R. 05/12/1977 n.56 e s.m.i.

C) Per tutti i fabbricati a destinazione residenziale esistenti nel Centro Abitato è ammesso, in un'unica soluzione, un incremento del 40% per ogni unità abitativa per il miglioramento delle condizioni igieniche o dell'impianto distributivo o per la costruzione di bassi fabbricati (minimo ammesso 25 mq. e con massimo ammissibile di 50 mq. di superficie utile – l'ampliamento non potrà costituire una nuova unità abitativa).

Tale incremento non è ammesso nel caso di recupero di volumetrie secondo quanto previsto al punto B) mentre è ammesso per tutti gli interventi previsti al punto A).

Tali interventi dovranno avvenire rispettando le seguenti condizioni:

– siano mantenuti i numeri di piani esistenti;

– siano mantenute le altezze esistenti (è ammessa una tolleranza di mt. 0,80 in più o in meno solo nel caso di allineamenti dei cornicioni o dei colmi con quelli degli edifici esistenti adiacenti o per la modifica delle quote di imposta minime degli orizzontamenti dei piani stabilite in mt. 2,70=);

– siano rispettate le caratteristiche edificatorie;

– siano mantenute le cortine e gli allineamenti esistenti; eventuali rettifiche od arretramenti potranno essere imposti dall'Amministrazione Comunale per modifiche alla rete viaria. Nella ricostruzione delle cortine non dovranno essere lasciati frontespizi nè laterali, nè sulle fronti;

– siano rispettate le seguenti distanze:

- distanze dai confini	5,00 mt. o costruzioni a confine
- distanze dai fabbricati latistanti	10,00 mt. o costruzioni inaderenza
- distanze dai fili stradali	6,00 mt. per costruzioni isolate; nelle cortine esistenti è ammessa la ricostruzione a filo degli spazi pubblici
- da strade provinciali nelle zone esterne alla delimitazione del Centro Abitato definita con D.G. n° 173 del 28/12/93 ai sensi Art.4 D.L. 285/92	10,00 mt.
- distanze da piccoli rii o bealere	vedasi prescrizioni geologico-tecniche

Le sopraelevazioni e gli ampliamenti di fabbricati esistenti, ove e per quanto ammessi dalle norme generali, possono avvenire anche in deroga alle distanze dagli spazi pubblici di cui al comma precedente purchè avvengano rispettando gli allineamenti del fabbricato oggetto dell'intervento.

La costruzione di bassi fabbricati ove e per quanto ammesso dalle norme generali, deve avvenire nel rispetto del rapporto massimo di copertura del lotto del 30% e delle seguenti condizioni particolari:

- distanze dai confini 3,00 mt. o a confine
- distanze dai fabbricati 6,00 mt. o costruzioni in aderenza
- altezza massima 3,00 mt.

Tali bassi fabbricati dovranno essere costruiti avendo a modello le caratteristiche del fabbricato principale ed ad esso integrarsi architettonicamente, rispettare quanto disposto, al punto C) del presente articolo e rispettare quanto disposto all'art. 5.6. delle presenti Norme.

Non è ammesso l'uso di box prefabbricati di qualsiasi tipo.

– per gli insediamenti commerciali dovrà essere garantita la seguente dotazione minima di aree pubbliche o di uso pubblico: 100% della superficie lorda del pavimento dell'edificio, di cui il 50% destinato a parcheggi di uso pubblico;

– per le attività turistico-ricreative (alberghi, ristoranti, locali di spettacolo) dovrà essere prevista un'area a parcheggio privato pari a:

mq. 5,00 per ogni posto letto (per alberghi)

mq. 5,00 per ogni posto a sedere (per ristoranti,locali spett.)

D) Interventi da effettuarsi con preventiva redazione di Piano di Recupero.

Tale ambito è stato individuato ai sensi dell'art. 27 della Legge 05/08/1978 n° 457 e per esso è necessaria una organica riqualificazione urbanistica - da attuarsi anche tramite interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modifica del disegno dei lotti e degli isolati.

Il Piano di Recupero è redatto, approvato ed attuato secondo i disposti dell'art. 41 bis della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

In sede di Piano di Recupero la delimitazione dell'ambito individuato dal P.R.G.C. può, in casi motivati, essere modificata con l'ammissibilità di suddivisione in comparti minimi di intervento: in ogni caso di sub-ambito individuato dal P.R. deve comprendere tutte le unità immobiliari costituenti un unico fabbricato.

Per tale ambito lo strumento esecutivo a cui è subordinato il rilascio delle Concessioni Edilizie può prevedere, nel rispetto delle volumetrie esistenti l'integrale sostituzione degli edifici e la loro ricostruzione con sagome ed allineamenti diversi da quelli preesistenti.

Devono comunque essere rispettate le seguenti condizioni:

– siano mantenuti i numeri di piani esistenti;

– siano mantenute le altezze esistenti (è ammessa una tolleranza di mt.0,80 in più o in meno solo nel caso di allineamenti dei cornicioni o dei colmi con quelli degli edifici esistenti adiacenti o per la modifica delle quote di imposta minime degli orizzontamenti dei piani stabilite in mt. 2,70=);

– siano rispettate le caratteristiche edificatorie;

– siano rispettate le seguenti distanze:

- distanze dai confini 5,00 mt. o costruzioni a confine
- distanze dai fabbricati latistanti 10,00 mt. o costruzioni in aderenza
- distanze dai fili stradali 6,00 mt. per costruzioni isolate; nelle cortine esistenti è ammessa la ricostruzione a filo degli spazi pubblici.

Nell'area di Centro Abitato di impianto originario esistente a valle del Centro Storico verso la frazione Aprato i tetti dovranno essere realizzati in coppi alla piemontese, su orditura in legno, i camini nuovi dovranno essere eseguiti avendo a modello quelli preesistenti; ~~i serramenti esterni dovranno essere in legno con persiane ad ala larga di tipo antico~~.

Si dovranno adottare infissi e persiane alla piemontese in legno o materiale diverso (pvc, alluminio, ecc…). E' ammessa la finitura con legno a vista semplicemente impregnato e protetto da vernici trasparenti o la finitura "effetto legno" per gli altri materiali. Per tutte le tipologie di serramenti è poi ammessa la finitura laccata in colori da concordare con l'Ufficio Tecnico. Persiane e infissi della stessa facciata devono avere la stessa forma e lo stesso colore.

I nuovi intonaci dovranno essere eseguiti con frattazzo "alla piemontese".

Nelle restanti aree di Centro Abitato i tetti dovranno essere realizzati in coppi alla piemontese o in tegole laterizie, su orditura in legno; in presenza di coperture in eternit da sostituire è anche ammesso l'uso di lamiere in acciaio preverniciato o in rame, i camini nuovi dovranno essere eseguiti avendo a modello quelli preesistenti; ~~i serramenti esterni dovranno essere in legno con persiane ad ala larga di tipo antico. Sarà inoltre consentito, a giudizio insindacabile della Commissione Edilizia, l'utilizzo di serramenti o persiane in alluminio o in ferro previa campionatura sia del tipo di serramento che del tipo di colore prescelto.~~

Si dovranno adottare infissi e persiane alla piemontese in legno o materiale diverso (pvc, alluminio, ecc…). E' ammessa la finitura con legno a vista semplicemente impregnato e protetto da vernici trasparenti o la finitura "effetto legno" per gli altri materiali. Per tutte le tipologie di serramenti è poi ammessa la finitura laccata in colori da concordare con l'Ufficio Tecnico. Persiane e infissi della stessa facciata devono avere la stessa forma e lo stesso colore.

I nuovi intonaci dovranno essere eseguiti con frattazzo "alla piemontese".
In generale in tutti il Centro Abitato i particolari architettonici quali balconi in pietra, modiglioni, ferri battuti, ringhiere, dipinti, edicole ed altri significativi dettagli storici ed architettonici dovranno essere rigorosamente conservati o ripristinati.
Il colore esterno degli edifici sarà indicato dall'Amministrazione Comunale sulla base di uno studio unitario del colore esteso a tutte le aree di Centro Storico.
– Tettoie, bassi fabbricati, superfetazioni, aggiunte in epoca recente non possono essere in alcun modo ristrutturate; l'unico intervento ammesso è la demolizione.
– Sono ammessi interventi di trasformazione in residenza dei fienili e portici esistenti già chiusi su almeno tre lati ad esclusione di tettoie e bassi fabbricati a qualsiasi titolo utilizzati.
E) Ampliamento una tantum di edificio esistente.
Il fabbricato in località Aprato individuato in cartografia con la lettera Y1 può essere oggetto di opere di demolizione, ricostruzione ed ampliamento di 350 mc a scopo residenziale.

…….. invariato omissis…….

b) Aree normative n. 20 – 21 – 22 – 24 – 26 – 27 ~~– 29~~ – 30 – 31 – 49 – 50

Interventi di nuova edificazione da effettuarsi con singola concessione con indice di fabbricabilità 0,5 mc./mq.

– rapporto di copertura	20 %
– indice di fabbricabilità	0,50 mc./mq.
– numero dei piani fuori terra	2

– altezza massima	7,50 mt.
– distanza dai confini	5,00 mt. o a confine
– distanza dai fabbricati latistanti	10,00 mt. o costruzioni in aderenza
– distanza dai fili stradali	6,00 mt. salvo maggiori distanze per fasce di rispetto
– distanza da strade provinciali nelle zone esterne alla delimitazione del Centro Abitato definita con D.G. n° 173 del 28/12/93 ai sensi Art.4 D.L. 285/92	10,00 mt. salvo maggiori distanze per fasce di rispetto
– parcheggio privato	1 mq / 10 mc.
– area a verde privato	30 % superficie lotto

Per le prescrizioni geologico tecniche si faccia riferimento agli elaborati geologici.

Per quanto riguarda l'Area Normativa 50, che risulta posizionata a ridosso di una curva della S.P.119, si rammenta che il Settore Viabilità della Provincia di Cuneo ha l'esigenza che non vengano previsti accessi sulla S.P.119 e che le edificazioni mantengano una fascia di rispetto di 10 metri dal confine della Strada Provinciale. Inoltre, ai fini della sicurezza, dovranno essere posizionati appositi guard rail (a carico dei proponenti dell'intervento di nuova edificazione) lungo l'intero fronte dell'area delimitante la strada di competenza provinciale, per il posizionamento e

distanze dalla S.P. dovrà essere richiesto apposito nulla osta all'Ufficio Tecnico Provinciale.

c bis) Aree normative n. ~~32 –~~ 34 – 36 – 37 – 47

Interventi di nuova edificazione da effettuarsi con singola concessione con indice di fabbricabilità 0,61 mc./mq.

– rapporto di copertura	20 %
– indice di fabbricabilità	0,61 mc./mq.
	(0,21 mc./mq. per l'area normativa 47)
– numero dei piani fuori terra	2
– altezza massima	7,50 mt.
– distanza dai confini	5,00 mt. o a confine
– distanza dai fabbricati latistanti	10,00 mt. o costruzioni in aderenza
– distanza dai fili stradali	6,00 mt. salvo maggiori distanze per fasce di rispetto
– distanza da strade provinciali nelle zone esterne alla delimitazione del Centro Abitato definita con D.G. n° 173 del 28/12/93 ai sensi Art.4 D.L. 285/92	10,00 mt. salvo maggiori distanze per fasce di rispetto
– parcheggio privato	1 mq / 10 mc.
– area a verde privato	30 % superficie lotto

Per le prescrizioni geologico tecniche si faccia riferimento agli elaborati geologici.

Il rilascio del Permesso di Costruire per nuove edificazioni sull'Area Normativa 47 è subordinato alla sottoscrizione di un atto unilaterale di impegno da parte del proponente ad eseguire interventi di rimboschimento su nuove aree in disponibilità a compensazione del taglio del bosco ceduo presente nell'area. **Su tale area l'indice di fabbricabilità è ridotto a 0,21 mc./mq. .**

…….. invariato omissis…….

f) Aree normative n. 39 ~~– 44~~ – 52

Interventi di nuova edificazione da effettuarsi con singolo permesso di costruire con indice di fabbricabilità 0,3 mc./mq.

– rapporto di copertura	20 %	
– indice di fabbricabilità	0,30	mc./mq.
– numero dei piani fuori terra	2	
– altezza massima	7,50	mt.
– distanza dai confini	5,00	mt. o a confine
– distanza da fabbricati latistanti	10,00	mt. o costruzioni in aderenza
– distanza da fili stradali	6,00	mt. salvo distanze maggiori per fasce di rispetto
– distanza da strade provinciali nelle zone esterne alla delimitazione del		

Centro Abitato definita con D.G. n° 173 del 28/12/93 ai sensi Art.4 D.L. 285/92	10,00 mt. salvo maggiori distanze per fasce di rispetto
– parcheggio privato	1 mq / 10 mc.
– area a verde privato	30 % superficie lotto

Per le prescrizioni geologico tecniche si faccia riferimento agli elaborati geologici.

Per le Aree Normative 39 ~~e 44~~ l'accesso dovrà avvenire dalla strada esistente in quanto non sarà consentito l'accesso diretto sulla strada provinciale.

…….. invariato omissis…….

5.5. – NORME PARTICOLARI DA RISPETTARSI NEL CENTRO ABITATO

…….. invariato omissis…….

5.6. – CARATTERISTICHE EDIFICATORIE DA RISPETTARSI NEL CENTRO ABITATO

…….. invariato omissis…….

2.4.2 Aree per insediamenti produttivi

Nel capo VI "AREE ARTIGIANALI ED INDUSTRIALI" :

- Al punto 6.1 "Area artigianale ed industriale di riordino e completamento" viene inserito il riferimento all'area 11/A;
- al punto 6.3 "Interventi su impianti artigianali, industriali e commerciali esistenti che si confermano nella loro ubicazione" viene eliminato il riferimento alle aree per nuove edificazioni n°2 e viene aggiunto il riferimento all'ampliamento dell'area normativa 6 (individuato come ambito 6/B);
- al punto 6.6 "Area a destinazione mista residenziale artigianale" viene eliminato il riferimento all'area per nuove edificazioni n°25'' che viene completamente stralciata;
- al punto 6.7 "Aree artigianali ed industriali con obbligo di S.U.E." viene eliminato il riferimento all'area per nuove edificazioni n°26 che viene completamente stralciata;
- il punto 6.8 viene eliminato in quanto contiene unicamente il riferimento all'area normativa 29 che viene completamente stralciata;
- Il punto 6.9 assume la numerazione 6.8 a seguito dello stralcio del punto precedente.
- Il punto 6.10 assume la numerazione 6.9 a seguito dello stralcio del punto 6.8.

Segue uno stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione debitamente modificate con le variazioni introdotte nella presente Variante Parziale n. 10.
Le modifiche introdotte sono evidenziate con scrittura in grassetto per le parti di testo aggiunte (es**. aggiunta**) e con barratura orizzontale per le parti di testo stralciate (es. ~~stralciata~~)

TESTO AGGIORNATO CAPO VI

CAPO VI - AREE ARTIGIANALI ED INDUSTRIALI

6.1. – Area artigianale ed industriale di riordino e completamento

…….. invariato omissis…….

