

REGIONE PIEMONTE
COMUNE DI
DIANO D'ALBA

P.R.G.C.

PIANO REGOLATORE
GENERALE COMUNALE

VARIANTE STRUTTURALE N. 2
EX ART. 17 COMMA 3 L.R. 56/77 E S.M.I.
PROPOSTA TECNICA DI PROGETTO
PRELIMINARE

OGGETTO:
RELAZIONE TECNICA

DATA SETTEMBRE 2024

IL SINDACO

IL RESPONSABILE
DEL PROCEDIMENTO

IL PROGETTISTA

1. PREMESSA

Il comune di Diano d'Alba è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale approvato con delibera di Giunta Regionale n.9-8956 in data 16.06.2008

Il piano regolatore è stato modificato con le seguenti varianti:

- 1) Variante n.1 ex art.17 comma 7 adottata in preliminare con delibera di consiglio comunale n.13 del 28.07.2008 e in definitivo con delibera di consiglio comunale n.17 del 29.09.2008 per spostamento di aree a standard, spostamento capacità edificatorie e adeguamento normativa
- 2) Variante n.2 ex art.17 comma 7 adottata in preliminare con delibera di consiglio comunale n.25 del 23.12.2008 e in definitivo con delibera di consiglio comunale n.13 del 06.04.2009 per spostamento di aree a standard e adeguamento normativa
- 3) Variante n.3 ex art.17 comma 7 adottata in preliminare con delibera di consiglio comunale n.25 del 31.07.2009 e in definitivo con delibera di consiglio comunale del 20.11.2009 per spostamento di aree a standard al concentrico
- 4) Variante n.4 ex art.17 comma 7 adottata in preliminare con delibera di consiglio comunale n.5 del 11.02.2010 e in definitivo con delibera di consiglio comunale n. 20 del 29.04.2010 per cambio di destinazione d'uso (ristorante tipico) di parte di fabbricato rurale sito in Via Moglia Gerlotto, modifica di tipo di intervento su di un fabbricato sito nel Centro Storico, modifica del tipo di intervento su un fabbricato sito in Borgata Servetti.
- 5) Variante n.5 ex art.17 comma 7 adottata in preliminare con delibera di consiglio comunale n.26 del 14.06.2010 relativa alla "Perimetrazione della zona di eccellenza (core zone n.7 limitatamente al territorio Comunale) per la candidatura UNESCO dei paesaggi vitivinicoli di Langhe e Roero.
- 6) Variante n. 6 ex art. 17 comma 7 adottata in preliminare con delibera di consiglio comunale n. 4 del 24/02/2012 ed in definitivo con deliberazione di consiglio comunale n. 21 del 6/07/2012.
- 7) Variante n. 7 ex art. 17 comma 5 adottata in preliminare con delibera di consiglio comunale n. 10 del 29/04/2014 ed in definitivo con deliberazione di consiglio comunale n. 26 del 18/07/2014.

- 8) Variante ex art.17 comma 8 adottata con delibera di consiglio comunale n.26 del 23.12.2008 per adeguamento confini aree soggette a strumento urbanistico esecutivo: in frazione Ricca relativa ad un'area residenziale e in frazione Valle Talloria relativa ad un area di tipo produttivo
- 9) Variante ex art.17 comma 8 adottata con delibera di consiglio comunale n.14 del 06.04.2009 di modifica e specificazione normativa relativa ad un fabbricato esistente nel Centro Storico del Concentrico in via Romino e contestuale acquisizione area per allargamento strada
- 10) Variante strutturale n. 1 ex art. 17 comma 4 adottata in fase di documento programmatico con delibera di consiglio comunale n. 32 del 28/10/2011, in fase di preliminare con delibera di consiglio comunale n. 16 del 30/04/2013, in fase di preliminare controdedotto con delibera di consiglio comunale n. 47 del 29/11/2013 ed in definitivo con deliberazione di consiglio comunale n. 35 del 26/09/2014 e per estratto sul BUR n.1 del 09/01/2015.

Il progetto definitivo della Variante è costituito dai seguenti elaborati sulla base dei quali vengono ad essere realizzate la presente variante e quelle successive:

- Relazione tecnica
- Scheda quantitativa dei dati urbani
- Norme Tecniche di Attuazione
- Tav. P.1 - Inquadramento territoriale
- Tav. P.2 - Assetto generale
- Tav. P.3.1 - Capoluogo - S.Quirico
- Tav. P.3.2 - Frazione Ricca
- Tav. P.3.3 - Frazione Valle Talloria
- Tav. P.3.4 - Frazione Conforso
- Tav. P.3.5 - Nuclei Minori
- Tav. P.4.1 - Centro Storico
- Tav. A.8 - Vincoli Urbanistici e ambientali
- Carta geologico-strutturale (Tav.A1)
- Carta geomorfologica e dei dissesti (Tav.A3)
- Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica .. (Tav.A6)

- 11) Variante n. 8 ex art. 17 comma 5 adottata in preliminare con delibera di consiglio comunale n.66 del 28.12.2015 e in definitivo con delibera di consiglio comunale n. 11 del 27.04.2016.
- 12) Variante n. 9 ex art. 17 comma 5 adottata in preliminare con delibera di consiglio comunale n.53 del 20.12.2016 e in definitivo con delibera di consiglio comunale n. 7 del 28.03.2017.
- 13) Variante n. 10 ex art. 17 comma 5 adottata in preliminare con delibera di consiglio comunale n.3 del 19.03.2019 e in definitivo con delibera di consiglio comunale n. 24 del 18.06.2019.
- 14) Variante n. 11 ex art. 17 comma 5 adottata in preliminare con delibera di consiglio comunale n.41 del 17.11.2022 e in definitivo con delibera di consiglio comunale n. 9 del 24.03.2023.

L'adeguamento alla Legge Regionale n.28 del 12/11/99 "Disciplina, sviluppo ed incentivazione del Commercio" e s.m.i. e dei relativi criteri comunali è stato approvato in data 29/11/2013 con delibera di Consiglio Comunale n. 48. Dalla data dell'approvazione non sono state effettuate modifiche alla perimetrazione degli addensamenti commerciali o ai criteri comunali.

In data odierna l'Amministrazione intende procedere con l'adozione di una seconda Variante strutturale ai sensi del comma 4 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.

Si specifica altresì che l'oggetto della Variante per sua stessa essenza è tale da non incidere con qualunque piano territoriale sovracomunale ad oggi approvato, ed anche è tale da non incidere su progetti sovra comunali approvati.

Questa variante viene sottoposta a verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica ai sensi del comma 8 dell'art. 17 della L.R. 56/77 e smi così come modificata dalla L.R.17/2013. Al fine di ottemperare ai disposti della D.G.R. 09/06/2008 n. 12-8931 verranno inviati i documenti della verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica alla Provincia di Cuneo – Settore Gestione Risorse del Territorio, all'ASL CN2, all'ARPA e ai competenti organi Regionali.

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 e dall'Ufficio Tecnico.

Per una più immediata conoscenza delle modifiche apportate si è provveduto ad evidenziarle sia singolarmente alle figure facente parte di questa relazione che sulle tavole in scala 1/2000 e 1/5000.

Sinteticamente le proposte di variante sono di seguito elencate:

Sinteticamente le proposte di variante sono di seguito elencate:

- 1) ampliamento della perimetrazione del nucleo minore Nm19 in località Servetti e modifica identificazioni fabbricati esistenti
- 2) stralcio di area residenziale di espansione Rn21 e inserimento di area residenziale consolidata
- 3) stralcio di area di nucleo minore e di area a servizio per gli insediamenti produttivi in Valle Talloria
- 4) norma puntuale su fabbricato in località Ricca
- 5) Inserimento di aree residenziali Rc27 e Rc28 al concentrico e norma puntuale su fabbricato
- 6) modifica della perimetrazione del nucleo minore Nm3 in Valle Talloria
- 7) Cambio di destinazione d'uso da area residenziale ad area produttiva in Valle Talloria
- 8) inserimento di area residenziale Rc25 al concentrico
- 9) stralcio di area di nucleo minore e di area a servizio per gli insediamenti produttivi in Valle Talloria con ampliamento di area produttiva
- 10) stralcio di area produttiva in Valle Talloria
- 11) stralcio di area a standard e inserimento di area produttiva in località Conforso
- 12) cambio di tipologia costruttiva per edifici in centro storico
- 13) cambio di tipologia costruttiva per edifici in centro storico
- 14) Cambio di destinazione d'uso da area produttiva ad area residenziale in Frazione Ricca
- 15) cambio di tipologia costruttiva per edifici in centro storico
- 16) stralcio di area produttiva in Valle Talloria

- 17) stralcio di area residenziale in Valle Talloria
- 18) norma puntuale su fabbricato a nord del concentrico
- 19) norma puntuale su area fabbricati a Ricca e stralcio di area a standard per insediamenti produttivi
- 20) inserimento di area a standard per insediamenti produttivi e stralcio area produttiva
- 21) Stralcio di area residenziale a pec Rn10 e inserimento di area produttiva P
- 22) Stralcio di area residenziale a pec Rn22 e inserimento di area agricola
- 23) norma puntuale su fabbricato in località Carzello
- 24) norma puntuale su fabbricato in località Pittatori
- 25) norma puntuale su fabbricato nel centro storico
- 26) stralcio di area a standard nel concentrico
- 27) allargamento a 200mt. della fascia di rispetto del cimitero del concentrico
- 28) allargamento a 200mt. della fascia di rispetto del cimitero di frazione Ricca
- 29) allargamento a 200mt. della fascia di rispetto del cimitero di frazione Valle Talloria

Contestualmente alle modifiche che interessano la cartografia di PRGC sono state apportate le seguenti modifiche normative:

- 1) Integrazione norma relativa all'area Pd,c nel concentrico
- 2) Integrazione norma relativa all'area Pd,d nel concentrico
- 3) Integrazione norma relativa ai PEC scaduti
- 4) Integrazione norma relativa alla possibilità di trasformare fabbricati esistenti in area urbana in nuova destinazione ad uso attività artigianali per trasformazione di prodotti agricoli (es: nocciole, frutta, etc) esclusivamente per attività non nocive né rumorose
- 5) Norma relativa agli interventi realizzabili nelle fasce di rispetto dei cimiteri

3. VERIFICA DI 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 previsioni 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 in contrasto con la classificazione acustica predisposta dal Comune e pertanto non introducendo accostamenti critici questa variante risulta compatibile alla classificazione acustica.

4. VINCOLI ESISTENTI

Così come prescritto dalla legge urbanistica regionale (L.R. 56/77 e s.m.i.) è stata redatta una tavola in scala 1/5000 (Tavola A8) che individua i vincoli che gravano sul territorio Comunale al fine di permettere un agevole uso dello strumento urbanistico relativamente alle limitazioni in atto.

- Vincolo idrogeologico (R.D.L. n° 3267 del 30/12/23) esteso a quasi tutto il territorio Comunale ad esclusione di Valle Talloria
- Vincolo di rispetto stradale (D.L. 285/92 Codice della Strada) e s.m.i.
- Vincolo ex Legge 431/85 – fasce spondali e boschi (Legge Galasso)
- Vincolo di rispetto cimiteriale: - art. 27 L.R. 56/77, Legge 166/02 art. 28
- Edifici di interesse storico artistico ex L.490/99
- Area posta sotto tutela dell'UNESCO: Core Zone n. 7 e relativa Buffer Zone

5. MODIFICHE RELATIVE AD AREE RESIDENZIALI

Dati di progetto riferiti a ciascuna area normativa in base alla proposta di variante

Proposta di variante	Variazione superficie territoriale residenziale (mq)	Indice (mc/mq)	Variazione volumetria residenziale (mc)
1	504	0,5	252
2	608		
3	-822	0,5	-411
4			200
5	5692	0,8	4554
6	-3732	0,5	-1866
7	-804	0,8	-643
8	1038	0,8	830
9			
10			
11			
12			300
13			
14	980		1200
15			
16			
17	885	0,8	708
18			700
19			420
20			
21	-7486	0,8	-5989
22	-1676	0,8	-1341
23			
24			
25			250
26			
27			
28	-724	0,8	-579
29			
mod. normativa 1	2571	0,8	2057
mod. normativa 2	3612	0,8	2890
mod. normativa 3			
mod. normativa 4			
mod. normativa 5			

TOTALE VARIAZIONE VOLUMETRIA RESIDENZIALE (mc)

3531

6. RIEPILOGO PREVISIONE DI PIANO

Per calcolare la previsione di piano si sono considerati due parametri distinti.

Per le nuove costruzioni e/o gli ampliamenti:

$$1 \text{ ab.} = 90 \text{ mc.}$$

Per le ristrutturazioni e le operazioni di recupero del patrimonio edilizio esistente:

$$1 \text{ ab.} = 140 \text{ mc.}$$

Le nuove costruzioni e/o ampliamenti previsti in questa variante comportano mc 3.531, e pertanto

$$3.531 \text{ mc} / 90\text{mc/ab} = 39 \text{ abitanti teorici insediabili}$$

Le ristrutturazioni ed operazioni di recupero del patrimonio edilizio esistente comportano circa 10.000 mc (dato desunto da una stima rispetto alle ristrutturazioni eseguite negli ultimi anni), e pertanto

$$10.000\text{mc}/140\text{mc/ab} = 71 \text{ abitanti teorici insediabili}$$

In totale abbiamo 110 abitanti teorici insediabili.

Tenuto conto che a seguito di indagine diretta e sulla base delle risultanze dell'attività edilizio degli ultimi anni si è constatato che l'80% delle attività edificatorie è stato di pertinenza di popolazione residente e il 20% della popolazione saltuaria, ammettendo che tale situazione si protragga in futuro ne deriva che:

Abitanti residenti attuali	3.593
Abitanti residenti futuri (80% di 110)	<u>88</u>
Totale	3.681

Abitanti saltuari attuali	528
Abitanti saltuari futuri (20% di 110)	<u>22</u>
Totale	550

incremento percentuale teorico (art. 20 L.R. 56/77)

Abitanti residenti	2,45 %
Abitanti saltuari	4,16 %

7. URBANIZZAZIONI SECONDARIE

Sulla cartografia è stato evidenziato quale sia lo stato dotazionale attuale di servizi dell'intero territorio Comunale onde verificare la capacità del sistema territoriale di sostenere carichi aggiuntivi ed evidenziare i fabbisogni pregressi.

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

Dalle verifiche e dai conteggi effettuati risulta quanto segue:

- Abitanti residenti in data 31/12/2022 n° 3593
- Abitanti saltuari in data 31/12/2022 n° 528

Superficie complessiva aree a standards previste nella presente variante: mq 116.892

Quindi nel complesso è verificato il fabbisogno di aree a standards in quanto la superficie necessaria a termini di Legge è pari a:

abitanti residenti n° 3593 x 25 mq/ab = mq 89.825

abitanti saltuari n° 528 x 10.8 mq/ab = mq 5.702

totale mq 95.527 < mq.116.892esistenti

Nelle tabelle seguenti è visualizzata la situazione attuale e futura delle aree a standards.

Considerando la dotazione di servizi l'attenzione è volta soprattutto a quei servizi che sono essenziali per garantire un livello accettabile di funzione urbana dell'area stessa.

Tali servizi sono quelli relativi a istruzione, sanità, verde attrezzato per svago e sport, interesse comune.

La dotazione di aree per l'istruzione è relativa agli edifici ed ambiti pertinenti alla Scuola dell'Infanzia, Primaria e Secondaria di I grado facenti tutte capo all'Istituto Comprensivo di Diano d'Alba con sede in Via Umberto I n. 27.

Per quanto riguarda le attrezzature sanitarie ricordiamo che il territorio comunale rientra nel Comprensorio dell'A.S.L. di Alba, servito all'Ospedale Civile di Alba che è definibile come Ospedale generale di Zona.

In merito alle attrezzature sportive ed a verde attrezzato il territorio comunale è dotato di:

- Uno sferisterio con annesso spogliatoio in Frazione Ricca,
- Un campo polivalente (basket – tennis – volley) in Frazione Ricca ed uno nel capoluogo (calcetto – volley – tennis),
- due campi da calcetto in Frazione Ricca ed in Valle Talloria (con spogliatoi),
- Un campo da bocce in Frazione Ricca,
- Un campo da calcio privato della parrocchia San Rocco in Frazione Ricca,
- Un campo per volley in Valle Talloria,
- Un bocciodromo in Valle Talloria.

Per quanto riguarda le attrezzature di interesse comune sono presenti quelle religiose. Esistono tre Proloco molto attive (una nel Capoluogo, una in Frazione Ricca ed una in Valle Talloria) tese alla promozione turistica del territorio.

8. CONTEGGI AREE A STANDARD E REITERAZIONE DEI VINCOLI

Il presente PRGC divide le aree a standard in tre Categorie:

- Sv: aree a verde e a praco
- Sp: parcheggi pubblici
- Ss: aree a interesse comune, aree a scuola e aree a verde.

Con la presente variante vengono ad essere divise le aree Ss nel seguente modo:

- aree Ss proprie che riguardano le aree scolastiche
- aree Si di interesse comune.

Per una piu' semplice approccio ai conteggi tutte le aree sono state numerate in base alla tipologia, come da tabella seguente:

Area a standard	Posizione	Estensione (mq)	Tipologia standard	Area di proprietà comunale	Area di proprietà privata	Area vigente	Area inserita	Parziale (mq)
Ss1	Concentrico	1356	scuola	X		1356		
Ss2	Concentrico	2001	scuola	X		2001		
Ss3	Ricca	8994	scuola	parte	parte	8994		12351
Sp1	Conforso	1332	parcheggio	X		1332		
Sp2	Valle Talloria	838	parcheggio	X		838		
Sp3	Valle Talloria	199	parcheggio	X		199		
Sp4	Valle Talloria	167	parcheggio	X		167		
Sp5	Concentrico	1375	parcheggio		X	1375		
Sp6	Concentrico	195	parcheggio	X		195		
Sp7	Concentrico	389	parcheggio		X	389		
Sp8	Concentrico	900	parcheggio	parte	parte	900		
Sp9	Concentrico	121	parcheggio			121		
Sp10	Ricca	290	parcheggio	X		290		
Sp11	Ricca	230	parcheggio	X		230		
Sp12	Ricca	784	parcheggio	X		784		
Sp13	Ricca	1051	parcheggio	X		1051		
Sp14	Ricca	348	parcheggio		X	348		
Sp15	Ricca	1197	parcheggio	X		1197		
Sp16	Ricca	828	parcheggio	X		828		
Sp17	Ricca	385	parcheggio		X	385		
Sp18	Ricca	1974	parcheggio	X		1974		
Sp19	Ricca	221	parcheggio		X	221		
Sp20	Ricca	740	parcheggio	X		740		
Sp21	Conforso	4581	parcheggio		X	4581		18145

Sv1	Valle Talloria	428	verde, sport	X		428	
Sv2	Valle Talloria	323	verde, sport	X		323	
Sv3	Valle Talloria	8205	verde, sport	X		8205	
Sv4	Valle Talloria	193	verde, sport	X		193	
Sv5	Valle Talloria	555	verde, sport		X	555	
Sv6	Concentrico	632	verde, sport		X	632	
Sv7	Concentrico	1451	verde, sport	parte	parte	1451	
Sv8	Concentrico	361	verde, sport		X	361	
Sv9	Concentrico	1091	verde, sport		X	1091	
Sv10	Concentrico	396	verde, sport	X		396	
Sv11	Concentrico	6866	verde, sport	parte	parte	6866	
Sv12	Concentrico	633	verde, sport		X	633	
Sv13	Concentrico	626	verde, sport	X		626	
Sv14	Ricca	564	verde, sport	parte	parte	564	
Sv15	Ricca	431	verde, sport		X	431	
Sv16	Ricca	187	verde, sport		X	187	
Sv17	Ricca	480	verde, sport		X	480	
Sv18	Ricca	846	verde, sport		X	846	
Sv19	Ricca	414	verde, sport		X	414	
Sv20	Ricca	2304	verde, sport		X	2304	
Sv21	Ricca	313	verde, sport		X	313	
Sv22	Ricca	902	verde, sport		X	902	
Sv23	Ricca	2157	verde, sport	X		2157	
Sv24	Ricca	266	verde, sport		X	266	
Sv25	Ricca	10447	verde, sport	X		10447	
Sv26	Ricca	2241	verde, sport		X	2241	
Sv27	Ricca	9624	verde, sport	X		9624	
Sv28	Ricca	4002	verde, sport	parte	parte	4002	
Sv29	Ricca	4785	verde, sport		X	4785	61723
Si1	Valle Talloria	2887	int.pubblico	X		2887	
Si2	Capoluogo	5908	int.pubblico	X		5908	
Si3	Ricca	3477	int.pubblico	X		3477	
Si4	Valle Talloria	2130	int.pubblico		X	2130	
Si6	Concentrico	12975	int.pubblico	X		12975	
Si7	Concentrico	910	int.pubblico	X		910	
Si8	Concentrico	4045	int.pubblico	parte	parte	4045	
Si9	Concentrico	654	int.pubblico	parte	parte	654	
Si10	Concentrico	5116	int.pubblico		X	5116	
Si11	Concentrico	2288	int.pubblico	parte	parte	2288	40390
Sommano		132609					132609

Aree a standard per tipologia

Sigla area	Superficie	Destinazione parcheggio	Destinazione a interesse comune	Destinazione a Verde e sport	Destinazione a scuola
mq.	mq.	mq	mq.	mq	mq.
SV	61.723	0	0	60.787	0
SP	18.145	18.145	0	0	0
SS	12.351	0	0	0	12.351
SI	40.390	0	40.390	0	0
TOTALE	131.673	18.145	53.351	42.962	12.351

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

Considerando quindi un totale di abitanti teorici previsti da questa variante pari a 3.593 abitanti residenti e 528 abitanti saltuari (totale 4.121) ottengo un fabbisogno di aree a standard pari a :

- $5 \text{ mq / ab} \times 3.593 = 17.965 \text{ mq}$ di aree per l'istruzione > 12.351 previsti (*)
- $5 \text{ mq / ab} \times 3.593 = 17.965 \text{ mq}$ di aree di interesse comune < 40.390 previsti
- $2.5 \text{ mq / ab} \times 4.121 = 10.302 \text{ mq}$ di aree per parcheggi pubblici < 18.145 previsti
- $12.5 \text{ mq / ab} \times 4.121 = 51.513 \text{ mq}$ di aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport. < 61.723 previsti

(*) La dotazione di aree per l'istruzione è relativa agli edifici ed ambiti pertinenziali alla Scuola dell'Infanzia, Primaria e Secondaria di I grado facenti tutte capo all'Istituto Comprensivo di Diano d'Alba con sede in Via Umberto I n. 27.

Il comune di Diano affitta dei locali e dei terreni presso la frazione San Rocco Cherasca al Comune di Alba per la scuola elementare; quindi, pur essendo in Comune di Alba risultano aree destinate a standard per il Comune di Diano.

