Allegato deliberazione del Consiglio Comunale n°20 del 22.07.2026
Allegato deliberazione del Consiglio Unione n°17 del 22.07.2026

REGIONE PIEMONTE
COMUNE DI CORNELIANO D'ALBA

P.R.G.C.

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
VARIANTE N° 5 EX ART. 17 COMMA 5 L.R. 56/77 E S.M.I.
PRELIMINARE

OGGETTO:
RELAZIONE TECNICA

DATA LUGLIO 2026

IL PROGETTISTA

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

studio gilardi
-alba
Via Accademia 7
tel. 0173-441408

1. PREMESSA

Il Comune di Corneliano d'Alba è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale approvato dalla Regione Piemonte con delibera Giunta Regionale n° 18-9999 del 10/11/2008.

Nel Marzo 2009 è stata adottata dal Comune una prima Variante redatta ai sensi dell'art. 17 comma 8 lettera c) della L.R. 56/77 e s.m.i. che prevedeva un adeguamento di limitata entità al perimetro di un'area già sottoposta a strumento esecutivo.

Nel Dicembre 2009 viene approvata una seconda variante ai sensi dell'art. 17 comma 8 che cambia la perimetrazione relativamente ad un piano di recupero nel Centro Storico in Via Colombo.

Nel Novembre 2011 viene approvata una prima variante ai sensi dell'art. 17 comma 7 in cui venivano modificate alcune aree residenziali.

Nel Novembre 2011 viene approvata una seconda variante ai sensi dell'art. 17 comma 7 che prevedeva l'autocandidatura UNESCO di una parte del territorio comunale.

Nel Novembre 2012 viene approvata una terza variante ai sensi dell'art. 17 comma 7 in cui venivano modificate alcune aree residenziali e produttive.

Nel Febbraio 2018 è stata adottata dal Comune una seconda Variante redatta ai sensi dell'art. 17 comma 12) della L.R. 56/77 e s.m.i. che prevedeva un adeguamento di limitata entità al perimetro di un'area già sottoposta a strumento esecutivo.

Nel Novembre 2018 è stata adottata dal Comune una terza Variante redatta ai sensi dell'art. 17 comma 12) della L.R. 56/77 e s.m.i. che prevedeva la perimetrazione di un'area destinata a piano di recupero.

Nel Febbraio 2019 è stata adottato il Piano Colore con delibera n.3CC del 26/02/2019.

Nel Luglio 2023 viene approvata una quarta variante ai sensi dell'art. 17 comma 6 in cui venivano modificate alcune aree residenziali e produttive.

Il Comune di Corneliano d'Alba è dotato di Piano di Zonizzazione acustica ai sensi della Legge n.447/1995 e della L.R. 52/2000.

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 Legge Regionale n.41/97 – Modifica degli articoli 17,40 e 77 della L.R. 56/77 e s.m.i. – e pertanto è una Variante Parziale che segue i disposti del comma 5 dell'art.17 della L.R. 56/77 e s.m.i. in quanto:

- Non modifica l'impianto strutturale del PRG vigente, con particolare riferimento alle modificazioni introdotte in sede di approvazione;

- Non modifica in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovra comunale o comunque non genera statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovra comunale;
- Non riduce la quantità globale delle aree per servizi di cui all'art. 21 e 22 per più di 0.5 mq / abitante, nel rispetto dei valori minimi di cui alla L.R. 56/77 e smi;
- Non aumenta la quantità globale delle aree per servizi di cui all'art. 21 e 22 per più di 0.5mq/ abitante, oltre i valori minimi di cui alla L.R. 56/77 e smi;
- Non incrementa la capacità insediativa residenziale in misura superiore al 4% con un minimo di 500 mq di superficie utile lorda comunque ammessa;
- 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%;
- 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;
- Non modifica gli ambiti individuati ai sensi dell'art. 24 della L.R.56/77 e smi, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti;

Si specifica altresì che gli oggetti della Variante per sua stessa essenza sono tali da non incidere con qualunque piano territoriale o progetto sovracomunale ad oggi approvato.

2.OGGETTO DELLA VARIANTE

L’Amministrazione Comunale ha valutato l’opportunità di modificare il P.R.G.C. giudicando positivamente alcune istanze pervenute all’Ufficio tecnico comunale da parte di privati cittadini evidenziate nella relazione in seguito

Sinteticamente le proposte di variante sono di seguito elencate:

1. Modifica dell’area a standard in Corso Riddone (CA12);
2. Modifiche delle perimetrazioni delle aree CA24, CA25 e CA16;

3.VERIFICA DELLA COMPATIBILITA' ALLA CLASSIFICAZIONE ACUSTICA

Per quanto concerne la verifica in questione si tratta di analizzare:

- se la nuova previsione urbanistica assume caratteri di rilevanza in ambito acustico;
- se la nuova previsione introduce criticità acustiche:
- se le eventuali criticità acustiche sono risolvibili mediante accorgimenti progettuali, ad esempio l'inserimento di eventuali fasce cuscinetto o introduzione di previsione normative

E' importante sottolineare che si evidenziano accostamenti critici quando le classi acustiche si susseguono graficamente con un salto di più di 5 dB(A), senza riscontrare discontinuità geomorfologiche che ne garantiscano l'abbattimento acustico.

Con questa Variante non si creano però elementi di contrasto con la classificazione acustica predisposta dal Comune e pertanto non introducendo accostamenti critici questa variante risulta compatibile alla classificazione acustica.