B) Area normativa n. 11

E' destinata prevalentemente al riordino degli impianti produttivi di tipo artigianale esistenti ed al completamento dei lotti liberi; in essa sono ammessi i seguenti interventi:

in subordine all'art. 26 comma 4 L.R. 05/12/1977 n° 56

a) ampliamento degli impianti esistenti

b) costruzione di depositi o magazzini di merce all'ingrosso - in subordine al preventivo rilascio della prescritta autorizzazione della Regione ai sensi Legge 11/06/1971 n° 426
c) costruzione di uffici e di servizi annessi agli impianti produttivi
d) costruzione di una sola unità abitativa per il titolare o per il personale addetto alla sorveglianza (superficie abitabile netta massima mq. 120,00)
e) costruzione od ampliamento di impianti commerciali con esclusione di supermercati, ipermercati, grandi magazzini e centri commerciali.

Tutti gli insediamenti dovranno garantire il rispetto della Legge 10 maggio 1976 n° 319 - "Norme per la tutela delle acque dall'inquinamento" e s.m.i..
E' vietata l'installazione di insediamenti industriali od artigianali di tipo nocivo per ragioni di sicurezza e pubblica incolumità nonchè di igiene.
La sussistenza delle ragioni di sicurezza e pubblica incolumità od igiene di cui sopra deve essere dichiarata dal Sindaco, previo parere dell'Ufficiale Sanitario.

Gli interventi sopradescritti sono subordinati al rispetto dei disposti dell'art. 21 della L.R. 05/12/1977 n° 56 e successive modifiche ed integrazioni.
Caratteristiche edificatorie

– rapporto di copertura	67 %
– distanza dai confini	5,00 mt.
– distanza da torrenti e da rii e bealere	vedasi prescrizioni geologico tecniche
– distanza dai fabbricati latistanti	10,00 mt.
– distanza dai fili stradali	10,00 mt. salvo

	maggiori distanze per fasce di rispetto
– altezza massima	12,00 mt salvo infrastrutture tecnologiche
– piantumazione di alberi di alto fusto	n° 1 albero/150 mq. sup. lotto

Le aree per servizi dovranno rispettare i disposti contenuti nell'art. 21 della L.R. 05/12/1977 n° 56 e successive modifiche ed integrazioni.

Si individua inoltre un'area accessoria a quella principale che viene indicata con la lettera 11/A nella quale non è prevista alcuna possibilità edificatoria ma che potrà essere esclusivamente utilizzata come: deposito a cielo aperto, area di manovra dei mezzi che accedono alla limitrofa area produttiva 11 e ambito per aree verdi e cortine arboreo-arbustive di mascheramento delle infrastrutture esistenti.
In tale ambito si dovrà cercare di contenere al massimo l'impermeabilizzazione del terreno privilegiando, laddove tecnicamente possibile, pavimentazioni permeabili. Nelle aree non interessate dal passaggio dei mezzi si dovrà provvedere ad opere di inerbimento e alla realizzazione di siepi arboreo-arbustive che svolgano una funzione di filtro sia dal punto di vista ambientale (per polveri, rumori, ecc…) che dal punto di vista paesaggistico (mascheramento delle strutture produttive).

6.2. – Aree artigianali ed industriali con obbligo di S.U.E.

…….. invariato omissis…….

6.3. – Interventi su impianti artigianali, industriali e commerciali esistenti che si confermano nella loro ubicazione

A) Aree normative n.: 3 – 5 – 7 – 12 – 13 – 14 – 17 – 18 – 19 – 20

~~– Ambito per la rilocalizzazione di impianto falegnameria-restauro mobili oggi esistente al Concentrico~~
~~– Area normativa n. 2~~

Tali ambiti e le rispettive aree di pertinenza sono identificati in cartografia con apposita simbologia.
Sono consentiti interventi edilizi diretti per opere di ordinaria e straordinaria manutenzione e ristrutturazione, demolizione e ricostruzione dell'esistente.

Ove non fosse già preesistente è ammessa l'utilizzazione di parte dell'impianto per ricavare n° 1 unità abitativa per il titolare o per il personale addetto alla sorveglianza di superficie abitabile netta massima di 120,00 mq..

Caratteristiche edificatorie

– rapporto di copertura	50 % max globale
– distanza dai confini	5,00 mt.
– distanza da fabbricati latistanti	10,00 mt.
– distanza dai cigli stradali	10,00 mt. salvo maggiori distanze per

	fasce di rispetto
– distanza da torrenti e rii	vedasi prescrizioni geologico tecniche
– altezza massima	10,00 mt. salvo infrastrutture
– area parcheggio	10,00 mq. / 100 mq. sup. calpestio
– area verde	15 % superficie lotto
– piantumazione alberi alto fusto	1 albero / 150 mq. sup. lotto

Gli interventi sopradescritti sono subordinati al rispetto dei disposti dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i..

Nell'area n° 3 in località Aprato stante l'esistenza di n° 3 titolari il numero di unità abitative è di complessive n° 3 (esistenti e da realizzare).

All'interno dell'area normativa n° 18 viene concessa la possibilità di installare magazzini automatizzati di nuova generazione aventi un'altezza massima fuori terra pari a 18 metri.
La suddetta previsione è valida unicamente per tale tipologia di infrastruttura, mentre rimane invariata l'altezza massima di 10 metri per tutti gli altri immobili produttivi.
Nella planimetria di P.R.G.C. si individua con apposito simbolo (⌂) la zona nella quale possono essere realizzati i magazzini automatizzati di altezza superiore allo standard.
In ogni caso la superficie copribile con magazzini di altezza massima di 18 metri non può superare il 30% della superficie copribile totale prevista nell'area normativa 18.

B) AREA NORMATIVA N.6 **e AREA NORMATIVA 6/B**

Tali ambiti e le rispettive aree di pertinenza sono identificati in cartografia con apposita simbologia.

Sono consentiti interventi edilizi diretti per opere di ordinaria e straordinaria manutenzione e ristrutturazione, demolizione e ricostruzione dell'esistente.

Ove non fosse già preesistente è ammessa l'utilizzazione di parte dell'impianto per ricavare n° 1 unità abitativa per il titolare o per il personale addetto alla sorveglianza di superficie abitabile netta massima di 120,00 mq..

Caratteristiche edificatorie

– rapporto di copertura	60 % max globale
– distanza dai confini	5,00 mt.
– distanza da fabbricati latitanti	10,00 mt.
– distanza dai cigli stradali	10,00 mt. salvo maggiori distanze per fasce di rispetto
– distanza da torrenti e rii	vedasi prescrizioni geologico tecniche
– altezza massima	10,00 mt. salvo infrastrutture
– area parcheggio	10,00 mq. / 100 mq. sup. calpestio
– area verde	15 % sup. lotto
– piantumazione alberi alto fusto	1 albero / 150 mq. sup. lotto

Gli interventi sopradescritti sono subordinati al rispetto dei disposti dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i..

Si individua inoltre un'area di circa 760 mq accessoria a quella principale che viene indicata con lettera 6/A nella quale non è prevista alcuna possibilità edificatoria ma che potrà essere esclusivamente utilizzata come deposito a cielo aperto e area di manovra dei mezzi che accedono alla limitrofa area produttiva 6.

6.4. – Area artigianale ed industriale di nuovo impianto da attuarsi con Concessione Singola Convenzionata

…….. invariato omissis…….

6.5. – Area artigianale, industriale e commerciale di nuovo impianto da attuarsi con Concessione Singola Convenzionata

…….. invariato omissis…….

6.6. – Area a destinazione mista residenziale artigianale

A) Area normativa n. 32

da effettuarsi con indice fondiario 0,4 mc/mq per la parte a destinazione residenziale e rapporto di copertura 40% per destinazione artigianale:

– rapporto di copertura	40 %	
– indice fondiario residenziale	0,40	mc./mq.
– numero dei piani fuori terra	2	
– altezza massima	7,50	mt.
– distanza di confini	5,00	mt. o a confine
– distanza da fabbricati latistanti	10,00	mt. o costruzioni a

	cortina
– distanza da fili stradali	6,00 mt. salvo maggiori distanze per fasce di rispetto
– distanza da strade provinciali nelle zone esterne alla delimitazione del Centro Abitato definita con D.G. n° 173 del 28/12/93 ai sensi Art.4 D.L. 285/92	10,00 mt. salvo maggiori distanze per fasce di rispetto
– parcheggio privato	1 mq / 10 mc.
– ampiezza strade tangenti ai lotti	5,00 mt

Per le prescrizioni geologico tecniche si faccia riferimento agli elaborati geologici.

B) Area normativa n. 25' ~~e n. 25 ''~~

da effettuarsi con indice fondiario 0,4 mc/mq per la parte a destinazione residenziale e rapporto di copertura 40% per la destinazione artigianale:

– rapporto di copertura	40 %
– indice fondiario residenzale	0,40 mc/mq
– numero dei piani fuori terra	2
– altezza massima	7,50 mt
– distanza dai confini	5,00 mt o a confine
– distanza dai fabbricati latistanti	10,00 mt o costruzioni a cortina

– distanza dai fili stradali	10,00 mt. salvo maggiori distanze per per fasce di rispetto
– distanza da strade provinciale nelle zone esterne alla delimitazione del Centro Abitato definita con D.G. n.173 del 28/12/93 a sensi Art.4 D.L. 285/92	20,00 mt salvo maggiori distanze per per fasce di rispetto
– parcheggio privato	1 mq / 10 mc
– ampiezza strade tangenti ai lotti	5,00 mt

E' ammessa l'edificazione di residenza di servizio, per il titolare e/o per il personale di sorveglianza, connessa all'attività e per non più di due unità abitative, di superficie utile abitabile complessiva di 200 mq, per ogni attività connessa.

Per le prescrizioni geologico tecniche si faccia riferimento agli elaborati geologici.

6.7. – Area artigianale ed industriale con obbligo di s.u.e.

*Aree**a** normative**a** ~~n. 26 e~~ n. 27*

E' destinata prevalentemente alla costruzione di impianti produttivi di tipo artigianale, di piccola e media industria; in essa sono ammessi i seguenti interventi:
in subordine all'art. 26 comma 4 L.R. 05/12/1977 n° 56
a) ampliamento degli impianti esistenti

b) costruzione di depositi o magazzini di merce all'ingrosso - in subordine al preventivo rilascio della prescritta autorizzazione della Regione ai sensi Legge 11/06/1971 n° 426
c) costruzione di uffici e di servizi annessi agli impianti produttivi
d) costruzione di una sola unità abitativa per il titolare o per il personale addetto alla sorveglianza (superficie abitabile netta massima mq. 120,00)
e) costruzione od ampliamento di impianti commerciali con esclusione di supermercati, ipermercati, grandi magazzini e centri commerciali.

Tutti gli insediamenti dovranno garantire il rispetto della Legge 10/05/1976 n° 319 - "Norme per la tutela delle acque dall'inquinamento" e s.m.i..

E' vietata l'installazione di insediamenti industriali od artigianali di tipo nocivo per ragioni di sicurezza e pubblica incolumità nonché di igiene.

La sussistenza delle ragioni di sicurezza e pubblica incolumità od igiene di cui sopra deve essere dichiarata dal Sindaco, previo parere dell'Ufficiale Sanitario.
Le aree per servizi dovranno rispettare i disposti contenuti nell'art. 21 della L.R. 05/12/1977 n° 56 e successive modifiche ed integrazioni.

Caratteristiche edificatorie

– rapporto di copertura	60 %
– distanza dai confini	5,00 mt.
– distanza dai fabbricati latistanti	10,00 mt.
– distanza dai fili stradali	10,00 mt. salvo maggiori distanze per per fasce di rispetto

– distanza da filo strdale lungo la S.P.10	20,00 mt
– altezza massima	10,00 mt salvo infrastrutture tecnologiche
– piantumazione di alberi di alto fusto	n° 1 albero / 150 mq. sup. lotto
– distanza da torrenti e rii	vedasi prescrizioni geologico tecniche

Le aree per servizi dovranno rispettare i disposti contenuti nell'art. 21 della L.R. 05/12/1977 n° 56 e successive modifiche ed integrazioni.

Ai sensi del 5° comma dell'art. 49 della L.R. 56/77 e s.m.i. le concessioni che richiedano la realizzazione di opere infrastrutturali eccedenti al semplice allacciamento ai pubblici servizi o il coordinamento tra operatori pubblici e privati per la realizzazione delle opere di urbanizzazione sono subordinate alla stipula di una convenzione, o di un atto di impegno unilaterale da parte del richiedente, che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione degli interventi.

NORME PARTICOLARI

E' obbligatorio rispettare l'ingresso cartografico in PRGC diretto alla strada Provinciale SP10; la viabilità di accesso alle aree**a** ~~26 e~~ 27 avverrà da strada Piano.

Contestualmente alla edificazione dell'impianto produttivo, per tutto lo sviluppo del lotto in adiacenza alla strada Provinciale, deve essere realizzata opera di filtro verde con soluzione da concordare con le Amministrazioni Provinciale e Comunale.

Il permesso a costruire sarà rilasciato solo in seguito all'approvazione di progetto di adeguata corsia così come richiesto dal Settore Viabilità della Provincia di Cuneo.
Area di intervento: l'intero ambito perimetrato in cartografia.

~~6.8. – AREA ARTIGIANALE ED INDUSTRIALE A CONCESSIONE SINGOLA~~

~~Area normativa n. 29~~

~~E' destinata prevalentemente alla costruzione di impianti produttivi di tipo artigianale, di piccola e media industria; in essa sono ammessi i seguenti interventi:~~
~~in subordine all'art. 26 comma 4 L.R. 05/12/1977 n° 56~~
~~a) ampliamento degli impianti esistenti~~
~~b) costruzione di depositi o magazzini di merce all'ingrosso - in subordine al preventivo rilascio della prescritta autorizzazione della Regione ai sensi Legge 11/06/1971 n° 426~~
~~c) costruzione di uffici e di servizi annessi agli impianti produttivi~~
~~d) costruzione di una sola unità abitativa per il titolare o per il personale addetto alla sorveglianza (superficie abitabile netta massima mq. 120,00)~~
~~e) costruzione od ampliamento di impianti commerciali con esclusione di supermercati, ipermercati, grandi magazzini e centri commerciali.~~

~~Tutti gli insediamenti dovranno garantire il rispetto della Legge 10/05/1976 n° 319 - "Norme per la tutela delle acque dall'inquinamento" e s.m.i..~~

~~E' vietata l'installazione di insediamenti industriali od artigianali di tipo nocivo per ragioni di sicurezza e pubblica incolumità nonché di igiene.~~

~~La sussistenza delle ragioni di sicurezza e pubblica incolumità od igiene di cui sopra deve essere dichiarata dal Sindaco, previo parere dell'Ufficiale Sanitario.~~

~~Le aree per servizi dovranno rispettare i disposti contenuti nell'art. 21 della L.R. 05/12/1977 n° 56 e successive modifiche ed integrazioni.~~

~~Caratteristiche edificatorie~~

~~– rapporto di copertura~~	~~60 %~~
~~– distanza dai confini~~	~~5,00 mt.~~
~~– distanza dai fabbricati latistanti~~	~~10,00 mt.~~
~~– distanza dai fili stradali~~	~~10,00 mt. salvo maggiori distanze per per fasce di rispetto~~
~~– altezza massima~~	~~10,00 mt salvo infrastrutture tecnologiche~~
~~– piantumazione di alberi di alto fusto~~	~~n° 1 albero / 150 mq. sup. lotto~~
~~– distanza da torrenti e rii~~	~~vedasi prescrizioni geologico tecniche~~

~~Le aree per servizi dovranno rispettare i disposti contenuti nell'art. 21 della L.R. 05/12/1977 n° 56 e successive modifiche ed integrazioni.~~

~~NORME PARTICOLARI~~

~~In relazione all'area 29 si dovrà provvedere alla costruzione di adeguate opere di arginatura del Rio.~~

~~L'arginatura è da considerarsi opera di urbanizzazione.~~

~~Aree di intervento: l'intero ambito perimetrato in cartografia.~~

~~6.9.~~ **6.8** – AREA ARTIGIANALE ED INDUSTRIALE A CONCESSIONE SINGOLA

…….. invariato omissis…….

