



**REGIONE PIEMONTE
COMUNE DI CORNELIANO D'ALBA**

**Allegato alla Deliberazione del
Consiglio Comunale n.30 del 28/07/2022**

P.R.G.C.

**PIANO REGOLATORE
GENERALE COMUNALE
VARIANTE N° 4 EX ART. 17
COMMA 5 L.R. 56/77 E S.M.I.
PRELIMINARE**

**OGGETTO:
RELAZIONE TECNICA**

DATA LUGLIO 2022

IL SINDACO

**IL RESPONSABILE
DEL PROCEDIMENTO**

IL PROGETTISTA

IL SEGRETARIO

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.

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. Ampliamento di area di origine rurale CAR3;
2. Ampliamento di area produttiva CD01 e modifica relativa normativa di area;
3. Ampliamento di area residenziale CA10;
4. norma puntuale su fabbricato residenziale con aumento della volumetria realizzabile in area CA2;
5. norma puntuale su fabbricato residenziale con aumento della volumetria realizzabile in area CA14/1;
6. stralcio di porzione di area di origine rurale CAR3;
7. stralcio di porzione di area residenziale CA7;
8. stralcio di porzione di area di origine rurale CAR2;

Oltre alle modifiche cartografiche sopracitate viene aggiornata la normativa relativamente a:

9. possibilità di sostituzione delle tipologie di copertura non tipiche in centro storico con coperture a coppi
10. indicazione come destinazione sportiva privata possibile per l'area produttiva CD3
11. adozione in PRGC del piano colore comunale

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	IN ITINERE	-7	-494
TOTALE		2.991	509.166,75

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

Proposta di variante	Variazione superficie territoriale residenziale (mq)	Indice (mc/mq)	Variazione volumetria residenziale (mc)
1	904	0,5	452
2			
3	838	0,5	419
4			150
5			150
6	-1606	0,5	-803
7	-615	1,2	-738
8	-248	0,5	-124

TOTALE VARIAZIONE VOLUMETRIA RESIDENZIALE (mc)

-494

5.MODIFICHE RELATIVE AD AREE A SERVIZI

Con questa variante parziale al PRGC non sono previste modifiche alle aree a standard
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
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:

0 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	
AREE PER L'ISTRUZIONE	Mq	9.775	<	Mq	15.300	Mq	15.300
AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNALE	Mq	9.775	<	Mq	14.000	Mq	14.000
AREE A PARCO GIOCO E SPORT	Mq	26.350	<	Mq	57.256	Mq	57.256
AREE A PARCHEGGIO	Mq	5.270	<	Mq	14.617	Mq	14.617

6.MODIFICHE RELATIVE AD AREE ARTIGIANALI ED INDUSTRIALI E COMMERCIALI

Nella presente variante la proposta di variante n.2 riguarda l'ampliamento di un'area artigianale.

Tabella relativa alle caratteristiche urbanistiche del PRGC vigente (dopo variante parziale n.3)

Area	estensione in mq	Rapporto di copertura	sup. copribile
CD01	34289	50%	17144,5
CD02	47300	50%	23650
CD03	96910	50%	48455
CD05	33460	50%	16730
CD06	4830	satura	0
CT01	5500	35%	1925
totale	222289		107904,5

Tabella relativa alle caratteristiche urbanistiche del PRGC in variante

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 Mq.222289	6% superficie territoriale di attività produttive, direzionali, turistico ricettive Mq.13337,34
mq	superficie coperta di attività produttive, direzionali, turistico ricettive Mq.109904,5	6% superficie coperta di attività produttive, direzionali, turistico ricettive Mq.6594,27

La presente variante parziale prevede una modifica alle aree produttive relativamente alla proposta di variante n. 2 pertanto incide sul calcolo delle aree come indicato nella tabella sottostante

Proposta di variante	Aumento superficie territoriale (mq)	Aumento superficie coperta (mq)
1		
2	5870	4.541,36
3		
4		
5		
6		
7		
8		

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	IN ITINERE	5870	4541,36
TOTALE		10700	6541,36

Pertanto la variante risulta compatibile con l'Art.17 comma 5 della L.R.56/77 in quanto non vi sono incremento di superficie territoriale e/o di superficie coperta maggiori del 6%

Superficie territoriale	10.700 mq < 13.337,34 mq consentiti
Superficie coperta	6.541,36 mq < 6.594,27 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

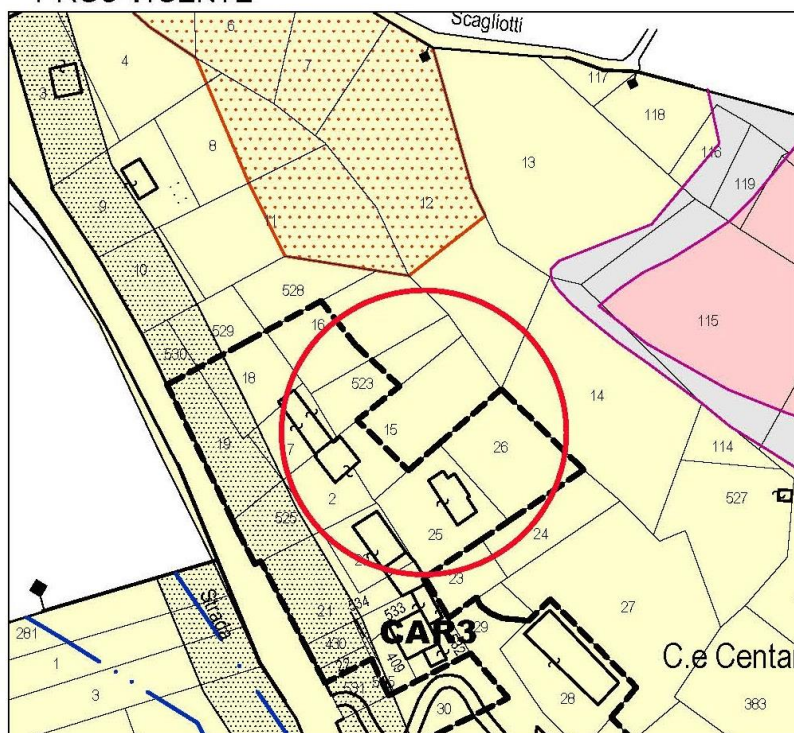
7.ANALISI PROPOSTE DI VARIANTE

7.1 ANALISI DELLE PROPOSTE DI VARIANTE CARTOGRAFICHE

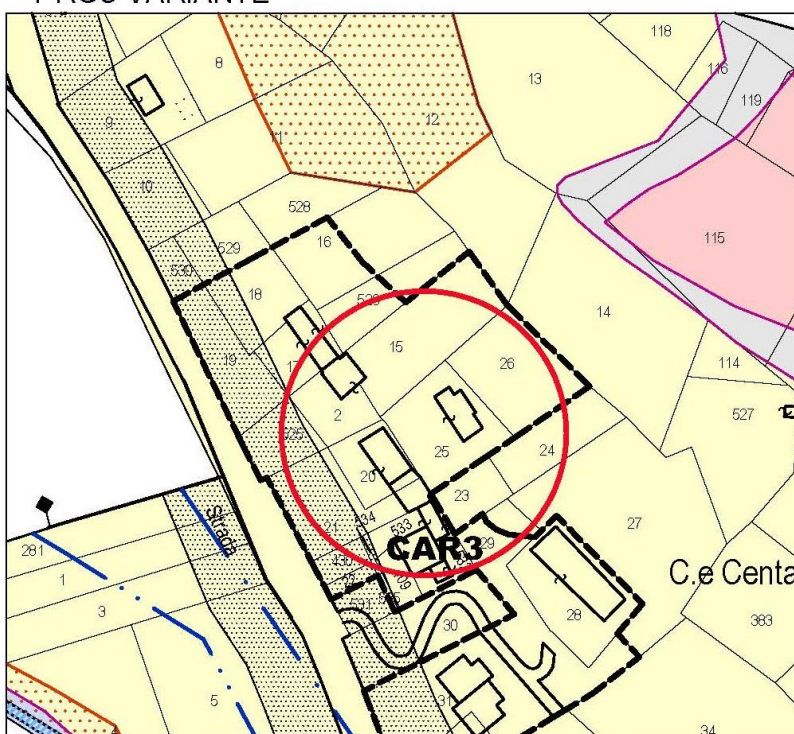
Proposta di variante 1	Oggetto: ampliamento di area residenziale di origine rurale CAR3
-------------------------------	---

Estratto tavola di variante:

PRGC VIGENTE



PRGC VARIANTE



Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale

Localizzazione: Regione Centanito

Identificativi catastali: foglio 6 mappale 15

Destinazione vigente: area agricola

Destinazione in variante: area residenziale di origine rurale CAR3 a indice 0.5mc/mq

Classe d'uso del suolo: sesta

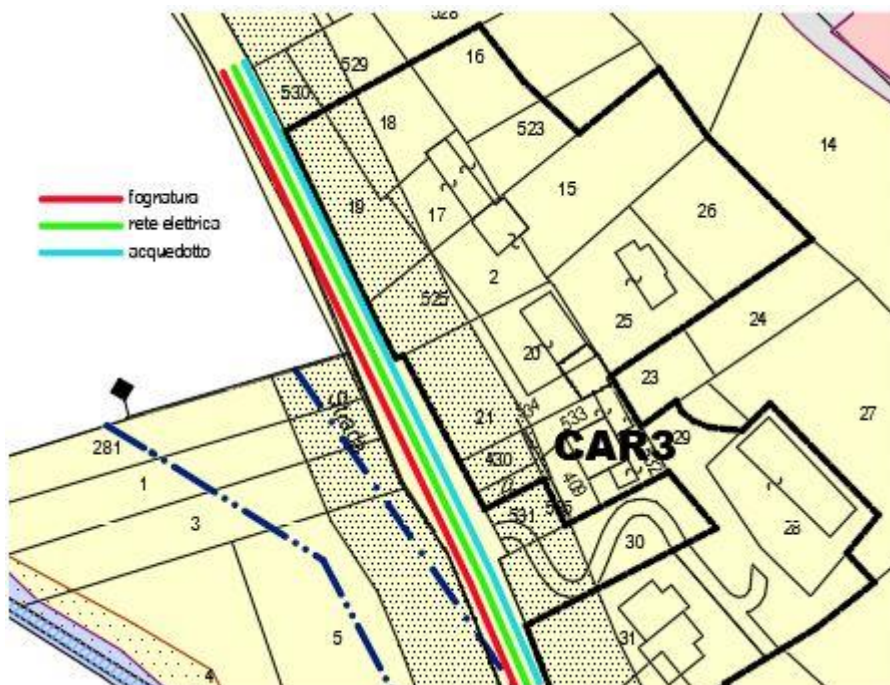
Classificazione geologica: Classe II – Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di Norme Tecniche di Attuazione ispirate al D.M. 11.03.1988 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo

Classificazione acustica: Classe III – Aree di tipo misto

Descrizione della proposta di variante

La proposta di variante prevede l'ampliamento dell'area residenziale di origine rurale CAR3 con il cambio di destinazione d'uso di parte di un'area attualmente agricola in area destinata a nuove edificazioni residenziali. Il lotto previsto in variante, perimetrale al centro abitato e confinante ad esso su due lati, ha una superficie di 904 mq che corrisponde ad una volumetria realizzabile pari a mc.452 con incremento di abitanti teorico pari a 5.