4.MODIFICHE RELATIVE AD AREE RESIDENZIALI

In questo paragrafo della relazione è calcolata la capacità insediativa residenziale del piano regolatore vigente.

Verifiche relative alla capacità insediativa residenziale ai sensi dell'art. 17 c. 5 lettera e)

CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE TEORICA DEL PRGC VIGENTE			
STRUMENTO URBANISTICO	ESTREMI DI APPROVAZIONE	NUM. ABITANTI	MC
PRGC VIGENTE	D.G.R. 18-9999 del 10/11/2008	3.012	511.196,25
VARIANTE N. 1 EX ART. 17 C. 7 L.R. 56/77	D.C.C.33CC del 15/12/2011		
VARIANTE N. 2 EX ART. 17 C. 7 L.R. 56/77	D.C.C.37CC del 20/12/2011		
VARIANTE N. 3 EX ART. 17 C. 7 L.R. 56/77	D.C.C.25 del 28/11/2012	-14	-1535,50
VARIANTE N. 4 EX ART. 17 C. 5 L.R. 56/77	D.C.C.27 del 18/07/2023	-7	-494
VARIANTE N. 5 EX ART. 17 C. 5 L.R. 56/77	IN ITINERE	+5	+436,1
	TOTALE	2.996	509.602,85

La presente variante prevede le seguenti modifiche relativamente alla volumetria residenziale descritte al successivo punto 7.1

Proposta di variante	Variazione superficie fondiaria residenziale (mq)	Indice (mc/mq)	Variazione volumetria residenziale (mc)
1	0	0	0
2	623	0,7	436,1

TOTALE VARIAZIONE VOLUMETRIA RESIDENZIALE (mc) 436,1

5.MODIFICHE RELATIVE AD AREE A SERVIZI

Con questa variante parziale al PRGC sono previste modifiche alle aree a standard come da tabella sottostante:

Proposta di variante		Variazione superficie a servizi (mq.)
1		-218
2		81

TOTALE VARIAZIONE AREE A STANDARD (mq.) -137

Verifiche relative alle aree a servizi ai sensi dell'art. 17 c. 5 lettera c) e d)

Dotazione complessiva di aree a servizi del PRGC alla data di approvazione regionale	101.173 mq
Riduzione/aumento ammissibile della quantità globale di aree a servizi (art. 21 e 22 L.R. 56/77) calcolato rispetto alla capacità insediativa residenziale teorica	1.506 mq (0.5*3.012)

VARIAZIONE DELLA DOTAZIONE COMPLESSIVA DELLE AREE A SERVIZI	
STRUMENTO URBANISTICO	MQ
VARIANTE N. 1 EX ART. 17 C. 7 L.R. 56/77	0
VARIANTE N. 2 EX ART. 17 C. 7 L.R. 56/77	0
VARIANTE N. 3 EX ART. 17 C. 7 L.R. 56/77	0
VARIANTE N. 4 EX ART. 17 C. 7 L.R. 56/77	-137
TOTALE	**0**

Dalle tabelle sopra riportate si evince che la modifica complessiva delle aree a servizi è inferiore a quella consentita dalla L.R. 56/77 e smi:

137 mq < 1.506 mq concessi.

Di seguito è riportata una tabella al fine di verificare che il valore finale della dotazione complessiva delle aree a servizi sia superiore ai minimi di legge.

	DATI DI LEGGE 25 MQ/AB			DATI DEL PRGC	
DOTAZIONE AREE A SERVIZI	Mq	51.170	<	Mq	101.173

La stessa verifica viene effettuata suddividendo le aree a servizi per destinazione.

La L.R. 56/77 e s.m.i. all'art. 21 precisa che le dotazioni di aree a standards devono soddisfare i seguenti limiti dimensionali:

- 5.0 mq / ab di aree per l'istruzione
- 5.0 mq / ab di aree per attrezzature di interesse comune
- 2.5 mq / ab per parcheggi pubblici
- 12.5 mq / ab di aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport.

	DATI RICHIESTI L.R.56/77 E s.m.i.			DATI DEL PRGC Originale		DATI DEL PRGC Varianti n..1,2,3,4		DATI DEL PRGC Variante n.5	
AREE PER L'ISTRUZIONE	Mq	9.775	<	Mq	Mq	15.300	15.300	Mq	15.300
AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNALE	Mq	9.775	<	Mq	Mq	14.000	14.000	Mq	14.000
AREE A PARCO GIOCO E SPORT	Mq	26.350	<	Mq	Mq	57.256	57.256	Mq	57.256
AREE A PARCHEGGIO	Mq	5.270	<	Mq	Mq	14.617	14.617	Mq	14.480

6.MODIFICHE RELATIVE AD AREE ARTIGIANALI ED INDUSTRIALI E COMERCIALI

Nella presente variante non vengono modificate le aree a carattere artigianale e industriale.
Viene di seguito riportata la tabella relativa alle caratteristiche urbanistiche del PRGC vigente (dopo variante parziale n.4)

Area	estensione in mq	Rapporto di copertura	sup. copribile
CD01	40159	54%	21685,86
CD02	47300	50%	23650
CD03	96910	50%	48455
CD05	33460	50%	16730
CD06	4830	satura	0
CT01	5500	35%	1925
totale	228159		112445,86

Verifiche relative alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico – ricettive ai sensi dell'art. 17 c. 5 lettera f)

Di seguito vengono riportate tre tabelle ai fini della verifica ai sensi dell'art. 17 c. 5 lettera f) della L.R. 56/77 e smi.