~~6.10.~~ **6.9** – AREA ARTIGIANALE ED INDUSTRIALE PER IMPIANTI DI LAVORAZIONE INERTI

…….. invariato omissis…….

2.4.1 Aree agricole

Nel capo IX "AREE AGRICOLE" viene rivista la possibilità d'intervento all'interno dei nuclei frazionali rurali.
Diverse aziende agricole risultano insediate all'interno dei nuclei frazionali rurali in vecchi cascinali ristrutturati ed adeguati alle moderne esigenze produttive.
Spesso queste attività, sebbene abbiano ampie aree agricole a disposizione per la coltivazione, si trovano ad operare in sedi aziendali con estensioni planimetriche piuttosto contenute proprio in considerazione del fatto che si trovano in nuclei rurali di piccole dimensioni e in immobili che molto spesso nel tempo sono stati oggetto di frazionamenti tra eredi.
Questa situazione fa si che gli imprenditori agricoli abbiano difficoltà a realizzare le strutture edilizie di cui hanno bisogno rispettando il limite del 30% del rapporto di copertura attualmente previsto dal PRGC.
Si propone quindi una variante che possa risolvere il problema appena descritto dando la possibilità agli operatori del mondo agricolo di adeguare le proprie strutture produttive.
D'altro canto si vuole evitare che si incrementi in modo eccessivo la possibilità edificatoria all'interno dei nuclei frazionali rurali quindi la deroga al rapporto di copertura del 30% attualmente previsto, sarà limitata alle esigenze degli imprenditori agricoli a titolo principale e per le sole strutture precarie (serre, depositi realizzati con tendostruttura, ecc…).
Al paragrafo 9.3 del capo IX del PRGC verrà quindi aggiunto il seguente testo:
"Per i soli imprenditori agricoli a titolo principale, all'interno dei nuclei frazionali rurali, è consentito derogare al rapporto di copertura del 30% previsto dal presente articolo, solo ed esclusivamente per la realizzazione di strutture precarie necessarie al funzionamento ed ammodernamento dell'azienda agricola. In questi casi il rapporto di copertura può essere incrementato fino al 50% del lotto."

Ai paragrafi 9.2 "caratteristiche architettoniche per interventi residenziali in area agricola" e 9.3 "nuclei frazionali rurali" viene modificata la norma relativa alle tipologie di infissi utilizzabili.

Segue uno stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione debitamente modificate con le variazioni introdotte nella presente Variante Parziale n. 10.
Le modifiche introdotte sono evidenziate con scrittura in grassetto per le parti di testo aggiunte (es. **aggiunta**) e con barratura orizzontale per le parti di testo stralciate (es. ~~stralciata~~)

CAPO IX - AREE AGRICOLE

9.1. – Aree agricole

…….. invariato omissis…….

9.2. – Caratteristiche architettoniche per interventi residenziali in area agricola

Ogni intervento deve avvenire nel rispetto delle seguenti caratteristiche:

a) le facciate dovranno essere eseguite con intonaci a malta bastarda frattazzata, le zoccolature saranno in pietra lavorata a massello o in cemento o paramano del tipo antico;

b) le dimensioni delle aperture saranno di tipo tradizionale;

c) ~~tutti i serramenti esterni saranno in legno, le finestre saranno oscurate con persiane ad ala larga di tipo antico;~~

   Si dovranno adottare infissi e persiane alla piemontese in legno o materiale diverso (pvc, alluminio, ecc…). E' ammessa la finitura con legno a vista semplicemente impregnato e protetto da vernici trasparenti o la finitura "effetto legno" per gli altri materiali. Per tutte le tipologie di serramenti è poi ammessa la finitura laccata in colori da concordare con l'Ufficio Tecnico. Persiane e infissi della stessa facciata devono avere la stessa forma e lo stesso colore.

d) i tetti dovranno essere realizzati in tegole laterizie tipo coppo o in coppi alla piemontese e se non esistono cornicioni in cotto, a vista o intonacati, dovranno essere lasciati a vista i passafuori in legno;

e) i camini nuovi dovranno essere eseguiti avendo a modello quelli preesistenti;

f) i balconi dovranno essere realizzati con disegno e tecnica simili a quelli esistenti;

g) i particolari architettonici quali balconi in pietra, modiglioni, ferri battuti, ringhiere, dipinti ed altri significativi dettagli storici ed architettonici dovranno essere rigorosamente conservati o ripristinati.

9.3. – Nuclei frazionali rurali

Al fine di favorire il raggruppamento delle residenze agricole e disincentivare l'occupazione delle aree coltivate, il Piano prevede, nelle aree agricole, la concentrazione della cubatura dei Nuclei Frazionali Rurali.

Nell'ambito della perimetrazione dei Nuclei Frazionali Rurali sono ammessi i seguenti interventi:

a) restauro, risanamento e ristrutturazione, oltre alla normale manutenzione ordinaria e straordinaria;

b) costruzione di residenze rurali legate alla conduzione del fondo agricolo;

c) recupero e trasformazione della destinazione d'uso dei rustici per destinazione e residenza rurale nel rispetto degli indici agricoli;

d) costruzione di infrastrutture quali stalle, silos, serre, magazzini deposito attrezzature e derrate agricole necessarie al potenziamento ed all'ammodernamento delle aziende agricole;

e) costruzione di impianti commerciali e produttivi che non abbiano carattere industriale, legati alla trasformazione ed alla commercializzazione di prodotti agricoli del fondo di competenza, quali impianti frigoriferi, depositi, impianti per la lavorazione (conserviera e molitoria), locali di esposizione e vendita dei prodotti agricoli;

f) realizzazione di ristoranti tipici e di locali per artigianato di servizio legato all'attività agricola, di riparazione meccanica, installazione di impianti, laboratori di analisi chimica e simili, anche tramite il cambio di destinazione d'uso di edifici agricoli ed utilizzando anche i rustici facenti parte integrante del fabbricato principale con la possibilità di demolizione e sostituzione degli stessi;

g) ampliamento della volumetria residenziale esistente mediante il recupero e la trasformazione di destinazione d'uso dei fabbricati rustici;
h) ampliamento del 40% del volume residenziale esistente per ogni edificio ad uso civile abitazione non agricolo esistente alla data di adozione del P.R.G.C., con un massimo ammissibile di 50 mq.; l'ampliamento non potrà costituire una nuova unità abitativa.

OPERATIVITA'
A) – B) – C) – D)
COSTRUZIONE DI RESIDENZE ED INFRASTRUTTURE RURALI
Caratteristiche architettoniche per interventi residenziali in nucleo frazionale rurale
a) le facciate dovranno essere eseguite con intonaci a malta bastarda frattazzata, le zoccolature saranno in pietra lavorata a massello o in cemento o paramano del tipo antico;
b) le dimensioni delle aperture saranno di tipo tradizionale;
c) ~~tutti i serramenti esterni saranno in legno, le finestre saranno oscurate con persiane ad ala larga di tipo antico. Sarà inoltre consentito, a giudizio insindacabile della Commissione Edilizia, l'utilizzo di serramenti o persiane in alluminio o in ferro previa campionatura sia del tipo di serramento che del colore prescelto;~~

Si dovranno adottare infissi e persiane alla piemontese in legno o materiale diverso (pvc, alluminio, ecc…). E' ammessa la finitura con legno a vista semplicemente impregnato e protetto da vernici trasparenti o la finitura "effetto legno" per gli altri materiali. Per tutte le tipologie di serramenti è poi ammessa la finitura laccata in colori da concordare con l'Ufficio Tecnico. Persiane e infissi della stessa facciata devono avere la stessa forma e lo stesso colore.

d) i tetti dovranno essere realizzati in tegole laterizie tipo coppo o in coppi alla piemontese e se non esistono cornicioni in cotto, a vista o intonacati, dovranno essere lasciati a vista i passafuori in legno; in presenza di coperture in eternit da sostituire è anche ammesso l'uso di lamiere in acciaio preverniciato o in rame;
e) i camini nuovi dovranno essere eseguiti avendo a modello quelli preesistenti;
f) i balconi dovranno essere realizzati con disegno e tecnica simili a quelli esistenti;
g) i particolari architettonici quali balconi in pietra, modiglioni, ferri battuti, ringhiere, dipinti ed altri significativi dettagli storici ed architettonici dovranno essere rigorosamente conservati o ripristinati.
Il colore esterno degli edifici sarà indicato, previa presentazione di campionatura all'Ufficio Tecnico, dalla Commissione Edilizia, sulla base dello studio del colore del Roero.
Nell'area sono ammesse strutture in ferro battuto artistiche.
Ogni intervento edificatorio è insindacabilmente soggetto al giudizio di ornato espresso dalla Commissione Edilizia.

Caratteristiche edificatorie per gli interventi nei Nuclei Frazionali Rurali

– rapporto di copertura	30 % del lotto
– indice di fabbricabilità	in base alle colture in atto o in progetto
– percentuale dei rustici trasformabile in residenza rurale	100 %
– numero dei piani fuori terra	2
– altezza massima salvo infrastrutture tecnologiche	8,50 mt.

– distanza dai confini	5,00 mt. o a confine
– distanza da strade (escluse provinciali)	6,00 mt. salvo maggiori distanze per fasce di rispetto
– distanza da strade provinciali	10,00 mt.
– distanza da rii o bealere	vedasi prescrizioni geologico-tecniche
– distanza da fabbricati	10,00 mt. o in aderenza

Per i soli imprenditori agricoli a titolo principale, all'interno dei nuclei frazionali rurali, è consentito derogare al rapporto di copertura del 30% previsto dal presente articolo, solo ed esclusivamente per la realizzazione di strutture precarie necessarie al funzionamento ed ammodernamento dell'azienda agricola. In questi casi il rapporto di copertura può essere incrementato fino al 50% del lotto.

E) COSTRUZIONE DI IMPIANTI PRODUTTIVI E COMMERCIALI LEGATI ALL'AZIENDA AGRICOLA

La costruzione di impianti produttivi e commerciali legati all'azienda agricola sarà condizionata alla presentazione di piano aziendale agricolo ed alle seguenti norme particolari fatte salve le norme generali:

– rapporto di copertura	30% del lotto
– superficie massima ammessa per ogni intervento	500 mq.
– numero dei piani fuori terra	2
– altezza massima salvo infrastrutture tecnologiche	8,50 mt.

F) REALIZZAZIONE DI RISTORANTI E LOCALI PER ARTIGIANATO DI SERVIZIO LEGATO ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA

E' ammessa nei nuclei frazionali rurali la realizzazione di edifici per il ristoro e per le attività artigianali al servizio dell'agricoltura.

Tali interventi sono da considerarsi ausiliari all'attività agricola e pertanto non sono legati direttamente all'azienda ed al territorio agricolo comportando la presenza di operatori diversi dal coltivatore.

La realizzazione di locali per il ristoro quali bar, ristoranti tipici, clubs sportivi, potrà essere ammessa solo tramite operazioni di intervento sull'esistente che prevedono anche l'utilizzo di rustici facenti parte integrante del fabbricato principale, per i quali è ammessa anche la demolizione e sostituzione, mantenendo la stessa superficie coperta.

La realizzazione di locali per l'artigianato di servizio, quali officine di riparazione meccanica, installazioni di impianti, laboratori di analisi chimiche e simili, è sottoposta alle seguenti norme particolari:

– rapporto di copertura	40 % del lotto
– superficie massima coperta ammessa per ogni intervento	200 mq.
– numero dei piani fuori terra	2
– altezza massima	8,50 mt.

E' consentita la costruzione di una unità abitativa ad uso del titolare o del personale addetto alla sorveglianza della superficie massima netta di 120,00 mq. per ogni insediamento.

G) AMPLIAMENTO VOLUME RESIDENZIALE ESISTENTE MEDIANTE RECUPERO RUSTICI

Nei nuclei agricoli è previsto l'ampliamento della volumetria residenziale esistente ai fini di un miglioramento delle condizioni igieniche e dell'impianto distributivo dell'unità abitativa.
L'ampliamento è ammesso esclusivamente tramite il recupero e la trasformazione della destinazione d'uso dei rustici esistenti facenti parte integrante del fabbricato principale, in misura non superiore al 40% della superficie dell'alloggio.
Tale operazione può essere effettuata anche tramite l'abbattimento e la ricostruzione dell'esistente mantenendo invariati i fili stradali preesistenti salvo rettifiche della viabilità.

H) EDIFICI AD USO CIVILE ABITAZIONE ESISTENTI ALLA DATA DI ADOZIONE DEL P.R.G.C.
Tali edifici, fatta salva la normativa generale per le aree agricole in ordine a distanze, altezze, ecc., possono essere ampliati del 40% della volumetria residenziale esistente alla data di adozione del Piano Regolatore Generale Comunale con un massimo ammissibile di 50 mq. di superficie utile - l'ampliamento non potrà costituire una nuova unità abitativa; 25 mq. sono comunque consentiti nel rispetto delle caratteristiche edificatorie anche se eccedono tale percentuale.

9.4. – Area boschiva e coltiva protetta

…….. invariato omissis…….

3 TAVOLA DELLE URBANIZZAZIONI PRIMARIE

Si riportano di seguito le tavole che rappresentano in modo schematico le urbanizzazioni primarie presenti a servizio degli ambiti nei quali la presente variante va ad individuare ampliamenti degli insediamenti esistenti.
In particolare si individuano le seguenti urbanizzazioni:

- Rete fognaria
- Rete acquedottistica

Come ampiamente descritto in precedenza la variante in oggetto NON individua nuovi ambiti residenziali o produttivi, ma si limita ad ampliare siti esistenti che quindi sono già dotati di tutte le necessarie urbanizzazioni.
Per completezza si riporta comunque un quadro di sintesi delle urbanizzazioni presenti nelle aree oggetto di variante.