Sulle aree evidenziate come di proprietà privata e gravate da standard il Comune di Diano d'Alba intende reiterare il vincolo

9. AREE PRODUTTIVE

Dati di progetto riferiti a ciascuna area normativa: **destinazione d'uso produttiva.**

Attualmente sul territorio comunale sono presenti 500.184mq. di aree produttive consolidate e di nuovo impianto, per una superficie copribile pari a 250.092mq. Con la presente variante vengono ad essere incrementate le aree come da tabella seguente:

Proposta di variante	Aumento superficie territoriale (mq)	Aumento superficie coperta (mq)
1		
2		
3		
4		
5		
6		
7	804	402
8		
9	44	22
10	-2978	-1489
11	7320	3660
12		
13		
14	-980	-490
15		
16	-5137	-2568,5
17		
18		
19		
20	82	41
21	9297	4648,5
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
TOTALE	8452	4226

La Variante in oggetto incrementa l'area produttiva sul territorio di Diano d'Alba di 8.452 mq che vengono di fatto realizzati con l'inserimento dell'area produttiva al Conforso (proposta n.11) e del cambio da area residenziale ad area Produttiva a Ricca (proposta n.21). Viene inoltre stralciata un'area produttiva in Valle Talloria.

Pertanto la situazione post variante strutturale prevederà: 508.636mq. di aree produttive consolidate e di nuovo impianto, per una superficie copribile pari a 254.318mq.

Rispetto alla variante strutturale n.1 risulta comunque in diminuzione l'estensione totale delle aree produttive, in quanto ne sono state stralciate diverse porzioni come da tabella sottostante:

VARIAZIONE DELLA DOTAZIONE COMPLESSIVA DELLE AREE ARTIGIANALI INDUSTRIALI DOPO VARIANTE STRUTTURALE N.1 (mq.)	
Variante n.8 ex art.17 comma 5 (2016)	-34.359
Variante n.9 ex art.17 comma 5 (2017)	30
Variante n.10 ex art.17 comma 5 (2019)	7.010
Variante n.11 ex art.17 comma 5 (2023)	2.119
Variante n.2 ex art.17 comma 4 (2024)	8.452
TOTALE	-16.748mq.

10. USI CIVICI

Da un'analisi degli archivi storici del Comune, sulla base delle informazioni pervenute dall'Ufficio Tecnico e dall'ufficio usi civici della regione Piemonte sono stati controllate le aree ancora di proprietà comunale gravate da uso civico. Le aree individuate con i decreti commissariali del 27/01/1934 e 06/05/1939 sono riportate nella tabella seguente:

Foglio	Mappale	Estensione	Localizzazione	Tipologia
8	291	170 MQ	CROCE	.A. BOSCO
8	301	76 MQ	CROCE	.A. BOSCO
10	30	280 MQ	TEZZO	.A. BOSCO
10	32	52 MQ	TEZZO	.A. BOSCO
10	48	55 MQ	TEZZO	.A. BOSCO
10	102	148 MQ	ANSELMA	.A. BOSCO
10	159	64 MQ	TEZZO	.A. BOSCO
11	426	171 MQ	CROCE	.A. BOSCO
11	435	182MQ	CROCE	.A. BOSCO
13	175	1192 MQ	CAPRA	.A. BOSCO
13	224	194 MQ	CAPRA	.A. BOSCO
14	310	135 MQ	CURTINO	.B. INCOLTO
14	311	117 MQ	CURTINO	.A. BOSCO
15	41	112 MQ	FARINETTI	.A. BOSCO
15	213	268 MQ	MAUZANO	.A. BOSCO
15	216	726 MQ	CARZELLO	.A. BOSCO
15	224	273 MQ	FARINETTI	.A. BOSCO
15	246	240 MQ	COLOMBARO	.A. BOSCO
15	279	553 MQ	CRISTINA	.A. BOSCO
15	287	166 MQ	MAUZANO	.B. COLTURE AGRARIE
15	293	158 MQ	MAUZANO	.A. BOSCO
15	294	113 MQ	MAUZANO	.A. BOSCO
22	1	2579 MQ	CENTRO	.A. BOSCO
22	33	353 MQ	CENTRO	.A. BOSCO
22	34	66 MQ	CENTRO	.A. BOSCO
22	35	26 MQ	CENTRO	.A. PASCOLO
22	97	498 MQ	CENTRO	.B. PASCOLO
22	113	614 MQ	CENTRO	.B. PASCOLO
22	114	190 MQ	CENTRO	.B. PASCOLO
22	305	670 MQ	CENTRO	.A. BOSCO
22	309	1846 MQ	CENTRO	.A. INCOLTO
22	321	1897 MQ	CENTRO	.A. BOSCO
22	506	326 MQ	CENTRO	.A. INCOLTO
23	235	401 MQ	PARISIO	.B. SEMINATIVO

Le particelle che risultano ancora di proprietà comunale sono le seguenti:

Foglio	Mappale	Estensione	Localizzazione	Tipologia
8	291	170 MQ	CROCE	.A. BOSCO
8	301	76 MQ	CROCE	.A. BOSCO
10	30	280 MQ	TEZZO	.A. BOSCO
10	32	52 MQ	TEZZO	.A. BOSCO
10	48	55 MQ	TEZZO	.A. BOSCO
10	102	148 MQ	ANSELMA	.A. BOSCO
10	159	64 MQ	TEZZO	.A. BOSCO
11	426	171 MQ	CROCE	.A. BOSCO
11	435	182MQ	CROCE	.A. BOSCO
13	175	1192 MQ	CAPRA	.A. BOSCO
13	224	194 MQ	CAPRA	.A. BOSCO
14	310	135 MQ	CURTINO	.B. INCOLTO
14	311	117 MQ	CURTINO	.A. BOSCO
15	216	726 MQ	CARZELLO	.A. BOSCO
15	224	273 MQ	FARINETTI	.A. BOSCO
15	279	553 MQ	CRISTINA	.A. BOSCO
15	287	166 MQ	MAUZANO	.B. COLTURE AGRARIE
15	293	158 MQ	MAUZANO	.A. BOSCO
15	294	113 MQ	MAUZANO	.A. BOSCO
22	1	2579 MQ	CENTRO	.A. BOSCO
22	33	353 MQ	CENTRO	.A. BOSCO
22	34	66 MQ	CENTRO	.A. BOSCO
22	35	26 MQ	CENTRO	.A. PASCOLO
22	1348	338 MQ	CENTRO	.B. PASCOLO
22	1349	278 MQ	CENTRO	.B. PASCOLO
22	114	190 MQ	CENTRO	.B. PASCOLO
22	305	670 MQ	CENTRO	.A. BOSCO
22	309	1846 MQ	CENTRO	.A. INCOLTO
22	506	326 MQ	CENTRO	.A. INCOLTO
22	1363	304	CENTRO	.B. PASCOLO
22	1365	374	CENTRO	.A. BOSCO

La variante non interessa le aree sopraindicate che comunque vengono riportate nella tavola dei vincoli.

11. CONSUMO SUOLO

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 Diano d'Alba nel 2013, su una superficie complessiva di 1.754 ha risulta avere i seguenti dati di consumo suolo:

- Consumo suolo da superficie urbanizzata: 166ha pari al 9,44% del totale (CSU)
- Consumo suolo da superficie infrastrutturata 24 ha pari al 1,39% del totale (CSI)
- Consumo suolo reversibile 0 ha pari al 0 % del totale (CSR)
- Consumo suolo complessivo: 190ha pari al 10,83% del totale (CSU).

Ai sensi dell'art.31 comma 10 del PTR per ogni quinquennio è a disposizione per il Comune di Diano d'Alba un aumento del consumo di suolo pari al 3% della superficie urbanizzata (CSU).

Pertanto, considerando il quinquennio 2021-2026 alla data odierna il consumo suolo disponibile per il comune di Diano d'Alba risulta essere

$$166\text{ha} \times 3\% = 6,345 \text{ ha pari a } 49.800 \text{ mq.}$$

Dalla data di approvazione del PTR avvenuta nel Luglio 2011, considerando il quinquennio che inizio nel 2021 è stata approvata una variante parziale (la n.11) che ha comportato un aumento di aree urbanizzate con conseguente suolo consumato pari 3.932mq.

Il consumo suolo tutt'ora disponibile risulta essere pari a mq. 45.868 (49.800 -3.932)

La presente variante strutturale n.2 comporta un incremento di consumo di suolo pari a mq 15.327 così come si desume dalla tabella di seguito riportata (l'unità di misura utilizzata sono i mq). Non vengono decurtati gli stralci, per certe aree di dimensione consistenti, attuati a Valle Talloria

Proposta di variante	Consumo suolo
1	504
2	
3	
4	
5	5692
6	
7	
8	
9	
10	
11	7320
12	
13	
14	
15	
16	
17	
18	
19	
20	
21	1811
22	
23	
24	
25	
26	
27	
28	
29	
mod. normativa 1	
mod. normativa 2	
mod. normativa 3	
mod. normativa 4	
mod. normativa 5	

Sommano

15327

Pertanto, la variante in oggetto risulta essere compatibile con le prescrizioni del Piano Territoriale Regionale.

12. PERIMETRAZIONE AI SENSI DELLA L.R.56/77 E S.M.I.

Nella fase di approvazione della presente variante strutturale viene prevista la redazione e la successiva approvazione della perimetrazione dei centri abitati ai sensi del comma 2 lettera 5 bis dell'art. 12 della L.R. 56/77 e smi.

Tale procedura consiste nel determinare la perimetrazione del centro abitato, da redarre su mappa catastale aggiornata, delimitando per ciascun centro o nucleo abitato le aree edificate con continuità ed i lotti interclusi, senza distinzione tra destinazioni d'uso, con esclusione delle aree libere di frangia, anche se già urbanizzate. Da tali perimetrazioni vengono esclusi gli insediamenti sparsi.

Di seguito vengono riportati gli obiettivi dell'individuazione di tali perimetrazioni:

1. All'art. 14, primo comma, numero 3, lettera d bis è stabilito che le tavole del prg contengano l'illustrazione del rapporto tra le previsioni del piano e la perimetrazione del centro abitato;
2. All'art. 14 bis, comma 3 è previsto che con gli elaborati della componente operativa del prg conformativi della proprietà, siano definite le azioni, gli interventi e i progetti di trasformazione, di riqualificazione o di nuovo impianto da intraprendere, disciplinandone contenuti tecnici e modalità operative. Tali elaborati comprendono gli elementi necessari a definire l'attuazione delle previsioni relative alle varie parti del territorio oggetto del prg in relazione alla perimetrazione del centro abitato;
3. All'art. 17, comma 6, relativamente ai requisiti delle varianti parziali, è previsto che le previsioni insediative, oggetto di variante parziale, debbano interessare aree interne o contigue a centri o nuclei abitati;
4. All'art. 25, secondo comma, lettera n) è previsto che il prg individui e normi aree di proprietà pubblica all'interno o ai margini dei centri abitati, per la coltivazione di orti urbani, da assegnare in uso convenzionato a privati che ne facciano richiesta;
5. All'art. 29, quarto comma è previsto che le norme relative alle fasce di rispetto di fiumi torrenti, canali, laghi naturali o artificiali e zone umide, non si applichino agli abitati esistenti, e comunque nell'ambito della loro perimetrazione, se difesi da adeguate opere di protezione.

Sul territorio comunale sono stati individuati dei centri abitati come definibili dalla LR 56/77 e s.m.i. facendo riferimento al Comunicato dell'Assessore ai rapporti con il Consiglio Regionale, BU44 del 31/10/2013:

- centro abitato coincidente con il capoluogo, in due sezioni a nord e a sud del centro storico
- centro abitato corrispondente alla frazione Ricca (diviso a nord e a sud dal Torrente Cherasca)
- centro abitato corrispondente alla frazione Valle Talloria (diviso in due parti nord e sud)
- centro abitato corrispondente alla frazione Conforso (diviso in due parti nord e sud)
- i seguenti nuclei minori aventi una consistenza maggiore rispetto a degli insediamenti isolati: Nm5 Farinetti, Nm6 Farinetti, Nm7 Colombaro, Nm8 Tesorera, Nm9 Servetti, Nm14 Genesio, Nm15 Fossa', Nm16 Bonorej, Nm18 Cristina, Nm23 Pittatore

Oltre a queste perimetrazioni vi sono altri insediamenti sparsi e cascine isolate.

Le perimetrazioni così come proposte sono riportate sulla tavola P.6

13. DESCRIZIONI DELLE PROPOSTE DI VARIANTE

Proposta di variante n.1: ampliamento della perimetrazione del nucleo minore Nm19 in località Servetti e modifica identificazioni fabbricati esistenti

Localizzazione: Località Servetti

Identificativi catastali: foglio 11 mappali 184-185-444

Destinazione vigente: area di nucleo minore Nm19 – area agricola

Destinazione in variante: area di nucleo minore Nm19 a indice 0.5 mc/mq

Classificazione geologica: Classe II - Porzioni di territorio a moderata pericolosità geomorfologica, edificabili con l'adozione di moderati accorgimenti tecnici..

Classificazione acustica: Classe III – Aree di tipo misto

Vincoli presenti: Idrogeologico, art.24 L.R.56/77 e s.m.i.

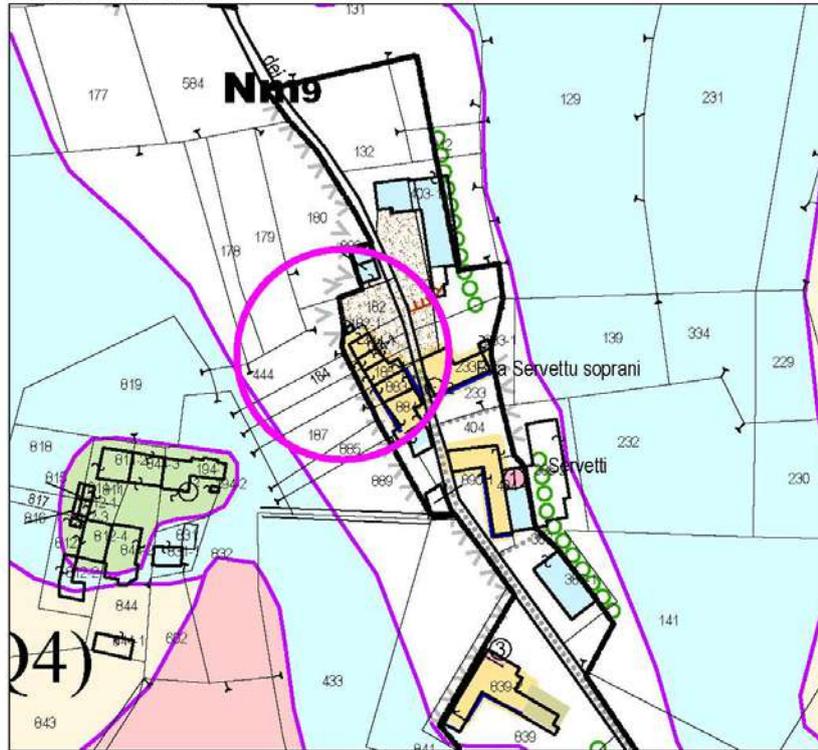
Descrizione della proposta di variante

La proposta di variante prevede l'ampliamento dell'area del nucleo frazione minore Nm19 a ricomprendere una porzione di terreno pertinenziale ai fabbricati presenti sui mappali 184-185-444. Tale fabbricati risultano indicati nel vigente PRGC come fabbricati "costituenti il tessuto storico delle aree Nm che conservano la leggibilità delle caratteristiche tipologiche e costruttive originali". Tali fabbricati risultano crollati in buona parte e non recuperabili. La proposta di variante prevede il cambio dell'indicazione dei fabbricati a fabbricati come "edifici da ricostruire o completare o realizzare ex novo". Il lotto previsto in variante perimetrale al nucleo minore ha una superficie di 504 mq che corrisponde ad un aumento di volumetria realizzabile pari a mc.252 con incremento di abitanti teorico pari a 2,8.

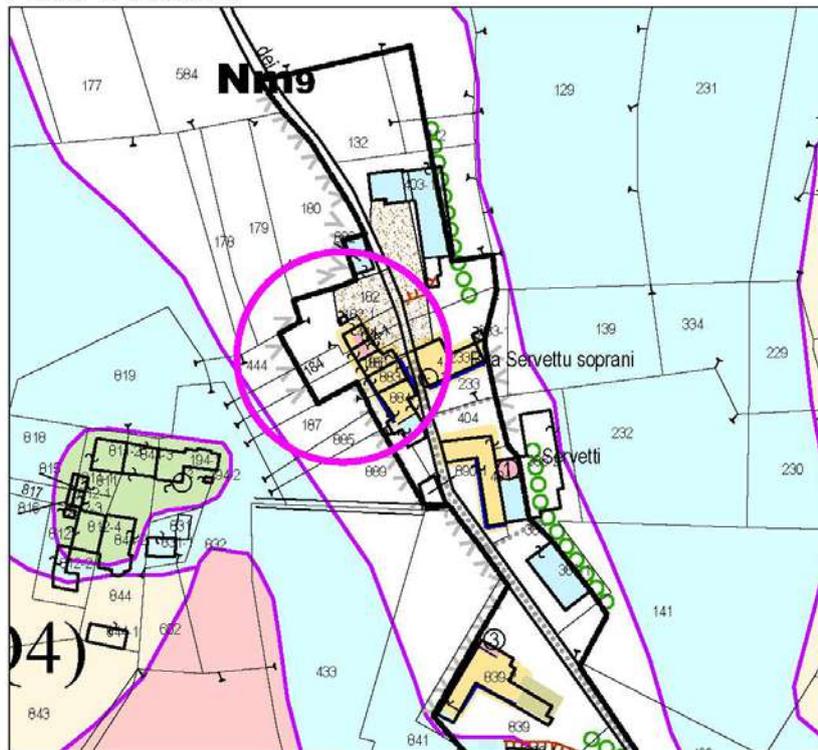
PROPOSTA N.1

BACCI SABRINA (8)

PRGC VIGENTE



PRGC VARIANTE



Si allega una corografia dell'area in oggetto



E una fotografia dell'area in oggetto



Proposta di variante n.2: stralcio di area residenziale di espansione Rn21 e inserimento di area residenziale consolidata

Localizzazione: Cascina Boschetti, Via Romino

Identificativi catastali: foglio 24 mappale 277

Destinazione vigente: area residenziale di espansione Rn

Destinazione in variante: area residenziale consolidata R

Classificazione geologica: Classe II - Porzioni di territorio a moderata pericolosità geomorfologica, edificabili con l'adozione di moderati accorgimenti tecnici.

Classificazione acustica: Classe III – Aree di tipo misto

Vincoli presenti: Idrogeologico D.Lgs. 42/2004, Galasso Torrente Cherasca

Descrizione della proposta di variante

La proposta di variante prevede il cambio di destinazione d'uso di una porzione di area residenziale facente parte di un PEC Rn alla limitrofa perimetrazione di area consolidata R in quanto pertinenza del fabbricato esistente. La modifica riguarda una superficie pari a mq. 608, non considerabile come consumo suolo e non incrementa la capacità edificatoria dell'area.

Si allega una corografia dell'area in oggetto



E una fotografia dell'area in oggetto



Proposta di variante n.3: stralcio di area di nucleo minore e di area a servizio per gli insediamenti produttivi in Valle Talloria

Localizzazione: Valle Talloria, Via Guido Cane

Identificativi catastali: foglio 11 mappali 902-462-903-901

Destinazione vigente: area di nucleo minore Nm4, area per gli insediamenti produttivi Sp

Destinazione in variante: area agricola

Classificazione geologica: Classe II - Porzioni di territorio a moderata pericolosità geomorfologica, edificabili con l'adozione di moderati accorgimenti tecnici. Classe I – porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non imporre limitazioni alle scelte urbanistiche

Classificazione acustica: Classe III – Aree di tipo misto

Vincoli presenti: Idrogeologico

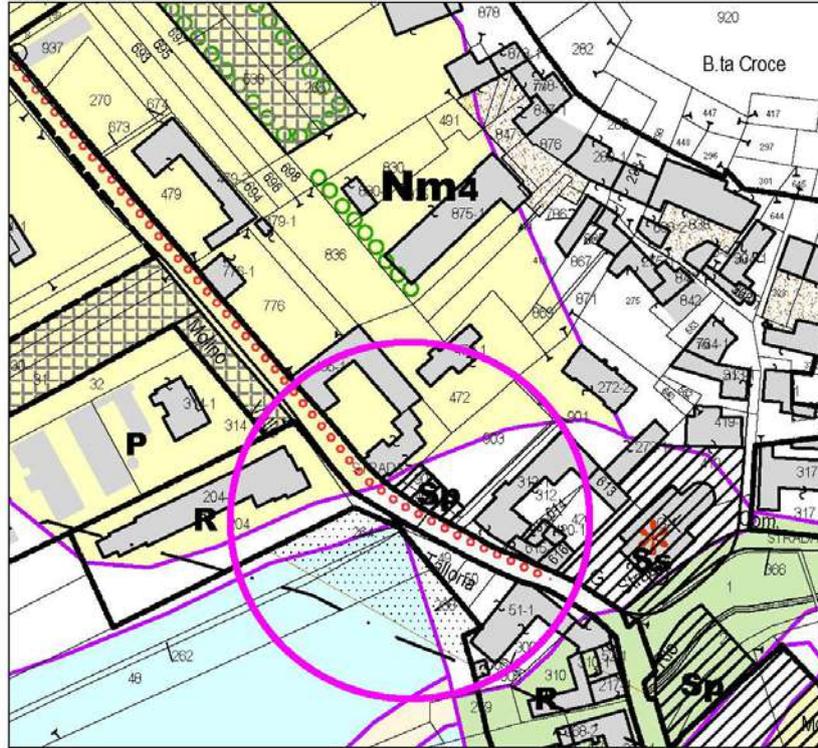
Descrizione della proposta di variante

La proposta di variante prevede il cambio di destinazione d'uso di una porzione di area residenziale facente parte del Nucleo Nm4 e della porzione di area a servizio degli insediamenti produttivi lungo strada in area agricola. La modifica comporta una riduzione di superficie residenziale pari a mq. 822 e di superficie di area a servizio degli insediamenti produttivi pari a mq.198. La modifica comporta una diminuzione di capacità edificatoria pari a mc. 411

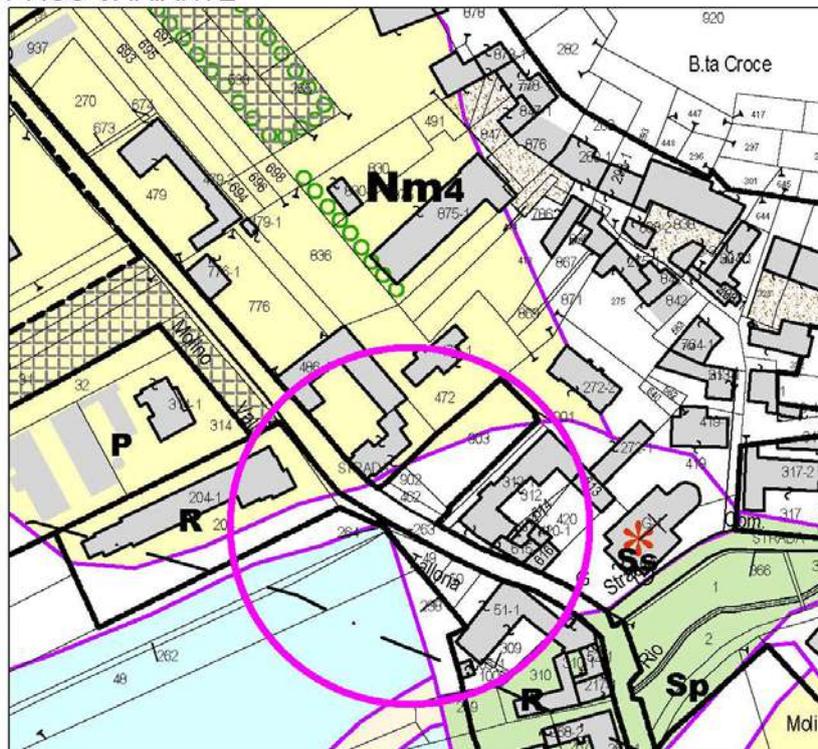
PROPOSTA N.3

CECCHETTO GIOVANNI (18)

PRGC VIGENTE



PRGC VARIANTE



Si allega una corografia dell'area in oggetto



E una fotografia dell'area in oggetto



Proposta di variante n.4: norma puntuale su fabbricato in località Ricca

Localizzazione: frazione Ricca, Via Alba Cortemilia n.39

Identificativi catastali: foglio 25 mappale 582

Destinazione vigente: fabbricato in area a PEC Rn12 chiuso

Destinazione in variante: fabbricato in area residenziale consolidata con norma particolare

Classificazione geologica: Classe II - Porzioni di territorio a moderata pericolosità geomorfologica, edificabili con l'adozione di moderati accorgimenti tecnici. Classe I – porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non imporre limitazioni alle scelte urbanistiche

Classificazione acustica: Classe II – Aree prevalentemente residenziali

Vincoli presenti: Idrogeologico, Galasso Torrente Cherasca

Descrizione della proposta di variante

La proposta di variante prevede l'inserimento di una norma particolare per il fabbricato individuato con la lettera U sulla cartografia per permetterne l'ampliamento una tantum in misura non superiore al 20% della volumetria esistente. La modifica viene inserita all'articolo 7.6 delle N.T.A..