La prima tabella riporta i dati riferiti al PRGC vigente approvato con D.G.R. 18-9999 del 10/11/2008; la seconda le modifiche apportate con la presente variante relativamente alle aree produttive, mentre la terza riporta le variazioni che sono state apportate dall'approvazione del PRGC nel 2008 con le successive varianti parziali, comprensiva della presente variante.

	PRGC VIGENTE	
mq	superficie territoriale di attività produttive, direzionali, turistico ricettive 222289	8% superficie territoriale di attività produttive, direzionali, turistico ricettive 17783,12
mq	superficie coperta di attività produttive, direzionali, turistico ricettive 109904,5	8% superficie coperta di attività produttive, direzionali, turistico ricettive 8792,36

Sommando l'aumento previsto dalla presente variante alle varianti parziali già approvate ottengo i valori della seguente tabella

VARIAZIONE DELLA DOTAZIONE COMPLESSIVA DELLE AREE ARTIGIANALI - INDUSTRIALI -COMMERCIALI			
		SUP.TERR.	SUP.COP.
VARIANTE N.1	APPROVATA	0	0
VARIANTE N.2	APPROVATA	0	0
VARIANTE N.3	APPROVATA	4830	2000
VARIANTE N.4	APPROVATA	5870	4541,36
VARIANTE N.5	IN ITINERE	0	0
TOTALE		10700	6541,36

Pertanto le modifiche approvate con le varianti precendenti risultano compatibili con l'Art.17 comma 5 della L.R.56/77 e s.m.i. in quanto non vi sono stati incrementi di superficie territoriale e/o di superficie coperta maggiori del 8%

Superficie territoriale 10.700 mq < 17.783,12 mq consentiti
Superficie coperta 6.541,36 mq < 8.792,36 mq consentiti

Verifiche relative alle attività direzionali, commerciali, turistico – ricettive ai sensi dell'art. 17 c. 5 lettera f)

Non vi sono modifiche relative alle aree direzionali, turistico – ricettive nella presente variante

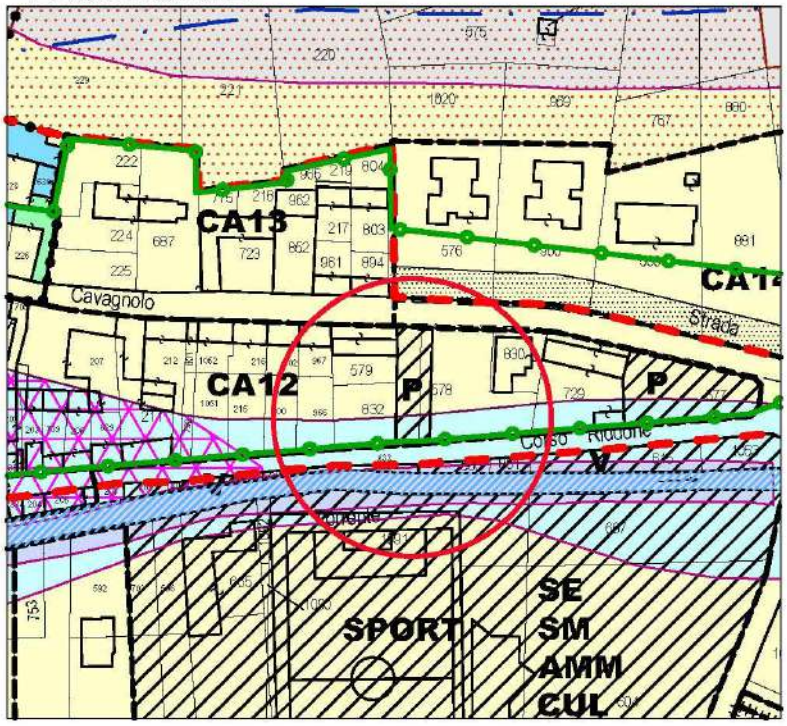
Area	estensione in mq	Rapporto di copertura	sup. copribile
CT01	5500	35%	1925
totale	5500		1925

7.ANALISI PROPOSTE DI VARIANTE

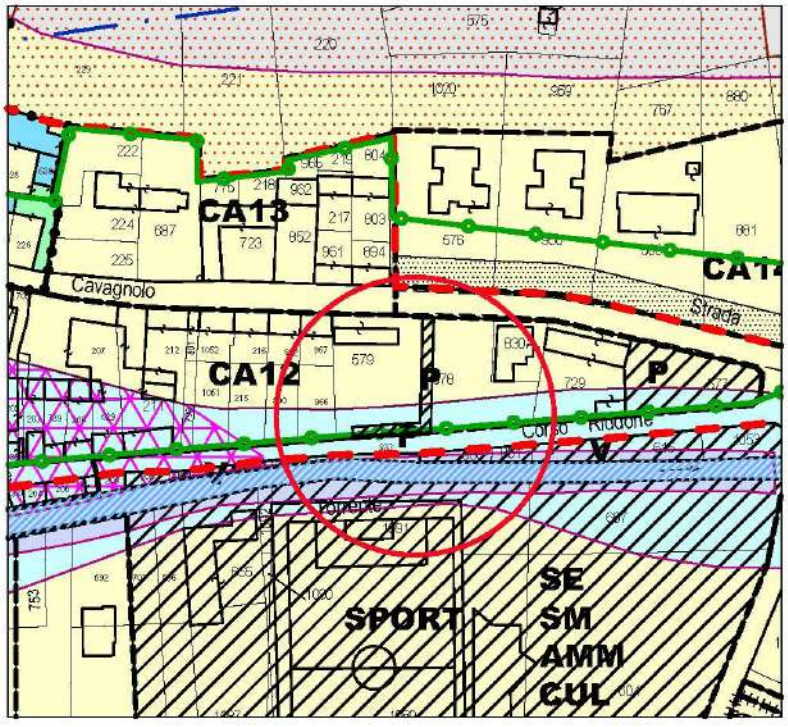
Proposta di variante n.1: modifica di area a standard in Corso Riddone (CA.12)
Localizzazione: Corso Riddone/Via Cavagnolo-Sp10
Identificativi catastali: foglio 12 mappali 579
Destinazione vigente: area a standard
Destinazione in variante: area CA12 senza volumetria disponibile
Classificazione geologica: Classe II – Classe III-Ap
Classificazione acustica: Classe II – Aree prevalentemente residenziali
Vincoli presenti: Area assoggettata a art. 142 D.Lgs 42/2004, fascia di rispetto stradale, vincolo idrogeologico
Classe di uso del suolo: seconda