Figura 3/1 - Tavola schematica delle urbanizzazioni

= LINEA FOGNARIA

= ACQUEDOTTO

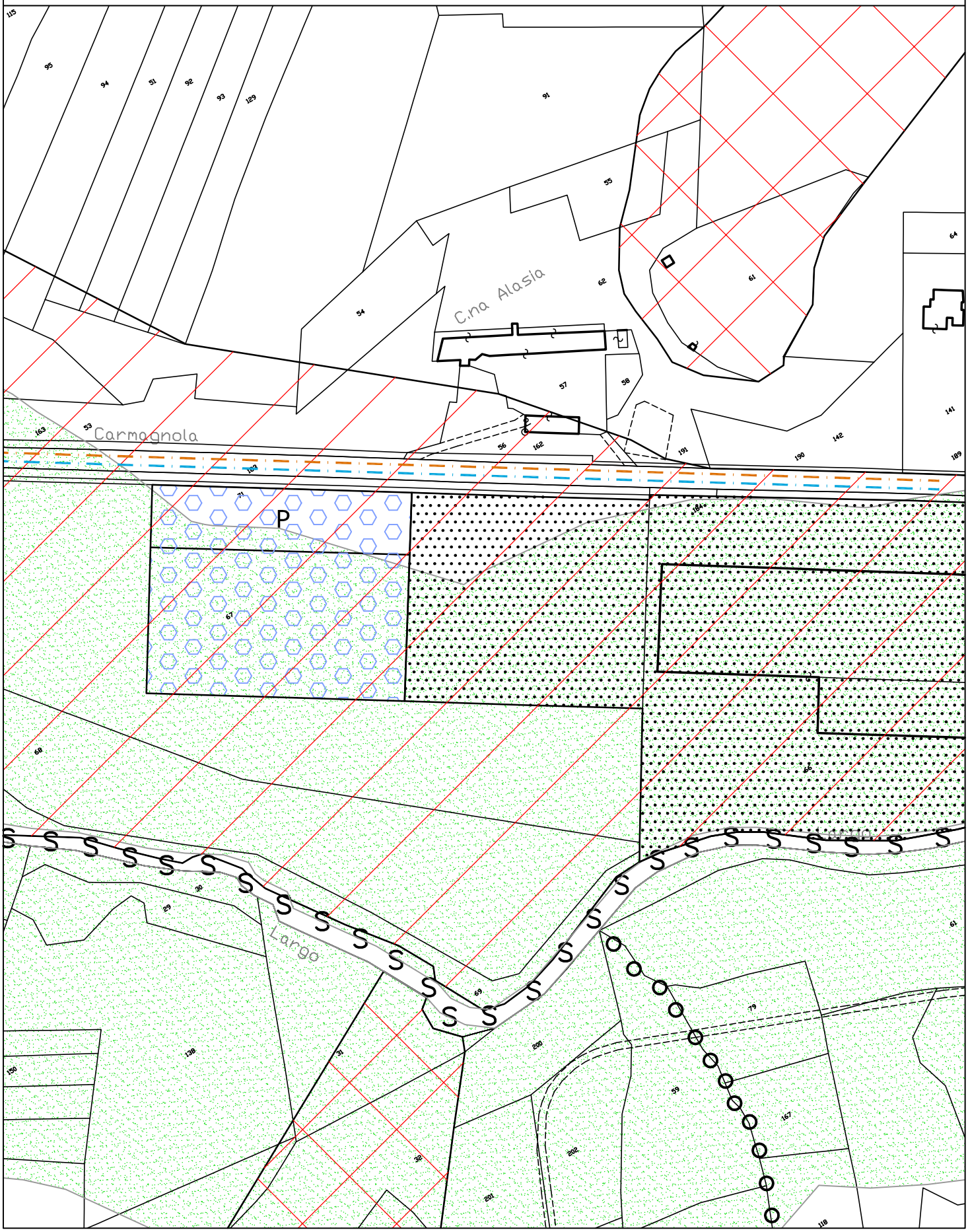


Figura 3/2 - Tavola schematica delle urbanizzazioni

= LINEA FOGNARIA

= ACQUEDOTTO

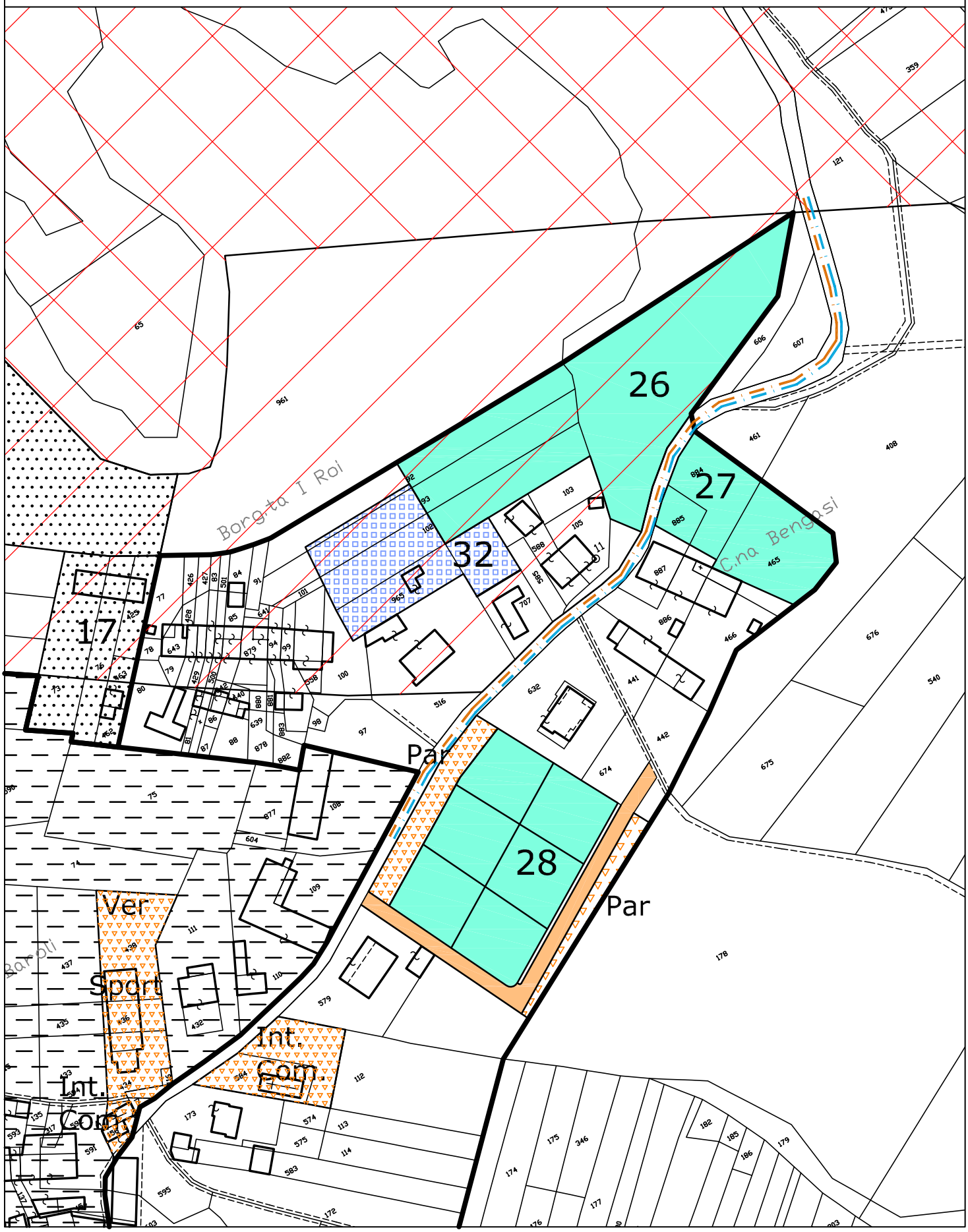


Figura 3/3 - Tavola schematica delle urbanizzazioni

= LINEA FOGNARIA

= ACQUEDOTTO

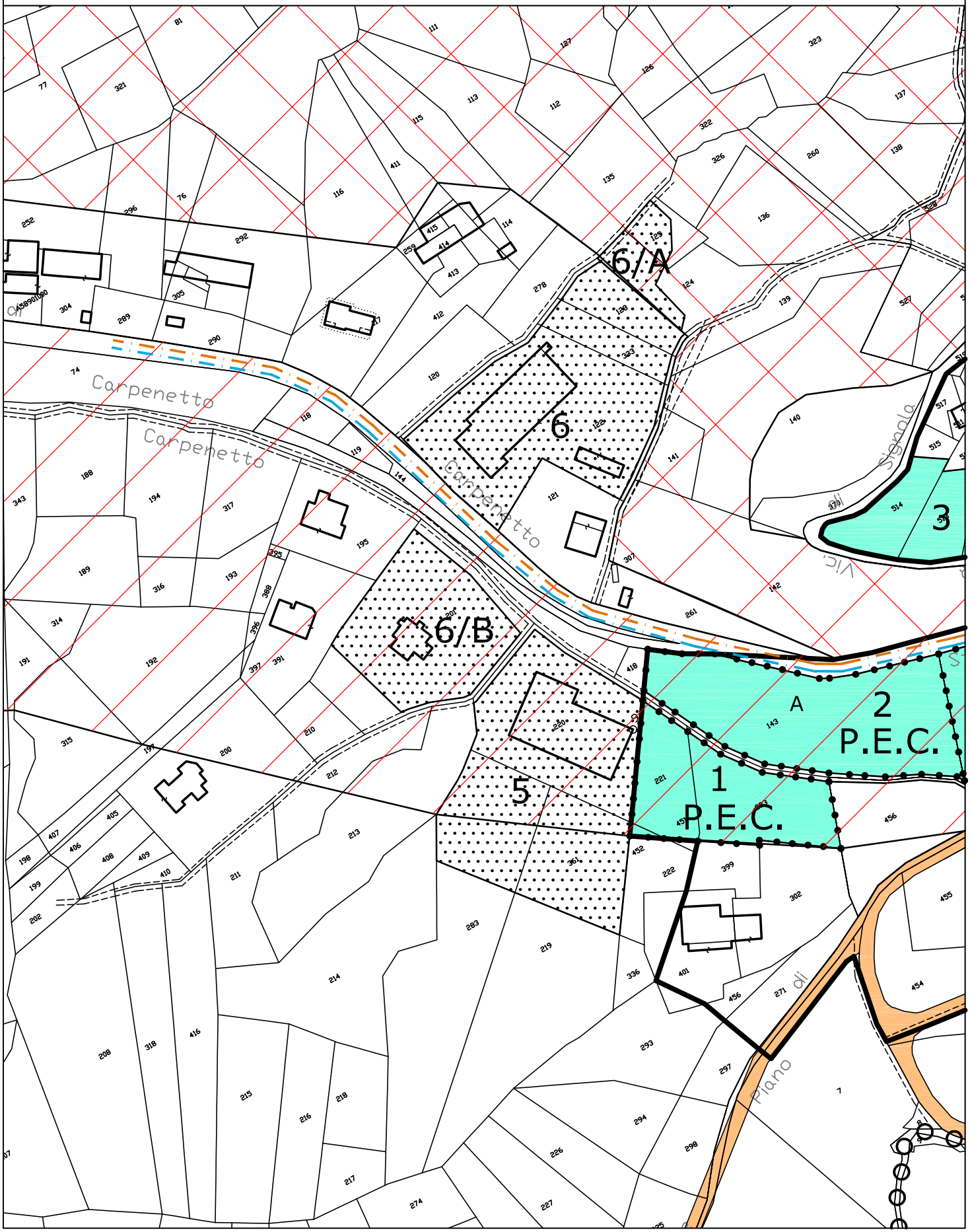
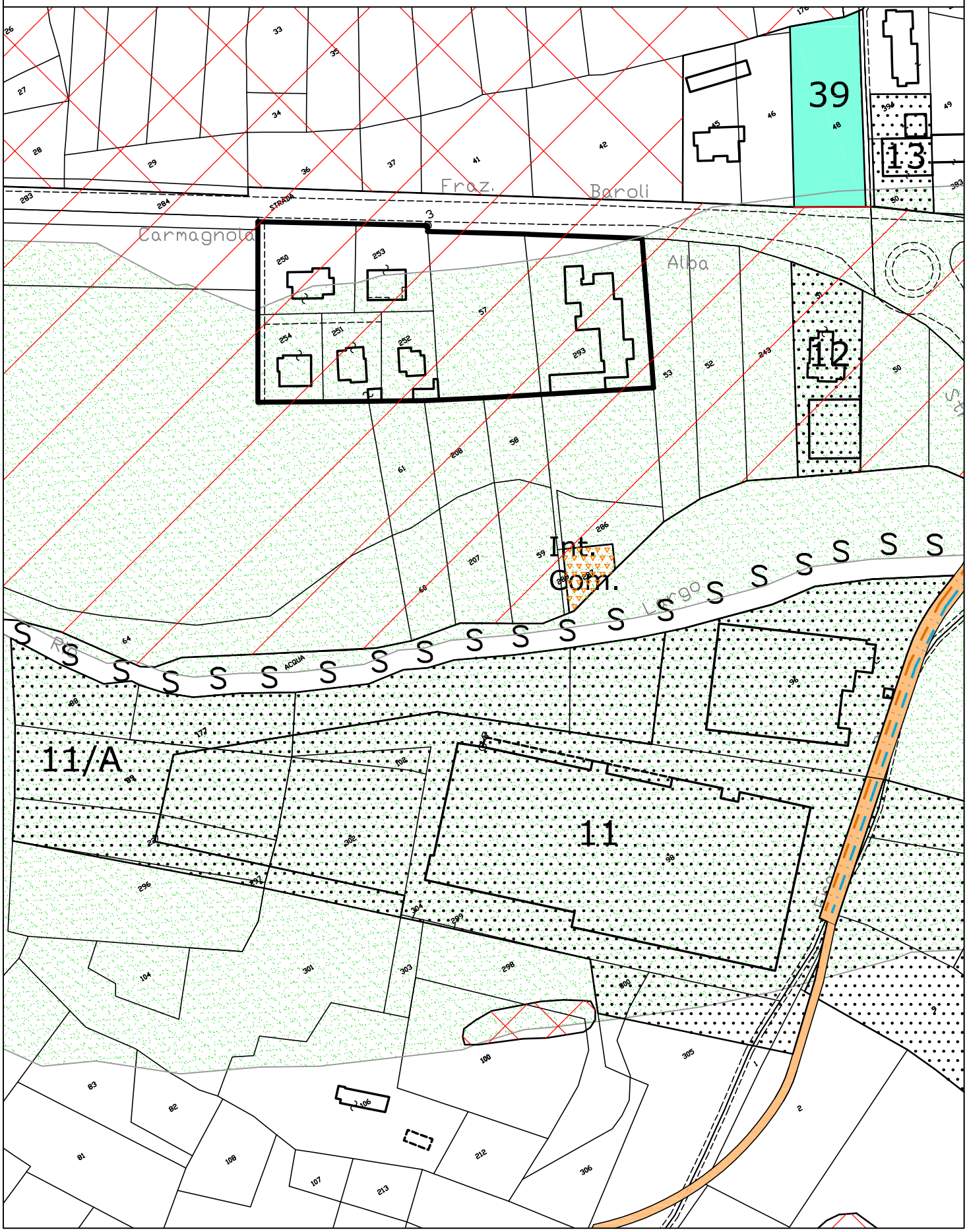


Figura 3/4 - Tavola schematica delle urbanizzazioni

= LINEA FOGNARIA

= ACQUEDOTTO



4 VERIFICA DI COMPATIBILITA' ACUSTICA

La Legge Regionale n. 52, all'art. 5, comma 4 prescrive che ogni modifica degli strumenti urbanistici comporti la contestuale verifica e l'eventuale revisione della classificazione acustica.
La verifica deve contenere adeguate specifiche tecniche atte a dimostrare la congruità delle scelte urbanistiche rispetto ai criteri informatori contenuti nel Piano di Classificazione Acustica mediante l'introduzione di previsioni normative ed accorgimenti progettuali atti ad evitare accostamenti critici.
Si ritiene che gli interventi oggetto della presente variante, in linea di massima, siano compatibili con i principi del vigente Piano di Classificazione Acustica del territorio comunale.
Non si riscontrano infatti criticità particolari:

- Non si prevedono nuove aree residenziali;
- Tutte le varianti in ampliamento delle aree produttive esistenti risultano distanti dai centri abitati e non si prevedono quindi incompatibilità con il PZA vigente. In ogni caso, come previsto dalla Legge 26 ottobre 1995, n. 447 - *"Legge quadro sull'inquinamento acustico"*, il rilascio del Permesso di Costruire per l'edificazione di nuovi insediamenti produttivi dovrà essere accompagnato da una Valutazione Previsionale d'Impatto Acustico che valuti nel dettaglio le criticità che si potrebbero riscontrare presso i recettori e proponga eventuali interventi di mitigazione laddove necessari.