Si allega una corografia dell'area in oggetto



E una fotografia dell'area in oggetto



Proposta di variante n.5: Inserimento di aree residenziali Rc27 e Rc28 al concentrico e norma puntuale su fabbricato

Localizzazione: Valle Talloria, Via Guido Cane

Identificativi catastali: foglio 22 mappali 1273-978 (mq.2.790), 452p-787p (mq.1.482)

Destinazione vigente: area agricola

Destinazione in variante: area a destinazione residenziale di completamento Rc27- Rc28

Classificazione geologica: Classe II - Porzioni di territorio a moderata pericolosità geomorfologica, edificabili con l'adozione di moderati accorgimenti tecnici.

Classificazione acustica: Classe III – Aree di tipo misto

Vincoli presenti: Idrogeologico

Descrizione della proposta di variante

La proposta di variante prevede l'inserimento di due lotti edificabili in fregio all'area residenziale consolidata nel concentrico a sud del cimitero. I due lotti avranno una superficie rispettivamente di mq. 4.210 per l'area Rc28 e di mq.1.482 per l'area Rc27.

La modifica prevede un incremento di capacità edificatoria pari a mc. 4.554

L'edificazione avverrà tramite permesso di costruire convenzionato che garantisca l'accessibilità ai lotti in oggetto.

Viene inoltre prevista una norma puntuale per il fabbricato indicato con la lettera T, censito a catasto terreni al foglio 22 mappale 1.230 dando la possibilità di cambio d'uso dei locali a piano terra ad uso autorimessa e cantina in locali residenziali senza aumento della sagoma costruita.

Le modifiche vengono inserite all'articolo 7.6 delle N.T.A..

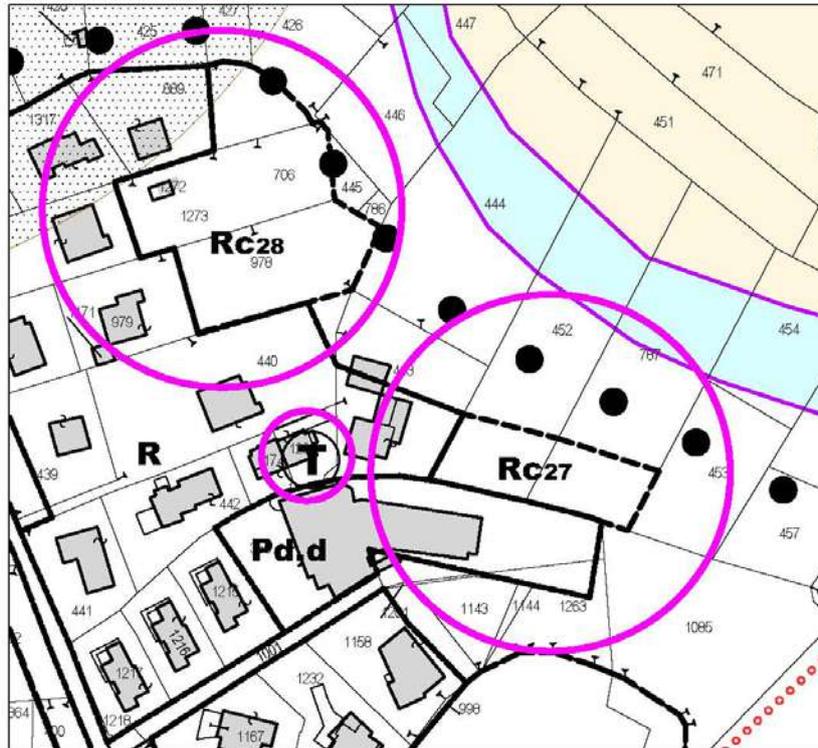
PROPOSTA N.5

PRGC VIGENTE



BRACCO ORNELLA (38)
BONGIOVANNI PIETRO (21)
PORELLO MARCO (33)
PORRO LUIGI (34)

PRGC VARIANTE



Si allega una corografia dell'area in oggetto



E una fotografia del fabbricato oggetto di norma puntuale



Proposta di variante n.6: modifica della perimetrazione del nucleo minore Nm3 in Valle Talloria

Localizzazione: Valle Talloria, Nucleo Nm3

Identificativi catastali: foglio 11 mappale 677, 100,101,102,516,517,519,522,759,99P

Destinazione vigente: area agricola- area di nucleo minore Nm3

Destinazione in variante: area di nucleo minore Nm3- area Vr

Classificazione geologica: Classe II - Porzioni di territorio a moderata pericolosità geomorfologica, edificabili con l'adozione di moderati accorgimenti tecnici. Classe I – porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non imporre limitazioni alle scelte urbanistiche

Classificazione acustica: Classe III – Aree di tipo misto

Vincoli presenti: Idrogeologico

Descrizione della proposta di variante

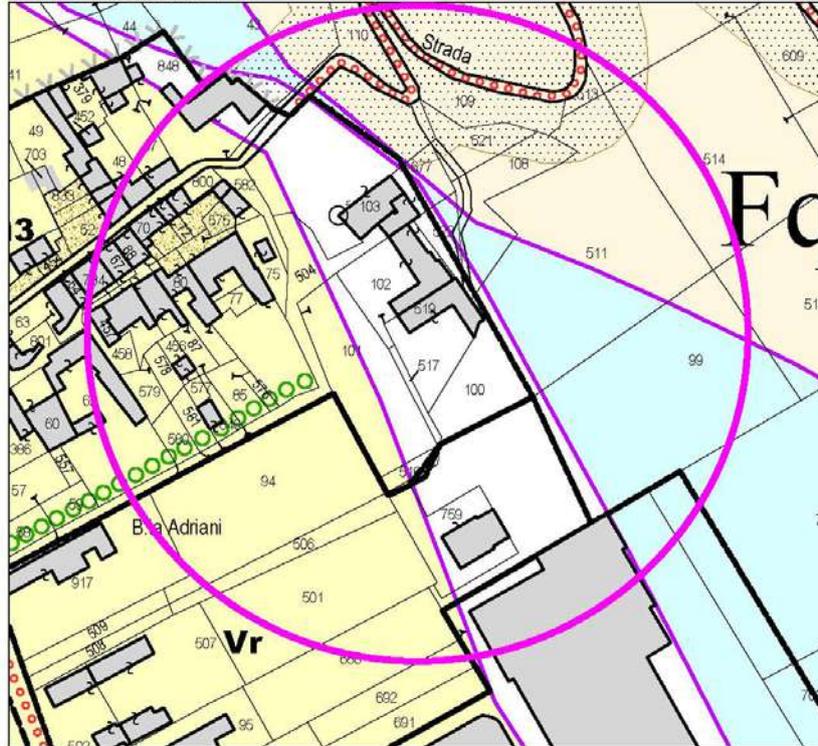
La proposta riguarda due punti:

- La proposta di variante prevede un lieve ampliamento della perimetrazione del nucleo minore Nm3 a ricomprendere una porzione di terreno agricolo in classe geologica II di pertinenza del fabbricato sul mappale 677. Per questa porzione la modifica prevede il cambio di destinazione di un'area agricola di superficie pari a mq. 25 con un incremento di volumetria residenziale pari a mc. 13
- La proposta di variante prevede inoltre lo stralcio di una porzione di 3.757 mq. con contestuale diminuzione della capacità edificatoria di 1.879 mc. del nucleo minore Nm3 sui mappali 100,101,102,516,517,519,522,759,99P a ricompenderli nella limitrofa area inedificabile a verde privato.

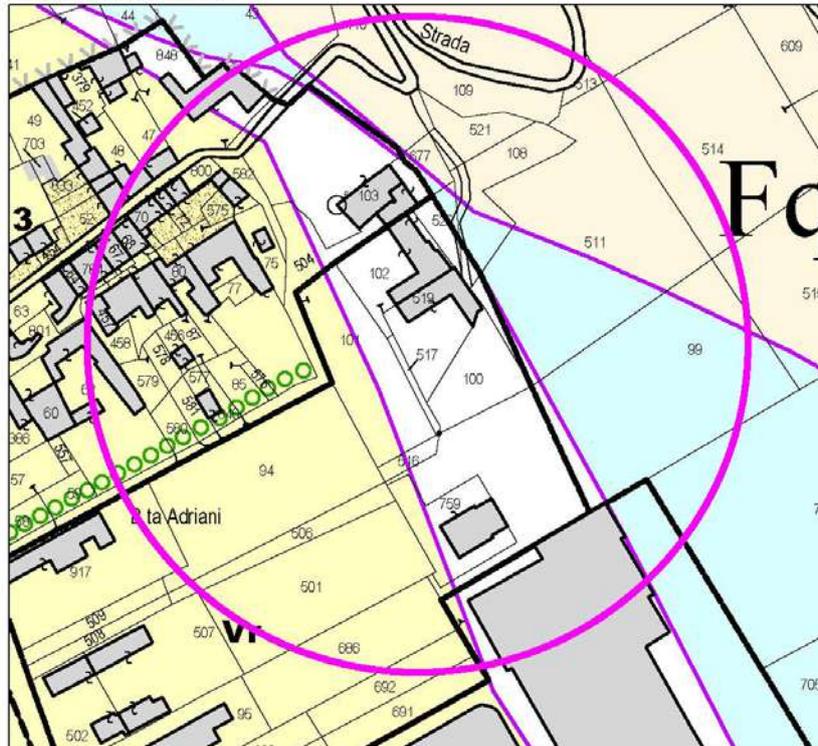
PROPOSTA N.6

DESTEFANIS CARMELINA (22)
GIACHINO SERGIO (40)

PRGC VIGENTE



PRGC VARIANTE



Si allega una corografia dell'area in oggetto



Proposta di variante n.7: Cambio di destinazione d'uso da area residenziale ad area produttiva in Valle Talloria

Localizzazione: Valle Talloria, Via Guido Cane

Identificativi catastali: foglio 5 mappali 405,539,386p,537p

Destinazione vigente: area residenziale consolidata

Destinazione in variante: area a destinazione produttiva P

Classificazione geologica: Classe II - Porzioni di territorio a moderata pericolosità geomorfologica, edificabili con l'adozione di moderati accorgimenti tecnici.

Classificazione acustica: Classe III – Aree di tipo misto

Vincoli presenti: D.Lgs. 42/2004, Galasso Torrente Talloria

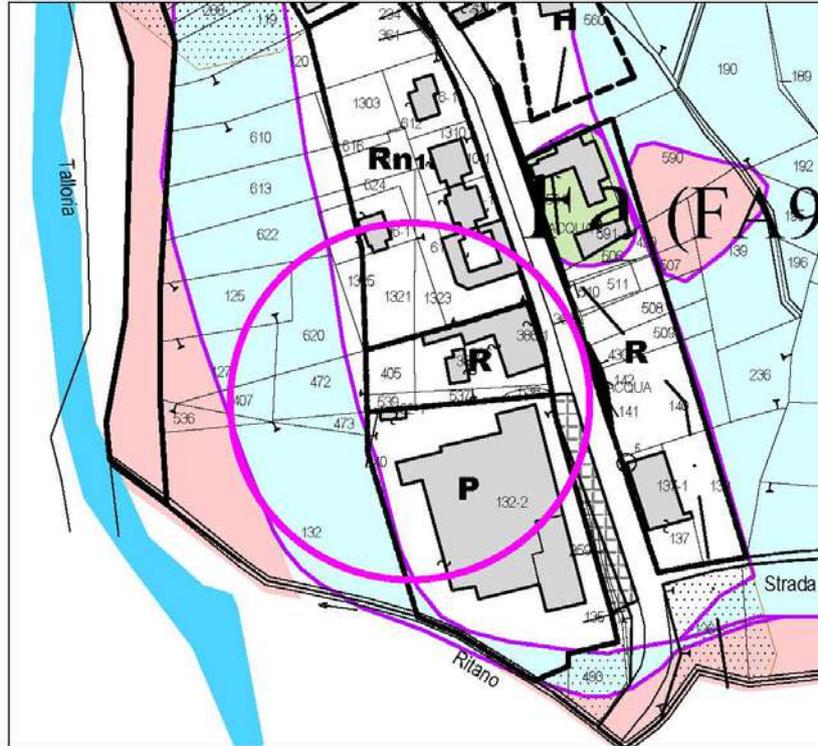
Descrizione della proposta di variante

La proposta di variante prevede la perimetrazione di un'area produttiva e lo stralcio di un'area residenziale. L'area oggetto di cambio di destinazione d'uso risulta avere una superficie pari a mq.804.

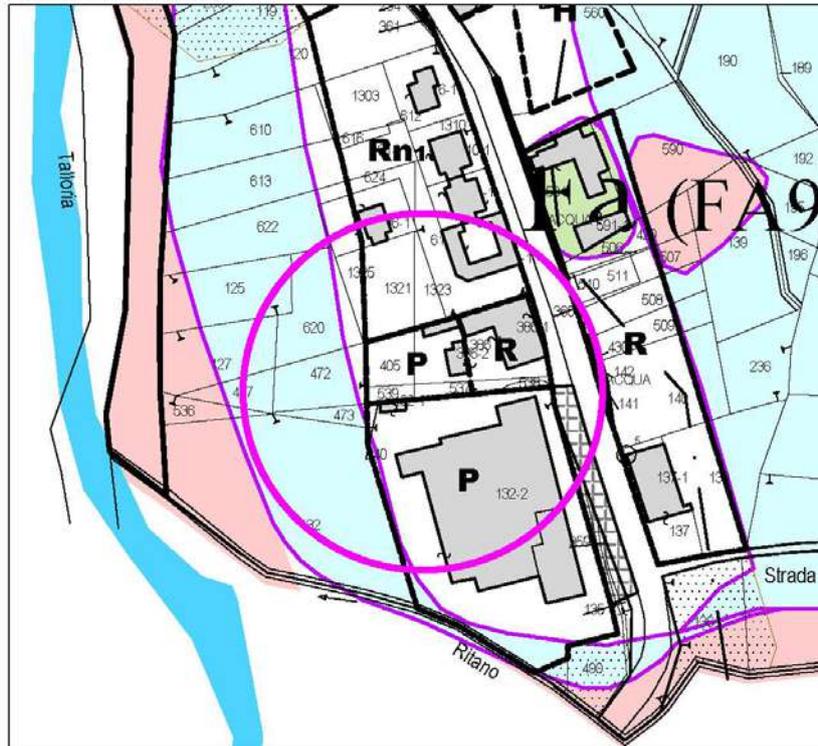
PROPOSTA N.7

SALVANO EZIO (28)

PRGC VIGENTE



PRGC VARIANTE



Si allega una corografia dell'area in oggetto



E una fotografia dell'area dietro il fabbricato



Proposta di variante n.8 : inserimento di area residenziale Rc25 al concentrico

Localizzazione: Concentrico, Via Monviso

Identificativi catastali: foglio 22 mappali 1426-1427

Destinazione vigente: area a verde residenziale Vr

Destinazione in variante: area a destinazione residenziale di completamento Rc25

Classificazione geologica: Classe II - Porzioni di territorio a moderata pericolosità geomorfologica, edificabili con l'adozione di moderati accorgimenti tecnici.

Classificazione acustica: Classe II – Aree prevalentemente residenziali

Vincoli presenti: Idrogeologico

Descrizione della proposta di variante

La proposta di variante prevede l'inserimento di un lotto edificabile al fondo della nuova viabilità di Via Monviso realizzata con il soprastante PEC Rn18

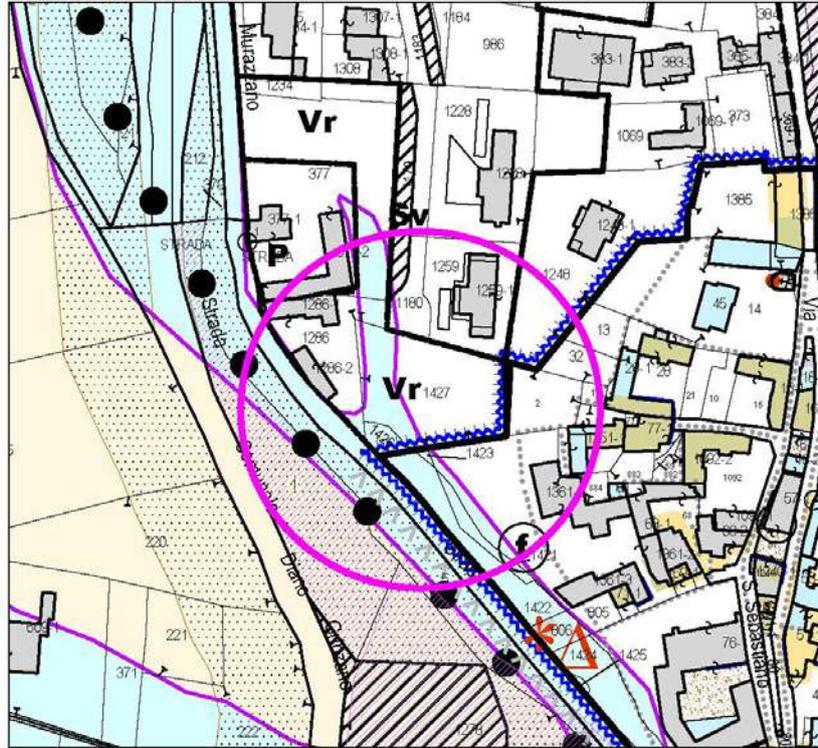
Il lotto avrà una superficie pari a mq. 1.038 con un incremento di capacità edificatoria pari a mc. 830.

La modifica viene inserita all'articolo 7.6 delle N.T.A..

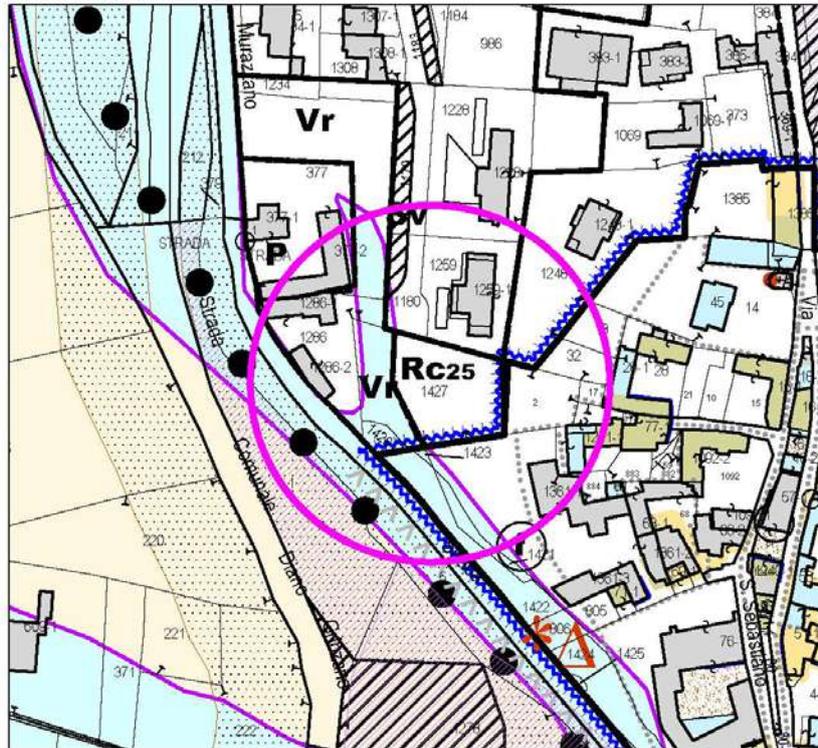
PROPOSTA N.8

BERZIA EMMA (30)

PRGC VIGENTE



PRGC VARIANTE



Si allega una corografia dell'area in oggetto



E una fotografia dell'area della proposta



Proposta di variante n.9: stralcio di area di nucleo minore e di area a servizio per gli insediamenti produttivi in Valle Talloria con ampliamento di area produttiva

Localizzazione: Valle Talloria, Via Guido Cane

Identificativi catastali: foglio 2 mappali 468-471

Destinazione vigente: area per gli insediamenti produttivi Sp

Destinazione in variante: area produttiva

Classificazione geologica: Classe I – porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non imporre limitazioni alle scelte urbanistiche

Classificazione acustica: Classe IV – Aree di intensa attività umana

Vincoli presenti: nessuno

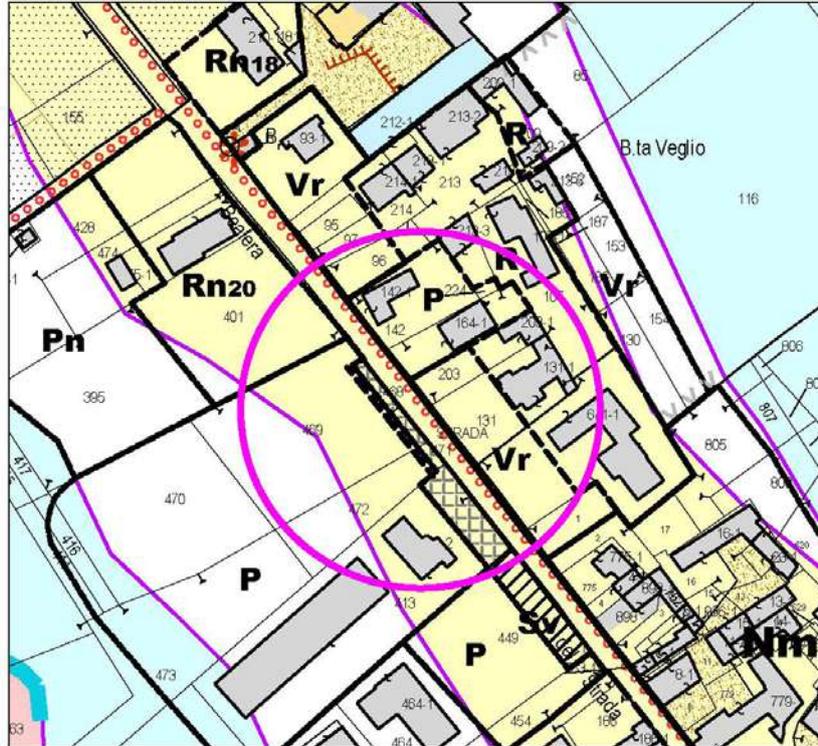
Descrizione della proposta di variante

La proposta di variante prevede il cambio di destinazione d'uso di una porzione di area a servizio degli insediamenti produttivi lungo strada provinciale in area produttiva. La modifica comporta una riduzione di superficie a servizio degli insediamenti produttivi pari a mq. 44 per allineare le recinzioni attuali lungo la strada provinciale, tale area viene quindi ricompresa all'interno della perimetrazione dell'area produttiva.