Descrizione della proposta di variante
La proposta di variante prevede la modifica dell'area a standard sul mappale 579 con contestuale riduzione della superficie a standard pari a 218mq. La porzione nel PRGC vigente di area a standard di cui si prevede lo stralcio non comporterà un aumento di volumetria residenziale in quanto non consentito dalla norma inserita con la presente variante nella tabella di zona dell'area CA.12.

PRGC VIGENTE



PRGC VARIANTE



Si allega una corografia dell’area in oggetto

E una fotografia dell’area in oggetto

Proposta di variante n.2: modifica delle perimetrazioni delle aree a PEC CA24, CA25 e dell'area residenziale CA16, modifica posizionamento strada interna di PEC

Localizzazione: Via Castellero, Via Giardino

Identificativi catastali: foglio 12 mappali 609,756,607,608,1113,1115,1083,613,1083,1068,1085,1114,1116

Destinazione vigente: aree residenziali sottoposte a PEC CA24 e CA25, area residenziale CA16

Destinazione in variante: aree residenziali sottoposte a PEC CA24 e CA25, area residenziale CA16

Classificazione geologica: Classe II

Classificazione acustica: Classe III – Aree di tipo misto

Vincoli presenti: Area assoggettata a art. 142 D.Lgs 42/2004, fascia di rispetto stradale, vincolo idrogeologico

Classe di uso del suolo: seconda

Descrizione della proposta di variante

La proposta di variante prevede la modifica della perimetrazione delle tre aree CA24, CA25 e CA16, di cui le prime due sottoposte a PEC, per permettere l'ottimizzazione delle costruzioni nelle tre aree. Contestualmente viene spostata la strada di PEC inizialmente prevista nel lato Est delle aree CA24 e CA25 al centro dei rispettivi lotti per permettere un migliore utilizzo edificatorio degli stessi.

La modifica comporta le seguenti modfiche di estensione territoriale delle aree:

- area CA16 da 21.600mq a 22.223mq
- area CA24 da 7.760mq a 8.323mq
- area CA25 da 8.300mq a 8.358mq
- area a standard in CA25 da 471mq a 552mq.

Le modifiche aumentano la superficie territoriale residenziale di mq. 1.510 e un aumento delle aree a standard di 81mq.

La modifica comporta le seguenti modfiche di estensione fondiaria delle aree:

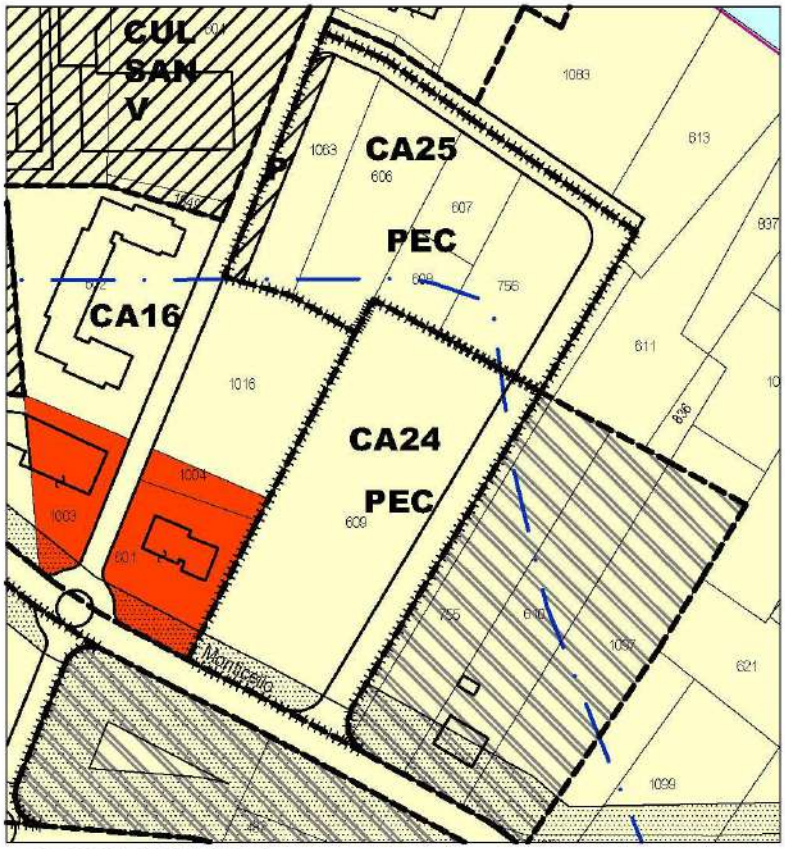
- area CA16 da 21.600mq a 21.854mq
- area CA24 da 6.390mq a 7.091mq
- area CA25 da 6.580mq a 6.757mq