L'area oggetto di variante è pertinenziale al fabbricato sul mappale n.2, già allacciato a tutte le urbanizzazioni che percorrono la SP29 come visibile dalla planimetria sottostante. Non verranno previsti nuovi accessi sulla strada provinciale in quanto tale norma risulta già presente per l'area CAR3.

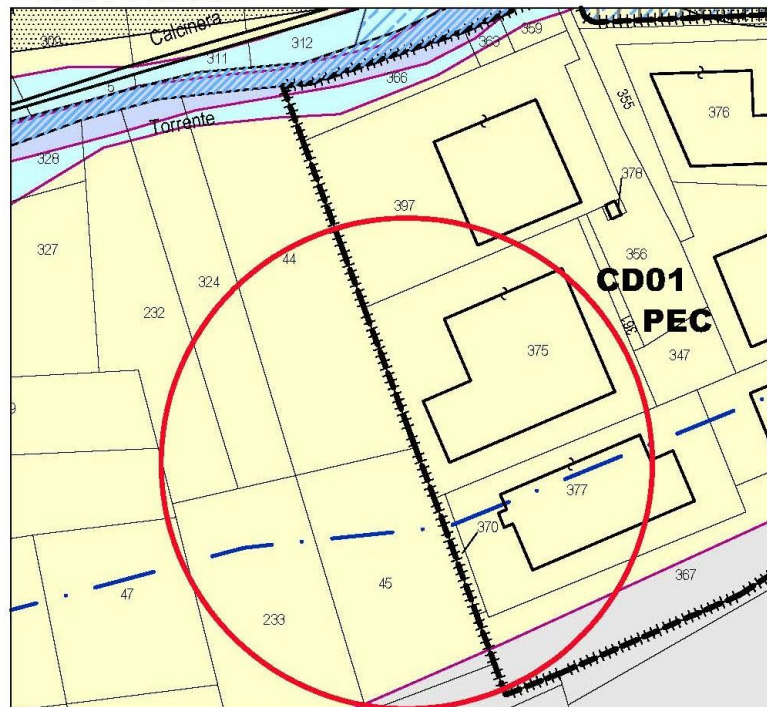


Proposta di variante 2

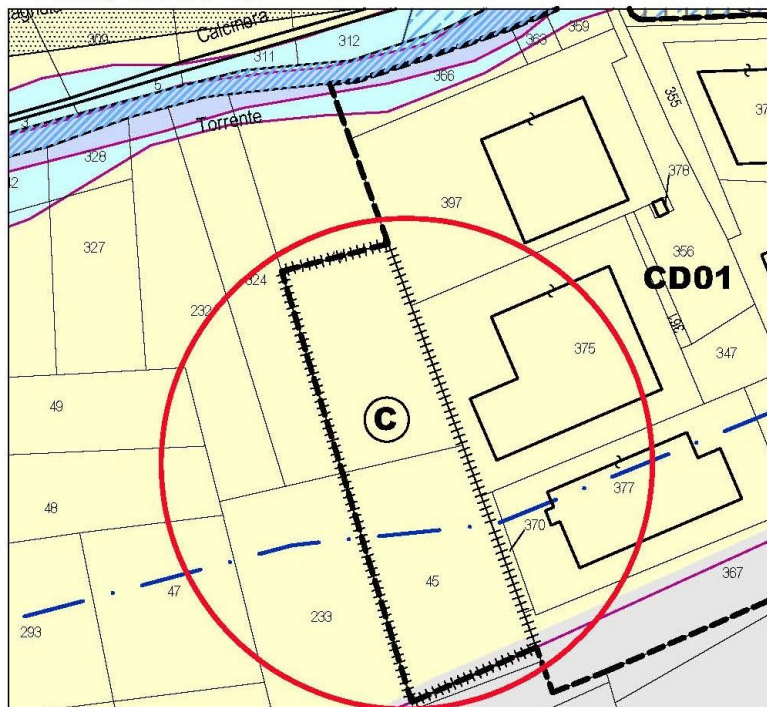
Oggetto: **Ampliamento di area produttiva CD01 e modifica normativa dell'area CD01**

Estratto tavola di variante:

PRGC VIGENTE



PRGC VARIANTE



Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale

Localizzazione: Via Mastri Cestai

Identificativi catastali: foglio 9 mappali 44-45

Destinazione vigente: area agricola

Destinazione in variante: area industriale CD01 a rapporto di copertura pari al 50%

Classe d'uso del suolo: seconda

Classificazione geologica: Classe II– Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di Norme Tecniche di Attuazione ispirate al D.M. 11.03.1988 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo

Classificazione acustica: Classe III – Aree di tipo misto

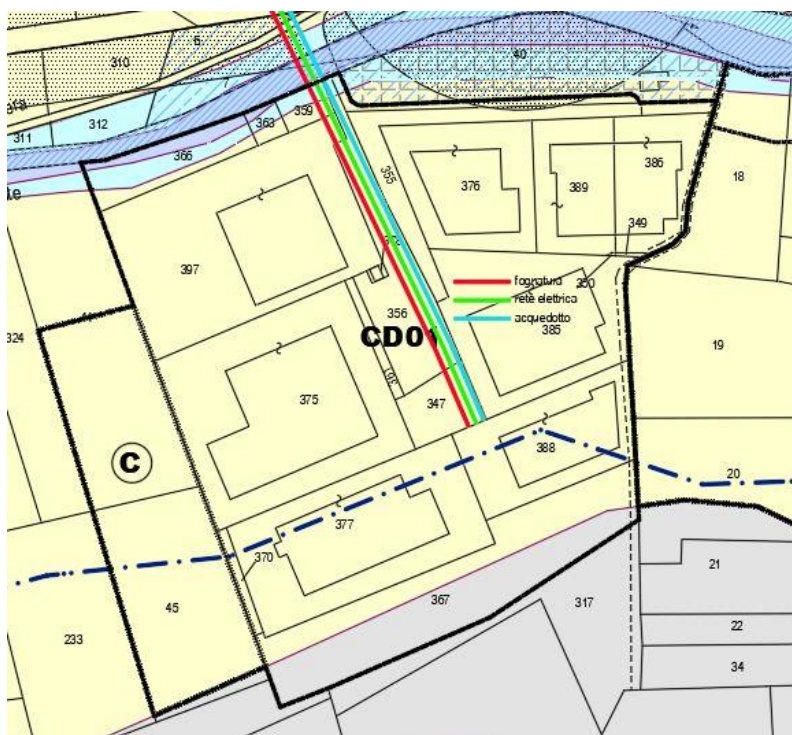
Descrizione della proposta di variante

La proposta di variante prevede l'ampliamento dell'area produttiva CD01 con l'inserimento di un lotto di terreno a Ovest dell'area per una superficie pari a mq. 5.870 soggetto a permesso di costruire convenzionato, pertinenziale ai due fabbricati già realizzati sull'area originale. L'incremento possibile di superficie coperta risulta essere pari a mq. 2.935mq. Contestualmente all'aumento di superficie viene modificata la normativa relativa all'area CD01 in cui:

- Viene stralciata la dicitura PEC relativa all'area in quanto risulta già terminato, l'edificazione completa e le opere di urbanizzazione sono state realizzate, collaudate e cedute al Comune;
- Viene ridotta a mt. 6 la fascia di rispetto relativa alla strada comunale interna Via Cestai
- Viene aumentata l'altezza massima realizzabile dei fabbricati da mt. 10 a mt.13,5
- Viene esclusa la possibilità di nuovi accessi sulla SP10
- Viene aumentata la possibilità di superficie coperta dell'area CD01 da 50% a 54%

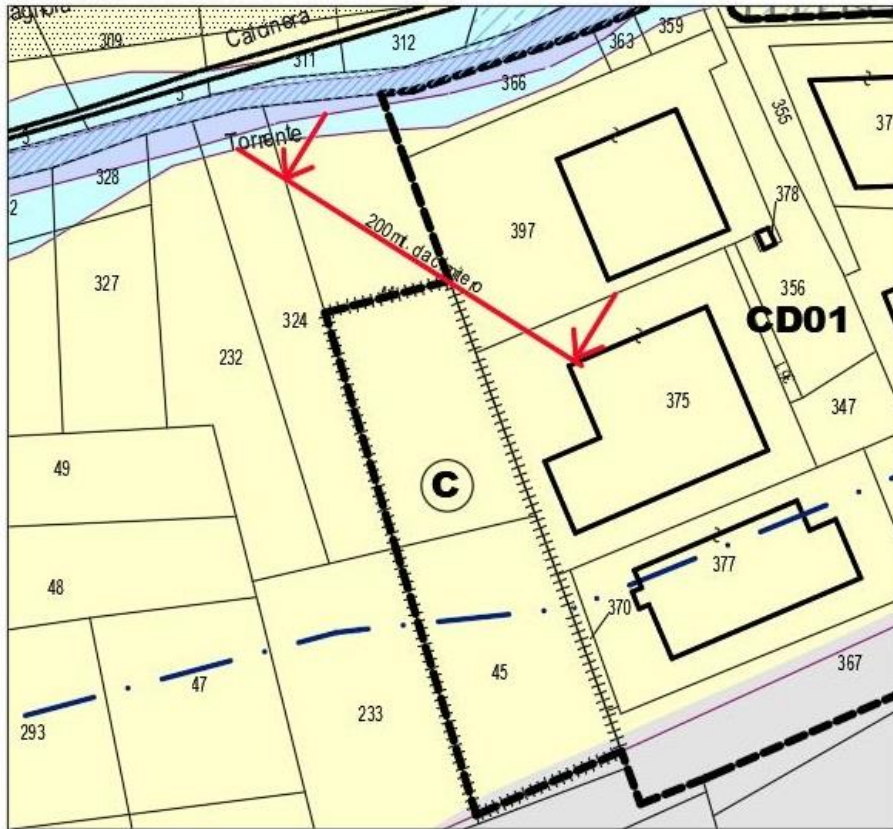
Dato l'incremento di suolo consumato di classe d'uso seconda in normativa vengono previste delle opere di compensazione ecologica da realizzarsi nell'asta del torrente Riddone nella porzione di pertinenza dell'intera area produttiva CD01 a nord del lotto.