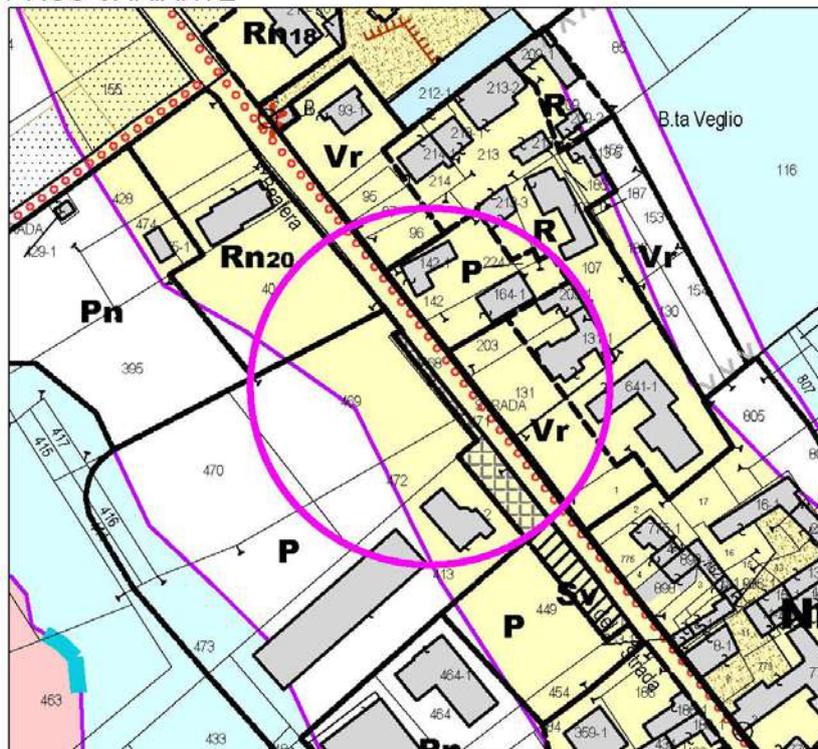
PROPOSTA N.9

ALTAVILLA ARCANGELO (35)

PRGC VIGENTE



PRGC VARIANTE



Si allega una corografia dell'area in oggetto



E una fotografia dell'area in oggetto



Proposta di variante n.10: stralcio di area produttiva in Valle Talloria

Localizzazione: Valle Talloria, Via Guido Cane

Identificativi catastali: foglio 11 mappali 572-705-742-789-790-791-792-793-794-795-796

Destinazione vigente: area produttiva P

Destinazione in variante: area agricola

Classificazione geologica: Classe III - Porzioni di territorio che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici tali da impedirne l'utilizzo qualora inedificate, con l'eccezione delle aziende agricole secondo quanto indicato nelle N.T.A.

Classificazione acustica: Classe IV – Aree di intensa attività umana

Vincoli presenti: Idrogeologico,

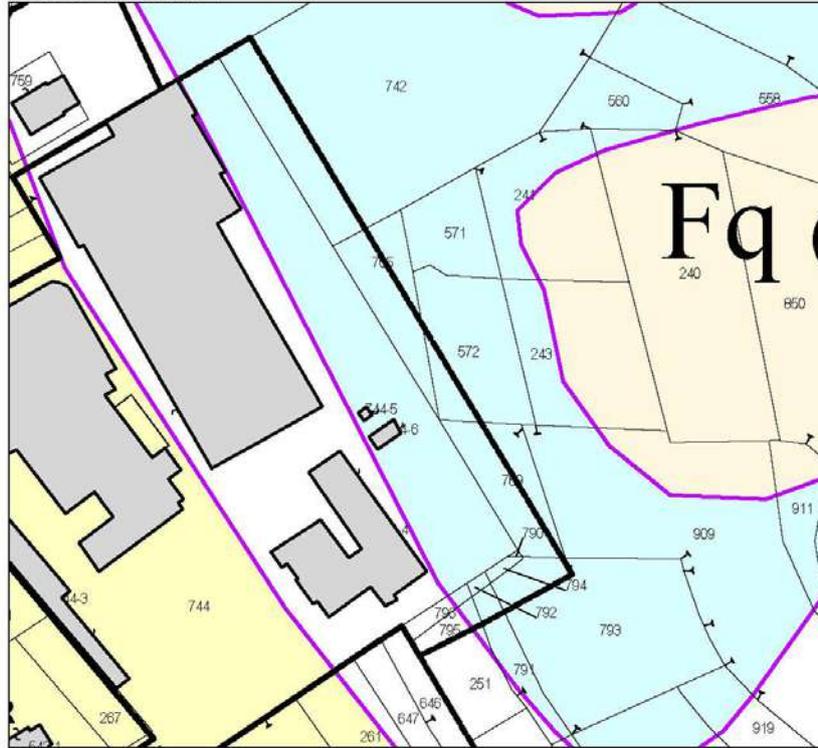
Descrizione della proposta di variante

La proposta di variante prevede il cambio di destinazione d'uso di una porzione di area produttiva a tergo del fabbricato della Giordano Vini. La modifica comporta una riduzione di superficie produttiva pari a mq. 2.978.

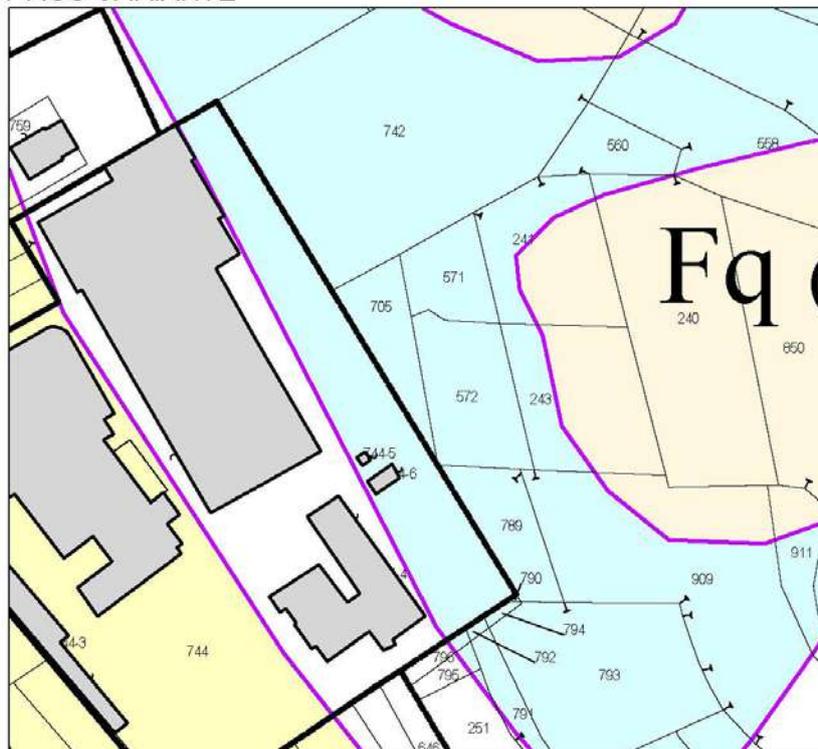
PROPOSTA N.10

Giordano Gianni i Vigneti (29)

PRGC VIGENTE



PRGC VARIANTE



Si allega una corografia dell'area in oggetto



Proposta di variante n.11: stralcio di area a standard e inserimento di area produttiva in località Conforso

Localizzazione: Frazione Conforso

Identificativi catastali: foglio 1 mappali 6,386,387

Destinazione vigente: area a standard Ss

Destinazione in variante: area produttiva Pn soggetta a strumento urbanistico esecutivo

Classificazione geologica: Classe IIIb2 – Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio edilizio esistente.

Classificazione acustica: Classe IV – Aree di intensa attività umana

Vincoli presenti: D.Lgs. 42/2004, Torrente Talloria

Descrizione della proposta di variante

La proposta di variante prevede il cambio di destinazione d'uso di una porzione di area a standard in area produttiva tipo Pn. La modifica comporta un incremento di superficie territoriale produttiva pari a mq. 7.320 con una contestuale riduzione di area a standard.

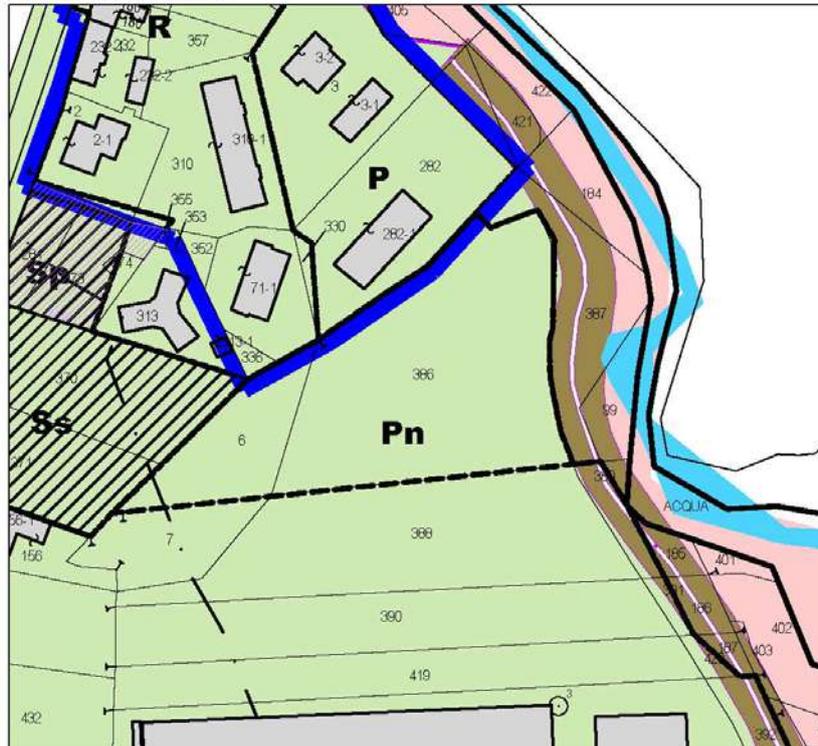
PROPOSTA N.11

BOAT LIFT SRL

PRGC VIGENTE



PRGC VARIANTE



Proposta di variante n.12: cambio di tipologia costruttiva per edifici in centro storico

Localizzazione: Centro storico, via Vittorio Emanuele 4

Identificativi catastali: foglio 22 mappali 1168 sub.3,5 e 6

Destinazione vigente: edificio in centro storico “tettoie e bassi fabbricati” soggetti a demolizione

Destinazione in variante: edifici costituenti il tessuto storico originario nonostante interventi successivi anche incoerenti

Classificazione geologica: Classe II - Porzioni di territorio a moderata pericolosità geomorfologica, edificabili con l'adozione di moderati accorgimenti tecnici.

Classificazione acustica: Classe III – Aree di tipo misto

Vincoli presenti: Idrogeologico, art.24 L.R.56/77 e s.m.i.

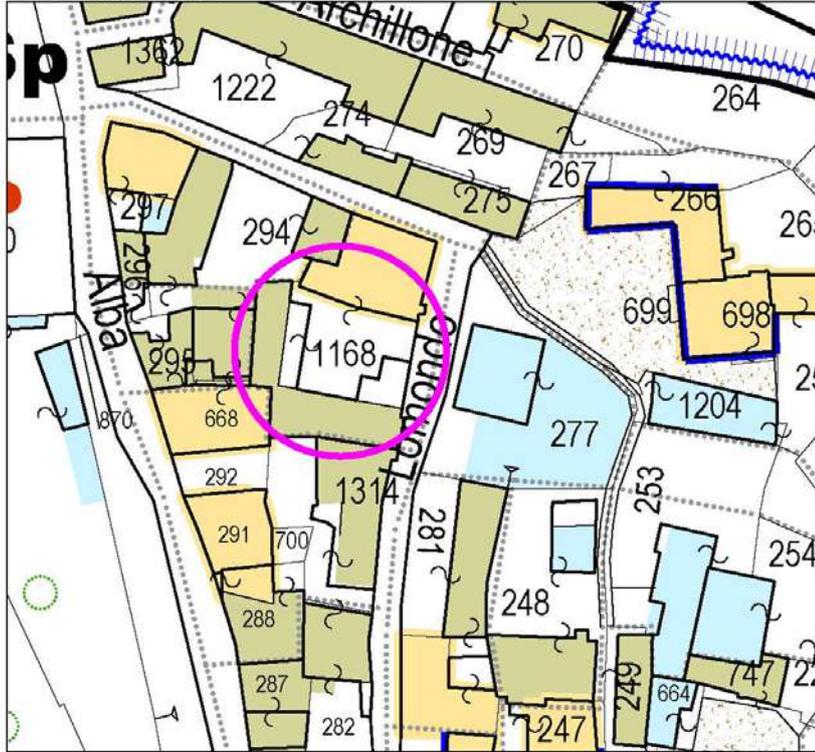
Descrizione della proposta di variante

La proposta di variante prevede la possibilità per i fabbricati indicati in cartografia il recupero ai fini abitativi. Il PRGC vigente prevede per i fabbricati in oggetto esclusivamente la demolizione, con la proposta di variante è possibile ristrutturare i fabbricati e adibirli ad uso residenziale. La proposta prevede un aumento di volumetria edificabile pari a mc. 300.

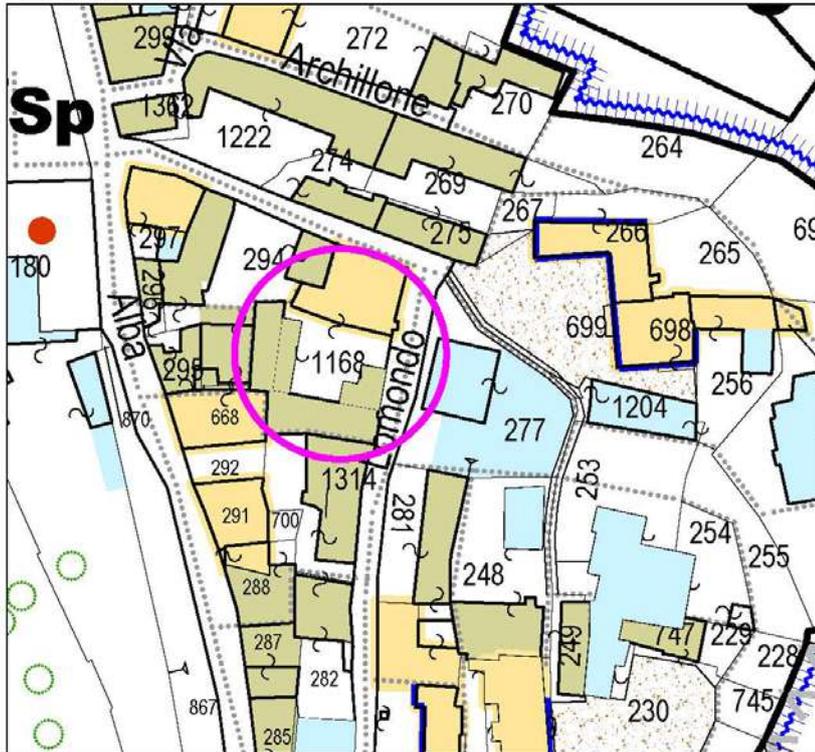
PROPOSTA N.12

DRAPANT (32)

PRGC VIGENTE



PRGC VARIANTE



Si allega una corografia dell'area in oggetto



E una fotografia dei fabbricati in oggetto



Proposta di variante n.13: cambio di tipologia costruttiva per edifici in centro storico

Localizzazione: Centro storico, via Umberto I n.9

Identificativi catastali: foglio 22 mappale 131

Destinazione vigente: edificio in centro storico costituenti il tessuto storico della struttura urbana

Destinazione in variante: altri edifici di interesse storico

Classificazione geologica: Classe II - Porzioni di territorio a moderata pericolosità geomorfologica, edificabili con l'adozione di moderati accorgimenti tecnici..

Classificazione acustica: Classe III – Aree di tipo misto

Vincoli presenti: Idrogeologico, art.24 L.R.56/77 e s.m.i.

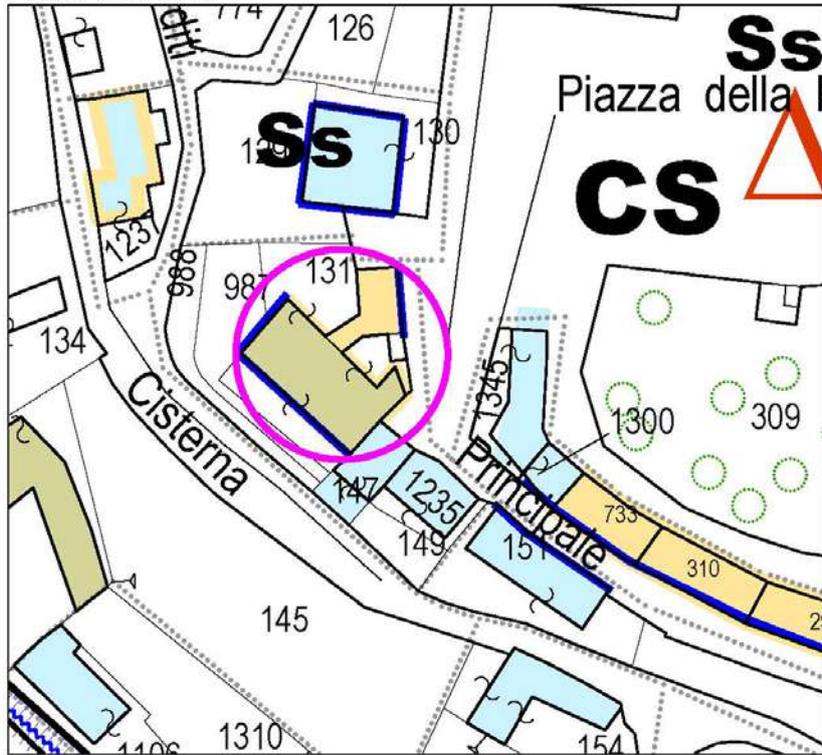
Descrizione della proposta di variante

La proposta di variante prevede l'inserimento di una tutela per il fabbricato individuato in planimetria equiparandolo ad un edificio di interesse storico artistico in quanto sede dell'originaria banca di Diano d'Alba.

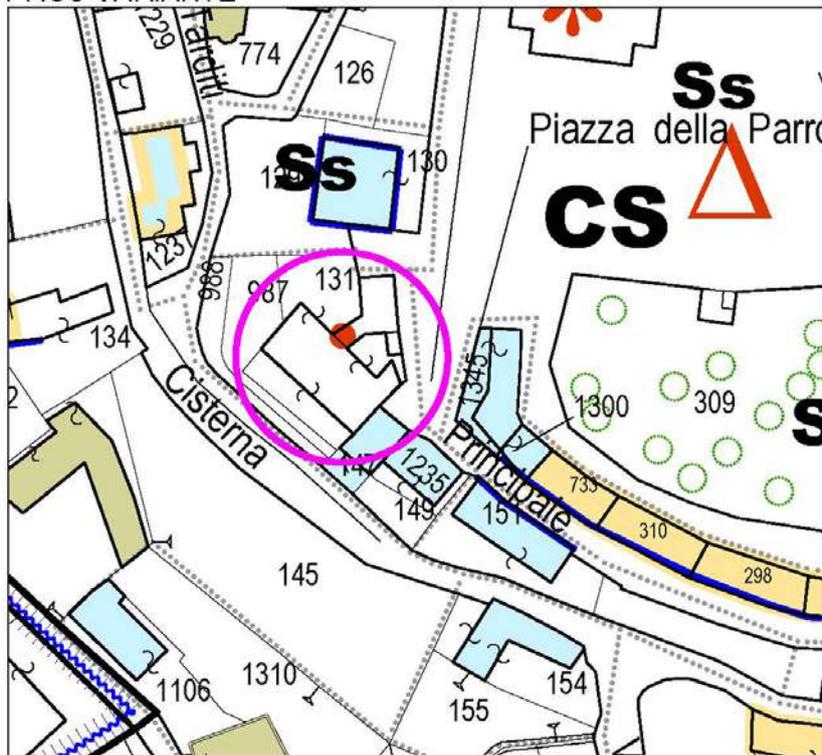
PROPOSTA N.13

UNIONE AGRICOLA

PRGC VIGENTE



PRGC VARIANTE



Proposta di variante n.14: Cambio di destinazione d'uso da area produttiva ad area residenziale in Frazione Ricca

Localizzazione: Frazione Ricca, Via Alba Cortemilia n.52

Identificativi catastali: foglio 18 mappale 512

Destinazione vigente: area produttiva consolidata P

Destinazione in variante: area a destinazione residenziale consolidata R

Classificazione geologica: Classe II - Porzioni di territorio a moderata pericolosità geomorfologica, edificabili con l'adozione di moderati accorgimenti tecnici.