Le modifiche relative alle aree CA24 e CA25 prevedono inoltre la riduzione dell'indice di fabbricabilità fondiario rispettivamente a 0,63 e a 0,68 in modo da mantenerre inalterata la volumetria disponibile per le due aree

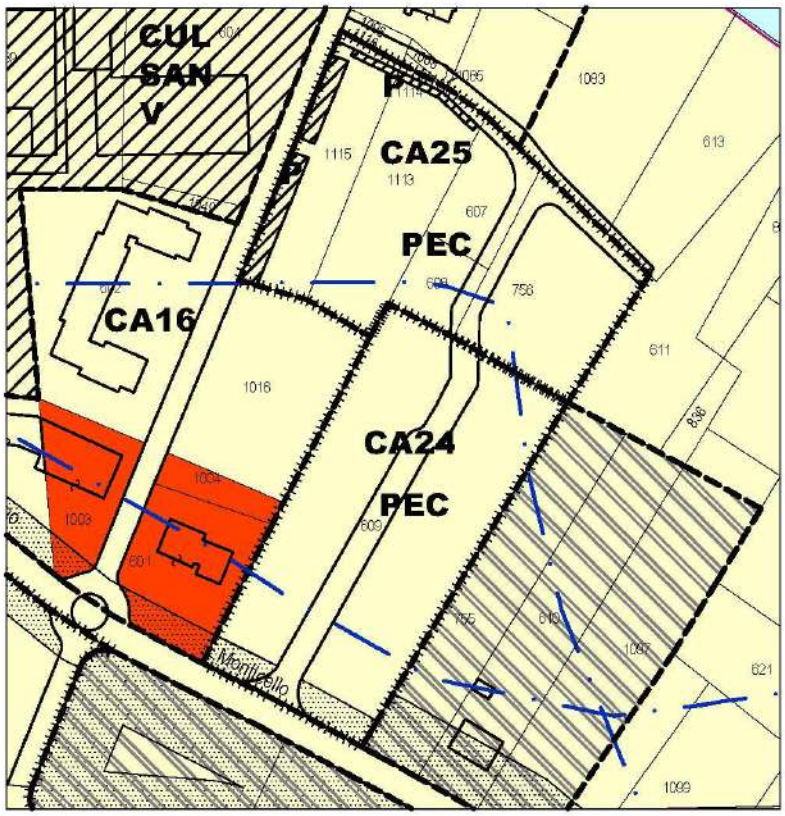
Le modifiche aumentano la superficie fondiaria residenziale che genera voluetria solo reltivamente all'area CA16 per una superfiice di mq. 623 con un aumento di volumetria residenziale di 463,1 mc (indice fondiario 0,7mc/mq).

La posizione della strada da realizzarsi interna al lotto individuata sulla tavola di PRGC potrà essere aggioranta in sede di estensione del PEC in accordo con l'Amministrazione comunale in termini di porsizionamento e dimensioni. Rimane comunque vietata la creazione di nuovi accessi sulla SP10.