L'area in ampliamento, essendo collegata ai fabbricati presenti sul lato Ovest del PEC previgente, risulta collegata alle opere di urbanizzazione dei fabbricati, che risultano presenti sotto Via Cestai baricentrica all'area come visibile dall'immagine sottostante.

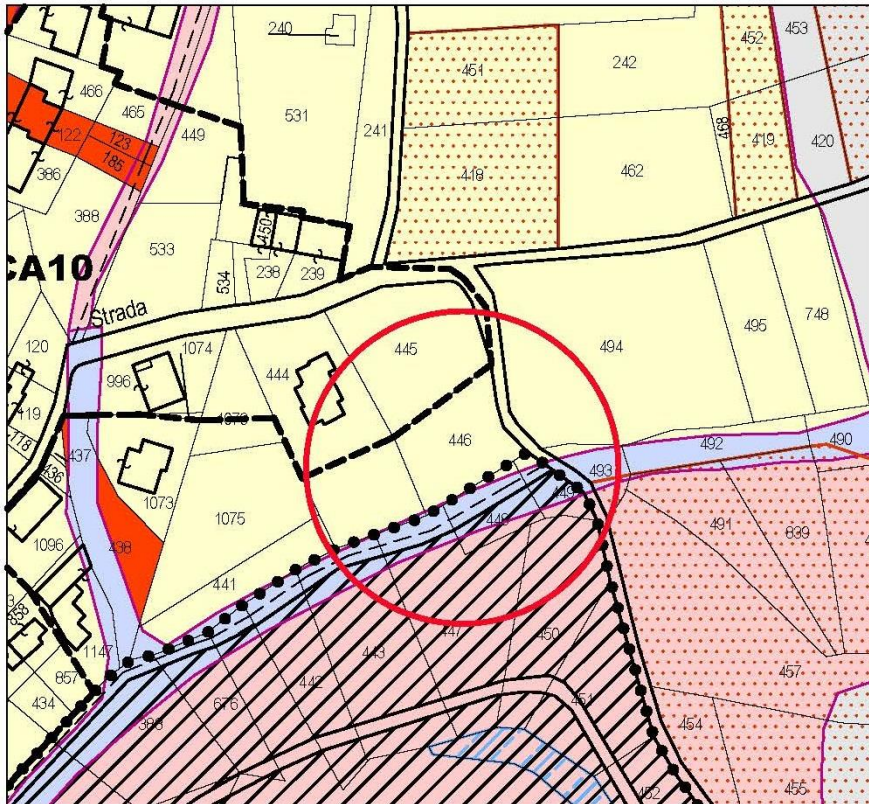
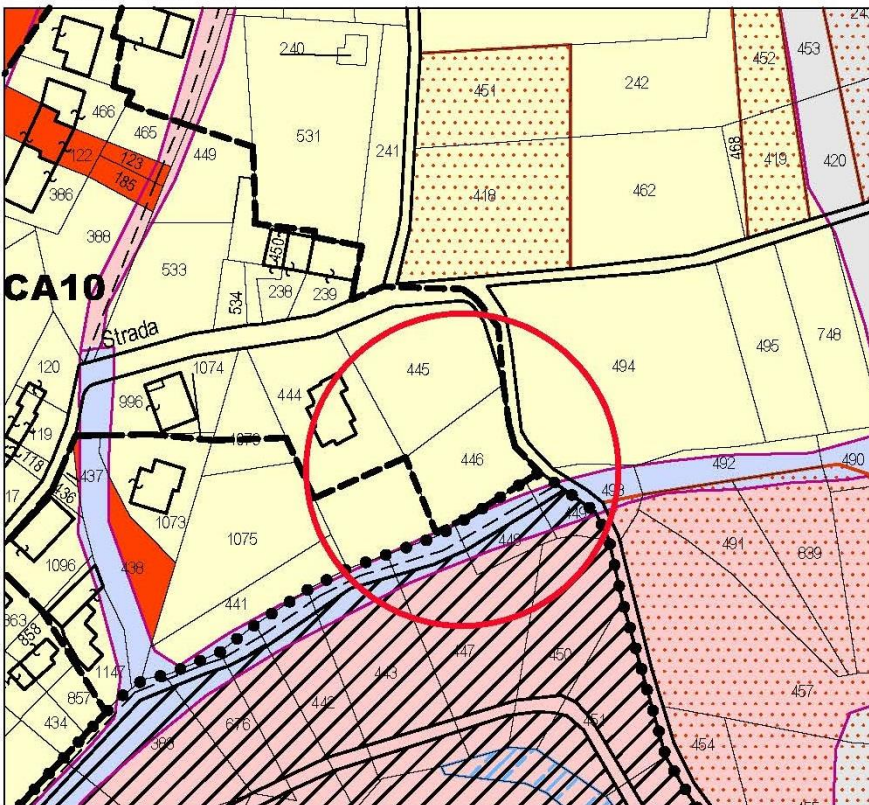


Tale area risulta essere oltre i 200mt di distanza dal cimitero presente al di là del Torrente Riddone e della SP10

come visibile nell'immagine sottostante



Proposta di variante 3

Oggetto: **Ampliamento di area residenziale CA10****PRGC VIGENTE****PRGC VARIANTE**

Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale

Localizzazione: Via Pesio

Identificativi catastali: foglio 12 mappali 1225-1226 (in cartografia risulta ancora indicato il vecchio mappale 446)

Destinazione vigente: area agricola

Destinazione in variante: area residenziale CA10 a indice 0.5mc/mq

Classe d'uso del suolo: sesta

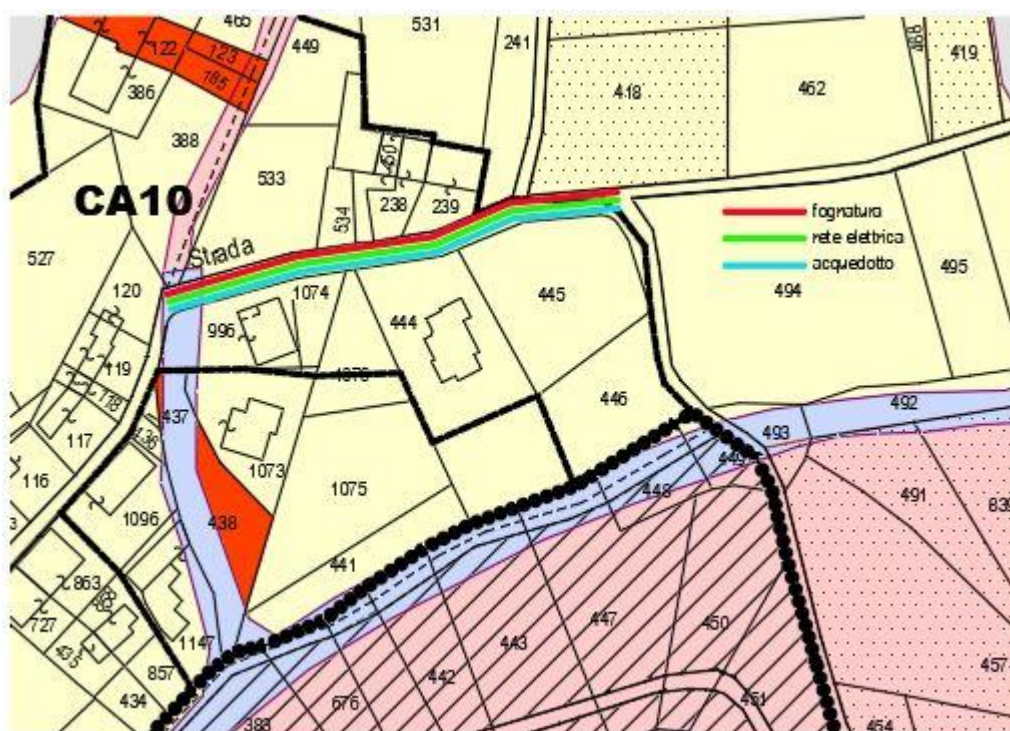
Classificazione geologica: Classe II – Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di Norme Tecniche di Attuazione ispirate al D.M. 11.03.1988 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo

Classificazione acustica: Classe III – Aree di tipo misto

Descrizione della proposta di variante

La proposta di variante prevede l'ampliamento dell'area residenziale CA10 con il cambio di destinazione d'uso di parte di un'area attualmente agricola in area destinata a nuove edificazioni residenziali. Il lotto previsto in variante, intercluso tra l'area CA10 e la perimetrazione a sud del centro storico, ha una superficie di 838 mq che corrisponde ad una volumetria realizzabile pari a mc.419 con incremento di abitanti teorico pari a 4,5.