Classificazione acustica: Classe III – Aree di tipo misto

Vincoli presenti: Idrogeologico, D.Lgs. 42/2004, Galasso Torrente Cherasca

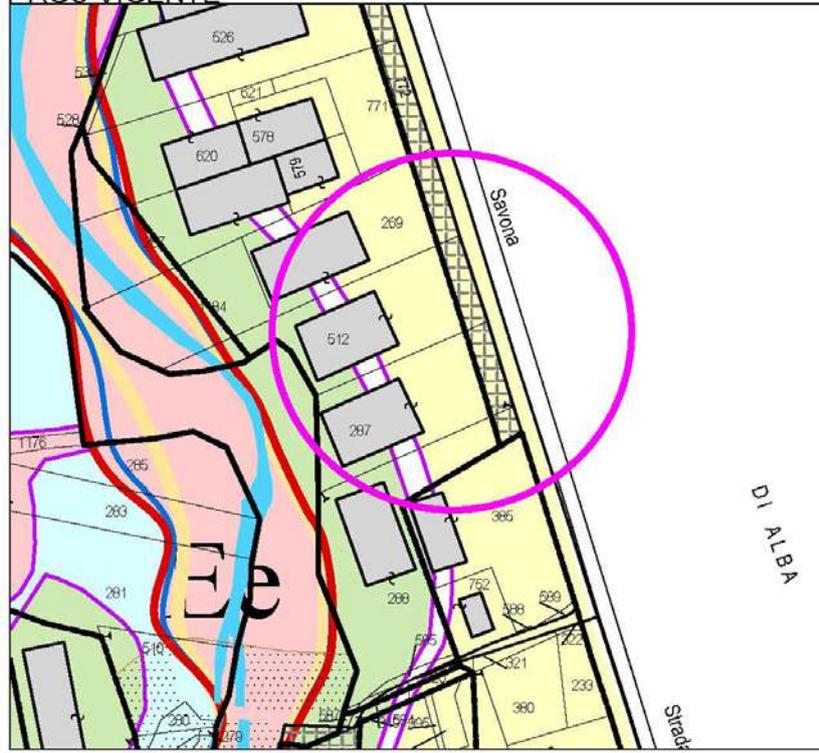
Descrizione della proposta di variante

La proposta di variante prevede la perimetrazione di un'area residenziale a comprendere il fabbricato realizzato in passato come residenziale in ambito produttivo e il conseguente stralcio dell'area produttiva. L'area oggetto di cambio di destinazione d'uso risulta avere una superficie pari a mq.980. La modifica comporta un aumento di volumetria residenziale pari a mc. 1.200

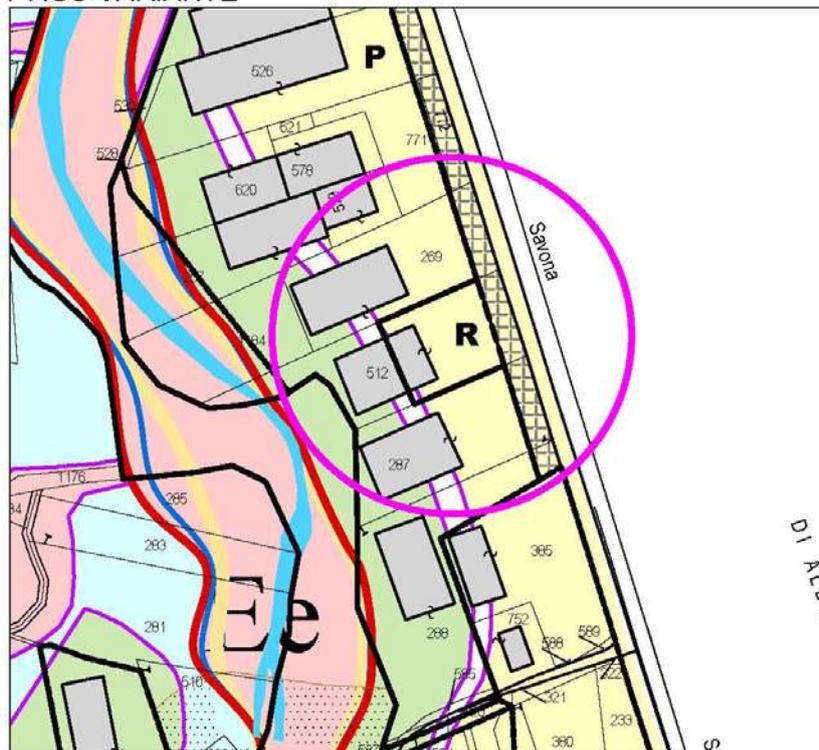
PROPOSTA N.14

DE.AR.TRE (24)

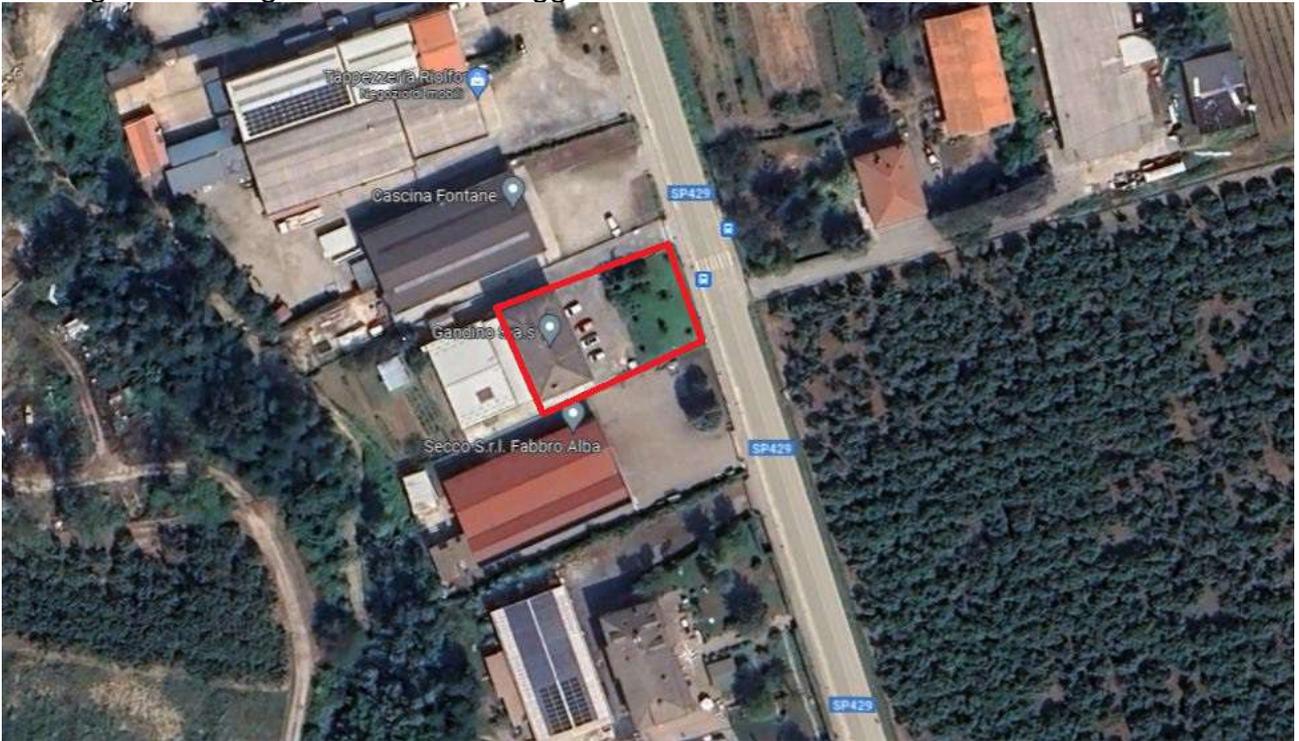
PRGC VIGENTE



PRGC VARIANTE



Si allega una corografia dell'area in oggetto



E una fotografia dell'area dietro il fabbricato



Proposta di variante n.15: cambio di tipologia costruttiva per edifici in centro storico

Localizzazione: Centro storico, via Vittorio Emanuele – s.p. 32

Identificativi catastali: foglio 22 mappali 691-689 parte

Destinazione vigente: edificio in centro storico costituenti il tessuto storico della struttura urbana, edificio non censito

Destinazione in variante: edificio costituente il tessuto storico della struttura urbana che conserva l'assetto planivolumetrico nonostante interventi successivi anche incoerenti, edifici di impianto recente o comunque di impianto non originario

Classificazione geologica: Classe II - Porzioni di territorio a moderata pericolosità geomorfologica, edificabili con l'adozione di moderati accorgimenti tecnici.

Classificazione acustica: Classe III – Aree di tipo misto

Vincoli presenti: Idrogeologico, art.24 L.R.56/77 e s.m.i.

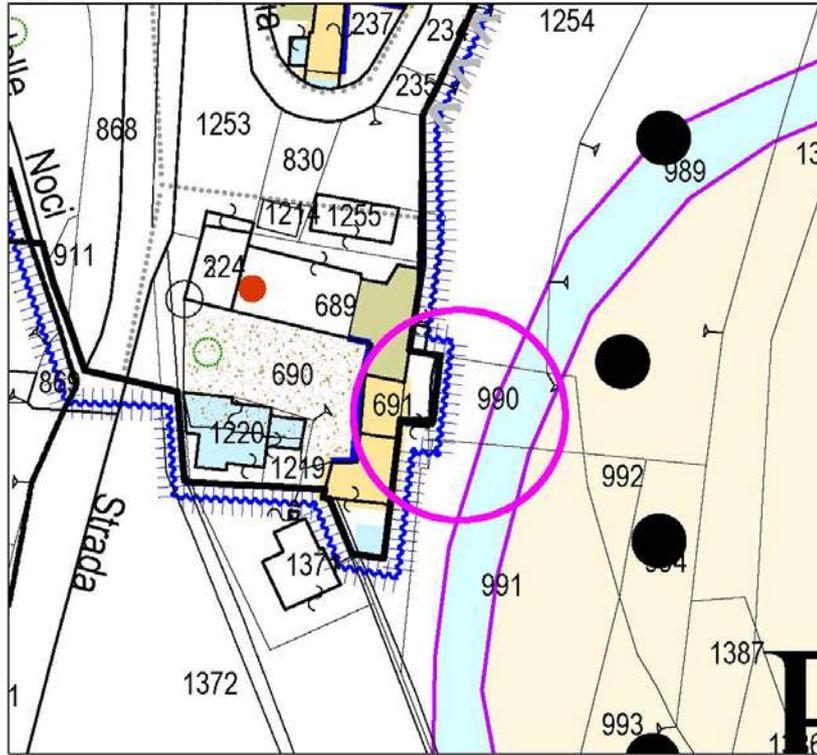
Descrizione della proposta di variante

La proposta di variante prevede il cambio di tipologia per l'edificio fronte cortile superiore e il riconoscimento di una porzione a basso fabbricato a valle come edificio di impianto recente e regolarmente autorizzato nel 1978.

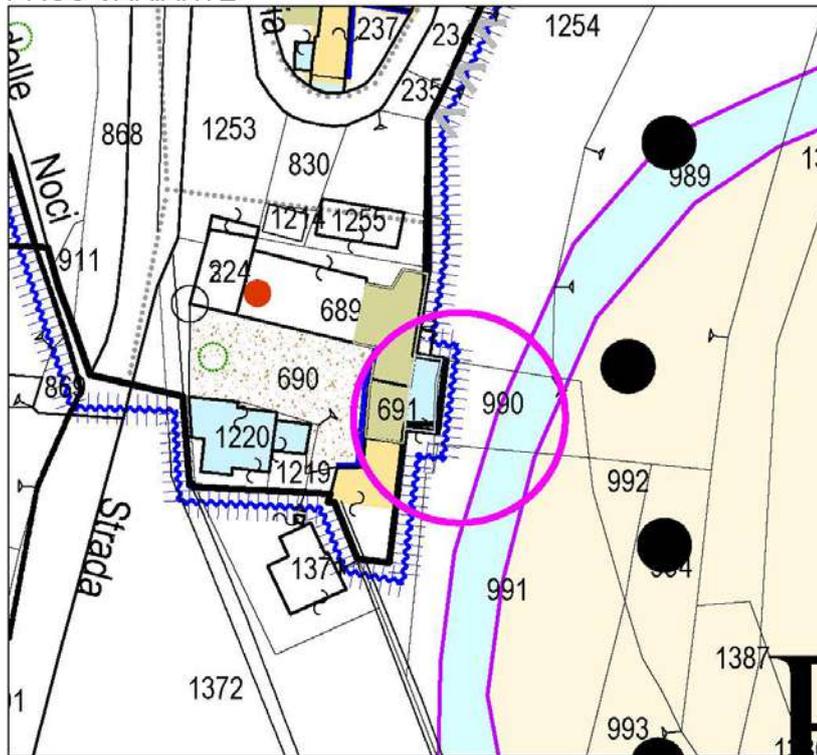
PROPOSTA N.15

ARIONE CARLO

PRGC VIGENTE



PRGC VARIANTE



Si allega una corografia dell'area in oggetto



E una fotografia del fabbricato in oggetto



Proposta di variante n.16: stralcio di area produttiva in Valle Talloria

Localizzazione: Valle Talloria, Via Guido Cane

Identificativi catastali: foglio 2 mappali 368-248-249-290-250-8

Destinazione vigente: area produttiva Pn

Destinazione in variante: area agricola

Classificazione geologica: Classe II - Porzioni di territorio a moderata pericolosità geomorfologica, edificabili con l'adozione di moderati accorgimenti tecnici.

Classificazione acustica: Classe IV – Aree di intensa attività umana

Vincoli presenti: Galasso torrente Talloria

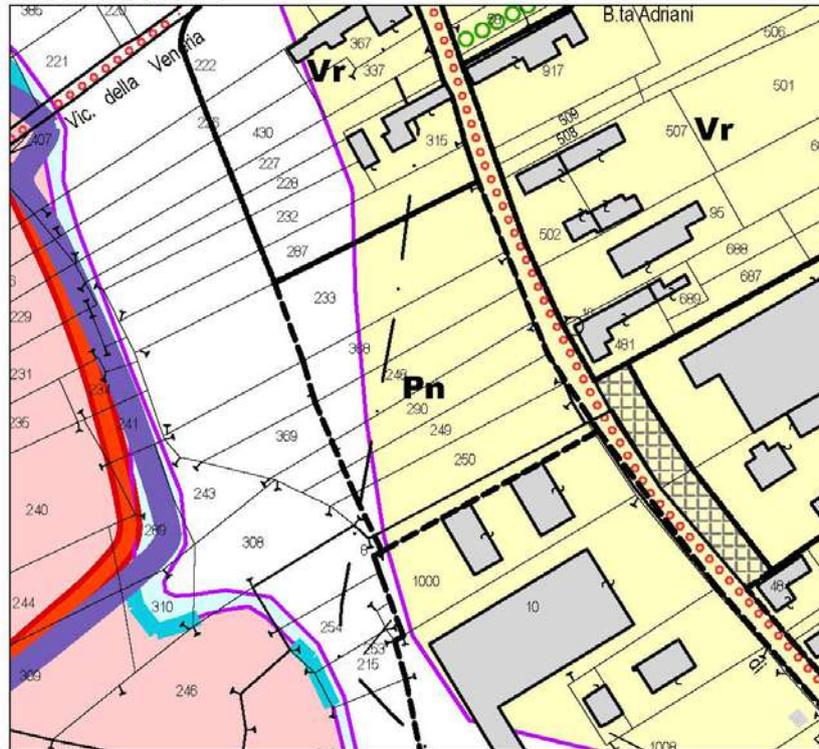
Descrizione della proposta di variante

La proposta di variante prevede il cambio di destinazione d'uso di una porzione di area produttiva di nuovo impianto ad area agricola. La modifica comporta una riduzione di superficie produttiva pari a mq. 5.137.

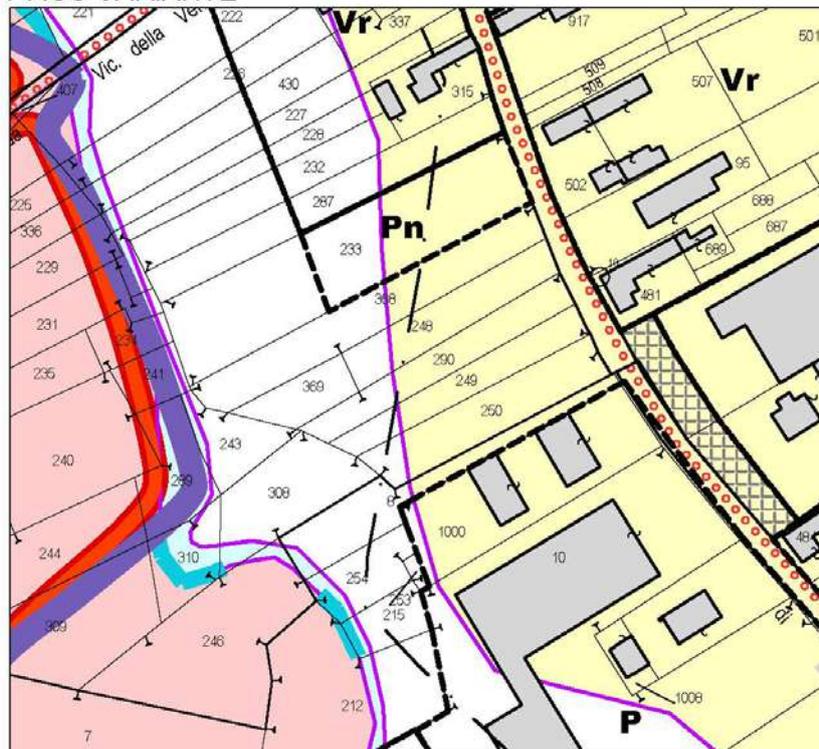
PROPOSTA N.16

Veglio/Sandri/Giachino

PRGC VIGENTE



PRGC VARIANTE



Si allega una corografia dell'area in oggetto



Si allega una fotografia dell'area in oggetto



Proposta di variante n.17: stralcio di area residenziale in Valle Talloria

Localizzazione: Valle Talloria, Via Guido Cane

Identificativi catastali: foglio 4 mappali 1-14, foglio n.3 mappale 260

Destinazione vigente: area consolidata R

Destinazione in variante: area agricola

Classificazione geologica: Classe II - Porzioni di territorio a moderata pericolosità geomorfologica, edificabili con l'adozione di moderati accorgimenti tecnici, .

Classificazione acustica: Classe IV – Aree di intensa attività umana

Vincoli presenti: Galasso torrente Talloria

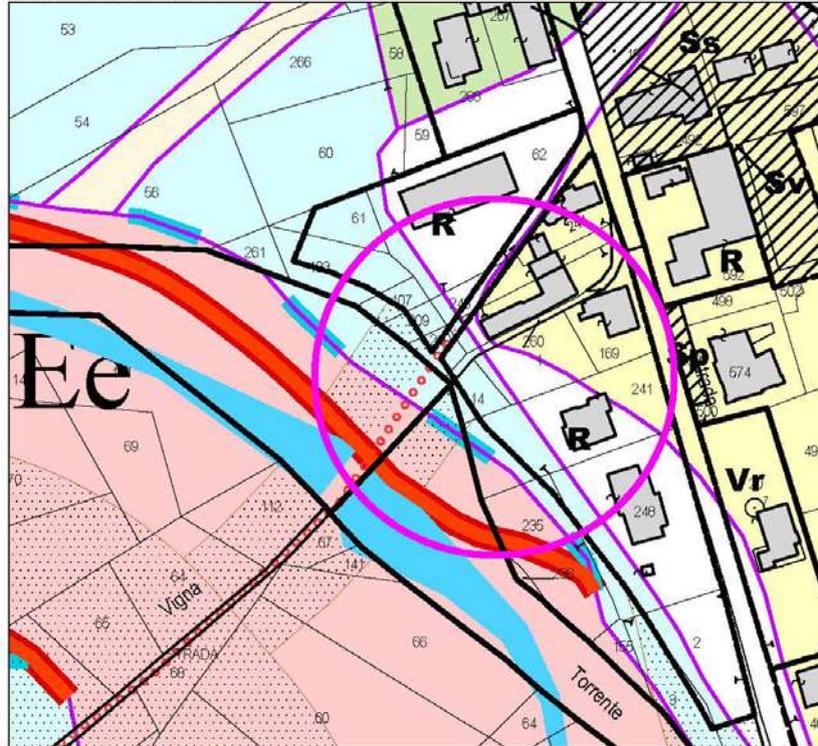
Descrizione della proposta di variante

La proposta di variante prevede il cambio di destinazione d'uso di una porzione di area residenziale consolidata ad area agricola. La modifica comporta una riduzione di superficie residenziale pari a mq.885 con una diminuzione di volumetria residenziale pari a 708mc..

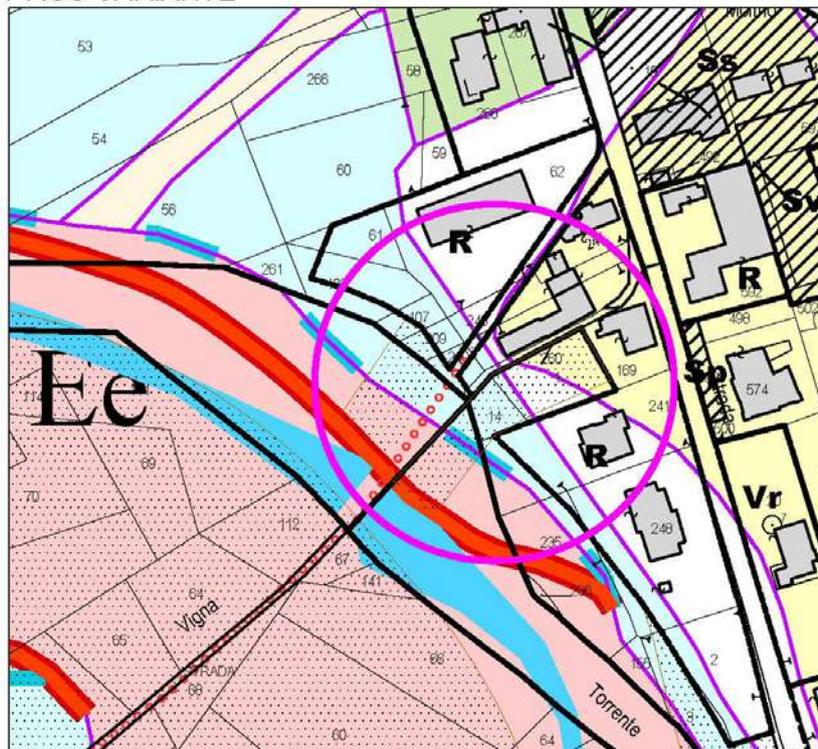
PROPOSTA N.17

Zeffirio Mario

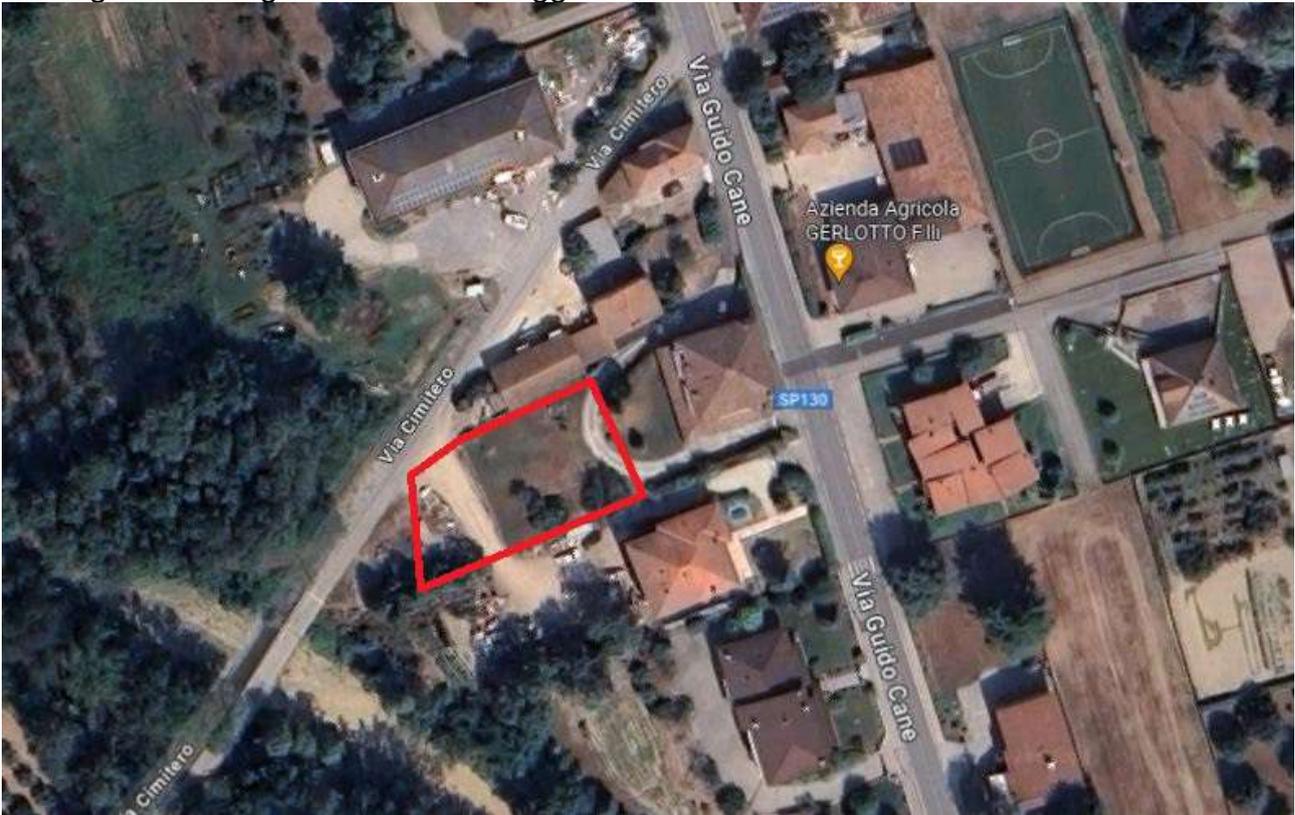
PRGC VIGENTE



PRGC VARIANTE



Si allega una corografia dell'area in oggetto



Si allega una fotografia dell'area in oggetto



Proposta di variante n.18: norma puntuale su fabbricato a nord del concentrico

Localizzazione: Concentrico, porzione a nord, a Est rispetto a S.P.32

Identificativi catastali: foglio 16 mappali 153

Destinazione vigente: fabbricato produttivo in area agricola

Destinazione in variante: fabbricato residenziale in area agricola

Classificazione geologica: Classe II - Porzioni di territorio a moderata pericolosità geomorfologica, edificabili con l'adozione di moderati accorgimenti tecnici, .