Con l'aggiornamento del Piano di Zonizzazione acustica che, una volta completato l'iter procedurale della variante, verrà avviato secondo le procedure previste dall'art. 7 della L.R. 52/2000, si potranno valutare nel dettaglio eventuali modifiche alle classi acustiche sulla base delle varianti urbanistiche introdotte.

5 VERIFICA DI COMPATIBILITA' GEOLOGICA

Per quanto concerne la verifica della compatibilità geologica ed idrogeologica delle aree di nuovo inserimento si sottolinea che in nessuna di queste si evidenzia alcuna attività morfogenetica in atto né fenomeni dissestivi connessi ai versanti o alle dinamiche torrentizie.
Solo la variante n.13 (Ampliamento area normativa 6 con creazione dell'ambito 6/B) risulta compresa in zona sottoposta a vincolo idrogeologico. I progetti di trasformazione di tale area dovranno anche essere autorizzati ai sensi della L.R. 45/89 ed è quindi garantito uno stretto controllo in fase di progettazione esecutiva delle caratteristiche geologiche puntuali dei terreni sui quali si interverrà.
Le nuove aree edificabili risultano quasi tutte comprese nella Classe I di pericolosità geomorfologica, e pertanto non presentano alcun tipo di limitazione allo sfruttamento edilizio.
La sola variante 14 (Riperimetrazione area normativa 11 con individuazione ambito 11/A) ricade nella Classe II di pericolosità geomorfologica ed è quindi soggetta alle prescrizioni tecniche previste per tali aree dalle Norme Tecniche. Si ricorda però che nel nuovo ambito 11/A non è prevista alcuna possibilità edificatoria e quindi le problematiche geologiche e geotecniche sono del tutto trascurabili.
La situazione geomorfologica, caratterizzata dall'assenza di problematiche dissestive di qualsiasi natura, non pone limitazioni.

6 VERIFICA DI COERENZA CON IL P.P.R.

Si riporta di seguito la tabella redatta ai sensi di quanto previsto dall'allegato B al Regolamento Regionale n. 4R/ approvato con DPGR 22 marzo 2019 per la verifica di coerenza della variante al P.R.G.C. con il Piano Paesaggistico Regionale.

Si sottolinea che la maggior parte delle varianti riguardano interventi di stralcio o semplici riperimetrazioni dei limiti del centro abitato. Le uniche varianti che verranno analizzate nella verifica di coerenza con il PPR sono quindi quelle che individuano nuove aree:

Variante 9 - Ampliamento area normativa 15
Variante 12 - Ampliamento area normativa 32
Variante 13 - Ampliamento area normativa 6 con creazione dell'ambito 6/B
Variante 14 - Riperimetrazione area normativa 11 con individuazione ambito 11/A
Variante 15 - Spostamento "area per attrezzature al servizio delle attività produttive"

REGIONE PIEMONTE - REGOLAMENTO

Decreto del Presidente della Giunta regionale 22 marzo 2019 , n. 4/R.

Regolamento regionale recante:"Attuazione del Piano paesaggistico regionale del Piemonte (Ppr), ai sensi dell'articolo 8 bis comma 7 della legge regionale 5 dicembre 1977 n. 56 (Tutela e uso del suolo) e dell'articolo 46, comma 10, delle norme di attuazione del Ppr.".

4.1 Schema di raffronto tra le norme del Ppr e le previsioni della variante allo strumento urbanistico (La compilazione rispetto agli specifici articoli e commi delle NdA è necessaria unicamente qualora il contenuto della variante interessi gli aspetti da essi disciplinati)

I. RAFFRONTO TRA LE PRESCRIZIONI CONTENUTE NELLE SCHEDE DEL CATALOGO PER I BENI EX ARTICOLI 136 E 157 DEL CODICE E LE PREVISIONI DELLA VARIANTE	
Prescrizioni specifiche	***Riscontro***
NON PERTINENTE CON LA VARIANTE IN OGGETTO	*NON PERTINENTE CON LA VARIANTE IN OGGETTO*

II. RAFFRONTO TRA LE NORME DI ATTUAZIONE DEL PPR E LE PREVISIONI DELLA VARIANTE	
Articolo 13. Aree di montagna	
Nella Tav. P4 sono rappresentati: *- aree di montagna (tema areale che rappresenta l'area montana, incluse le aree di montagna rappresentate nella Tav. P2);* *- vette (tema puntuale costituito da 307 cime), anche esterne all'area montana;* *- sistema di crinali montani principali e secondari (tema lineare costituito da 612 elementi e corredato da un buffer di 50 metri sui crinali);* *- ghiacciai, rocce e macereti (tema areale).* *Nella Tav. P2 sono rappresentate le aree di montagna tutelate ai sensi dell'art. 142, lett. d., e. del Codice.*	
NON PERTINENTE CON LA VARIANTE IN OGGETTO	
Articolo 14. Sistema idrografico	
Nella Tav. P4 sono rappresentati: *- sistema idrografico (tema lineare costituito da circa 1800 corpi idrici e coincidente con i corpi idrici tutelati ai sensi dell'art. 142, lett. c. del Codice rappresentato nella Tav. P2);* *- zona fluviale allargata (tema areale presente solo per i corpi idrici principali, è costituito dalla zone A, B e C del PAI, dalle cosiddette fasce "Galasso" di 150 metri, nonché da aree che risultano collegate alle dinamiche idrauliche, dei paleoalvi e delle divagazioni storiche dei corsi d'acqua con particolare riguarda agli aspetti paesaggistici);* *- zona fluviale interna (tema areale, presente per ogni corpo idrico rappresentato, che comprende le cosiddette fasce "Galasso"di 150 metri e le zone A e B del PAI. In assenza di quest'ultime coincide con la cosiddetta fascia "Galasso").* *Nella Tav. P2 e nel Catalogo dei beni paesaggistici, seconda parte, sono rappresentati i corpi idrici tutelati ai sensi dell'art. 142, lett. c. del Codice (tema lineare costituito da circa 1800 corpi idrici tutelati e coincidente con il sistema idrografico della tav. P4) con le relative fasce fluviali (tema areale che rappresenta per ogni corpo idrico la fascia di 150 m tutelata ai sensi dell'art. 142, cosiddetta fascia "Galasso").*	
Indirizzi *comma 7* 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: 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;	Modifiche interessate: Due delle varianti previste in progetto ricadono all'interno della fascia di 150 metri dal Rio Largo e rientrano quindi nel vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142, lett. c. del D.Lgs. 42/2004 Si tratta della variante n.9 (ampliamento dell'area produttiva 15) e della variante 14 (individuazione dell'area produttiva 11/A). Entrambi gli interventi risultano in linea con i dettami del PPR in quanto non vanno a danneggiare eventuali fattori caratterizzanti il corso d'acqua, quali cascate e salti di valore scenico, o interferire con le dinamiche evolutive del corso d'acqua e dei connessi assetti vegetazionali. Gli interventi edilizi che verranno realizzati nell'area 15 ampliata, richiedono l'acquisizione preventiva

b. assicurare la riqualificazione della vegetazione arborea e arbustiva ripariale e dei lembi relitti di vegetazione planiziale, anche sulla base delle linee guida predisposte dall'Autorità di bacino del Po in attuazione del PAI; c. favorire il mantenimento degli ecosistemi più naturali, con la rimozione o la mitigazione dei fattori di frammentazione e di isolamento e la realizzazione o il potenziamento dei corridoi di connessione ecologica, di cui all'articolo 42; *d.* migliorare l'accessibilità e la percorribilità pedonale, ciclabile e a cavallo, nonché la fruibilità di eventuali spazi ricreativi con attrezzature e impianti a basso impatto ambientale e paesaggistico.	dell'autorizzazione paesaggistica, per cui si potranno concordare con gli Enti preposti tutte le attenzioni progettuali volte ad ottimizzare l'inserimento paesaggistico dell'intervento edilizio. Nell'ambito 11/A non è invece prevista alcuna capacità edificatoria ma solo la possibilità di realizzare piazzali e aree verdi e cortine arboreo-arbustive di mascheramento delle infrastrutture esistenti. Quest'ultima previsione è stata introdotta per limitare l'impatto paesaggistico degli interventi edilizi già realizzati negli anni nell'area in oggetto.
<u>Direttive</u> *comma 8* All'interno delle zone fluviali, ferme restando, per quanto non attiene alla tutela del paesaggio, le prescrizioni del PAI nonché le indicazioni derivanti dagli altri strumenti della pianificazione e programmazione di bacino, i comuni in accordo con le altre autorità competenti: a. (…) b. nelle zone fluviali "interne" prevedono: I. il ricorso prioritario a tecniche di ingegneria naturalistica per la realizzazione delle opere di protezione delle sponde; II. il ripristino della continuità ecologica e paesaggistica dell'ecosistema fluviale; III. azioni di restauro ambientale e paesaggistico mirate alla salvaguardia di aree a particolare fragilità ambientale e paesaggistica; IV. il recupero e la riqualificazione delle aree degradate o abbandonate; V. che, qualora le zone fluviali interne ricomprendano aree già urbanizzate, gli interventi edilizi siano realizzati secondo criteri progettuali tali da garantire un corretto inserimento paesaggistico; in caso di presenza di tessuti edificati storicamente consolidati o di manufatti di interesse storico, tali interventi dovranno essere rivolti alla conservazione e valorizzazione dei manufatti stessi, nonché alla continuità delle cortine edilizie poste lungo fiume; c. nelle zone fluviali "allargate" limitano gli interventi di trasformazione del suolo che comportino aumenti della superficie impermeabile; qualora le zone allargate ricomprendano aree già urbanizzate, gli eventuali interventi di rigenerazione e riqualificazione urbana, ivi compresi quelli di cui all'articolo 34, comma 5, dovranno garantire la conservazione o la realizzazione di idonee aree verdi, anche funzionali alle connessioni ecologiche di cui all'articolo 42.	
<u>Prescrizioni</u> *comma 11* All'interno delle zone fluviali "interne", ferme restando le prescrizioni del PAI, nonché le indicazioni derivanti dagli altri strumenti della pianificazione e programmazione di	

bacino per quanto non attiene alla tutela del paesaggio, valgono le seguenti prescrizioni: a. le eventuali trasformazioni devono garantire la conservazione dei complessi vegetazionali naturali caratterizzanti il corso d'acqua, anche mediante misure mitigative e compensative atte alla ricostituzione della 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; b. la realizzazione degli impianti di produzione idroelettrica deve rispettare gli eventuali fattori caratterizzanti il corso d'acqua, quali cascate e salti di valore scenico, nonché l'eventuale presenza di contesti storico-architettonici di pregio ed essere coerente con i criteri localizzativi e gli indirizzi approvati dalla Giunta regionale.	
Articolo 15. Laghi e territori contermini	
Nella Tav. P4 sono rappresentati i laghi (tema areale che contiene 1467 elementi, inclusi i laghi rappresentati nella Tav. P2). *Nella Tav. P2 e nel Catalogo dei beni paesaggistici, seconda parte, sono rappresentati laghi e relative fasce di 300 m tutelati ai sensi dell'art. 142, lett. b. del Codice (tema areale che contiene 199 elementi).*	
NON PERTINENTE CON LA VARIANTE IN OGGETTO	
Articolo 16. Territori coperti da foreste e da boschi	
Nella Tav. P4 sono rappresentati i territori a prevalente copertura boscata (tema areale che comprende sia i boschi tutelati rappresentati nella Tav. P2 sia le aree di transizione dei boschi con le morfologie insediative). *Nella Tav. P2 sono rappresentati i boschi tutelati ai sensi dell'art. 142, lett. g. del Codice.*	
NON PERTINENTE CON LA VARIANTE IN OGGETTO	
Articolo 17. Aree ed elementi di specifico interesse geomorfologico e naturalistico	
Nella Tav. P4 sono rappresentati aree ed elementi di specifico interesse geomorfologico e naturalistico (tema puntuale che contiene 297 elementi senza rilevanza visiva e 131 elementi con rilevanza visiva; tali elementi sono costituiti dai geositi e dalle singolarità geologiche [grotte, miniere, incisioni glaciali, massi erratici, calanchi, cascate, ecc.], dalle aree umide e dagli alberi monumentali). *Nella Tav. P2 sono rappresentati i 40 alberi monumentali riconosciuti quali beni paesaggistici ai sensi degli artt. 136 e 157 del Codice (che sono rappresentati anche nella Tav. P4).* *Le morene e gli orli di terrazzo sono rappresentati nella Tav. P1.*	
NON PERTINENTE CON LA VARIANTE IN OGGETTO	
Articolo 18. Aree naturali protette e altre aree di conservazione della biodiversità	
Nella Tav. P5 sono rappresentati: *- aree protette (tema areale costituito da 116 elementi);* *- aree contigue;* ***- SIC (tema areale che contiene 128 elementi);*** *- ZPS (tema areale costituito da 51 elementi)* *- zone naturali di salvaguardia;* *- corridoi ecologici;* *- ecosistemi acquatici di pregio all'interno dei contesti di nodi.* *Nella Tav. P2 e nel Catalogo dei beni paesaggistici, seconda parte, sono rappresentate le aree tutelate ai sensi dell'art.142, lett. f. del Codice.*	

Art. 18. Aree naturali protette e altre aree di conservazione della biodiversità

[1]. Il Ppr riconosce e individua nella Tavola P2 e nel Catalogo di cui all'articolo 4, comma 1, lettera c., i parchi e le riserve di cui all'articolo 142, comma 1, lettera f. del Codice, assoggettati alla disciplina in materia di autorizzazione paesaggistica, per i quali si applicano le presenti norme:

a. I parchi nazionali e regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi, quali le aree contigue;
b. Le riserve nazionali e regionali.