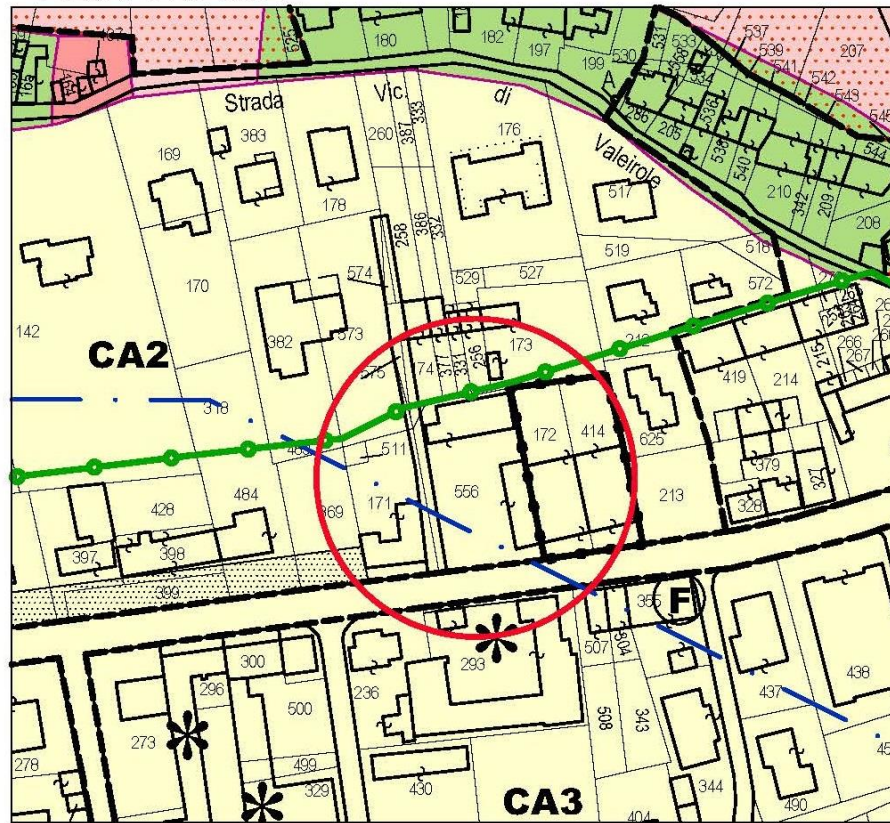
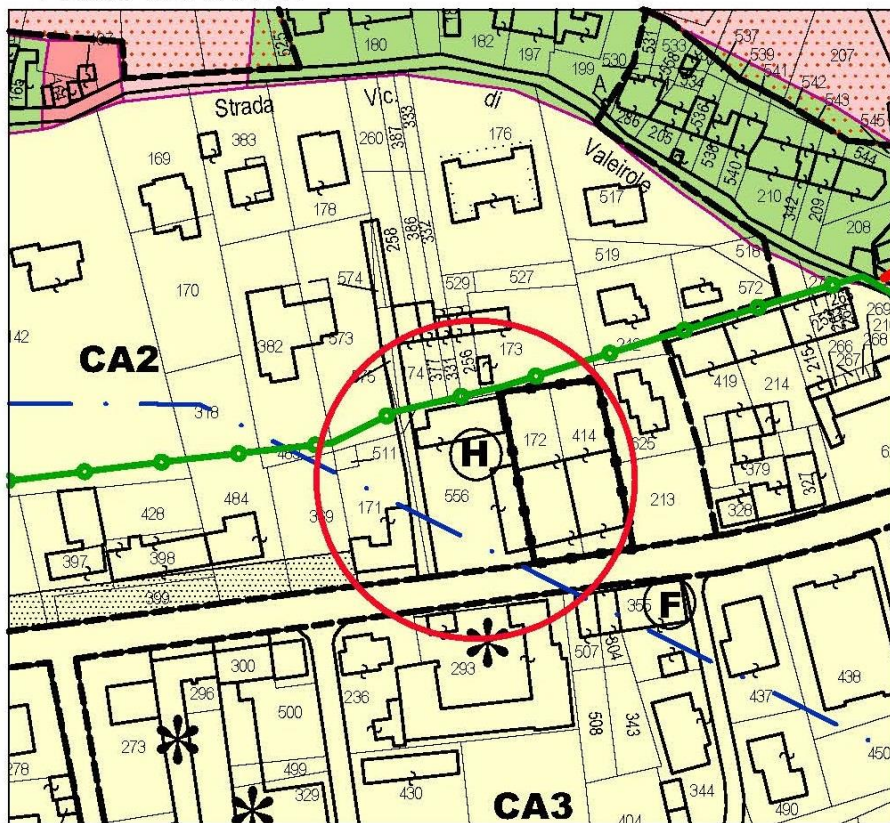
L'area oggetto di variante è pertinenziale al fabbricato già realizzato sul mappale indicato in cartografia con il numero 445, già allacciato a tutte le urbanizzazioni che percorrono la Via Pesio.



Proposta di variante 4

Oggetto: **Norma puntuale su fabbricato**

Estratto tavola di variante:

PRGC VIGENTE**PRGC VARIANTE**

Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale

Localizzazione: Via Torino 66

Identificativi catastali: foglio 11 mappale 556

Destinazione vigente: area residenziale CA2

Destinazione in variante: area residenziale CA2

Classe d'uso del suolo: seconda

Classificazione geologica: Classe II – Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di Norme Tecniche di Attuazione ispirate al D.M. 11.03.1988 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo

Classificazione acustica: Classe III – Aree di tipo misto

Descrizione della proposta di variante

La proposta di variante prevede l'inserimento di una norma specifica sui fabbricati presenti sul mappale 556, dando la possibilità di un incremento di volumetria residenziale pari a 150mc, in cartografia tali fabbricati verranno indicati con la lettera H e verrà aggiornata la normativa relativa all'area CA2. Vi è un incremento di abitanti insediabili pari a 1,66.

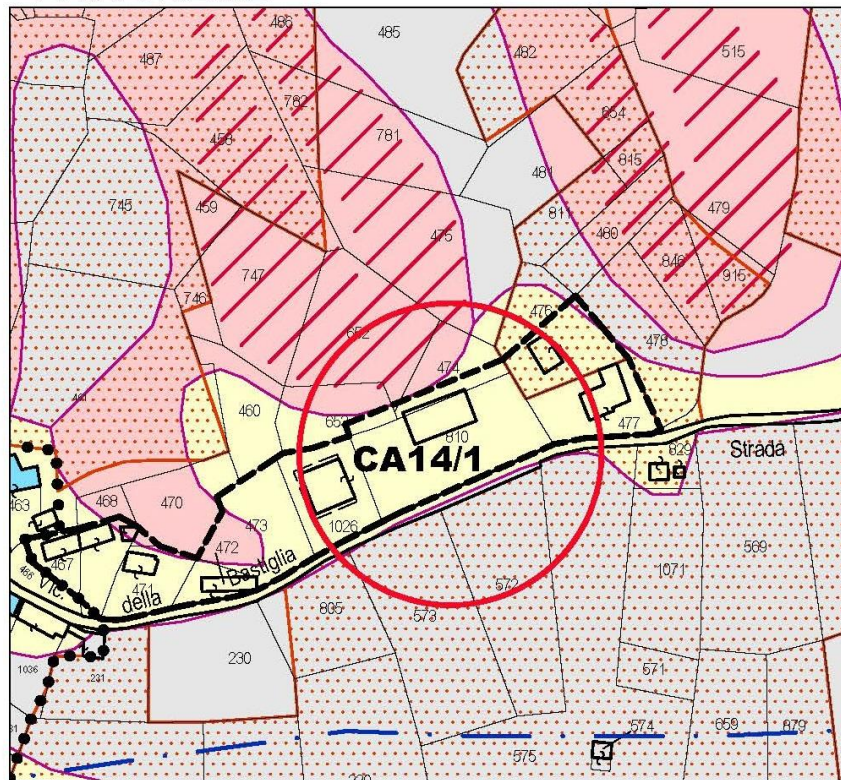
Non vengono indicate le opere di urbanizzazioni presenti sull'area (che comunque sono presenti al di sotto di Via Torino), in quanto i fabbricati oggetto di norma puntuale risultano esistenti e già allacciati,

Proposta di variante 5

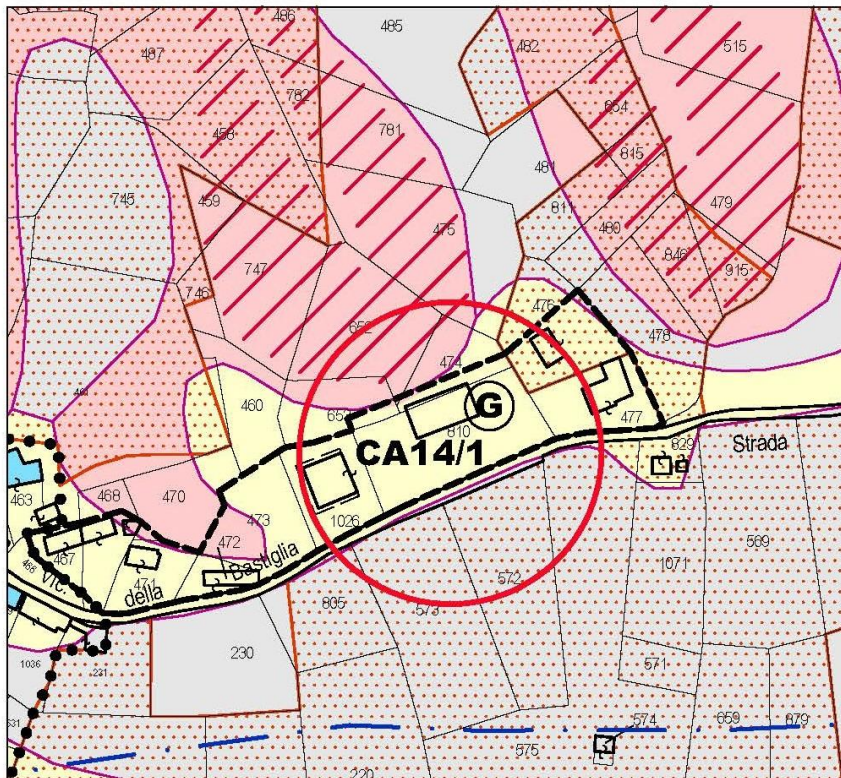
Oggetto: **norma puntuale su fabbricato**

Estratto tavola di variante:

PRGC VIGENTE



PRGC VARIANTE



Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale

Localizzazione: Via Lemonte n.53

Identificativi catastali: foglio 12 mappale 1179

Destinazione vigente: area residenziale CA14/1

Destinazione in variante: area residenziale CA14/1

Classe d'uso del suolo: sesta

Classificazione geologica: Classe II – Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di Norme Tecniche di Attuazione ispirate al D.M. 11.03.1988 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo

Classificazione acustica: Classe III – Aree di tipo misto

Descrizione della proposta di variante

La proposta di variante prevede l'inserimento di una norma specifica sul fabbricato presenti sul mappale 1179 (in cartografia di PRGC indicato con il numero 810), dando la possibilità di un incremento di volumetria residenziale pari a 150mc, in cartografia tale fabbricato viene indicato con la lettera G e verrà aggiornata la normativa relativa all'area CA14. Vi è un incremento di abitanti insediabili pari a 1,66.