Classificazione acustica: Classe IV – Aree di intensa attività umana

Vincoli presenti: Idrogeologico

Descrizione della proposta di variante

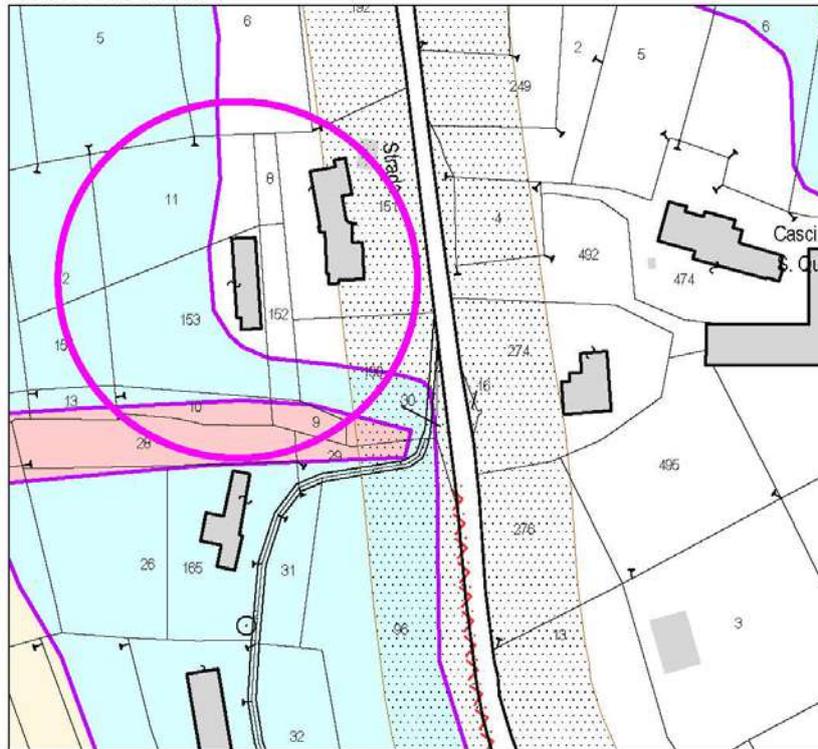
La proposta di variante prevede l'inserimento di una norma puntuale per il fabbricato individuato con la lettera K nella planimetria di PRGC che ne consenta la ristrutturazione con il cambio di destinazione d'uso in residenziale per una volumetria massima di mc. 700 per un'altezza massima pari a mt.7,50 la cui impronta deve essere realizzata sui mappali 8,11,152 e 153. L'accesso deve essere garantito dalla viabilità attuale senza nuovi accessi dalla strada provinciale.

La modifica viene introdotta all'articolo delle N.T.A. n. 8.3

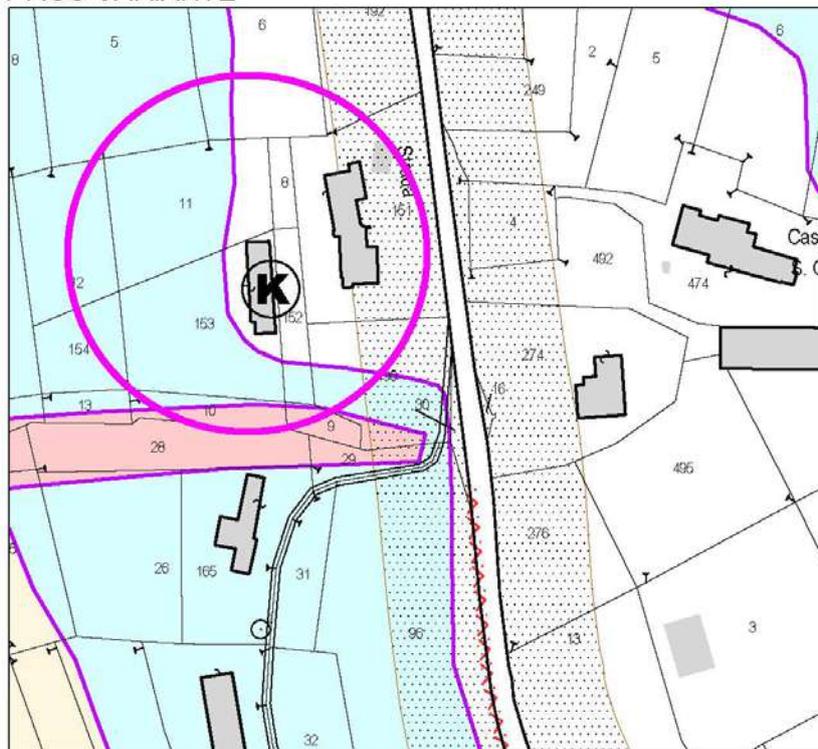
PROPOSTA N.18

GERLOTTO PIERANGELA

PRGC VIGENTE



PRGC VARIANTE



Si allega una corografia dell'area in oggetto



Proposta di variante n.19: norma puntuale su fabbricati a Ricca e stralcio di area a standard per insediamenti produttivi

Localizzazione: Località Ricca, Via Alba Cortemilia

Identificativi catastali: foglio 18 mappale 222

Destinazione vigente: terreno adibito a standard Sv

Destinazione in variante: terreno a verde privato Vr

Classificazione geologica: Classe II - Porzioni di territorio a moderata pericolosità geomorfologica, edificabili con l'adozione di moderati accorgimenti tecnici, .

Classificazione acustica: Classe III – Aree di tipo misto

Vincoli presenti: Idrogeologico, Galasso Torrente Cherasca

Descrizione della proposta di variante

La proposta di variante prevede lo stralcio di una porzione di area a standard delle dimensioni di mq. 180 l'inserimento di un'area a verde privato di fatto inedificabile in quanto ricadente nella fascia di rispetto cimiteriale.

Contestualmente alla presente proposta viene previsto un incremento di volumetria residenziale per i due fabbricati fronti stanti denominati individuati nella nuova cartografia con la lettera Q. La modifica, riportata all'articolo 7.6 delle NTA comporta un incremento di volumetria residenziale pari a 420mc.

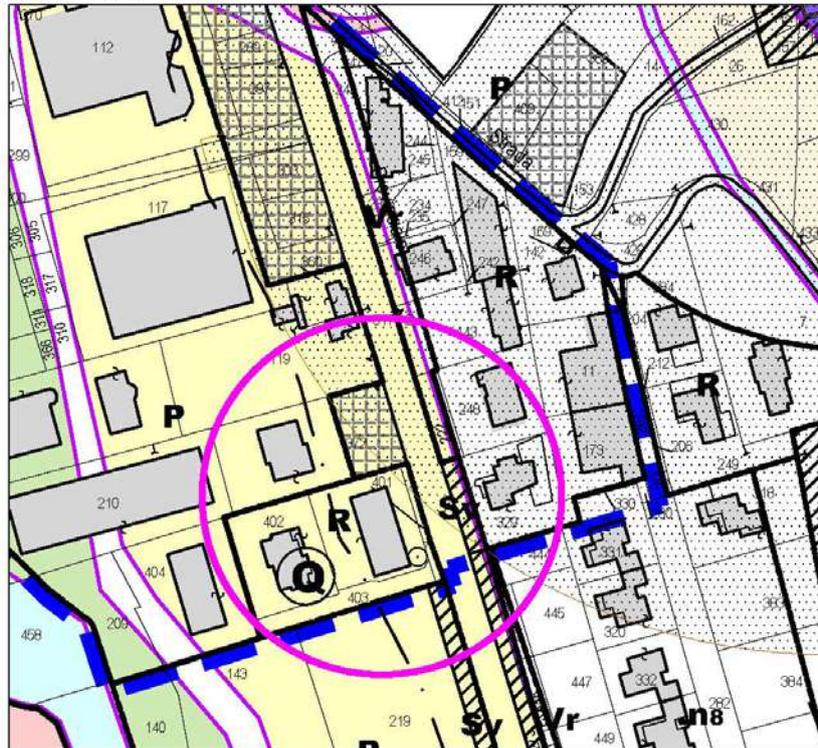
PROPOSTA N.19

MORAGLIO
AKIRA IMMOBILIARE (37)

PRGC VIGENTE



PRGC VARIANTE



Si allega una corografia dell'area in oggetto



Si allega una fotografia dell'area in oggetto



Proposta di variante n.20: inserimento di area a standard per insediamenti produttivi e stralcio area produttiva

Localizzazione: Località Ricca, località Pontegrosso

Identificativi catastali: foglio 18 mappale 506p,450p,486p

Destinazione vigente: terreno produttivo P, terreno a standard Sv

Destinazione in variante: terreno a standard Sv, terreno produttivo P

Classificazione geologica: Classe II - Porzioni di territorio a moderata pericolosità geomorfologica, edificabili con l'adozione di moderati accorgimenti tecnici, .

Classificazione acustica: Classe III – Aree di tipo misto

Vincoli presenti: Idrogeologico, Galasso Torrente Cherasca

Descrizione della proposta di variante

La proposta di variante prevede il riconoscimento di un'area a parcheggio individuata come standard per insediamenti produttivi in località Tarramino.

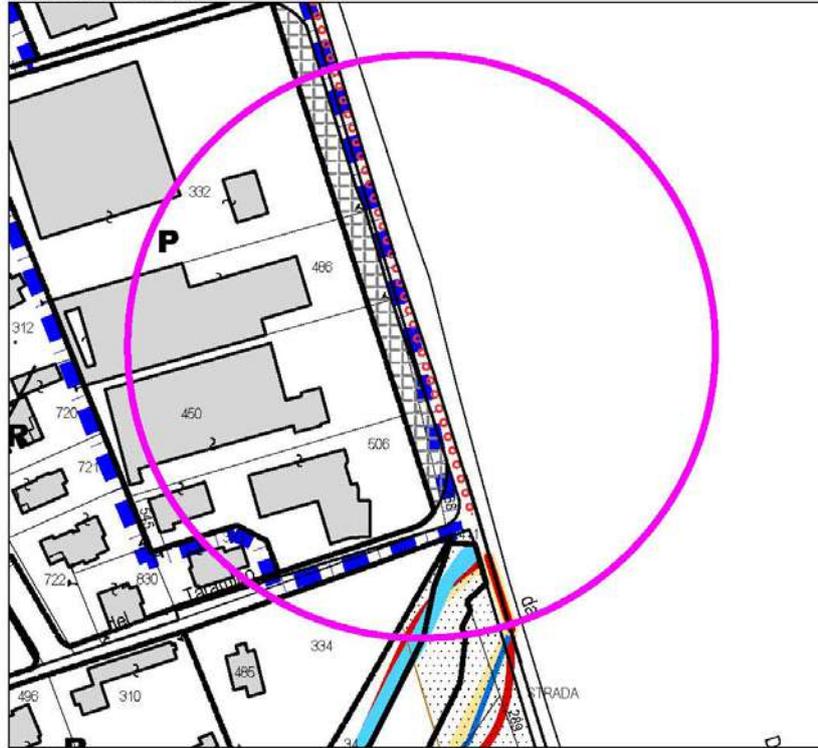
Allo stesso modo viene stralciata una striscia di area a standard lungo la viabilità per portarla alla situazione attuale con contestuale aumento dell'area produttiva a Ovest.

La modifica comporta un aumento di area produttiva pari a 82mq e un pari stralcio di area standard per insediamenti produttivi.

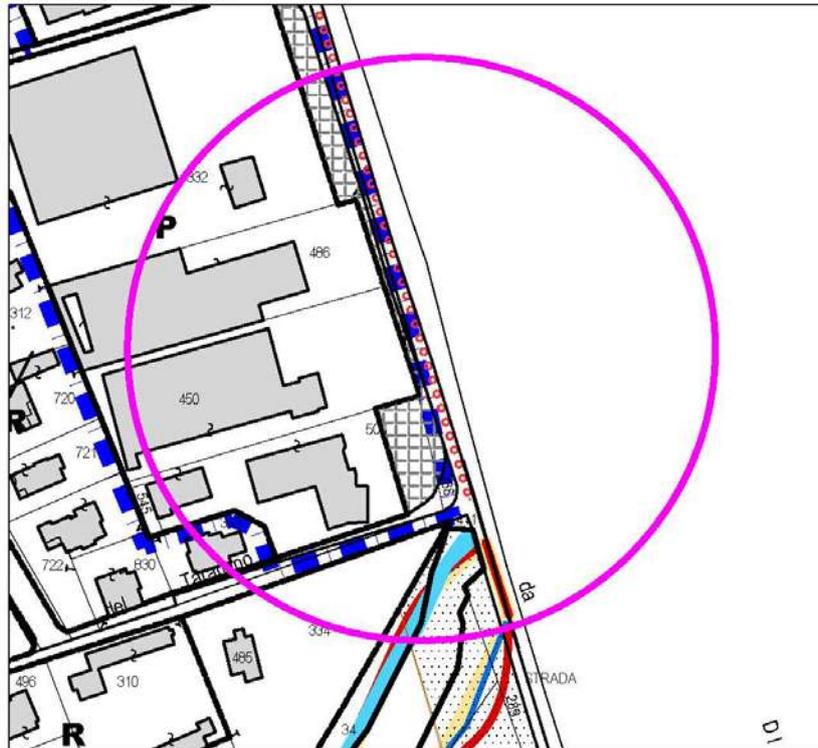
PROPOSTA N.20

SAMAS (44)
UFFICIO TECNICO

PRGC VIGENTE



PRGC VARIANTE



Si allega una corografia dell'area in oggetto



Si allega una fotografia dell'area in oggetto



Proposta di variante n.21: Stralcio di area residenziale a pec Rn10 e inserimento di area produttiva P

Localizzazione: Località Ricca

Identificativi catastali: foglio 19 mappali 140,143,219,225

Destinazione vigente: area residenziale a PEC Rn10

Destinazione in variante: terreno produttivo P

Classificazione geologica: Classe II - Porzioni di territorio a moderata pericolosità geomorfologica, edificabili con l'adozione di moderati accorgimenti tecnici, .

Classificazione acustica: Classe III – Aree di tipo misto

Vincoli presenti: Idrogeologico, Galasso Torrente Cherasca

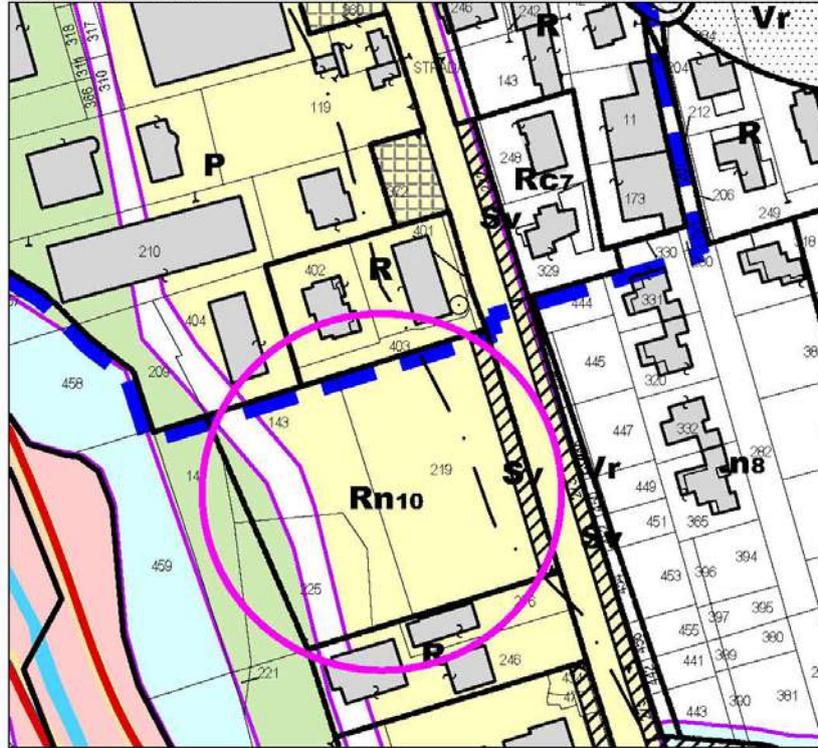
Descrizione della proposta di variante

La proposta di variante prevede lo stralcio di un'area residenziale a PEC non ancora attuata e la perimetrazione di un'area per insediamenti produttivi. La proposta di variante prevede uno stralcio di superficie residenziale pari a mq. 7.486 con conseguente diminuzione della capacità edificatoria pari a mc. 5.988 e l'inserimento di un'area produttiva di nuovo impianto delle dimensioni pari a mq. 9.297 che ricomprende una porzione agricola verso il torrente Cherasca con conseguente aumento di suolo consumato pari a mq.1.811.

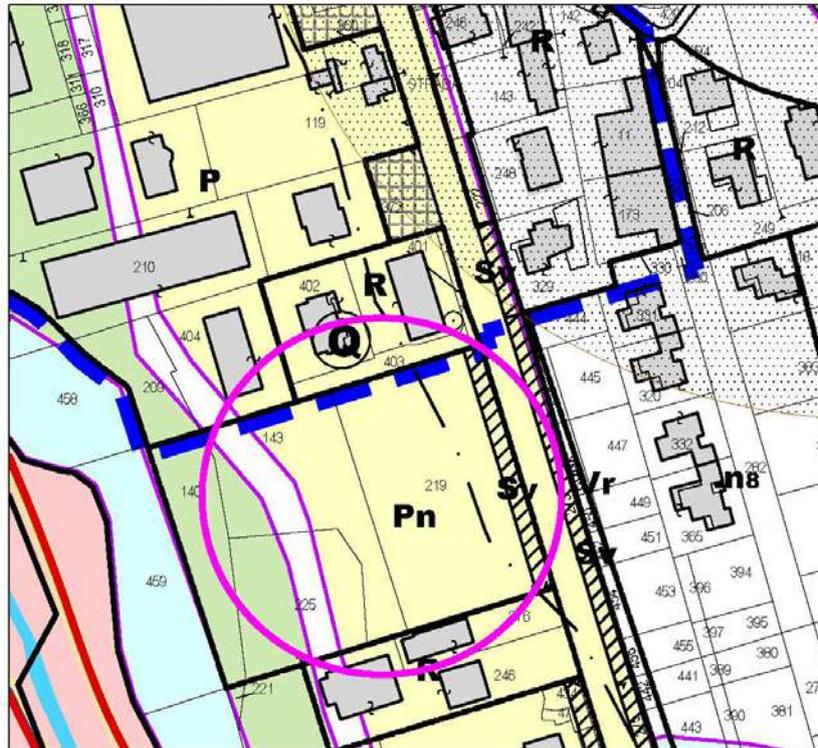
PROPOSTA N.21

CAPRA FRANCO (39)

PRGC VIGENTE



PRGC VARIANTE



Si allega una corografia dell'area in oggetto



Si allega una fotografia dell'area in oggetto



Proposta di variante n.22: Stralcio di area residenziale a pec Rn22 e inserimento di area agricola

Localizzazione: Località Valle Talloria

Identificativi catastali: foglio 5 mappali 219,224

Destinazione vigente: area residenziale a PEC Rn22

Destinazione in variante: area agricola

Classificazione geologica: Classe II - Porzioni di territorio a moderata pericolosità geomorfologica, edificabili con l'adozione di moderati accorgimenti tecnici, .

Classificazione acustica: Classe III – Aree di tipo misto

Vincoli presenti: Idrogeologico

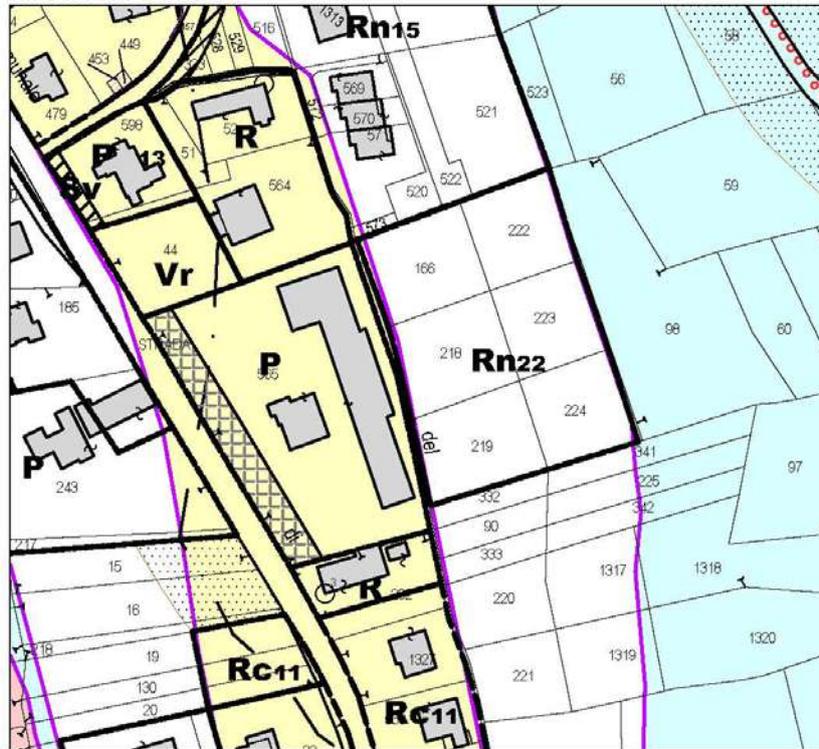
Descrizione della proposta di variante

La proposta di variante prevede lo stralcio di una porzione di area residenziale a PEC non ancora attuata e l'ampliamento della limitrofa area agricola. La proposta di variante prevede uno stralcio di superficie residenziale pari a mq. 1.676 con conseguente diminuzione della capacità edificatoria pari a mc. 5.988.