PRGC VIGENTE



PRGC VARIANTE

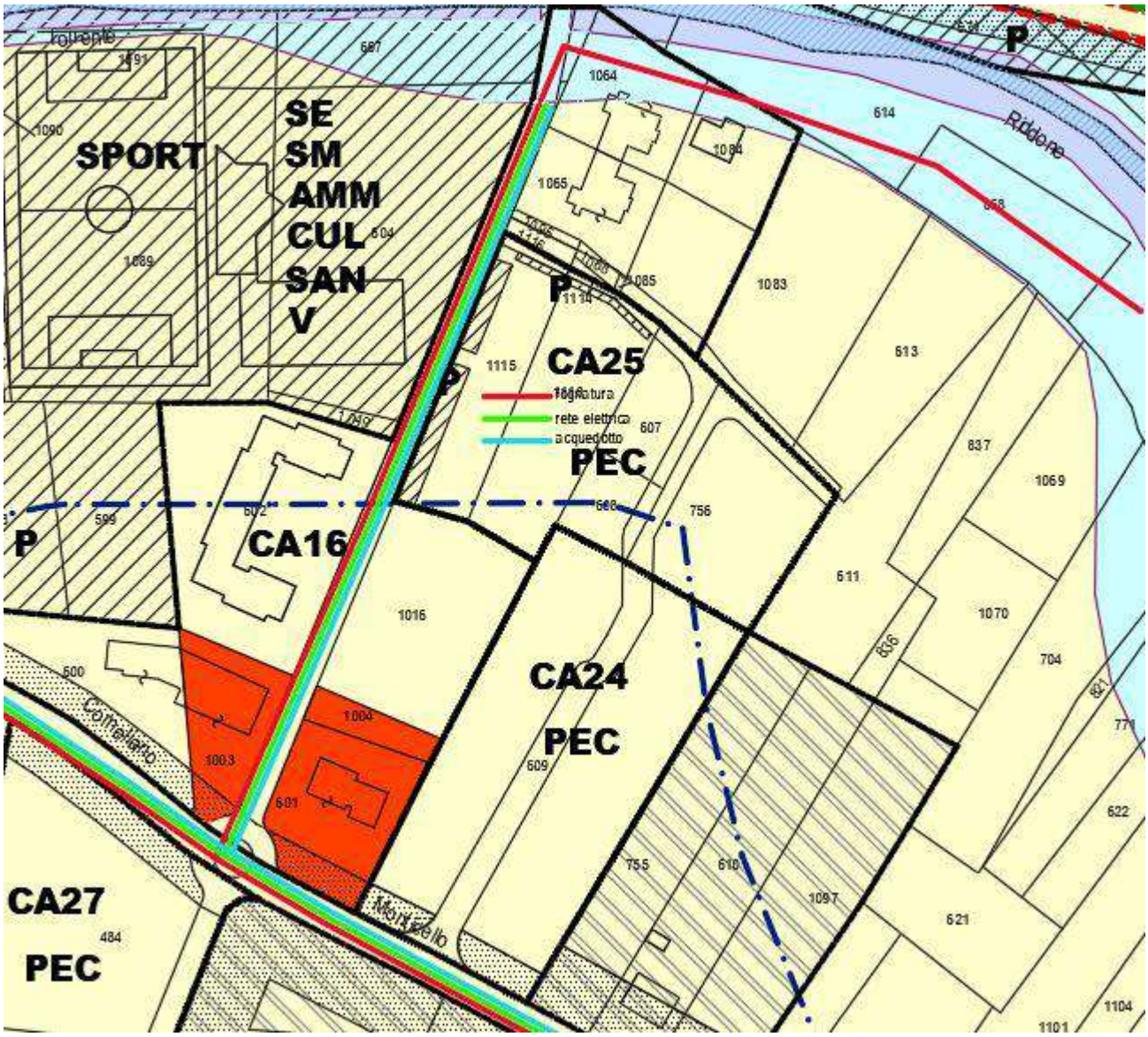


Si allega una corografia dell’area in oggetto

Fotografia dell’area in oggetto da sud da Via Castellero

Fotografia dell’area in oggetto da ovest da Via Giardino

Si allega estratto delle urbanizzazioni dell'area



8. CONSUMO DI SUOLO

L'art. 31 del Piano Territoriale Regionale al fine del contenimento del consumo di suolo stabilisce nella misura massima del 3% le previsioni di incremento del consumo di suolo per il territorio comunale ogni quinquiennio.

Il vigente PRGC è stato modificato con una variante strutturale nel 2008, la successive varianti parziali non hanno inciso sul suolo consumato nel Comune.

Secondo i dati consultabili sul Piano di Monitoraggio del consumo suolo della Regione Piemonte, approvato con DGR 34-1915 del 27 Luglio 2015 risulta che il Comune di Corneliano d'Alba nel 2013, su una superficie complessiva di 1009ha risulta avere i seguenti dati di consumo suolo:

- Consumo suolo da superficie urbanizzata: 84ha pari al 8,34% del totale (CSU)
- Consumo suolo da superficie infrastrutturata 13ha pari al 1,31% del totale (CSI)
- Consumo suolo reversibile 0 ha (CSR)
- Consumo suolo complessivo: 97ha pari al 9,62% del totale (CSU).

Dato che il piano regolatore vigente di Corneliano d'Alba è stato modificato nel 2008 e dopo lo stesso nel quinquiennio 2021-2026 + stata realizzata una variante (la n.4 ex.art.17 comma 5) che ha comportato un aumento di suolo consumato pari a mq. 5.143

Ai sensi dell'art.31 comma 10 del PTR è a disposizione per il Comune di Corneliano un aumento del consumo di suolo pari a :

84ha x 3% = 2,28 ha pari a 25.200 mq

Il piano regolatore vigente di Corneliano d'Alba è stato approvato nel 2008 e dopo lo stesso nel quinquiennio 2021-2026 è stata realizzata una variante (la n.4 ex.art.17 comma 5) che ha comportato un aumento di suolo consumato pari a mq. 5.143

La presente variante prevede un consumo di suolo pari a mq.1.510 derivante dall'aumento di superficie territoriale della proposta n.2 così come si desume dalla tabella di seguito riportata (l'unità di misura utilizzata sono i mq).

Proposta di variante	Variazione superficie suolo consumata (mq)
1	0
2	1.510
TOTALE VARIAZIONE CONSUMO SUOLO (mq.)	1.510

Pertanto per le future varianti la disponibilità residua del Comune per il quinquiennio risulta essere pari a mq 18.547

Stante le considerazioni sopra esposte la variante in oggetto risulta essere compatibile con le prescrizioni del Piano Territoriale Regionale

9. COMPATIBILITA' CON IL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Proposta di variante n.1, l'area ricade nella tipologia insediativa m.i.4 e in area fluviale interna

Articolo 14. Sistema idrografico	
Nella Tav. P4 sono rappresentati: - *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").*	
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; 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.	**Gli indirizzi mirano al miglioramento ecologico e paesaggistico. Le risposte confermano che la variante non interferisce con tali obiettivi per i seguenti motivi:** • **Limitazione trasformazioni (a): Non sono previsti gli interventi trasformativi o estrattivi/energetici menzionati dalla norma.** • **Riqualificazione vegetazione (b): Non si interviene sulle sponde né in aree con presenza di alberi (nemmeno sparsi).** • **Mantenimento ecosistemi (c): L'area non presenta caratteristiche di pregio ecologico, mantenendo l'attuale utilizzo agricolo.** • **Accessibilità e fruibilità (d): Non pertinente, in quanto tali previsioni non interessano l'area in oggetto.**
Direttive *comma 8* *All'interno delle zone fluviali, ferme restando, per quanto non attiene alla tutela del paesaggio, le prescrizioni del PAI nonché le indicazioni derivanti dagli altri strumenti della pianificazione e programmazione di bacino, i comuni in accordo con le altre autorità competenti:* a. nelle zone fluviali "interne" prevedono: I. il ricorso prioritario a tecniche di	**Le direttive vincolano l'azione comunale e i criteri progettuali:** • **Interventi sulle sponde e continuità (a.I, a.II, a.III, a.IV): Non pertinenti. L'area di intervento risulta distante dall'alveo e dalle sponde del Torrente Riddone,**