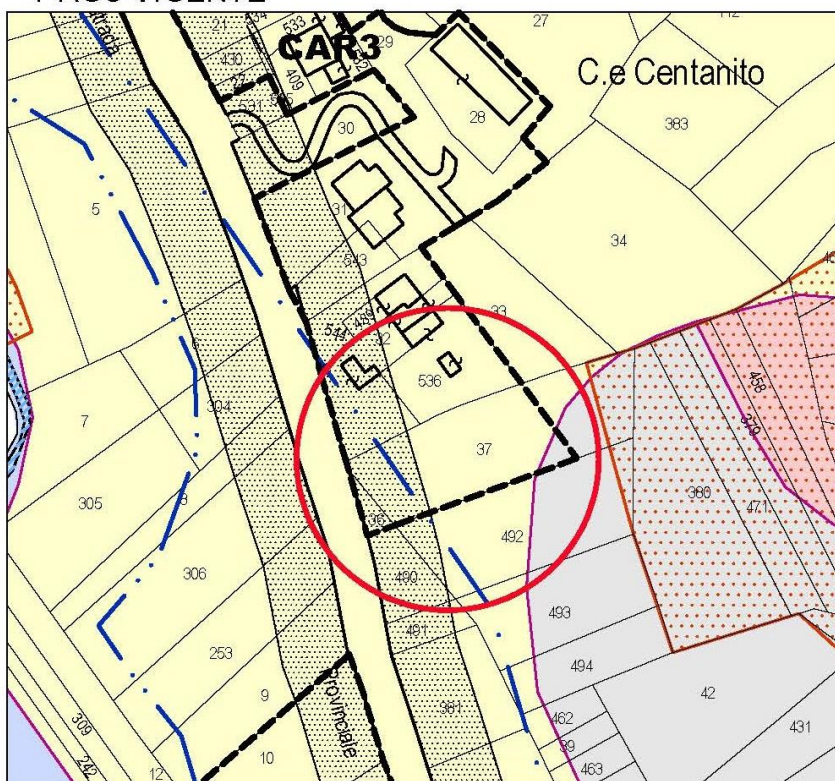
Non vengono indicate le opere di urbanizzazioni presenti sull'area (che comunque sono presenti in Via Lemonte), in quanto il fabbricato oggetto di norma puntuale risulta esistente e già allacciato

Proposta di variante 6

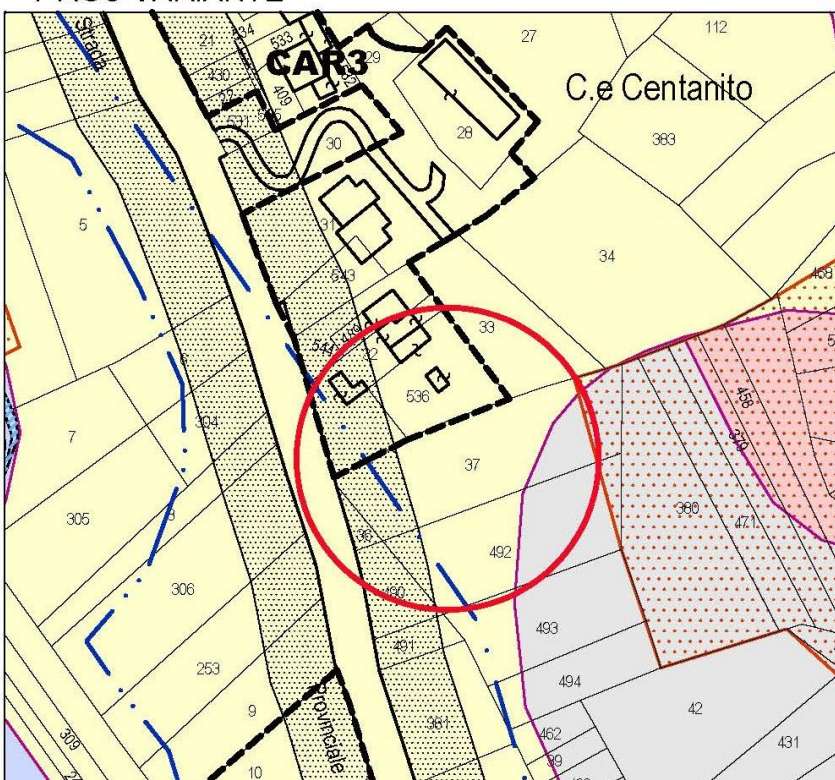
Oggetto: stralcio di porzione area residenziale di origine rurale
CAR3

Estratto tavola di variante:

PRGC VIGENTE



PRGC VARIANTE



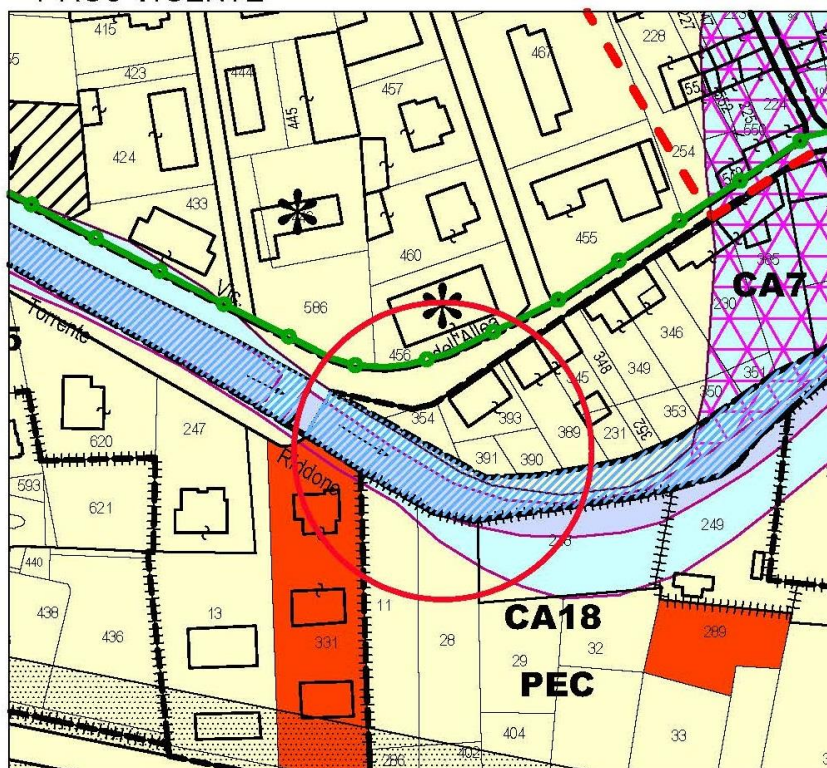
<p>Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale</p> <p><u>Localizzazione</u>: Regione Centanito</p> <p><u>Identificativi catastali</u>: foglio 6 mappale 36-37</p> <p><u>Destinazione vigente</u>: area residenziale di origine rurale CAR3 a indice 0.5mc/mq</p> <p><u>Destinazione in variante</u>: area agricola</p> <p><u>Classe d'uso del suolo</u>: sesta</p> <p><u>Classificazione geologica</u>: Classe II – Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di Norme Tecniche di Attuazione ispirate al D.M. 11.03.1988 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo</p> <p><u>Classificazione acustica</u>: Classe III – Aree di tipo misto</p>
<p>Descrizione della proposta di variante</p> <p>La proposta di variante prevede lo stralcio di una porzione dell'area residenziale di origine rurale CAR3 con il cambio di destinazione d'uso di parte di un'area attualmente destinata a nuove edificazioni residenziali in area agricola. Il lotto previsto in variante, perimetrale al centro abitato e confinante con l'area agricola a cui viene ad essere ricompreso, ha una superficie di 1.606 mq che corrisponde ad una volumetria realizzabile pari a mc. 803 con un decremento di abitanti teorico pari a 9.</p>

Proposta di variante 7

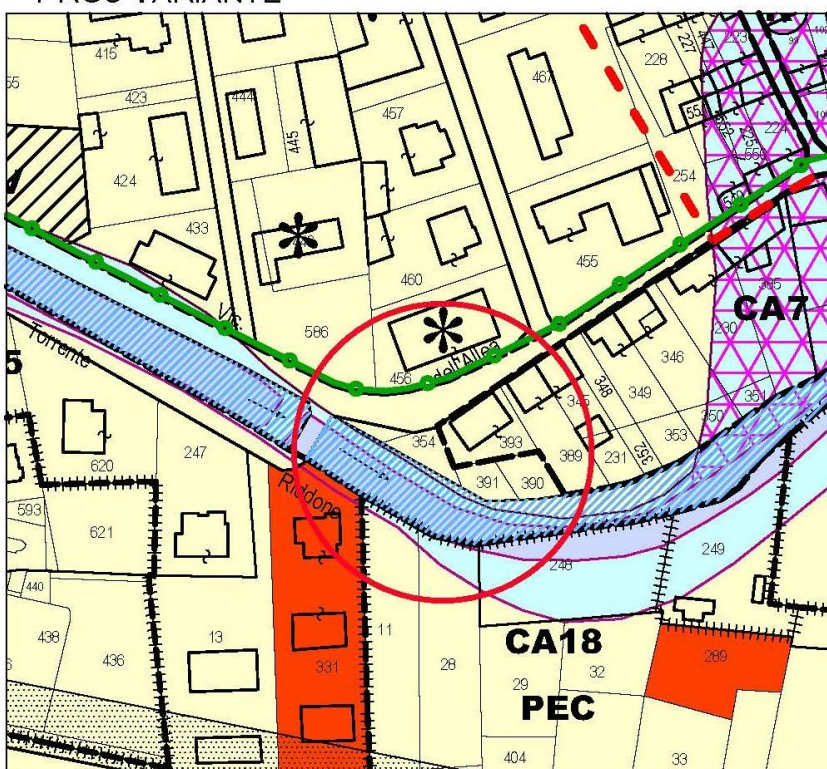
Oggetto: stralcio di porzione di area residenziale CA7

Estratto tavola di variante:

PRGC VIGENTE



PRGC VARIANTE



Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale

Localizzazione: Strada Vicinale dell'Allea

Identificativi catastali: foglio 11 mappali 390-391-354

Destinazione vigente: area residenziale di origine rurale CA7 a indice 1.2mc/mq

Destinazione in variante: area agricola

Classe d'uso del suolo: seconda

Classificazione geologica: Classe II – Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di Norme Tecniche di Attuazione ispirate al D.M. 11.03.1988 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo

Classificazione acustica: Classe IV – Aree di intensa attività umana

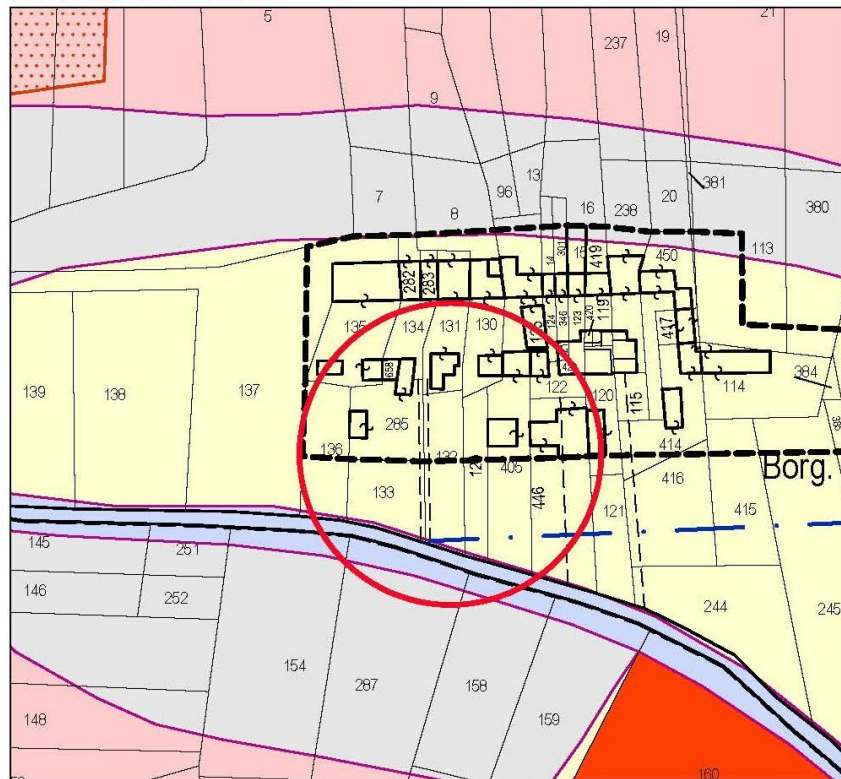
Descrizione della proposta di variante

La proposta di variante prevede lo stralcio di una porzione dell'area residenziale CA7 con il cambio di destinazione d'uso di parte di un'area attualmente destinata a nuove edificazioni residenziali in area agricola. Il lotto previsto in variante, perimetrale al centro abitato e confinante con l'area agricola a cui viene ad essere ricompreso, ha una superficie di 615 mq che corrisponde ad una volumetria realizzabile pari a mc. 738 con un decremento di abitanti teorico pari a 8.

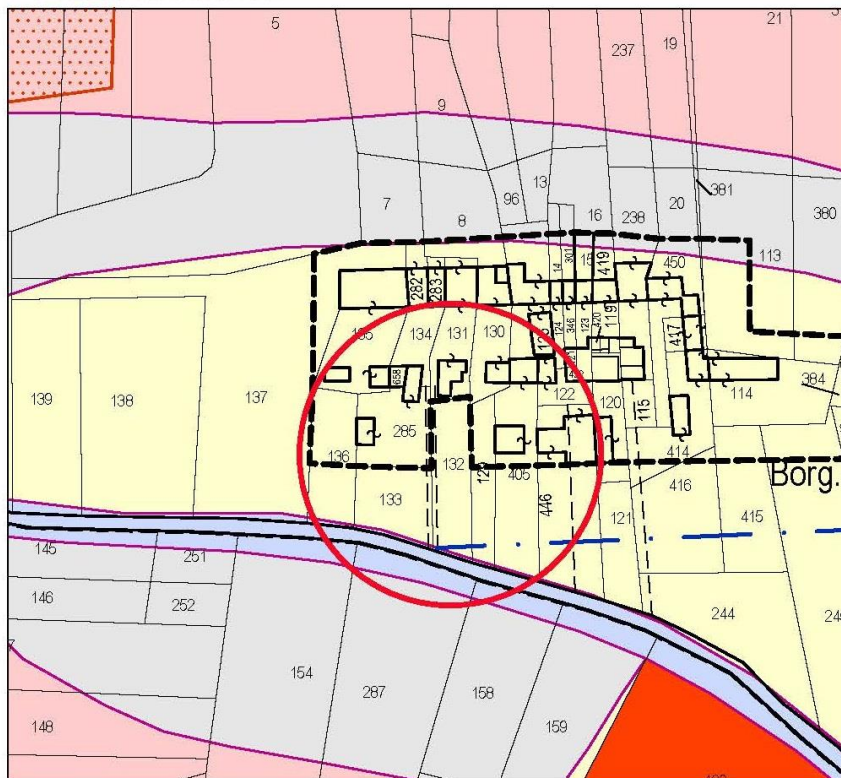
Proposta di variante 8

Oggetto: **stralcio di porzione area residenziale di origine rurale**
CAR2*Estratto tavola di variante:*

PRGC VIGENTE



PRGC VARIANTE



<p>Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale</p> <p><u>Localizzazione:</u> Borgata Reala</p> <p><u>Identificativi catastali:</u> foglio 2 mappale 132</p> <p><u>Destinazione vigente:</u> area residenziale di origine rurale CAR2 a indice 0.5mc/mq</p> <p><u>Destinazione in variante:</u> area agricola</p> <p><u>Classe d'uso del suolo:</u> quarta</p> <p><u>Classificazione geologica:</u> Classe II – Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di Norme Tecniche di Attuazione ispirate al D.M. 11.03.1988 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo</p> <p><u>Classificazione acustica:</u> Classe IV– Aree di intensa attività umana</p> <p>Descrizione della proposta di variante</p> <p>La proposta di variante prevede lo stralcio di una porzione dell'area residenziale di origine rurale CAR2 con il cambio di destinazione d'uso di parte di un'area attualmente destinata a nuove edificazioni residenziali in area agricola. Il lotto previsto in variante, perimetrale al centro abitato e confinante con l'area agricola a cui viene ad essere ricompreso, ha una superficie di 248 mq che corrisponde ad una volumetria realizzabile pari a mc. 124 con un decremento di abitanti teorico pari a 1,4.</p>

7.2 ANALISI DELLE PROPOSTE DI VARIANTE NORMATIVE

Oltre alle modifiche previste dalla presente variante che incidono sulle cartografie sono previste le seguenti modifiche normative:

All'art.5.1, lettera h) delle NTA del PRGC riguardante l'area di centro storico viene integrata la norma nel seguente modo:

h) i tetti dovranno essere realizzati in coppi alla piemontese e se non esistono cornicioni in cotto, a vista o intonacati, dovranno essere lisciati a vista i passafuori in legno, ***è comunque possibile la sostituzione dei manti di copertura in laterizio non a coppi con manti di copertura in coppi;***

Tale norma risulta compatibile con le prescrizioni derivanti dalla L.R.56/77 e s.m.i.art.17 comma 5 lettera h): *“ non modificano gli ambiti individuati ai sensi dell'art.24, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad esse afferenti. “*

Tale modifica alla norma non diminuisce infatti la tutela relativa al centro storico, visto che l'imposizione dell'utilizzo di coperture a coppo risulta già prescrittiva, viene chiarita la possibilità di rimozione di coperture in tegole portoghesi o altre tipologie di laterizio non tipiche dei centri storici della zona su tutti i fabbricati, anche quelli soggetti a restauro e risanamento conservativo ai sensi della circolare n5/SG/URB del 27/04/1984.

Limitatamente all'area produttiva CD3 viene prevista come destinazione ammissibile nell'area la destinazione sportivo privata per la realizzazione di palestre private o convenzionate.

Contestualmente all'approvazione della presente variante viene fatta la presa d'atto dell'approvazione del piano colore comunale, avvenuta con D.C.C. n. 3CC del 26/02/2019, con contestuale modifica dei paragrafi delle norme di attuazione 5.1 e 5.6

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 quinquennio.

Il vigente PRGC è stato modificato con una variante strutturale nel 2008, le 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 non sono state redatte delle varianti parziali che non hanno comportato un aumento di aree urbanizzate con conseguente suolo consumato, 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 :

$$84\text{ha} \times 3\% = 2,28 \text{ ha pari a } 25.200 \text{ mq}$$

La presente variante prevede un consumo di suolo pari a mq.5.143 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	904
2	5870
3	838
4	
5	
6	-1606
7	-615
8	-248

TOTALE VARIAZIONE

CONSUMO SUOLO (mq.)

5143

Pertanto per le future varianti la disponibilità residua del Comune risulta essere pari a mq 20.057
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.6

Articolo 38. Aree di dispersione insediativa (m.i. 6)	
<p><i>Aree rurali investite da processi di dispersione insediativa extra agricola: m.i.6:prevalentemente residenziale (zone a bassa densità ad uso prevalentemente abitativo);</i></p> <p><i>Aree in cui sul preesistente insediamento rurale connesso all'uso agricolo prevalgono altri modelli insediativi con recenti e intense dinamiche di crescita.</i></p>	
<p>Direttive</p> <p><i>comma 3</i> I piani locali, in relazione alle specificità dei territori interessati, verificano e precisano la delimitazione delle morfologie di cui al comma 1, al fine di mantenerne e promuoverne la destinazione agricola prevalente; all'interno di queste individuano altresì le aree marginali irreversibilmente compromesse, per le quali i caratteri ambientali e paesaggistici siano stati strutturalmente modificati rispetto a quelli della preesistente matrice rurale.</p> <p><i>comma 4</i> Entro le aree di cui al comma 1 i piani locali definiscono previsioni e normative finalizzate a garantire che:</p> <p>a. eventuali interventi insediativi, a eccezione di quelli connessi allo svolgimento delle attività agricole, non interessino le aree caratterizzate da elevata produttività e pregio agronomico di cui all'articolo 20, biopermeabilità di cui all'articolo 19 e valenza percettivo-identitaria, paesaggistica o culturale di cui agli articoli 30, 32 e 33, ovvero le aree libere residue interessanti ai fini della realizzazione della rete ecologica di cui all'articolo 42, e si concentrino nelle aree irreversibilmente compromesse di cui al comma 3;</p> <p>b. possano essere ammessi, oltre a interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, solo i completamente realizzabili nelle aree interstiziali all'interno o a margine di contesti già edificati, se finalizzati alla definizione di margini e bordi di separazione tra aree libere e aree costruite;</p> <p>c. gli interventi consentiti mirino alla riqualificazione del contesto, privilegiando allineamenti finalizzati al riordino degli insediamenti e l'uso di caratteri tipologici coerenti con l'ambiente e il paesaggio circostante, nonché alla conservazione e valorizzazione dei sistemi di ville di cui all'articolo 26; la progettazione sia urbanistica sia edilizia deve inoltre tenere conto di quanto indicato dagli specifici indirizzi per la qualità paesaggistica predisposti dalla Giunta regionale;</p> <p>d. siano favoriti gli interventi di riconversione verso utilizzi agricoli di aree ed edifici con diversa destinazione d'uso.</p>	<p>L'area risulta perimetrale al centro abitato di origine rurale e di fatto essere una pertinenza di un fabbricato già realizzato. L'ampliamento di area di fatto serve per la realizzazione di un ampliamento del fabbricato esistente, essendo una pertinenza si può considerare l'area come già compromessa.</p> <p>L'area risulta avere una classificazione di uso del suolo sesta, pertanto non di elevato valore agronomico</p> <p>La proposta di variante risulta essere un completamento a margine di un'area già edificata</p> <p>Non pertinente per lo strumento urbanistico in oggetto</p> <p>Non pertinente</p>

Proposta di variante n.2, l'area ricade nella tipologia insediativa m.i.10, in area rurale di specifico interesse paesaggistico SV2 (a sud di Corneliano) 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.

a. non sono previsti dalla proposta di variante in oggetto

b. sono previste opere compensative come elencato nelle Norme tecniche di attuazione

c. l'area non ha caratteristiche di pregio a livello ecologico

d. non pertinente in quanto non presenti nell'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 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