Ai fini dell'individuazione dei territori soggetti all'autorizzazione paesaggistica di cui all'articolo 146 del Codice, in quanto compresi nelle aree di cui alle lettere a. e b., valgono i confini definiti dalla l.r. 19/2009 e smi e dai provvedimenti istitutivi delle aree protette nazionali.

[2]. Il Ppr riconosce e individua nella Tavola P5 le aree di conservazione della biodiversità, così articolate:

a. le aree protette di cui all'articolo 4 della l.r. 19/2009;
b. i siti della Rete Natura 2000 di cui all'articolo 39 della l.r. 19/2009;
c. le aree contigue, le zone naturali di salvaguardia e i corridoi ecologici di cui agli articoli 6, 52bis e 53 della l.r. 19/2009 e gli ulteriori altri siti di interesse naturalistico;
d. gli ecosistemi acquatici di pregio ambientale e naturalistico correlati alla qualità delle acque, di cui al Piano di gestione del Distretto idrografico del fiume Po attuativo della direttiva europea 2000/60/CE.

[3]. Con riferimento alle aree di cui ai commi 1 e 2, il Ppr persegue i seguenti obiettivi:

a. conservazione della struttura, della funzione e della potenzialità evolutiva della biodiversità;
b. mantenimento della diversità del paesaggio e dell'habitat, dell'insieme delle specie e dell'ecosistema e della loro integrità nel lungo periodo;
c. conservazione, con particolare riferimento alle aree sensibili e agli habitat originari residui, delle componenti naturali, paesaggistiche, geomorfologiche, dotate di maggior naturalità e poco intaccate dalla pressione antropica;
d. miglioramento delle connessioni paesaggistiche, ecologiche e funzionali tra le componenti del sistema regionale e sovraregionale e i serbatoi di naturalità diffusa;
e. recupero delle condizioni di naturalità e della biodiversità in particolare nelle aree più critiche o degradate, anche attraverso il contrasto ai processi di frammentazione del territorio;
f. promozione della ricerca scientifica e del monitoraggio delle condizioni di conservazione della biodiversità;
g. promozione della fruizione sociale sostenibile, della diffusione della cultura ambientale, della didattica e dei servizi di formazione e di informazione;
h. difesa dei valori paesaggistici, antropologici e storico-culturali, nonché delle tradizioni locali e dei luoghi devozionali e di culto associati ai valori naturali;
i. promozione delle buone pratiche agricole, tutela e valorizzazione degli elementi rurali tradizionali (quali siepi, filari, canalizzazioni, ecc.).

Si rileva che solo uno degli interventi proposti in variante rientri all'interno di un'area protetta.
Si tratta della proposta di variante n. 14 che riguarda la riperimetrazione dell'area produttiva n. 11.
Tale intervento è posto ai limiti del perimetro del SIC IT 1160012 "Rocche e Boschi del Roero" .
Per il S.I.C. IT1160012 "Boschi e rocche del Roero" sono state predisposte e approvate con D.G.R. n. 29-3572 del 04/07/2016 Misure di conservazione sito-specifiche, nelle quali sono riportate gli obblighi e i divieti che consentano di mantenere in uno stato di conservazione soddisfacente gli habitat e le specie di interesse comunitario presenti nel sito in esame.
Il S.I.C. è poi stato individuato come Zona Speciale di Conservazione con Decreto del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare del 3 febbraio 2017.

Le aree d'intervento non rientrano invece in Siti di Interesse Regionale (SIR) o Zone di Protezione Speciale (ZPS) proposte ai sensi della Direttiva Habitat 92/43/CEE e/o della Direttiva Uccelli 79/409/CEE ratificate dall'Italia con il D.P.R. dell'8 settembre 1997, n. 357.
Tutti gli ambiti di variante sono anche esterni alla Buffer Zone del Sito Unesco "I paesaggi vitivinicoli del Piemonte: Langhe-Roero e Monferrato".

Direttive *Comma 4* Per le aree di cui al comma 2, lettera a., i piani d'area, i piani naturalistici e di gestione, redatti ai sensi della l.r. 19/2009, devono essere integrati con misure che favoriscano le relazioni di continuità con gli altri elementi di rilievo naturalistico dell'intorno, secondo gli indirizzi definiti per la formazione della Rete di connessione paesaggistica di cui all'articolo 42 *Comma 5* Per i siti di cui al comma 2, lettera b., anche in coerenza con le misure di conservazione di cui all'articolo 40 della l.r. 19/2009, i piani di gestione di cui alla l.r. 19/2009 devono: a. essere elaborati secondo le indicazioni del Ministero dell'Ambiente, integrandosi con i piani previsti per le aree protette ove il sito sia incluso nelle aree protette di cui ai commi 1 e 2, lettera a. b. definire le misure di tutela degli elementi di importanza naturalistica e le relazioni con le eventuali aree limitrofe di cui al comma 2, lettera c. *comma 6* Per le aree di cui al comma 2, lettera c. i piani locali disciplinano le modalità per perseguire gli obiettivi di cui al comma 3, in coerenza con le disposizioni di cui all'articolo 42 e nel rispetto di quanto previsto per tali ambiti dalla l.r. 19/2009.	Direttive L'ambito produttivo 11 oggetto di variante rientra tra quelli soggetti alle direttive di cui all'articolo 18 del PPR in quanto compreso nel SIC/ZSC "Rocche e Boschi del Roero". Vale quindi la direttiva di cui al comma 5. La nuova area 11/A, posta al contorno dell'esistente ambito 11, non avrà capacità insediativa e potrà essere esclusivamente utilizzata come: *"deposito a cielo aperto, area di manovra dei mezzi che accedono alla limitrofa area produttiva 11 e ambito per aree verdi e cortine arboreo-arbustive di mascheramento delle infrastrutture esistenti.* *In tale ambito si dovrà cercare di contenere al massimo l'impermeabilizzazione del terreno privilegiando, laddove tecnicamente possibile, pavimentazioni permeabili. Nelle aree non interessate dal passaggio dei mezzi si dovrà provvedere ad opere di inerbimento e alla realizzazione di siepi arboreo-arbustive che svolgano una funzione di filtro sia dal punto di vista ambientale (per polveri, rumori, ecc...) che dal punto di vista paesaggistico (mascheramento delle strutture produttive)."* Vista la natura della variante, non si individuano, dunque, effetti negativi significativi sull'ambiente, ed in particolare sugli habitat e sulle componenti faunistiche tutelate dal S.I.C. . Si consideri inoltre che: - la variante in progetto interessa una superficie inferiore ad un ettaro, che rappresenta meno dello 0,1% della superficie complessiva del Sito di Interesse Comunitario (pari a 1699 ha). Qualsiasi tipo d'interferenza negativa sarà quindi in ogni caso estremamente circoscritta e non potrà incidere negativamente sull'equilibrio complessivo del SIC; - l'ambito d'intervento si pone in una posizione marginale rispetto al limite della Z.S.C. e quindi, anche in questo caso, si può certamente affermare che qualsiasi eventuale tipo d'impatto risulterà comunque marginale rispetto all'ambito sottoposto a tutela;

Prescrizioni *comma 7* Fino alla verifica o all'adeguamento al Ppr di cui all'articolo 3, comma 9, nei parchi nazionali, regionali e provinciali dotati di piano d'area sono consentiti esclusivamente gli interventi conformi con i piani d'area vigenti, se non in contrasto con le prescrizioni del Ppr stesso. *comma 8* Nei parchi privi di piano d'area fino all'approvazione del piano d'area adeguato al Ppr sono cogenti le norme prescrittive di quest'ultimo e, per quanto non in contrasto, quelle contenute negli strumenti di governo del territorio vigenti alla data dell'approvazione del Ppr stesso, nel rispetto delle norme di tutela e di salvaguardia stabilite dalla legge istitutiva dell'area protetta e delle eventuali misure di conservazione della Rete Natura 2000.	Prescrizioni Non vi sono prescrizioni specifiche per le aree in oggetto.

Articolo 19. Aree rurali di elevata biopermeabilità

Nella Tav.P4 sono rappresentate:
- *praterie rupicole (tema areale presente nell'area montana);*
- *praterie, prato-pascoli, cespuglieti (tema areale presente prevalentemente in montagna e in collina);*
- *aree non montane a diffusa presenza di siepi e filari (tema areale presente in pianura).*

I prati stabili sono rappresentati nella Tav. P1.

NON PERTINENTE CON LA VARIANTE IN OGGETTO

Articolo 20. Aree di elevato interesse agronomico

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).

Indirizzi *comma 4* 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.	Modifiche interessate: Due delle varianti previste in progetto ricadono in classe di uso del suolo II. Si tratta della variante n.9 (ampliamento dell'area produttiva 15) e della variante 14 (individuazione dell'area produttiva 11/A). L'ampliamento dell'area produttiva 15 è reso possibile dallo stralcio di una identica superficie produttiva (area 26) che ricade anch'essa in classe II di capacità d'uso del suolo. La variante in progetto è quindi del tutto ininfluente dal punto di vista di consumo di suoli fertili. Si consideri inoltre che l'intervento di ampliamento dell'area produttiva 15 non può essere realizzato altrove poiché deve essere posto in continuità con l'attività già insediata nell'area. Pertanto la previsione urbanistica rispetta le direttive dell'art. 20, che recitano: "Nelle aree di interesse agronomico ..... i piani locali possono prevedere eventuali nuovi impegni di suolo a fini edificatori
Direttive *comma 8* 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.	diversi da quelli agricoli solo quando sia dimostrata l'inesistenza di alternative di riuso e di riorganizzazione delle attività esistenti". Per quanto riguarda l'individuazione dell'ambito 11/A, si deve sottolineare che nella realtà dei fatti l'area non presenta caratteristiche agricole di pregio in quanto è posta al contorno di uno stabilimento industriale e da decenni su di essa non si praticano attività di coltivazione. Anche in questo caso la nuova area risulta a servizio di uno stabilimento esistente e non vi sono quindi possibili alternative insediative.

Articolo 22. Viabilità storica e patrimonio ferroviario

Nella Tav.P4 è rappresentata:
- rete viaria di età romana e medievale (tema lineare);
- rete viaria di età moderna e contemporanea (tema lineare);
- rete ferroviaria storica (tema lineare).

NON PERTINENTE CON LA VARIANTE IN OGGETTO

Art. 23. Zone d'interesse archeologico

Nella Tav. P2 e nel Catalogo dei beni paesaggistici del Piemonte, seconda parte, sono rappresentate le zone di interesse archeologico ex art. 142 lett. m. del Codice (tema areale che contiene 94 elementi), che costituiscono una selezione delle aree archeologiche tutelate ai sensi degli artt. 10 e 45 del Codice alle quali il Ppr ha riconosciuto anche una valenza paesaggistica).

Nella Tav. P5 sono rappresentati i siti archeologici di rilevanza regionale.

NON PERTINENTE CON LA VARIANTE IN OGGETTO

Articolo 24. Centri e nuclei storici

Nella Tav. P4 sono rappresentati:
- Torino e centri di I-II-III rango (tema puntuale che classifica 524 centri abitati in ranghi di importanza storica);
- struttura insediativa storica di centri con forte identità morfologica (tema puntuale che suddivide 1150 centri in: permanenze archeologiche di fondazioni romane e protostoriche, reperti e complessi edilizi isolati medievali, insediamenti di nuova fondazione di età medievale, insediamenti con strutture signorili e/o militari caratterizzanti, insediamenti con strutture religiose caratterizzanti, rifondazioni o trasformazioni urbanistiche di età moderna, rifondazioni o trasformazioni urbanistiche di età contemporanea).

NON PERTINENTE CON LA VARIANTE IN OGGETTO

Articolo 25. Patrimonio rurale storico

Nella Tav. P4 sono rappresentati:
- sistemi di testimonianze storiche del territorio rurale (tema puntuale costituito da 5070 elementi articolati in: permanenze di centuriazione e riorganizzazione produttiva di età romana; permanenze di colonizzazione rurale medievale religiosa o insediamento rurale disperso con presenza di castelli agricoli; aree con nuclei rurali esito di riorganizzazione di età moderna; aree di rilevante valenza storico-ambientale territoriale caratterizzate da colture e nuclei rurali esito di riorganizzazione di età contemporanea);
- nuclei alpini connessi agli usi agro-silvo-pastorali (tema areale costituito da 544 elementi localizzati in montagna);
- presenza stratificata di sistemi irrigui (tema lineare costituito dai principali canali storici localizzati soprattutto nell'area delle risaie).

NON PERTINENTE CON LA VARIANTE IN OGGETTO

Articolo 26. Ville, giardini e parchi, aree ed impianti per il loisir e il turismo

Nella Tav. P4 sono rappresentati:
- sistemi di ville, giardini e parchi (tema puntuale costituito da 767 elementi, concentrati particolarmente sulle rive del Lago Maggiore, Lago d'Orta, areali pedemontani e collina di Torino);
- luoghi di villeggiatura e centri di loisir (tema areale costituito da 171 elementi, localizzati prevalentemente nell'area montana e nelle fasce lacuali);
- infrastrutture e attrezzature turistiche per la montagna (tema areale costituito da 62 elementi).

Nella Tav. P2 e nel Catalogo dei beni paesaggistici, prima parte, sono rappresentati i beni tutelati ai sensi dell'art. 136, comma 1, lett. b. del Codice.

NON PERTINENTE CON LA VARIANTE IN OGGETTO

Articolo 27. Aree ed impianti della produzione industriale ed energetica di interesse storico

Nella Tav. P4 sono rappresentati le aree e gli impianti della produzione industriale ed energetica di interesse storico (tema puntuale costituito da 692 elementi suddivisi in: poli e sistemi della protoindustria, sistemi della produzione industriale dell'Ottocento e del Novecento, aree estrattive di età antica e medievale, e di età moderna e contemporanea, infrastrutture per la produzione di energia idroelettrica di valenza storico-documentaria).

NON PERTINENTE CON LA VARIANTE IN OGGETTO

Articolo 28. Poli della religiosità

Nella Tav. P4 sono rappresentati i poli della religiosità (tema puntuale costituito da 178 elementi, suddivisi in sacri monti e percorsi devozionali - compresi i Sacri Monti UNESCO - e santuari e opere "di committenza" di valenza territoriale).

NON PERTINENTE CON LA VARIANTE IN OGGETTO

Articolo 29. Sistemi di fortificazioni

Nella Tav. P4 sono rappresentati i sistemi di fortificazioni (tema puntuale costituito da 70 elementi suddivisi in sistemi di fortificazioni "alla moderna" e linee di fortificazione di età contemporanea).