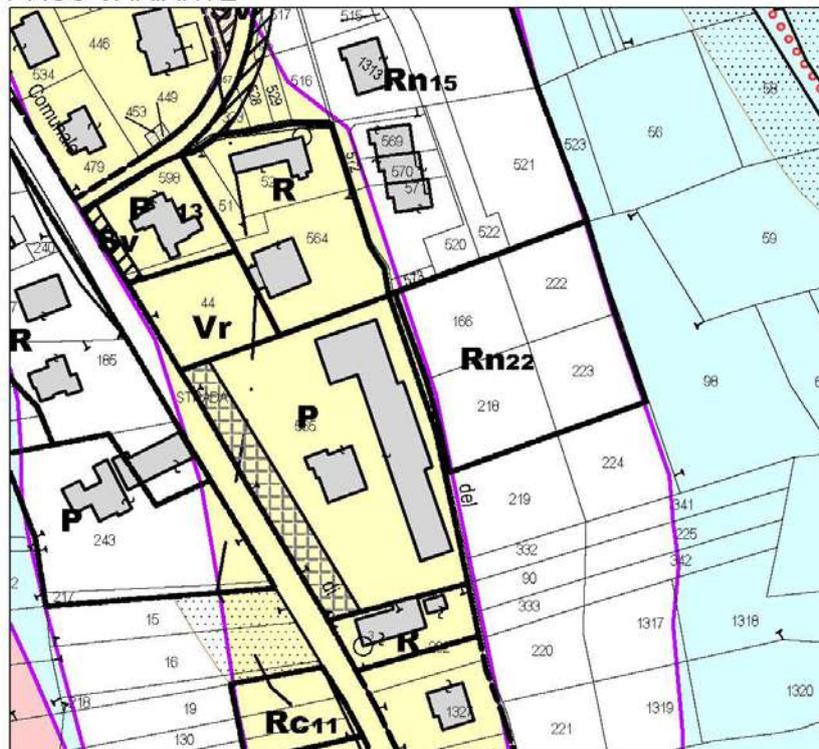
PROPOSTA N.22

Fratelli Savigliano (45)

PRGC VIGENTE



PRGC VARIANTE



Si allega una corografia dell'area in oggetto



Proposta di variante n.23: norma puntuale su fabbricato in località Carzello

Localizzazione: località Carzello

Identificativi catastali: foglio 14 mappali 541

Destinazione vigente: fabbricato residenziale in nucleo minore

Destinazione in variante: fabbricato residenziale in nucleo minore

Classificazione geologica: Classe II - Porzioni di territorio a moderata pericolosità geomorfologica, edificabili con l'adozione di moderati accorgimenti tecnici.

Classificazione acustica: Classe III – Aree di tipo misto

Vincoli presenti: Idrogeologico, art.24 L.R.56/77 e s.m.i.

Descrizione della proposta di variante

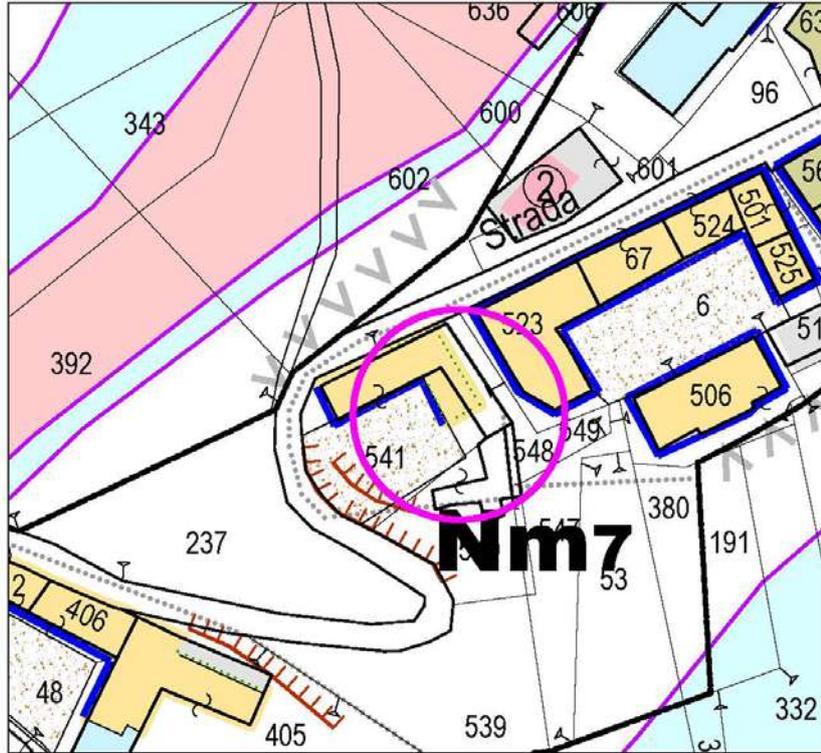
La proposta di variante prevede l'inserimento di una norma puntuale per il fabbricato individuato con la lettera W nella planimetria di PRGC in località Carzello che consenta l'edificazione di una autorimessa a servizio del fabbricato per una superficie massima coperta in pianta pari a 50 mq.

La modifica viene riportata al punto 7.3 delle N.T.A.

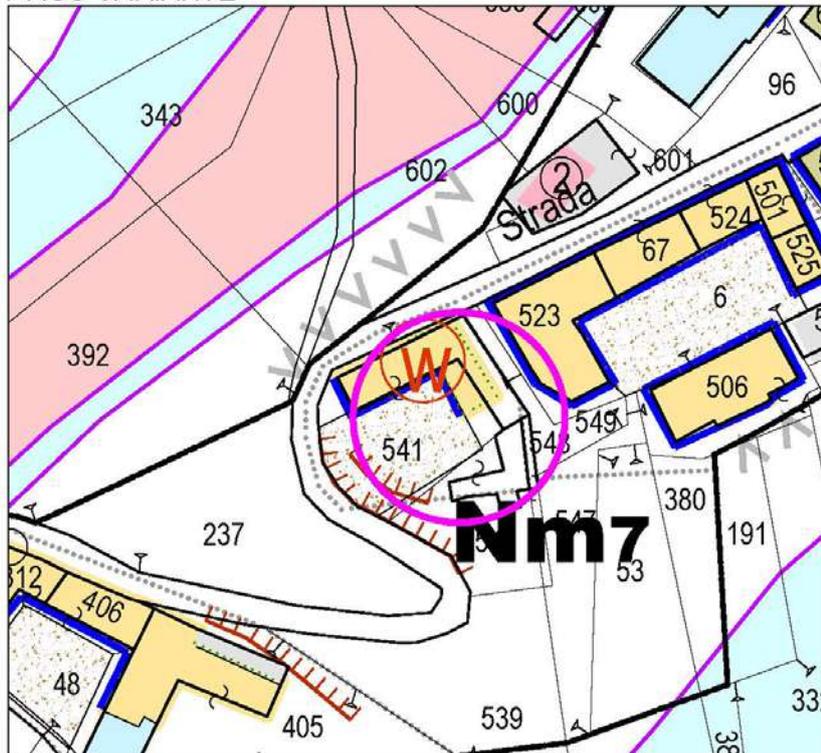
PROPOSTA N.23

GRIMALDI FRANCESCO

PRGC VIGENTE



PRGC VARIANTE



Si allega una corografia dell'area in oggetto



Si allega una fotografia del fabbricato



Proposta di variante n.24: norma puntuale su fabbricato in località Pittatori

Localizzazione: Via Pittatore 21bis

Identificativi catastali: foglio 18 mappali 110

Destinazione vigente: fabbricato residenziale in area agricola

Destinazione in variante: fabbricato residenziale in area agricola con possibilità di locale somministrazione

Classificazione geologica: Classe II - Porzioni di territorio a moderata pericolosità geomorfologica, edificabili con l'adozione di moderati accorgimenti tecnici.

Classificazione acustica: Classe III – Aree di tipo misto

Vincoli presenti: Idrogeologico

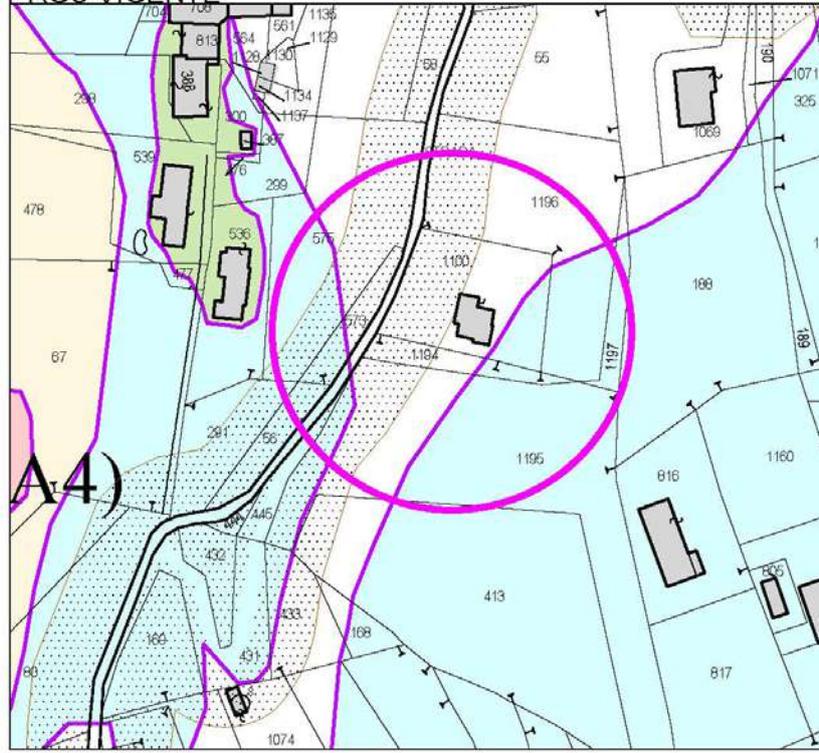
Descrizione della proposta di variante

La proposta di variante prevede l'inserimento di una norma puntuale per il fabbricato individuato con la lettera J nella planimetria di PRGC che consenta l'eventuale trasformazione dello stesso in ristorante tipico senza incremento della volumetria esistente. La modifica viene riportata al punto 8.3 delle N.T.A.

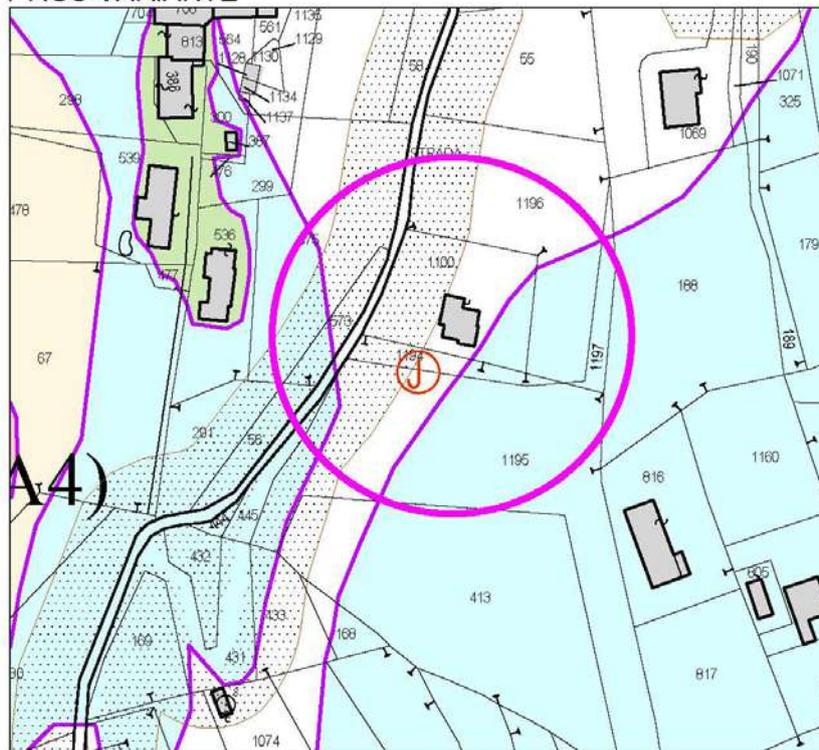
PROPOSTA N.24

BRACCO ROSANNA

PRGC VIGENTE



PRGC VARIANTE



Si allega una corografia dell'area in oggetto



Si allega una fotografia del fabbricato



Proposta di variante n.25: norma puntuale su fabbricato nel centro storico

Localizzazione: Via Lopiano

Identificativi catastali: foglio 22 mappali 208

Destinazione vigente: fabbricato residenziale in centro storico

Destinazione in variante: fabbricato residenziale in centro storico

Classificazione geologica: Classe II - Porzioni di territorio a moderata pericolosità geomorfologica, edificabili con l'adozione di moderati accorgimenti tecnici.

Classificazione acustica: Classe III – Aree di tipo misto

Vincoli presenti: Idrogeologico, art.24 L.R.56/77 e s.m.i.

Descrizione della proposta di variante

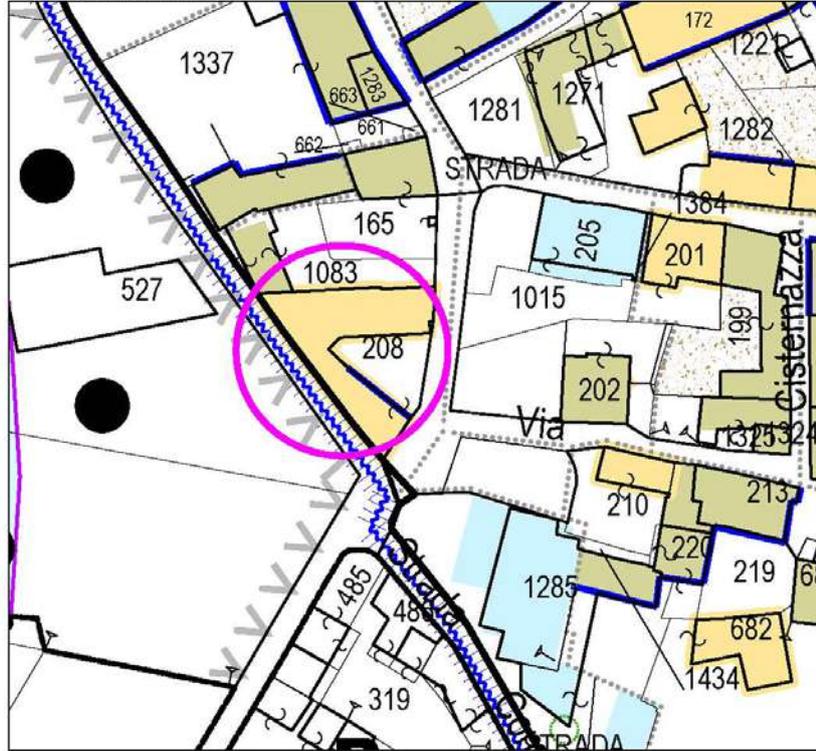
La proposta di variante prevede l'inserimento di una norma puntuale per il fabbricato individuato con la lettera g nel centro storico che permetta la costruzione di un collegamento tra i due corpi di fabbrica esistenti per la copertura del terrazzo al piano terrano esistente. La norma per il fabbricato prevede la possibilità di un incremento di volumetria residenziale pari a mc. 250 nel rispetto delle sagome esistenti e dei fili di gronda, uniformando le coperture dei due corpi di fabbrica limitrofi senza la creazione di volumi non coerenti con la tipologia edilizia del Centro Storico.

La modifica viene riportata al punto 7.2 delle N.T.A.

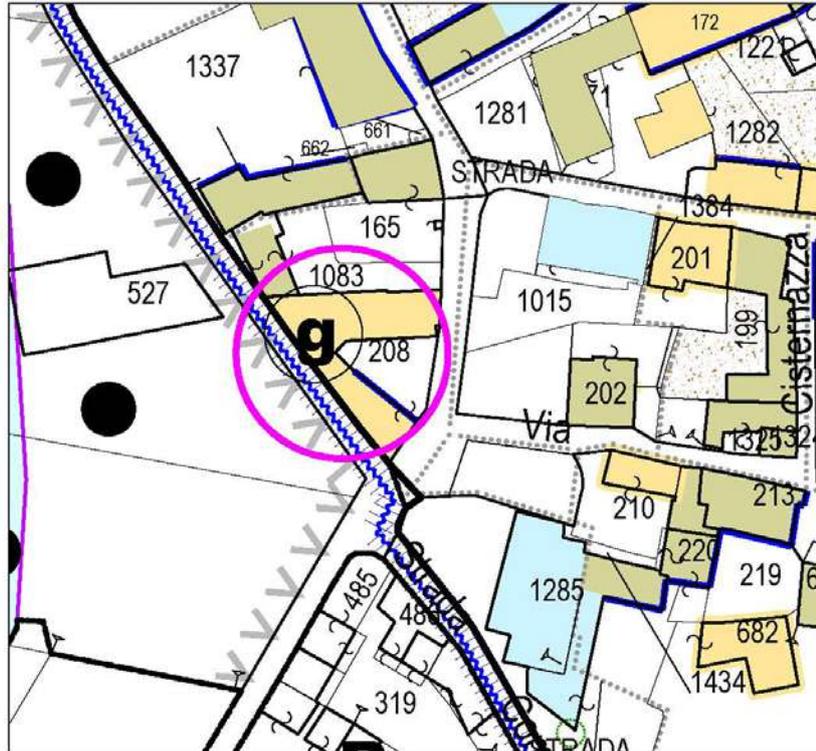
PROPOSTA N.25

BRICCO MAIOLICA (47)

PRGC VIGENTE



PRGC VARIANTE



Si allega una corografia dell'area in oggetto



Si allega una fotografia del fabbricato



Proposta di variante n.26: Stralcio di area a standard nel concentrico e inserimento di area agricola

Localizzazione: Via Farinetti Concentrico

Identificativi catastali: foglio 22 mappali 1278-1279

Destinazione vigente: area a standard Ss

Destinazione in variante: area agricola

Classificazione geologica: Classe IIIa-1 - Porzioni di territorio per lo più inedificate, caratterizzate da processi di dissesto antichi o quiescenti, non idonee, in generale, a nuovi insediamenti.

Classificazione acustica: Classe III – Aree di tipo misto

Vincoli presenti: Idrogeologico

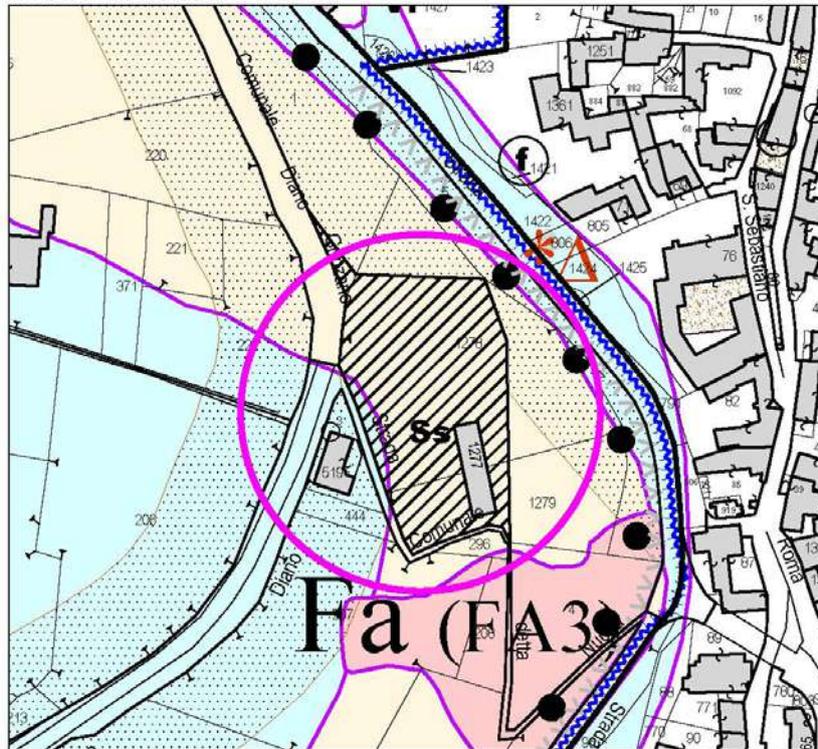
Descrizione della proposta di variante

La proposta di variante prevede lo stralcio dell'area a standard Ss di dimensioni pari a mq. 4.039 e il ripristino dell'area agricola.

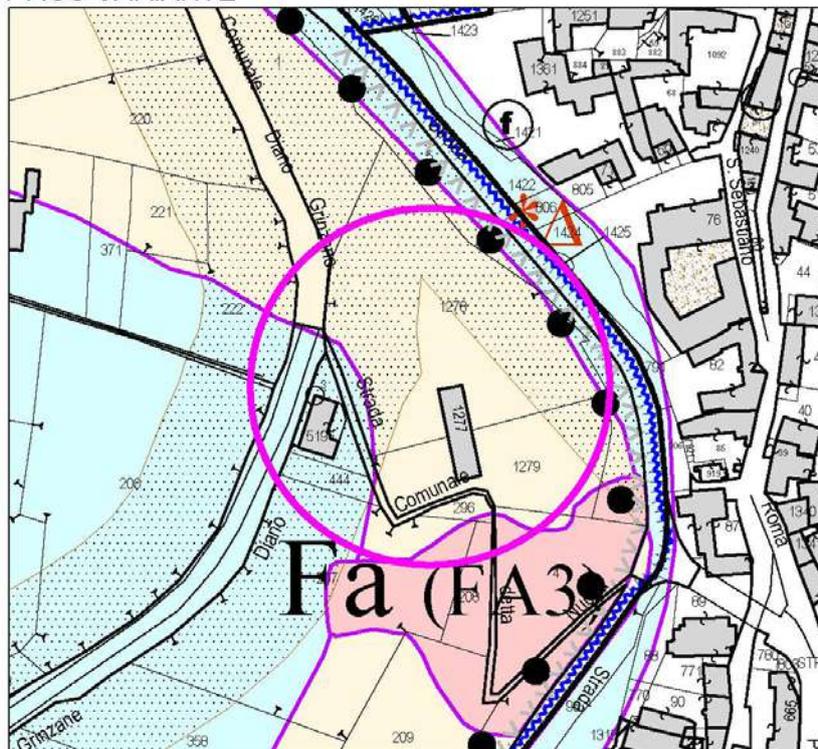
PROPOSTA N.26

UFFICIO TECNICO

PRGC VIGENTE



PRGC VARIANTE



Si allega una corografia dell'area in oggetto



e una fotografia dell'area in oggetto



Proposta di variante n.27: allargamento della fascia di rispetto cimiteriale al concentrico

Descrizione della proposta di variante

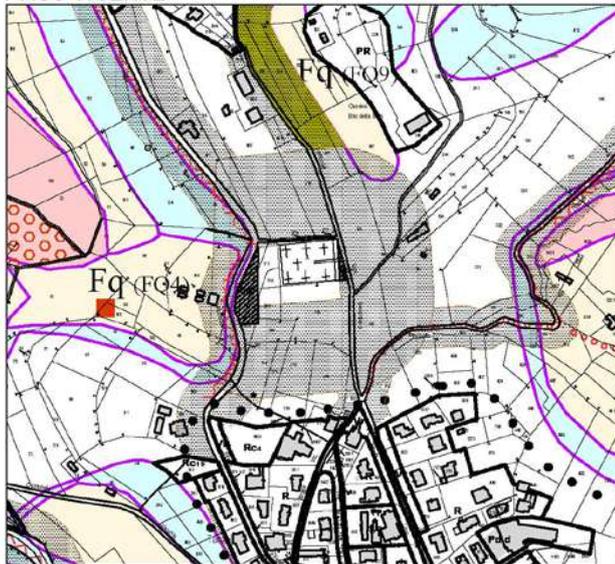
La proposta di variante prevede l'estensione della fascia di rispetto cimiteriale a 200 metri come previsto dalle recenti disposizioni normative nazionali e regionali.