I. non sono previsti interventi sulle sponde se non di rinaturalizzazione dovute a misura di compensazione ecologica, l'area in oggetto risulta lontana dalle sponde del Torrente Riddone

<p>mirate alla salvaguardia di aree a particolare fragilità ambientale e paesaggistica;</p> <p>IV. il recupero e la riqualificazione delle aree degradate o abbandonate;</p> <p>V. che, qualora le zone fluviali interne ricomprendano aree già urbanizzate, gli interventi edilizi siano realizzati secondo criteri progettuali tali da garantire un corretto inserimento paesaggistico; in caso di presenza di tessuti edificati storicamente consolidati o di manufatti di interesse storico, tali interventi dovranno essere rivolti alla conservazione e valorizzazione dei manufatti stessi, nonché alla continuità delle cortine edilizie poste lungo fiume;</p> <p>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.</p>	<p>II. III. data la lontananza degli alvei non oggetto di intervento non risulta pertinente</p> <p>IV. non pertinente</p> <p>V. l'intervento verrà realizzato coerentemente con i fabbricati circostanti, che non hanno rilevanza storico paesaggistica</p> <p>b. è previsto un aumento di superficie impermeabilizzata all'interno di un'area già dotata delle aree verdi previste dal PRGC, la nuova previsione comunque comporta la realizzazione di aree verdi</p>
<p><u>Prescrizioni</u> Comma 11</p> <p><i>All'interno delle zone fluviali "interne", ferme restando le prescrizioni del PAI, nonché le indicazioni derivanti dagli altri strumenti della pianificazione e programmazione di bacino per quanto non attiene alla tutela del paesaggio, valgono le seguenti prescrizioni:</i></p> <p>a. le eventuali trasformazioni devono garantire la conservazione dei complessi vegetazionali naturali caratterizzanti il corso d'acqua, anche mediante misure mitigative e compensative atte alla ricostituzione della continuità ambientale del fiume e al miglioramento delle sue caratteristiche paesaggistiche e naturalistico-ecologiche, tenendo conto altresì degli indirizzi predisposti dall'Autorità di bacino del Po in attuazione del PAI e di quelli contenuti nella Direttiva Quadro Acque e nella Direttiva Alluvioni;</p> <p>b. la realizzazione degli impianti di produzione idroelettrica deve rispettare gli eventuali fattori caratterizzanti il corso d'acqua, quali cascate e salti di valore scenico, nonché l'eventuale presenza di contesti storico-architettonici di pregio ed essere coerente con i criteri localizzativi e gli indirizzi approvati dalla Giunta regionale.</p>	<p>a.sono previste misure compensative sulle sponde che non sono interessate direttamente dall'intervento di edificazione</p> <p>b.non pertinente</p>

Articolo 32. Aree rurali di specifico interesse paesaggistico	
<p><i>Nella Tav. P4 sono rappresentati:</i> - sistemi paesaggistici agroforestali di particolare interdigitazione tra aree coltivate e bordi boscati (SV2 - tema areale);</p>	
<p>Direttive</p> <p><i>comma 4</i></p> <p>I piani locali e, per quanto di competenza, i piani delle aree protette, anche in coerenza con le indicazioni del Ptr:</p> <p>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);</p> <p>b. definiscono specifiche normative per l'utilizzo di materiali e tipologie edilizie, che garantiscano il corretto inserimento nel contesto paesaggistico interessato, anche per la realizzazione di edifici di nuova costruzione o di altri manufatti (quali muri di contenimento, recinzioni e simili).</p>	<p>a.non vi sono sull'area insediamenti tradizionali o elementi lineari di pregio, l'area risulta avere una vocazione agricola, sebbene confinante con un'area produttiva</p> <p>b.non pertinente per lo strumento urbanistico in oggetto, l'edificazione avverrà utilizzando le caratteristiche dell'area produttiva confinante di cui la presente proposta di variante risulta essere un ampliamento</p>

Articolo 40. Insediamenti rurali (m.i. 10)	
<p><i>- m.i. 10 aree rurali di pianura o collina (tema areale costituito da ampie zone rurali);</i></p>	
<p>Direttive</p> <p><i>comma 5</i></p> <p>Entro le aree di cui al presente articolo la pianificazione settoriale (lettere b., e.), territoriale provinciale (lettere f., g., h.) e locale (lettere a., b., c., d., f., g., h.) stabilisce normative atte a:</p> <p>disciplinare gli interventi edilizi e infrastrutturali in modo da favorire il riuso e il recupero del patrimonio rurale esistente, con particolare riguardo per gli edifici, le infrastrutture e le sistemazioni di interesse storico, culturale, documentario;</p> <p>collegare gli interventi edilizi e infrastrutturali alla manutenzione o al ripristino dei manufatti e delle sistemazioni di valenza ecologica e/o paesaggistica (bacini di irrigazione, filari arborei, siepi, pergolati, ecc.);</p> <p>contenere gli interventi di ampliamento e nuova edificazione non finalizzati al soddisfacimento delle esigenze espresse dalle attività agricole e a quelle a esse connesse, tenuto conto delle possibilità di recupero o riuso del patrimonio edilizio esistente e con i limiti di cui alla lettera g;</p> <p>disciplinare gli interventi edilizi in modo da</p>	<p>non vi sono sull'area insediamenti rurali o infrastrutture</p> <p>non pertinente per lo strumento urbanistico in oggetto</p> <p>l'intervento risulta necessario in quanto confinante con una area produttiva già satura, sono previste opere compensative, l'area da un punto di vista paesaggistico ha un valore medio/basso</p>

<p>assicurare la coerenza paesaggistica e culturale con i caratteri tradizionali degli edifici e del contesto;</p> <p>disciplinare, favorendone lo sviluppo, le attività agrituristiche e l'ospitalità diffusa, l'escursionismo e le altre attività ricreative a basso impatto ambientale;</p> <p>definire criteri per il recupero dei fabbricati non più utilizzati per attività agro-silvo-pastorali, in coerenza con quanto previsto dalla l.r. 9/2003;</p> <p>consentire la previsione di interventi eccedenti i limiti di cui al punto f. qualora vi sia l'impossibilità di reperire spazi e volumi idonei attraverso interventi di riqualificazione degli ambiti già edificati o parzialmente edificati, affrontando organicamente il complesso delle implicazioni progettuali sui contesti investiti; in tali casi gli interventi dovranno comunque non costituire la creazione di nuovi aggregati, ma garantire la continuità con il tessuto edilizio esistente e prevedere adeguati criteri progettuali, nonché la definizione di misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale;</p> <p>consentire la previsione di interventi infrastrutturali di rilevante interesse pubblico solo a seguito di procedure di tipo concertativo (accordi di programma, accordi tra amministrazioni, procedure di copianificazione), ovvero se previsti all'interno di strumenti di programmazione regionale o di pianificazione territoriale di livello regionale o provinciale, che definiscano adeguati criteri per la progettazione degli interventi e misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale.</p>	<p>Non pertinente per lo strumento urbanistico in oggetto</p> <p>Sull'area non sono presenti fabbricati</p> <p>L'intervento non costituisce una creazione di un nuovo aggregato in quanto si tratta di un ampliamento di un'area produttiva esistente, vengono comunque definite delle opere compensative da realizzarsi sul torrente Riddone in prossimità della zona di intervento</p> <p>Non pertinente</p>
--	--

Proposta di variante n.3, l'area ricade in area prevalentemente boscata e in area SC4 – relazioni visive tra insediamento e contesto (C.Maddalena)

Articolo 31. Relazioni visive tra insediamento e contesto	
<p><i>Nella Tav. P4 sono rappresentati:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>sistema di crinali collinari principali e secondari e pedemontani principali e secondari (tema lineare);</i> - <i>insediamenti tradizionali con bordi poco alterati o fronti urbani costituiti da edifici compatti in rapporto con acque, boschi, coltivi - SC1 (tema areale situato soprattutto in montagna e collina);</i> - <i>sistemi di nuclei costruiti di costa o di fondovalle, leggibili nell'insieme o in sequenza - SC2 (tema areale situato prevalentemente in montagna e collina);</i> - <i>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);</i> - <i>contesti di nuclei storici o di emergenze architettoniche isolate - SC4 (tema areale situato prevalentemente in pianura e collina);</i> - <i>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).</i> 	
<p>Direttive</p> <p>comma 2</p> <p>I piani locali:</p> <p>a. (...)</p> <p>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</p>	<p>Non pertinente per lo strumento urbanistico presente, in quanto trattasi di</p>

<p>costruito dei nuclei o delle emergenze costruite, senza alterare la morfologia e i caratteri dell'emergenza visiva;</p> <p>c. salvaguardano la visibilità dalle strade, dai punti panoramici e dal sistema dei crinali collinari;</p> <p>d. (...)</p> <p>e. mantengono e, ove necessario, ripristinano l'integrità e la riconoscibilità dei bordi urbani segnalati ed evitano l'edificazione nelle fasce libere prospicienti; nel caso di bordi urbani il cui assetto sia segnalato come critico, alterato, non consolidato e in via di completamento e definizione, si applica altresì quanto previsto dall'articolo 41 delle presenti norme.</p>	<p>variante parziale che non può modificare l'impianto generale del PRGC.</p> <p>L'area comunque risulta poco visibile dalle strade, dai punti panoramici e dai crinali collinari e l'intervento si profila come un ampliamento del fabbricato esistente, pertanto non impattante come una nuova costruzione</p> <p>L'area risulta già edificata e a margine del centro abitato, non sono segnalati assetti critici del bordo urbano</p>
---	---