NON PERTINENTE CON LA VARIANTE IN OGGETTO

Articolo 30. Belvedere, bellezze panoramiche, siti di valore scenico ed estetico

Nella Tav. P4 sono rappresentati:
- belvedere (tema puntuale costituito da 162 elementi);
- percorsi panoramici (tema lineare);
- assi prospettici (tema lineare costituito da 9 strade aventi come fulcro visivo le Residenze Sabaude);
- fulcri del costruito (tema puntuale costituito da 435 elementi);
- fulcri naturali (tema areale costituito da fulcri della fascia pedemontana, in particolare nella Serra morenica di Ivrea);
- profili paesaggistici (tema lineare costituito da bordi, crinali, incisioni fluviali, orli di terrazzo, ecc., con particolare riferimento alla Serra morenica di Ivrea);
- elementi caratterizzanti di rilevanza paesaggistica (tema puntuale costituito da 2060 elementi riguardanti complessi costruiti significativi per forma, posizione, morfologia).

Nella Tav. P2 sono rappresentati i beni tutelati ai sensi dell'art. 136, comma 1 del Codice.

NON PERTINENTE CON LA VARIANTE IN OGGETTO

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 edificati 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;	Modifiche interessate: La variante 12 (ampliamento dell'area a destinazione mista residenziale artigianale n. 32) interessa i "sistemi di nuclei costruiti di costa o di fondovalle, leggibili nell'insieme o in sequenza - SC2" L'intervento in progetto si pone ai limiti dell'edificato di frazione Baroli in una posizione defilata rispetto alla viabilità principale e assolutamente non visibile da punti di vista panoramici esterni che sono del tutto assenti nel

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.	comprensorio in esame.
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 (reticolo dei fossi e dei canali, muri a secco, siepi, alberate lungo strade campestri); b. definiscono specifiche normative per l'utilizzo di materiali e tipologie edilizie, che garantiscano il corretto inserimento nel contesto paesaggistico interessato, anche per la realizzazione di edifici di nuova costruzione o di altri manufatti (quali muri di contenimento, recinzioni e simili).	Modifiche interessate: La variante 14 (individuazione dell'area produttiva 11/A) interessa i 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); Si ricorda ancora una volta che la nuova area 11/A, posta al contorno dell'esistente ambito 11, non avrà capacità insediativa e potrà essere esclusivamente utilizzata come: *"deposito a cielo aperto, area di manovra dei mezzi che accedono alla limitrofa area produttiva 11 e ambito per aree verdi e cortine arboreo-arbustive di mascheramento delle infrastrutture esistenti.* *In tale ambito si dovrà cercare di contenere al massimo l'impermeabilizzazione del terreno privilegiando, laddove tecnicamente possibile, pavimentazioni permeabili. Nelle aree non interessate dal passaggio dei mezzi si dovrà provvedere ad opere di inerbimento e alla realizzazione di siepi arboreo-arbustive che svolgano una funzione di filtro sia dal punto di vista ambientale (per polveri, rumori, ecc...) che dal punto di vista paesaggistico (mascheramento delle strutture produttive)."* Le normativa relativa a tale ambito è quindi in linea con le direttive imposte dall'art. 32 nelle NTA del PPR.

Articolo 33. Luoghi ed elementi identitari
Luoghi ed elementi identitari costituenti patrimonio storico-culturale e architettonico, nonché luoghi la cui immagine è ritenuta di particolare valore simbolico nella percezione sociale.
SITI UNESCO *Comprende i Siti (core zone) e le relative aree esterne di protezione (buffer zone) inseriti nella lista del Patrimonio mondiale dell'Unesco:* *- Residenze Sabaude (Tavv. P4 e P5);* *- Sacri Monti (Tavv. P4 e P5);* *- Paesaggi vitivinicoli del Piemonte: Langhe-Roero e Monferrato (Tavv. P5 e P6);* *- Siti palafitticoli (Tav. P5).*
NON PERTINENTE CON LA VARIANTE IN OGGETTO
TENIMENTI STORICI DELL'ORDINE MAURIZIANO *Tenimenti storici dell'Ordine Mauriziano (nella Tav. P2 sono rappresentati i tenimenti sottoposti a dichiarazione di notevole interesse pubblico, nella Tav. P4 gli altri tenimenti all'interno dei sistemi paesaggistici rurali di significativa varietà e specificità - SV3).*
NON PERTINENTE CON LA VARIANTE IN OGGETTO
USI CIVICI *Le zone gravate da usi civici, tutelate ai sensi dell'art. 142 lett. h. del Codice (Tav. P2).*
NON PERTINENTE CON LA VARIANTE IN OGGETTO
Articolo 34. Disciplina generale delle componenti morfologico-insediative
Le componenti morfologico insediative (m.i.) sono rappresentate nella Tav. P4 e disciplinate nello specifico negli articolo dal 35 al 40. Sono descritte puntualmente nel capitolo 2.4 della Relazione illustrativa del Ppr. *Nella Tav. P4 sono rappresentati anche:* *- porte urbane (tema puntuale contenente 585 elementi suddivisi in porte critiche e di valore);* *- varchi tra aree edificate (tema lineare presente in maniera uniforme su tutto il territorio regionale);* *- elementi strutturanti i bordi urbani (tema lineare che rappresenta conche, conoidi, crinali, lungofiume, lungolago, orli pedemontani e di terrazzo).*
NON PERTINENTE CON LA VARIANTE IN OGGETTO
Articolo 35. Aree urbane consolidate (m.i. 1, 2, 3)
- m.i. 1: tessuti urbani consolidati dei centri maggiori (prevalentemente nel centro in zone densamente costruite); *- m.i. 2: tessuti urbani consolidati dei centri minori (prevalentemente nel centro in zone densamente costruite);* *- m.i. 3: tessuti urbani esterni ai centri (costituito da zone compiutamente urbanizzate in continuum con m.i. 1 o m.i. 2).*
NON PERTINENTE CON LA VARIANTE IN OGGETTO
Articolo 36. Tessuti discontinui suburbani (m.i. 4)
Tessuti discontinui suburbani (zone di estesa urbanizzazione in rapida evoluzione, ma non con continuità e compattezza paragonabili a quelle urbane, assetto costruito urbanizzato frammisto ad aree libere interstiziali o ad inserti di morfologie insediative specialistiche).
NON PERTINENTE CON LA VARIANTE IN OGGETTO
Articolo 37. Insediamenti specialistici organizzati (m.i. 5)
Insediamenti specialistici organizzati (aree urbanizzate per usi non residenziali). *Originati prevalentemente ex novo a margine degli insediamenti urbani compatti, connessi al resto del territorio solo attraverso allacci infrastrutturali.*
NON PERTINENTE CON LA VARIANTE IN OGGETTO
Articolo 38. Aree di dispersione insediativa (m.i. 6,7)
Aree rurali investite da processi di dispersione insediativa extra agricola: *- m.i. 6: prevalentemente residenziale (zone a bassa densità ad uso prevalentemente abitativo);* *- m.i. 7: prevalentemente specialistica (zone a bassa densità ad uso prevalentemente misto, con alternanza di residenze e capannoni).*

Aree in cui sul preesistente insediamento rurale connesso all'uso agricolo prevalgono altri modelli insediativi con recenti e intense dinamiche di crescita.

NON PERTINENTE CON LA VARIANTE IN OGGETTO

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

- m.i. 8: "insule" specializzate (tema areale che contiene: aree militari o carcerarie; principali aree estrattive e minerarie; complessi ospedalieri; piste motoristiche, impianti da golf e altri impianti sportivi, campeggi, grandi strutture commerciali, grandi vivai, parchi tematici e cimiteri di estesa dimensione o esterni all'urbanizzato; depuratori, discariche, impianti speciali, attrezzature produttive speciali e raffinerie).
Aree specializzate per grandi attrezzature, recintate, isolate dal resto del territorio.
- m.i. 9: complessi infrastrutturali (tema areale costituito da: gli svincoli autostradali; nodi e i grandi piazzali di deposito ferroviario; aree e impianti per la logistica, l'interscambio, i depositi e lo stoccaggio delle merci; principali impianti per la produzione di energia; reti di trasporto internazionale e nazionale; principali aeroporti e relative pertinenze).
Aree di grandi dimensioni interessate da sistemi infrastrutturali, lineari o puntuali o da attrezzature poco costruite (anche discariche, bonifiche)

NON PERTINENTE CON LA VARIANTE IN OGGETTO

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

Art. 40. Insediamenti rurali

[1]. Il Ppr individua, nella Tavola P4, le aree dell'insediamento rurale nelle quali le tipologie edilizie, l'infrastrutturazione e la sistemazione del suolo sono prevalentemente segnate da usi storicamente consolidati per l'agricoltura, l'allevamento o la gestione forestale, con marginale presenza di usi diversi.

[2]. Gli insediamenti rurali sono distinti nelle seguenti morfologie insediative:
a. aree rurali di pianura o collina (m.i. 10);
b. sistemi di nuclei rurali di pianura, collina e bassa montagna (m.i. 11);
c. villaggi di montagna (m.i. 12);
d. aree rurali di montagna o collina con edificazione rada e dispersa (m.i. 13);
e. aree rurali di pianura (m.i. 14);
f. alpeggi e insediamenti rurali d'alta quota (m.i. 15).

Dall'analisi della Tavola P4 si evince che tutte le aree oggetto di proposta di variante urbanistica rientrano tra le aree di pianura o collina (m.i.10) o tra le aree rurali di montagna o collina con edificazione rada e dispersa (m.i. 13)

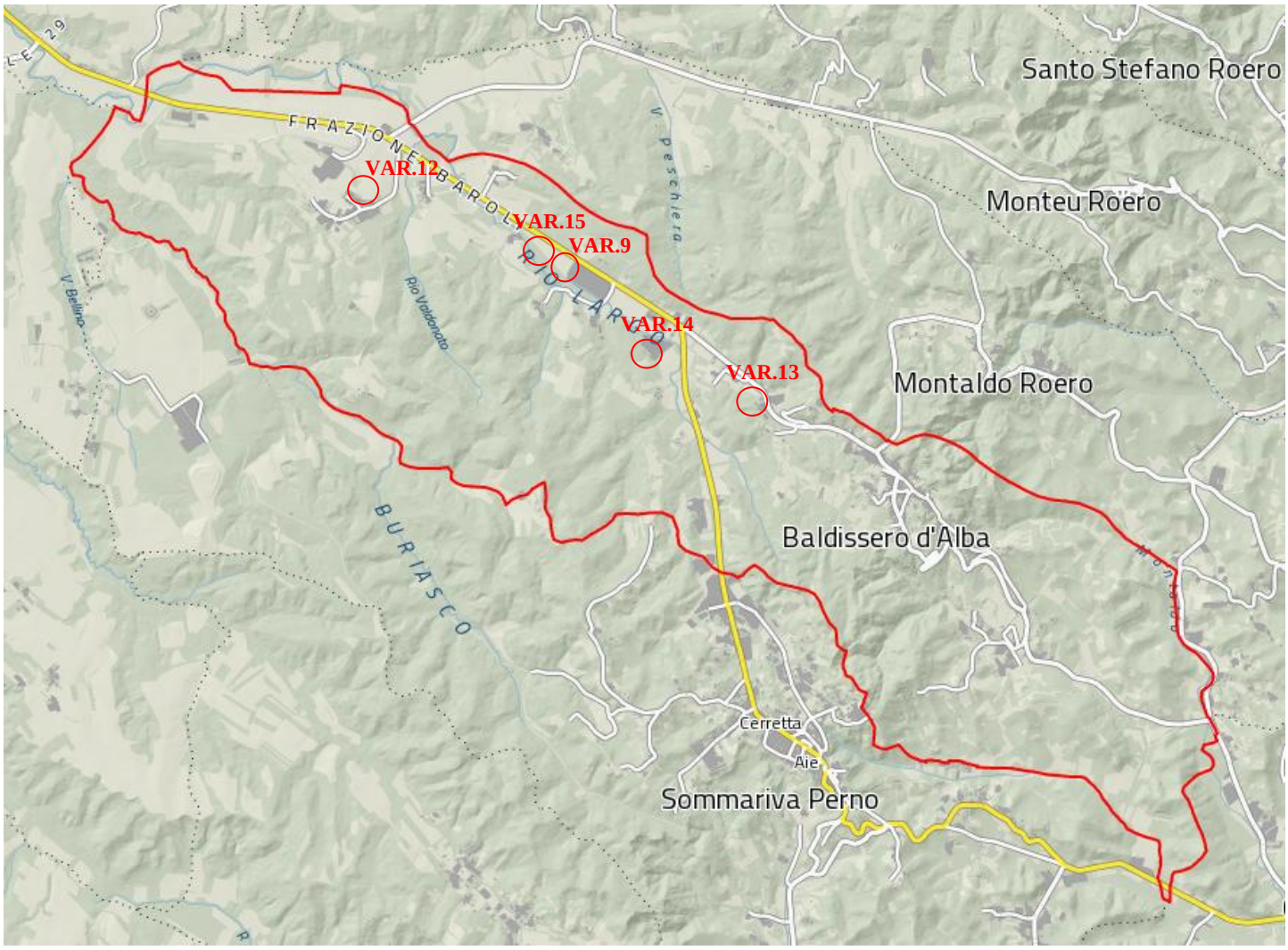
Direttive	Direttive
comma 5 Entro le aree di cui al presente articolo la pianificazione settoriale (lettere b., e.), territoriale provinciale (lettere f., g., h.) e locale (lettere a., b., c., d., f., g., h.) stabilisce normative atte a: a. disciplinare gli interventi edilizi e infrastrutturali in modo 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; 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.); 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; d. disciplinare gli interventi edilizi in modo da assicurare la	Si deve innanzitutto sottolineare il fatto che tutte le varianti che prevedono l'individuazione di nuove aree edificabili in aree attualmente agricole, sono fattibili a seguito dello stralcio di altrettante aree non sfruttate dal punto di vista urbanistico. La variante in oggetto risulta quindi assolutamente "neutra" dal punto di vista del consumo di suoli agricoli. Per sua stessa natura, la variante parziale in oggetto va poi ad intervenire unicamente in ambiti adiacenti a porzioni di territorio già urbanizzate e non comporta quindi la compromissione di aree del tutto nuove ad insediamenti di tipo produttivo.

coerenza paesaggistica e culturale con i caratteri tradizionali degli edifici e del contesto; e. disciplinare, favorendone lo sviluppo, le attività agrituristiche e l'ospitalità diffusa, l'escursionismo e le altre attività ricreative a basso impatto ambientale; 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; 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; 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.	
Art. 41. Aree caratterizzate da elementi critici e con detrazioni visive	
Nella Tav. P4 sono rappresentati: *- elementi di criticità lineari (tema lineare:infrastrutture a terra - grandi strade, ferrovie, attrezzature -, infrastrutture aeree, sistemi arteriali lungo strada);* *- elementi di criticità puntuali (tema puntuale costituito da 930 elementi suddivisi in: segni di attività impattanti, aggressive o dismesse - cave, discariche, ecc. -, perdita di fattori caratterizzanti per crescita urbanizzativa).*	
NON PERTINENTE CON LA VARIANTE IN OGGETTO	
Art. 42. Rete di connessione paesaggistica	
Nella Tav. P5 sono individuati gli elementi della rete ecologica (i nodi, le connessioni ecologiche, le aree di progetto, le aree di riqualificazione ambientale), la rete storico-culturale, la rete di fruizione.	

Indirizzi *comma 8* I piani territoriali provinciali e i piani locali considerano gli elementi della Rete, anche in relazione alle indicazioni del progetto della rete di valorizzazione ambientale di cui all'articolo 44, individuando le misure di tutela e di intervento per migliorarne il funzionamento, mediante appositi progetti, piani e programmi che ne approfondiscano e specifichino gli aspetti di interesse sub regionale e locale, in coerenza con le norme specifiche di tutela e conservazione delle aree naturali protette e dei Siti della Rete Natura 2000. *comma 9* Gli enti locali assicurano l'accessibilità e la fruibilità della Rete con particolare riferimento agli elementi di cui ai commi 4 e 5 prevedendo, dove necessario, l'installazione di un'adeguata cartellonistica e di punti informativi. *comma 11* Con riferimento alle indicazioni relative alle rete fruitiva, i piani settoriali, territoriali provinciali e i piani locali, per quanto di rispettiva competenza, definiscono azioni finalizzate a: a. adottare orientamenti progettuali tali da aderire ai caratteri specifici dei contesti interessati, con particolare riferimento alle indicazioni di cui alla Parte III delle presenti norme; b. prestare speciale attenzione agli aspetti panoramici e di intervisibilità, sia attivi (le infrastrutture come canali di fruizione visiva), sia passivi (le infrastrutture come oggetto di relazioni visive), con particolare riferimento a quelle considerate agli articoli 30 e 33; c. prestare speciale attenzione all'uso della vegetazione (cortine verdi, viali d'accesso, arredo vegetale, barriere verdi anti-rumore, ecc.) nei progetti di infrastrutture; d. adottare specifiche misure di mitigazione nei confronti delle criticità esistenti.	Nell'area vasta all'interno della quale si inserisce il progetto di variante urbanistica, si trovano i seguenti elementi riconducibili alla rete di connessione paesaggistica: - rete ecologica: nodi principali (coincidente con la Zona Natulrale di Salvaguardia); - rete della fruizione: rete sentieristica. Indirizzi Le varianti in progetto non vanno in alcun modo ad interferire con la rete della fruizione in quanto non interessano percorsi sentieristici. Anche per quanto riguarda la rete ecologica la variante al PRGC non ha alcuna influenza perché interessa esclusivamente alcune limitate aree agricole poste al di fuori dei nodi principali.

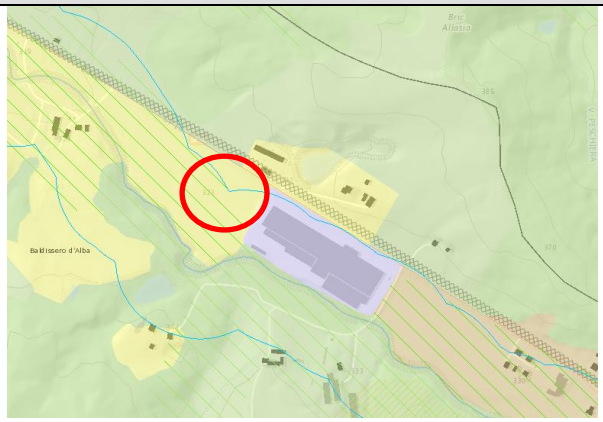
Schede di approfondimento

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA SUL TERRITORIO COMUNALE DEGLI AMBITI OGGETTO DI APPROFONDIMENTO



AREA OGGETTO DI VARIANTE *(Variante n. 9)*

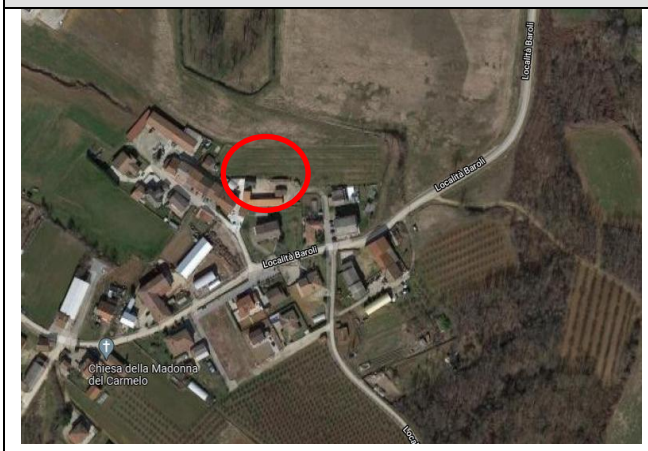
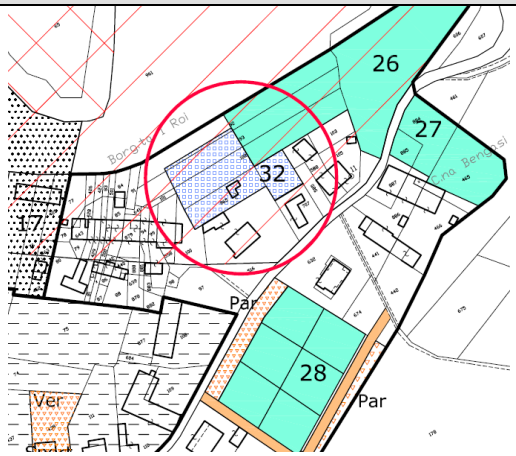
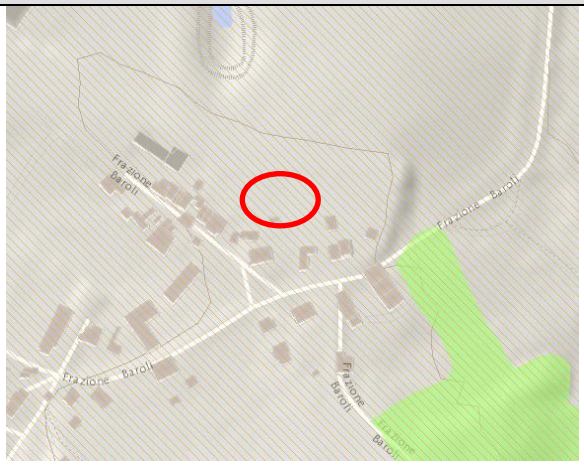
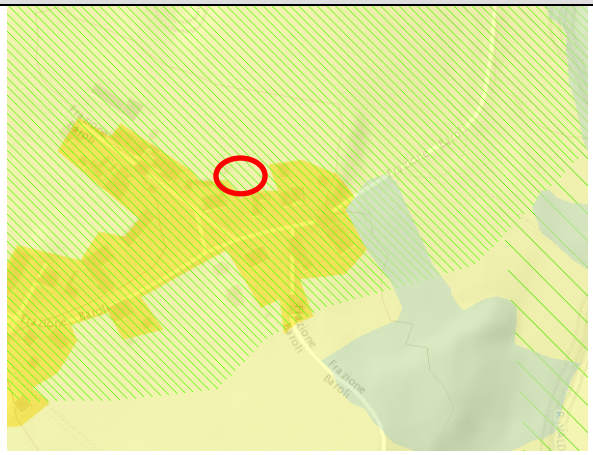
Descrizione dell'area *(Ampliamento area produttiva 15)*

FOTO AEREA	ESTRATTO VARIANTE PRG
ESTRATTO TAV. P2	**ESTRATTO TAV. P4**
	
BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	**COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE**
- *Fascia di rispetto di 150 m da Rio Largo* - *Galassino*	- *aree di elevato interesse agronomico (classe II)* - *morfologia insediativa m.i.10* - *zona fluviale interna*

ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR
Si veda l'analisi dei singoli articoli delle NTA del PPR
CONCLUSIONI
La variante in progetto risulta coerente con il dettato normativo del Ppr.

AREA OGGETTO DI VARIANTE *(Variante n. 12)*

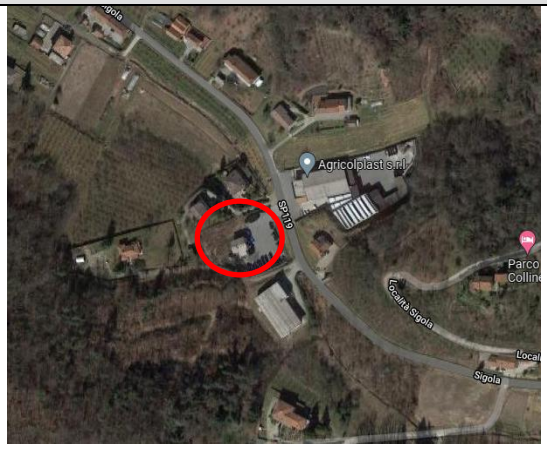
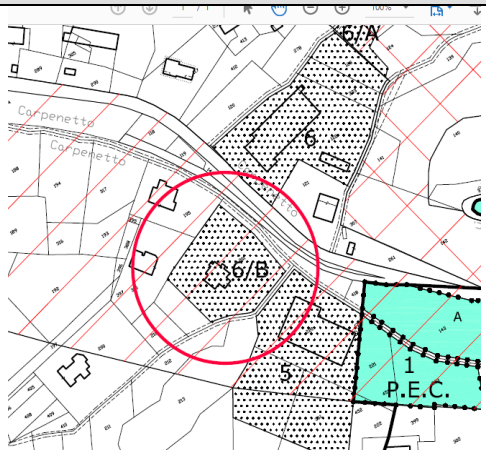
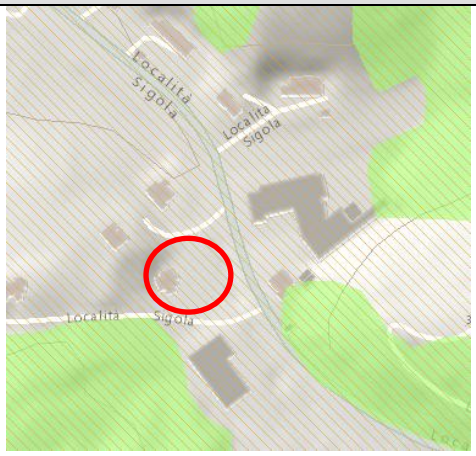
Descrizione dell'area *(Ampliamento area normativa 32)*

FOTO AEREA	ESTRATTO VARIANTE PRG
	
ESTRATTO TAV. P2	**ESTRATTO TAV. P4**
	
BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	**COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE**
- *Galassino*	- *SC2 relazioni visive tra insediamento e contesto – rocche dei Roeri nei pressi di Baroli* - *morfologia insediativa m.i.10*

ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR
Si veda l'analisi dei singoli articoli delle NTA del PPR
CONCLUSIONI
La variante in progetto risulta coerente con il dettato normativo del Ppr.

AREA OGGETTO DI VARIANTE *(Variante n. 13)*

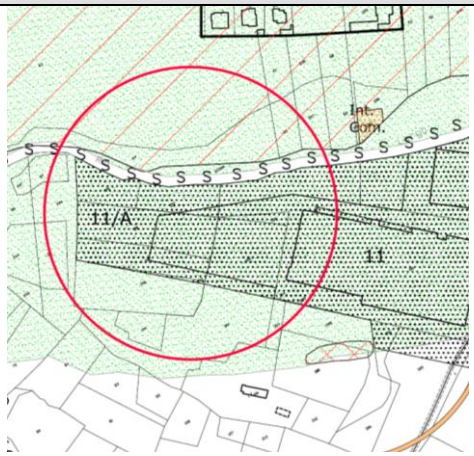
Descrizione dell'area *(Ampliamento area normativa 6 con creazione dell'ambito 6/B)*

FOTO AEREA	ESTRATTO VARIANTE PRG
	
ESTRATTO TAV. P2	**ESTRATTO TAV. P4**
	
BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	**COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE**
- *Galassino*	- *morfologia insediativa m.i.13*

ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR
Si veda l'analisi dei singoli articoli delle NTA del PPR
CONCLUSIONI
La variante in progetto risulta coerente con il dettato normativo del Ppr.

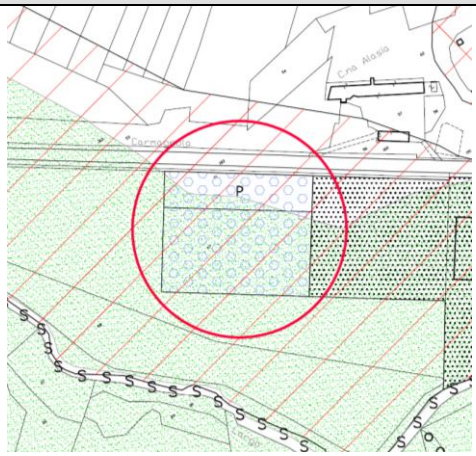
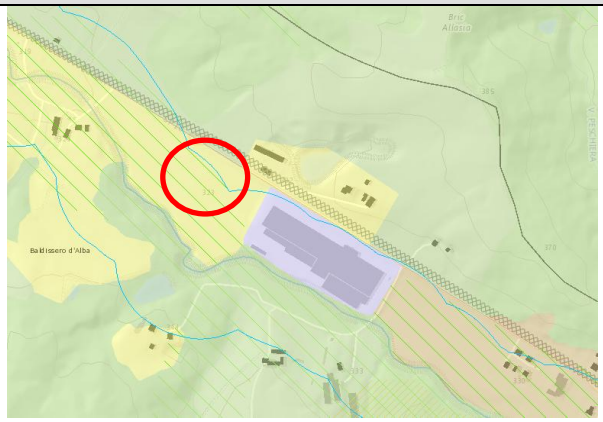
AREA OGGETTO DI VARIANTE *(Variante n. 14)*

Descrizione dell'area *(Riperimetrazione area normativa 11 con individuazione ambito 11/A)*

FOTO AEREA	ESTRATTO VARIANTE PRG
	
ESTRATTO TAV. P2	**ESTRATTO TAV. P4**
BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	**COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE**
- *Fascia di rispetto di 150 m da Rio Largo* - *Galassino* - *SIC/ZPS Boschi del Roero*	- *aree di elevato interesse agronomico (classe II)* - *SV3 aree rurali di specifico interesse paesaggistico* - *zona fluviale interna*
ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR	
Si veda l'analisi dei singoli articoli delle NTA del PPR	
CONCLUSIONI	
La variante in progetto risulta coerente con il dettato normativo del Ppr.	

AREA OGGETTO DI VARIANTE *(Variante n. 15)*

Descrizione dell'area *(Spostamento "area per attrezzature al servizio delle attività produttive")*

FOTO AEREA	ESTRATTO VARIANTE PRG
	
ESTRATTO TAV. P2	**ESTRATTO TAV. P4**
	
BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	**COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE**
- *Fascia di rispetto di 150 m da Rio Largo* - *Galassino*	- *aree di elevato interesse agronomico (classe II)* - *morfologia insediativa m.i.10* - *zona fluviale interna*
ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR	
Si veda l'analisi dei singoli articoli delle NTA del PPR	
CONCLUSIONI	
La variante in progetto risulta coerente con il dettato normativo del Ppr.	