La modifica prevede quindi lo stralcio delle aree di centro abitato libere ricadenti nella nuova fascia, nello specifico l'area Rc4 e la confinante are Vr.

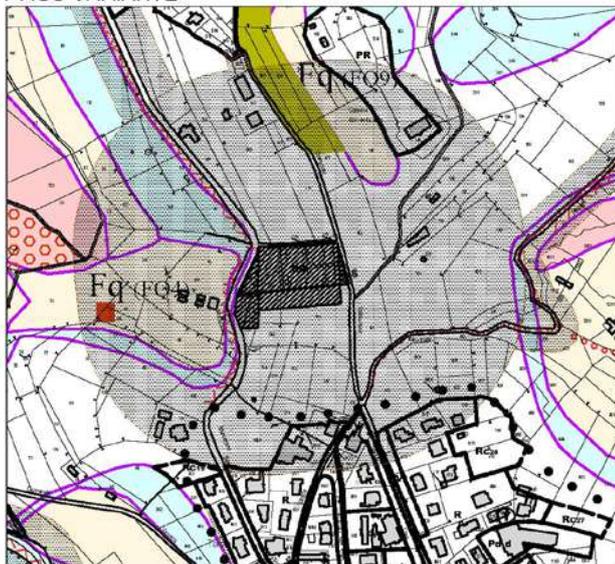
La proposta prevede l'inserimento sul sdeime cimiteriali di un'area a standard per interesse comune della superficie di mp. 5.908

CIMITERO CONCENTRICO

PRGC VIGENTE



PRGC VARIANTE



Proposta di variante n.28: allargamento della fascia di rispetto cimiteriale in frazione Ricca

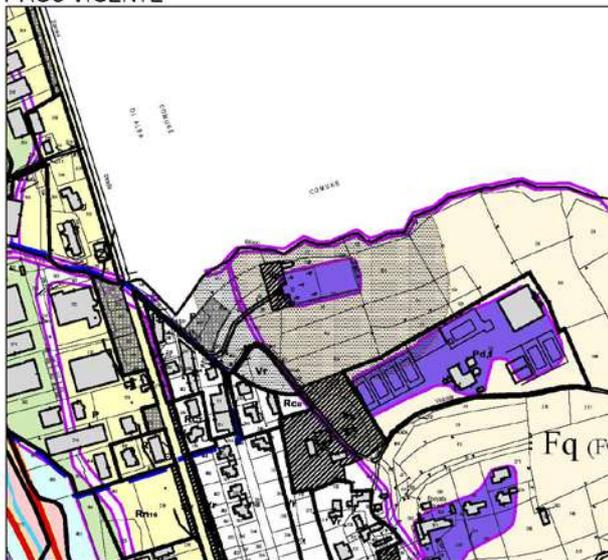
Descrizione della proposta di variante

La proposta di variante prevede l'estensione della fascia di rispetto cimiteriale a 200 metri come previsto dalle recenti disposizioni normative nazionali e regionali.

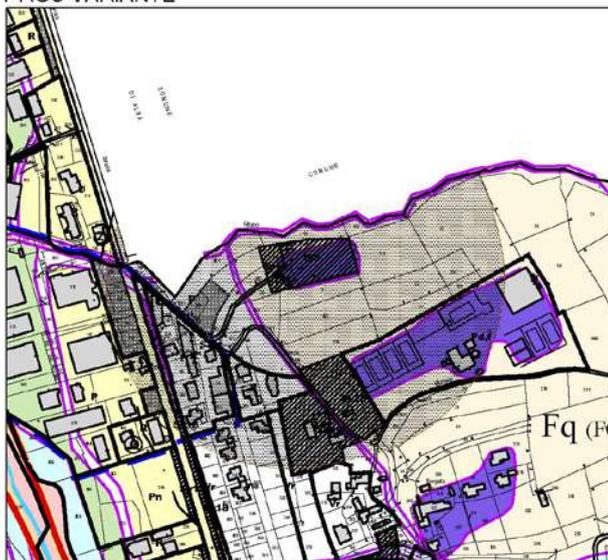
La modifica prevede quindi lo stralcio delle aree di centro abitato libere ricadenti nella nuova fascia, nello specifico l'area Rc7 e Rc8. La proposta prevede l'inserimento sul sdeime cimiteriali di un'area a standard per interesse comune della superficie di mp. 3.477

CIMITERO RICCA

PRGC VIGENTE



PRGC VARIANTE



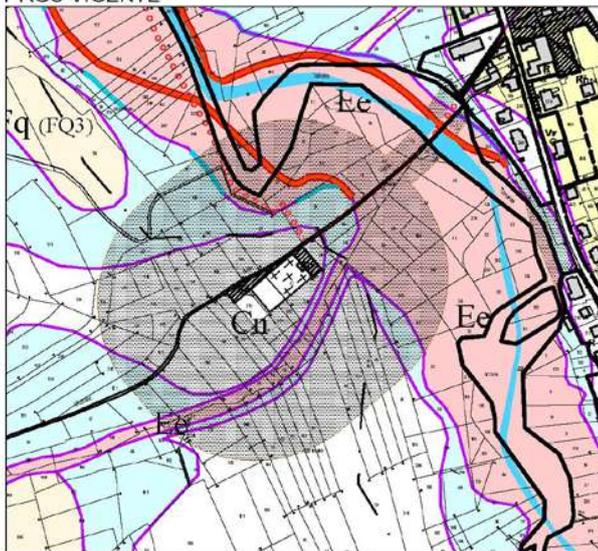
Proposta di variante n.29: allargamento della fascia di rispetto cimiteriale in frazione Valle Talloria

Descrizione della proposta di variante

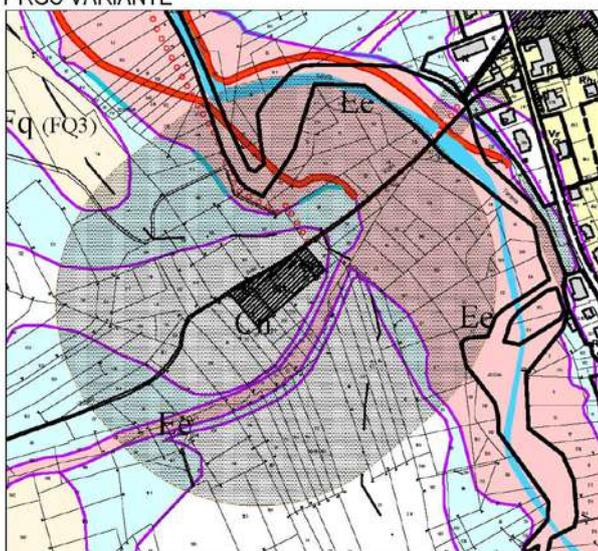
La proposta di variante prevede l'estensione della fascia di rispetto cimiteriale a 200 metri come previsto dalle recenti disposizioni normative nazionali e regionali. La proposta prevede l'inserimento sul sdeime cimiteriali di un'area a standard per interesse comune della superficie di mp. 2.887

CIMITERO VALLE TALLORIA

PRGC VIGENTE



PRGC VARIANTE



14. PROPOSTE DI VARIANTE NORMATIVE

Proposta di variante normativa n.1: integrazione norma relativa all'area Pd,c nel concentrico.

Relativamente all'area inserita nel concentrico viene concessa la possibilità di trasformazione a residenziale previa demolizione di tutti i fabbricati fuori terra esistenti e nel rispetto dei parametri urbanistici dell'area limitrofa.

Tale norma vuole uniformare l'edificazione al circondario evitando il recupero integrale della volumetria presente in loco in quanto non coerente con l'edificazione confinante fatta di villette mono e bifamigliari. Viene di seguito riportato l'estratto della norma modificata:

E' ammesso il cambio d'uso dell'intera area a residenziale alle seguenti condizioni:

- *il cambio d'uso verso la destinazione residenziale deve riguardare l'intero ambito e non solo una porzione di edificato*
- *il cambio d'uso deve essere richiesto tramite opportuno titolo abilitatorio convenzionato che preveda la demolizione complessiva e totale di tutti i fabbricati fuori terra esistenti sull'are Pd,c.*
- *l'edificazione a carattere residenziale potrà essere realizzata con i seguenti parametri:*

- *Indice fondiario 0,80 mc/mq*
- *Superficie coperta 40 %*
- *Numero piani 2 / 3 nei casi previsti dall'art. 3.2.*
- *Altezza massima 7,50 mt*
- *Distanza dai confini 5,00 mt o a confine*
- *Distanza da strade 6,00 mt*
- *Distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt o in aderenza*
- *Parcheggio 1/10 volume*

La modifica viene riportata all'articolo 7.10 delle norme tecniche di attuazione.

Proposta di variante normativa n.2: integrazione norma relativa all'area Pd,d nel concentrico.

Relativamente all'area inserita nel concentrico viene concessa la possibilità di trasformazione a residenziale previa demolizione di tutti i fabbricati fuori terra esistenti e nel rispetto dei parametri urbanistici dell'area limitrofa.

Tale norma vuole uniformare l'edificazione al circondario evitando il recupero integrale della volumetria presente in loco in quanto non coerente con l'edificazione confinante fatta di villette mono e bifamigliari. Viene di seguito riportato l'estratto della norma modificata:

E' ammesso il cambio d'uso dell'intera area a residenziale alle seguenti condizioni:

- *il cambio d'uso verso la destinazione residenziale deve riguardare l'intero ambito e non solo una porzione di edificato*
- *il cambio d'uso deve essere richiesto tramite opportuno titolo abilitatorio convenzionato che preveda la demolizione complessiva e totale di tutti i fabbricati fuori terra esistenti sull'area Pd,d.*
- *l'edificazione a carattere residenziale potrà essere realizzata con i seguenti parametri:*

- *Indice fondiario 0,80 mc/mq*
- *Superficie coperta 40 %*
- *Numero piani 2 / 3 nei casi previsti dall'art. 3.2.*
- *Altezza massima 7,50 mt*
- *Distanza dai confini 5,00 mt o a confine*
- *Distanza da strade 6,00 mt*
- *Distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt o in aderenza*
- *Parcheggio 1/10 volume*

La modifica viene riportata all'articolo 7.10 delle norme tecniche di attuazione.

Proposta di variante normativa n.3: integrazione norma relativa ai PEC scaduti.

La modifica prevede un'integrazione agli art.7.6 e 7.7 delle norme tecniche di attuazione in cui viene estesa alle zone attuate tramite S.U.E. sul territorio comunale, sia per le aree residenziali che per le aree produttive, la possibilità di richiedere i titoli abilitatori sui singoli lotti non ancora edificati in caso di convenzione scaduta del S.U.E. Tale possibilità viene data solo nel caso siano state realizzate e completate tutte le opere di urbanizzazione previste nella convenzione approvata. Viene di seguito riportato l'estratto della norma modificata:

Nelle aree soggette a S.U.E. nel territorio comunale la capacità edificatoria consentita e non realizzata o non sfruttata nella sua globalità nei tempi di validità della Convenzione di S.U.E, può sempre essere richiesta ed attuata tramite permesso di costruire diretto qualora il Comune accerti la realizzazione ed il completamento di tutte le opere di urbanizzazione previste nella convenzione approvata.

Proposta di variante normativa n.4: integrazione norma relativa alla possibilità di trasformare fabbricati esistenti in area urbana in nuova destinazione ad uso attività artigianali per trasformazione di prodotti agricoli (es: nocciole, frutta, etc) esclusivamente per attività non nocive né rumorose. Viene di seguito riportato l'estratto della norma modificata:

-g) in area urbana è sempre consentita possibilità di trasformare fabbricati esistenti in nuova destinazione ad uso attività artigianali per trasformazione di prodotti agricoli (es: nocciole, frutta, etc) esclusivamente per attività non nocive né rumorose

Proposta di variante normativa n.5: norma relativa agli interventi realizzabili nelle fasce di rispetto dei cimiteri.

Viene aggiornata la norma al punto 4.3 delle norme tecniche di attuazione stralciando il comma della riduzione della fascia di rispetto e riportando le previsioni edificatorie possibili secondo il comma 6 quater dell'art.27 della L.R.56/77 e s.m.i. ovvero:

“Nella fascia di rispetto dei cimiteri è consentita la realizzazione di infrastrutture, parchi, giardini, parcheggi pubblici o di uso pubblico e attrezzature di servizio all'impianto cimiteriale; all'interno di tale fascia sono consentiti, per gli edifici esistenti, gli interventi di cui all'articolo 13 della L.R.56/77 e s.m.i., comma 3, lettere a), b), c) e d), nonché l'ampliamento

funzionale all'utilizzo degli edifici stessi, nella percentuale massima del 10 per cento della superficie utile lorda.”

Proposta di variante normativa n.6: vengono semplificati gli art. 2.2 “Definizione degli interventi edilizi”, 2.3 – “Attività edilizia libera” – 2-4 “Interventi subordinati a DIA o a SCIA”, 2-5 “Interventi subordinati a permesso di costruire, 2.6 “Caratteristiche del permesso di costruire”, 2-7 “Agibilità delle costruzioni, rimandando alla normativa vigente del D.P.R. 06/06/2001, n° 380.

15. AGGIORNAMENTO CARTOGRAFICO

Vengono realizzate cartograficamente le seguenti modifiche:

- vengono corrette alcune imprecisioni relative alle fasce di rispetto delle strade comunali Via Parisio e Via Pittatori.
- viene ad essere aggiornata la base catastale alla situazione esistente di fine 2023
- vengono stralciate le previsioni a PEC residenziali denominate Rn2, Rn5, Rn6, Rn9, Rn12 e Rn14 in quanto PEC terminati. Tale aree vengono quindi inserite nelle aree consolidate R.

16. AREA A COMPENSAZIONE ECOLOGICA

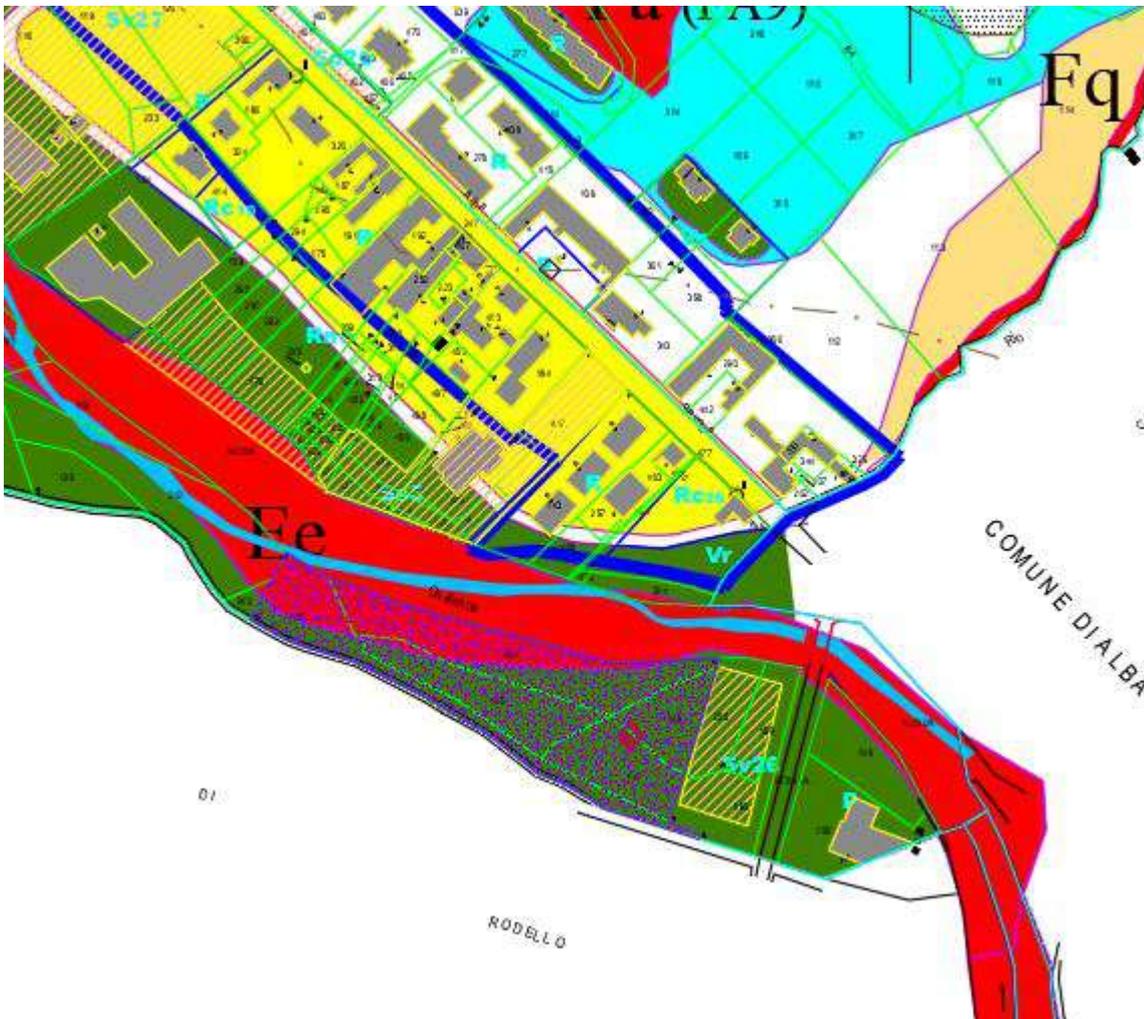
Ai sensi dell'art. 26 comma 3a) delle norme di attuazione del PTR: *“Gli strumenti di governo del territorio, alle diverse scale, in coerenza con quanto alla normativa del PPR, individuano i territori vocati all'agricoltura, anche in relazione ad altri parametri, quali ad esempio la presenza di colture specializzate (i territori inseriti all'interno dei disciplinari dei prodotti a Denominazione di Origine), ovvero di territori ricadenti in III classe di uso del suolo, qualora i territori di I classe siano assenti o inferiori al 10%; per tali territori dovranno definirsi politiche ed azioni volte a: a) garantire la permanenza e il potenziamento delle attività agricole esistenti; b) valorizzare i prodotti agroalimentari ed i caratteri dell'ambiente e del paesaggio che contraddistinguono i diversi territori; c) integrare i redditi degli imprenditori agricoli. In ragione di quanto sopra, in coerenza con il piano territoriale provinciale e la programmazione settoriale, la pianificazione locale provvederà, per i diversi ambiti, a definire azioni volte a:*

a) *limitare le trasformazioni dell'uso del suolo agricolo che comportano impermeabilizzazione, erosione e perdita di fertilità...*”

Dato che il Comune di Diano d'Alba ha una limitata porzione di territorio ricadente in Classe d'uso del suolo seconda, corrispondente alla piana del Torrente Talloria, sono applicabili le direttive previste dal sopracitato articolo riguardanti le porzioni di territorio in Classe d'uso del suolo terza.

Pertanto, risulta necessario adottare opportune misure di compensazione ecologica atte a diminuire gli effetti negativi previsti dal consumo di suolo previsto dalla variante.

Vengono ad essere individuati come interventi prioritari l'area boscata in località Ricca e le aste dei torrenti Talloria e Cherasca, e viene normato apposito articolo delle N.T.A al punto 8.6. Si riporta la corografia e l'estratto di PRGC per l'area boscata.





17. LINEE GUIDA PER L'ADEGUAMENTO DEI PIANI REGOLATORI E DEI REGOLAMENTI EDILIZI NEL TERRITORIO DEL SITO UNESCO

In considerazione del fatto che il territorio del comune di Diano d'Alba ricade in Core Zone ed in Buffer Zone, si è proceduto a contattare gli uffici regionali preposti per valutare la compatibilità delle norme di piano con le linee guida adottate con D.G.R. n. 20-1442 del 18 maggio 2015.

Si faccia riferimento alla documentazione allegata di analisi paesaggistica per l'adeguamento del PRGC alle linee guida Unesco

18. ELABORATI PROGETTUALI

La proposta tecnica del progetto definitivo di questa variante al PRGC n. 1 ex art. 17 c. 4 L.R. 56/77 e smi consta, oltre che dalla presente relazione tecnica, dagli elaborati di seguito specificati:

- Norme di Attuazione
- Verifica di assoggettabilità a VAS
- Relazione di analisi paesaggistica Unesco
- Testo comparativo Norme Unesco
- Schede di censimento Unesco
- Regolamento edilizio in variante
- Tavole di Piano:
 - Tav. P.1) Inquadramento territoriale in scala 1:25000 esteso al territorio Comunale e alla fascia marginale dei Comuni contermini
 - Tav. P.2) Progetto di Piano in scala 1:5000 Assetto Generale
 - Tav. P.3.1) Progetto di Piano in scala 1:2000 Capoluogo - S. Quirico
 - Tav. P.3.2) Progetto di Piano in scala 1:2000 Frazione Ricca
 - Tav. P.3.3) Progetto di Piano in scala 1:2000 Frazione Valle Talloria
 - Tav. P.3.4) Progetto di Piano in scala 1:2000 Frazione Conforso
 - Tav. P.3.5) Progetto di Piano in scala 1:1000 Nuclei Minori
 - Tav. P.4.1) Progetto di Piano in scala 1:1000 Centro Storico
 - Tav. P.4.2) Vincoli urbanistici ed ambientali in scala 1:5000
 - Tav. P.6) Perimetrazione ai sensi della L.R.56/77 in scala 1:5000
 - Tav. P.7) Tavola di raffronto variante strutturale n.2 in scala 1:5000
 - Tav. U.1) Unesco - Uso del suolo
 - Tav. U.2) Unesco – Stato Insediativo
 - Tav. U.3) Unesco – Visibilità, valori e interferenze
 - Tav. U.4) Unesco – Raffronto
 - Tav. U.5) Unesco – Carta della connettività