Articolo 16. Territori coperti da foreste e da boschi	
<p><i>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).</i></p> <p>Nella Tav. P2 sono rappresentati i boschi tutelati ai sensi dell'art. 142, lett. g. del d.lgs. 42/2004.</p>	
<p><u>Indirizzi</u></p> <p><i>comma 6</i></p> <p>Per i territori di cui ai commi 1 e 2 i piani locali in coerenza con la normativa forestale vigente provvedono a:</p> <ul style="list-style-type: none"> accrescere l'efficacia protettiva dei boschi, come presidio degli insediamenti e delle infrastrutture da valanghe, cadute massi, dissesto idrogeologico; promuovere la gestione forestale sostenibile finalizzata alla tutela degli ecosistemi forestali di valore paesaggistico e naturalistico, con particolare riferimento ai siti di interesse comunitario e ai nodi della rete ecologica riconosciuti dal Ppr; conservare e accrescere le superfici boscate, in aree di pianura o collinari con forte presenza di colture agrarie intensive o pressione insediativa; salvaguardare la qualità e la naturalità degli ambienti forestali e la permanenza dei valori paesaggistici e storico-documentari; tutelare e conservare gli elementi forestali periurbani, definire i bordi urbani e riqualificare le zone degradate; disciplinare gli interventi di riqualificazione e recupero delle aree agricole, dei terrazzamenti e dei paesaggi agrari e pastorali di interesse storico, oggetto di invasione vegetazionale, previa individuazione delle aree interessate. <p><i>comma 7</i></p> <p>Ppr promuove la salvaguardia di:</p> <ul style="list-style-type: none"> castagneti da frutto che, pur non essendo bosco ai sensi della normativa statale e regionale vigente, costituiscono elementi qualificanti del paesaggio rurale, con particolare riferimento ai soggetti di maggiori dimensioni; prati stabili, prato-pascoli, aree agricole di montagna e collina, aree umide, brughiere, aree di crinale intervisibili, anche limitando il 	<p>L'area, seppur indicata come aree boscata sulle tavole P2 e P4 del P.P.R. non risulta effettivamente boscata come visibile dalle fotografie allegate alla verifica di assoggettabilità a VAS</p>

rimboschimento, l'imboschimento e gli impianti di arboricoltura da legno.	
<p><u>Prescrizioni</u></p> <p><i>comma 11</i> I boschi identificati come habitat d'interesse comunitario ai sensi della Direttiva 92/43/CEE e che sono ubicati all'interno dei confini dei siti che fanno parte della Rete Natura 2000 costituiscono ambiti di particolare interesse e rilievo paesaggistico; all'interno di tali ambiti fino all'approvazione dei piani di gestione o delle misure di conservazione sito-specifiche si applicano le disposizioni di cui alle "Misure di conservazione per la tutela dei siti della Rete Natura 2000 in Piemonte" deliberate dalla Giunta regionale.</p> <p><i>comma 12</i> Nei territori di cui al comma 1 gli interventi che comportino la trasformazione delle superfici boscate devono privilegiare soluzioni che consentano un basso impatto visivo sull'immagine complessiva del paesaggio e la conservazione dei valori storico-culturali ed estetico-percettivi del contesto, tenendo conto anche della funzione di intervallo fra le colture agrarie e di contrasto all'omogeneizzazione del paesaggio rurale di pianura e di collina.</p> <p><i>comma 13</i> Nei territori di cui al comma 1, fatto salvo quanto previsto al comma 11 del presente articolo, per la gestione delle superfici forestali si applicano le disposizioni e gli strumenti di pianificazione di cui alla l.r. 4/2009 e i relativi provvedimenti attuativi.</p>	

Proposta di variante n. 4, l'area ricade nella tipologia insediativa m.i.2

Articolo 35. Aree urbane consolidate (m.i. 2)

m.i. 2: morfologie insediative urbane consolidate dei centri minori (prevalentemente nel centro in zone densamente costruite);

Indirizzi

comma 3

I piani locali garantiscono, anche in coerenza con l'articolo 24,

comma 5:

a. il potenziamento degli spazi a verde e delle loro connessioni con elementi vegetali esistenti, nonché il miglioramento della fruizione anche attraverso sistemi di mobilità sostenibile e di regolazione dell'accessibilità;

b. il potenziamento della rete degli spazi pubblici, a partire da quelli riconosciuti storicamente, anche con la riorganizzazione del sistema dei servizi, delle funzioni

a. non pertinente alla proposte di variante in oggetto

b. la proposta 5 riguarda un intervento all'interno di un cortile privato

centrali e dei luoghi destinati all'incontro, con il coinvolgimento delle aree verdi, la formazione di fronti e di segni di rilevanza urbana.	
<p><i>comma 4</i></p> <p>I piani locali disciplinano, con riferimento ai tessuti urbani esterni ai centri (m.i. 3), eventuali processi di rigenerazione urbana di cui all'articolo 34 comma 5.</p>	non pertinente in quanto in tipologia m.i.2.
<p>Direttive</p> <p><i>comma 5</i></p> <p>a. I piani locali garantiscono il mantenimento e la valorizzazione del disegno originario d'impianto e degli elementi edilizi caratterizzanti, con particolare riferimento alle parti di città precedenti al 1950 connotate da trasformazioni urbanistiche a progetto unitario. (...)</p>	a. la proposta di variante è pertinente in quanto non vengono ad essere stravolte le caratteristiche edificatorie dell'esistente, in particolare riguardo alla tipologia costruttiva tradizionale dei fabbricati

Proposta di variante n.5, l'area ricade in area prevalentemente boscata e in area SC4 – relazioni visive tra insediamento e contesto (C.Maddalena)

Articolo 31. Relazioni visive tra insediamento e contesto	
<p><i>Nella Tav. P4 sono rappresentati:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - sistema di crinali collinari principali e secondari e pedemontani principali e secondari (tema lineare); - insediamenti tradizionali con bordi poco alterati o fronti urbani costituiti da edifici compatti in rapporto con acque, boschi, coltivi- SC1 (tema areale situato soprattutto in montagna e collina); - sistemi di nuclei costruiti di costa o di fondovalle, leggibili nell'insieme o in sequenza - SC2 (tema areale situato prevalentemente in montagna e collina); - insediamenti pedemontani o di crinale in emergenza rispetto a versanti collinari o montani prevalentemente boscati o coltivati SC3 (tema areale situato prevalentemente in collina e nel pedemonte); - contesti di nuclei storici o di emergenze architettoniche isolate - SC4 (tema areale situato prevalentemente in pianura e collina); - aree caratterizzate dalla presenza diffusa di sistemi di attrezzature o infrastrutture storiche - idrauliche, di impianti produttivi industriali o minerari, di impianti rurali - SC5 (tema areale situato prevalentemente in corrispondenza del sistema di canali storici e in montagna in corrispondenza delle dighe). 	
<p>Direttive</p> <p><i>comma 2</i></p> <p>I piani locali:</p> <p>f. (...)</p> <p>g. 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;</p> <p>h. salvaguardano la visibilità dalle strade, dai punti panoramici e dal sistema dei crinali collinari;</p> <p>i. (...)</p> <p>j. mantengono e, ove necessario, ripristinano l'integrità e la riconoscibilità dei bordi urbani segnalati ed evitano l'edificazione nelle fasce libere prospicienti; nel caso di bordi urbani il cui assetto sia segnalato come critico, alterato, non consolidato e in via di completamento e definizione, si applica altresì quanto previsto dall'articolo 41 delle presenti norme.</p>	<p>Non pertinente per lo strumento urbanistico presente, in quanto trattasi di variante parziale che non può modificare l'impianto generale del PRGC.</p> <p>L'area comunque risulta poco visibile dalle strade, dai punti panoramici e dai crinali collinari e l'intervento si profila come un ampliamento del fabbricato esistente, pertanto non impattante come una nuova costruzione</p> <p>L'area risulta già edificata e a margine del centro abitato, non sono segnalati assetti critici del bordo urbano</p>

Articolo 16. Territori coperti da foreste e da boschi	
<p><i>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).</i></p> <p>Nella Tav. P2 sono rappresentati i boschi tutelati ai sensi dell'art. 142, lett. g. del d.lgs. 42/2004.</p>	
<p><u>Indirizzi</u></p> <p><i>comma 6</i> Per i territori di cui ai commi 1 e 2 i piani locali in coerenza con la normativa forestale vigente provvedono a:</p> <ul style="list-style-type: none"> accrescere l'efficacia protettiva dei boschi, come presidio degli insediamenti e delle infrastrutture da valanghe, cadute massi, dissesto idrogeologico; promuovere la gestione forestale sostenibile finalizzata alla tutela degli ecosistemi forestali di valore paesaggistico e naturalistico, con particolare riferimento ai siti di interesse comunitario e ai nodi della rete ecologica riconosciuti dal Ppr; conservare e accrescere le superfici boscate, in aree di pianura o collinari con forte presenza di colture agrarie intensive o pressione insediativa; salvaguardare la qualità e la naturalità degli ambienti forestali e la permanenza dei valori paesaggistici e storico-documentari; tutelare e conservare gli elementi forestali periurbani, definire i bordi urbani e riqualificare le zone degradate; disciplinare gli interventi di riqualificazione e recupero delle aree agricole, dei terrazzamenti e dei paesaggi agrari e pastorali di interesse storico, oggetto di invasione vegetazionale, previa individuazione delle aree interessate. <p><i>comma 7</i> Ppr promuove la salvaguardia di:</p> <ul style="list-style-type: none"> castagneti da frutto che, pur non essendo bosco ai sensi della normativa statale e regionale vigente, costituiscono elementi qualificanti del paesaggio rurale, con particolare riferimento ai soggetti di maggiori dimensioni; prati stabili, prato-pascoli, aree agricole di montagna e collina, aree umide, brughiere, aree di crinale intervisibili, anche limitando il rimboschimento, l'imboschimento e gli impianti di arboricoltura da legno. 	<p>L'area, seppur indicata come aree boscata sulle tavole P2 e P4 del P.P.R. non risulta effettivamente boscata come visibile dalle fotografie allegate alla verifica di assoggettabilità a VAS</p>
<p><u>Prescrizioni</u></p> <p><i>comma 11</i> I boschi identificati come habitat d'interesse comunitario ai sensi della Direttiva 92/43/CEE e che sono ubicati all'interno dei confini dei siti che fanno parte della Rete Natura 2000 costituiscono ambiti di particolare interesse e rilievo paesaggistico; all'interno di tali ambiti fino all'approvazione dei piani di gestione o delle misure di conservazione sito-specifiche si applicano le disposizioni di cui alle "Misure di</p>	

<p>conservazione per la tutela dei siti della Rete Natura 2000 in Piemonte” deliberate dalla Giunta regionale.</p> <p><i>comma 12</i> Nei territori di cui al comma 1 gli interventi che comportino la trasformazione delle superfici boscate devono privilegiare soluzioni che consentano un basso impatto visivo sull'immagine complessiva del paesaggio e la conservazione dei valori storico-culturali ed estetico-percettivi del contesto, tenendo conto anche della funzione di intervallo fra le colture agrarie e di contrasto all'omogeneizzazione del paesaggio rurale di pianura e di collina.</p> <p><i>comma 13</i> Nei territori di cui al comma 1, fatto salvo quanto previsto al comma 11 del presente articolo, per la gestione delle superfici forestali si applicano le disposizioni e gli strumenti di pianificazione di cui alla l.r. 4/2009 e i relativi provvedimenti attuativi.</p>	
---	--

Non viene fatta una verifica di compatibilità per le proposte di variante n.6,7,8 in quanto si tratta di stralci di aree edificabili e quindi compatibili con la normativa del P.P.R.

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