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; b. 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.	**escludendo la necessità di opere di difesa spondale (ingegneria naturalistica) o di restauro/recupero di aree degradate.** • **Aree urbanizzate e inserimento paesaggistico (a.V): L'intervento avverrà in coerenza con i fabbricati circostanti, i quali non presentano rilevanza storico-paesaggistica.** • **Zone fluviali "allargate" (b): La variante non comporta aumenti di superficie impermeabile, rispettando la direttiva di limitazione del consumo di suolo e dell'impermeabilizzazione.**
<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.	**Le prescrizioni hanno carattere cogente per le trasformazioni ammesse:** • **Conservazione complessi vegetazionali (a): Non sono previste trasformazioni o modifiche sui corsi d'acqua.** • **Impianti idroelettrici (b): Non pertinente (l'intervento non prevede la realizzazione di tali impianti).**

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	
Indirizzi *comma 3* I piani locali garantiscono: a. la definizione e il rafforzamento dei bordi dell'insediamento con potenziamento dell'identità urbana attraverso il disegno di insieme del fronte costruito e delle eventuali infrastrutture adiacenti; b. il potenziamento della riconoscibilità e dell'identità di immagine dei fronti urbani, con particolare riferimento a quelli di maggiore fruibilità dagli assi di ingresso, con piani di riqualificazione e progetti riferiti alle "porte urbane" segnalate e alla sistemazione delle aree di margine interessate dalle nuove circonvallazioni e tangenziali, attraverso il ridisegno dei "retri urbani" messi in luce dai nuovi tracciati viari; l'integrazione e la qualificazione dello spazio pubblico, da connettere in sistema continuo fruibile, anche con piste ciclo-pedonali, al sistema del verde.	**Gli indirizzi si concentrano sul disegno dei margini insediativi e dello spazio pubblico. La variante non altera negativamente questi equilibri:** • **Bordi dell'insediamento (a): La modifica non comporta incrementi di volumetria. Si configura esclusivamente come un mero spostamento e riperimetrazione delle aree a standard, con una riduzione complessiva delle stesse che non impatta sul disegno d'insieme del fronte costruito.** • **Porte urbane e assi di ingresso (b): Non pertinente. L'intervento non interessa ambiti qualificabili come "porte urbane" o margini visibili da nuove circonvallazioni/tangenziali.** • **Integrazione dello spazio pubblico (c): *(Non richiamato esplicitamente dalle controdeduzioni, ma assorbito dalla natura puramente geometrico-funzionale dello spostamento degli standard senza nuove edificazioni).***
Direttive *comma 5* Nelle aree di cui al comma 1 i piani locali stabiliscono disposizioni atte a conseguire: a. il completamento dei tessuti discontinui con formazione di isolati compiuti, concentrando in tali aree gli sviluppi insediativi necessari per soddisfare il fabbisogno di nuova residenza, compatibilmente con i caratteri distintivi dei luoghi (geomorfologici e vegetazionali), evitando il consumo di suolo in aree aperte e rurali, potenziando l'integrazione con gli ambiti urbani consolidati. b. la configurazione di sistemi di aree fruibili, a verde alberato, con funzione anche di connettività ambientale nei confronti dei parchi urbani, da ricreare mantenendo la maggior parte delle aree libere residuali inglobate nelle aree costruite; c. il mantenimento delle tracce dell'insediamento storico, soprattutto nel caso di impianti produttivi, agricoli o industriali, e delle relative infrastrutture; d. la ricucitura del tessuto edilizio esistente, prevedendo adeguati criteri per la progettazione degli interventi, nonché la definizione di misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale; e. la valorizzazione dei sistemi di ville di cui all'articolo 26 presenti all'interno dell'area;	**Le direttive riguardano le risposte progettuali ed edilizie da attuare nei piani locali. Tutte le voci risultano non pertinenti per la variante in oggetto a causa della natura specifica dell'intervento:** • **Completamento e consumo di suolo (a): Non pertinente. Non si prevedono nuovi sviluppi insediativi o residenziali, né consumo di aree aperte o rurali.** • **Sistemi di verde e connettività (b): Non pertinente. L'azione non altera la connettività ambientale o i parchi urbani preesistenti.** • **Tracce storiche e archeologia industriale/agricola (c): Non pertinente. Nell'area oggetto di variante non sono presenti tracce di insediamenti storici, manufatti storici o impianti produttivi tradizionali da salvaguardare.** • **Ricucitura e mitigazione (d): Non pertinente. Trattandosi di una redistribuzione di aree a standard e non di un nuovo inserimento edilizio, non si rendono necessarie opere di ricucitura del tessuto o**

f. eventuali processi di rigenerazione urbana di cui all'articolo 34, comma 5.	**particolari misure di mitigazione territoriale.** • **Sistemi di ville (e): Non pertinente. Non vi sono complessi di ville storiche (riferite all'Art. 26) nell'area.** • **Rigenerazione urbana (f): Non pertinente. La variante non promuove processi di rigenerazione urbana ai sensi dell'Art. 34.**

Proposta di variante n.2, l'area ricade nella tipologia insediativa m.i.10 e in area fluviale interna

Articolo 14. Sistema idrografico	
Nella Tav. P4 sono rappresentati: *- 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").*	
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:* e. 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; f. 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; g. 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; h. 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.	**Gli indirizzi puntano alla tutela e al miglioramento ecologico-paesaggistico delle fasce fluviali. La variante non interferisce con tali obiettivi:** • **Limitazione trasformazioni (a): Non sono previsti gli interventi trasformativi, estrattivi o energetici descritti dalla norma.** • **Riqualificazione vegetazione (b): Non si interviene sulle sponde né in aree con presenza di alberi, nemmeno sparsi.** • **Mantenimento ecosistemi (c): L'area presenta un utilizzo prettamente agricolo e non ha caratteristiche di pregio a livello ecologico.** • **Accessibilità e fruibilità (d): Non pertinente per l'intervento in oggetto.**
Direttive	

comma 8 *All'interno delle zone fluviali, ferme restando, per quanto non attiene alla tutela del paesaggio, le prescrizioni del PAI nonché le indicazioni derivanti dagli altri strumenti della pianificazione e programmazione di bacino, i comuni in accordo con le altre autorità competenti:* c. 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; d. 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.	**Le direttive vincolano l'azione dei comuni in accordo con le altre autorità competenti:** • **Interventi sulle sponde e continuità ecologica (a.I, a.II, a.III, a.IV): Non pertinenti. L'area risulta distante dalle sponde del Torrente Riddone; l'alveo non è oggetto di intervento, escludendo opere spondali o di restauro ambientale.** • **Aree urbanizzate e inserimento paesaggistico (a.V): L'intervento verrà realizzato in modo coerente con i fabbricati circostanti, che non presentano alcuna rilevanza storico-paesaggistica.** • **Zone fluviali "allargate" e impermeabilizzazione (b): si segnala che *vi sono lievi aumenti di superficie impermeabile* dovuti all'azione della presente variante. Tuttavia, la controdeduzione evidenzia che i Piani Esecutivi Convenzionati (PEC) sono previgenti e che il loro ampliamento risulta modesto in rapporto alla loro dimensione complessiva.**
<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:* c. 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	**Le prescrizioni hanno carattere cogente per le trasformazioni territoriali:** • **Conservazione complessi vegetazionali (a): Non sono previste trasformazioni dirette sui corsi d'acqua.** • **Impianti idroelettrici (b): Non**

Alluvioni; d. 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.	**pertinente (l'intervento non prevede tali installazioni).**

Articolo 40. Insediamenti rurali (m.i. 10)	
- m.i. 10 aree rurali di pianura o collina (tema areale costituito da ampie zone rurali);	
<u>Direttive</u> *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 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	**Il comma definisce le disposizioni che la pianificazione locale deve integrare per tutelare il paesaggio rurale, governare le nuove edificazioni e valorizzare l'esistente:** • **Riuso e recupero del patrimonio rurale (a, f): Sull'area oggetto di variante non sono presenti insediamenti rurali, infrastrutture o fabbricati dismessi. Di conseguenza, le norme sul recupero del patrimonio storico-rurale o sul riuso ai sensi della l.r. 9/2003 non trovano applicazione materiale.** • **Manutenzione di elementi ecologici/paesaggistici (b): Considerata la natura e la specificità della variante, questa disposizione viene catalogata come non pertinente.** • **Contenimento della nuova edificazione non agricola (c): L'intervento insiste su un ambito già precedentemente pianificato dallo strumento urbanistico generale. Le modifiche introdotte dalla variante hanno carattere di dettaglio ("di contorno"), finalizzate a ottimizzare e migliorare la normativa legata all'edificabilità della zona. L'incremento edificatorio è quantificato come non alto se rapportato all'estensione dell'area originariamente già vigente.** • **Coerenza architettonica e attività ricreative/agrituristiche (d, e): Valutate come non pertinenti per le finalità e la tipologia dello strumento urbanistico in esame.** • **Interventi in deroga e nuovi aggregati (g): L'intervento non configura la creazione di un nuovo aggregato isolato nel territorio rurale, configurandosi invece come un modesto ampliamento di aree residenziali già previste dal PRGC vigente (e dunque in continuità con il tessuto pianificato).** • **Interventi infrastrutturali di rilievo pubblico (h): Non pertinente, non**

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.	**trattandosi di un'opera infrastrutturale strategica.** ⚠ **Prescrizione Operativa: Come evidenziato esplicitamente nelle controdeduzioni alle lettere c e g, la definizione, la quantificazione e la validazione delle opere di mitigazione e compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale non vengono esaurite in questa fase di variante generale.** **Tali misure e criteri progettuali di dettaglio saranno obbligatoriamente demandati e valutati in sede di redazione del documento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) relativo al Piano Esecutivo Convenzionato (PEC).**

10. ELABORATI PROGETTUALI

La presente variante parziale in procedura integrata alla fase preliminare, è composta dai seguenti elaborati:

- Tav. 2 – territorio comunale in scala 1:5.000
- Tav. 3 – progetto di piano in scala 1:2.000
- Relazione Tecnica
- Norme di attuazione
- Verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica