

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

P.R.G.C.

**PIANO REGOLATORE
GENERALE COMUNALE**

**VARIANTE PARZIALE N. 11
EX ART. 17 COMMA 5 L.R. 56/77 E S.M.I.
DEFINITIVO**

**OGGETTO:
ESAME DELLE OSSERVAZIONI E
CONTRODEDUZIONI - RELAZIONE
TECNICA**

DATA MAGGIO 2023

IL SINDACO

**IL RESPONSABILE
DEL PROCEDIMENTO**

IL PROGETTISTA

In data 17 Novembre 2022 con Delibera di Consiglio Comunale n. 41 è stata adottata in preliminare la Variante Parziale n.11 ex art.17 comma 5 della L.R. 56/1977 e s.m.i. con procedura integrata per la fase di verifica di assoggettabilità a Valutazione ambientale strategica.

Questa variante è stata trasmessa al Settore Assetto del Territorio della Provincia di Cuneo, all'Arpa e all'Asl per i competenti pareri ambientali, igienici e di compatibilità urbanistica.

Le proposte di variante, evidenziate nella documentazione allegata alla verifica di assoggettabilità e preliminare della variante sono di seguito elencate:

- 1) Cambio di destinazione d'uso da area Vr ad area Rc₂₆ in frazione Ricca
- 2) Cambio di destinazione d'uso da area agricola ad area residenziale consolidata in località Tarramino
- 3) Cambio di destinazione d'uso da area produttiva ad area residenziale consolidata in frazione Ricca
- 4) Cambio di destinazione d'uso da area Vr ad area residenziale consolidata in frazione Ricca
- 5) Modifica della perimetrazione con ampliamento del Nm₉ in frazione Valle Talloria
- 6) Cambio di destinazione d'uso da area agricola ad area produttiva in frazione Valle Talloria
- 7) Cambio di destinazione d'uso da area produttiva ad area Vr in frazione Valle Talloria
- 8) Correzione errore materiale relativo alla fascia di rispetto stradale in frazione Valle Talloria
- 9) Norma puntuale su fabbricato in località Farinetti
- 10) Modifica della perimetrazione dell'area a PEC Rn₁₃ in frazione Ricca
- 11) Modifica dell'identificazione di fabbricati nel nucleo minore Nm₁₉ Servetti e ampliamento della perimetrazione del nucleo
- 12) Cambio di destinazione d'uso da area residenziale ad area produttiva in frazione Valle Talloria
- 13) Cambio di destinazione d'uso da area residenziale ad area produttiva in località Pontegrosso

Contestualmente alle modifiche che interessano la cartografia di PRGC è stata apportata una modifica normativa relativa all'area di PRGC Rc₁₉

- che sono pervenuti al Comune i pareri ambientali/urbanistici, che si allegano alla presente relazione, dai seguenti soggetti:

1. Provincia di Cuneo parere 10093/2023, determinazione n.90 del 23/01/2023
2. ASL parere firmato digitalmente in data 11/01/2023
3. Arpa n. 118356/2022 del 17/02/2023

- che i pareri pervenuti analizzano le aree in proposta di variante analizzando, per quanto di competenza, le caratteristiche delle stesse. I pareri, sulla base delle considerazioni eseguite sui contenuti della variante arrivano alle seguenti conclusioni:

- Provincia di Cuneo – Ufficio controllo emissioni ed energia: “**...In riferimento alla documentazione in oggetto, si ritiene- per quanto di competenza – che la variante di che trattasi possa essere esclusa dalla procedura di VAS ex art.20 della LR 40/98 e s.m.i....**”.
- Provincia di Cuneo – settore risorse del territorio – Ufficio acque: “**che la variante al PRGC di cui all’oggetto non debba essere sottoposta alla successiva procedura di Valutazione Ambientale strategica**”.
- ASL: “**...si ritiene che, per quanto di competenza, che la proposta di variante parziale di cui all’oggetto possa essere esclusa dalla fase di V.A.S....**”
- Arpa: “**...a seguito della valutazione della documentazione tecnica in merito alla Variante Parziale in oggetto si ritiene quanto previsto, tranne i punti 12 e 13, possa non essere assoggettato a Valutazione Ambientale Strategica.....**”

Nel parere della Provincia è presente la determina dirigenziale del Settore Tutela del Territorio – Ufficio Pianificazione che determina:

- *“di esprimere, ai sensi dell’art. 17 L.R. 56/77, come modificato dalle LLRR 21.03.2003, n.3 e 12.08.2013, n.17, parere di compatibilità della “VARIANTE PARZIALE n. 11” al PRG del Comune di DIANO D’ALBA in premessa descritta, con il Piano Territoriale Provinciale approvato con Delibera di Consiglio Regionale n. 241-8817 del 24.02.2009 e con i progetti sovracomunali approvati di cui la Provincia è a conoscenza;*
- *Di dare atto che relativamente alla modifica di cui al punto 11 occorrerà effettuare le necessarie valutazioni ed ulteriori approfondimenti in merito alla compatibilità della variante ed al rispetto delle condizioni di cui al comma 5 lettera h) dell’art.17 della L.R. 56/77 e s.m.i.*
- *Di dare atto che relativamente ai restanti punti vengono rispettate le condizioni di classificazione come parziale della variante di cui alle lettera a), b), c), d), g), h) del c. 5 dell’art. 17 della L.R. 56/77 e smi e dei corrispondenti parametri di cui al c. 6 del medesimo articolo, fatte salve le osservazioni formulate dall’Ufficio Pianificazione Territoriale, del settore viabilità Alba-Mondovì e dall’Ufficio controllo emissioni ed energia”*

L’organo tecnico, nella persona dell’arch. Giorgio Soria, ha determinato di escludere tale variante dalla valutazione ambientale strategica con proprio provvedimento.

Alla data odierna non sono pervenute osservazioni da privati cittadini

In relazione ai pareri pervenuti si relazione quanto segue:

Proposta di variante n.1: sulla base del parere della Provincia di Cuneo si è provveduto a verificare che l’area non fosse oggetto di prescrizione regionale in sede di approvazione della variante strutturale al PRGC e pertanto la modifica non cambia l’impianto strutturale del PRG vigente, con particolare riferimento alle modificazioni introdotte in sede di approvazione. sulla base del parere della Provincia di Cuneo si è provveduto a verificare che l’area non fosse oggetto di prescrizione regionale in sede di approvazione della variante strutturale al PRGC e pertanto la modifica non cambia l’impianto strutturale del PRG vigente, con particolare riferimento alle modificazioni introdotte in sede di approvazione. Viene integrata la relativa norma di area in base al parere del settore viabilità, imponendo

l'adeguamento dell'attuale accesso dalla Strada Provinciale secondo le indicazioni dell'Ufficio Tecnico provinciale reparto di Alba.

Sulla base del parere dell'Arpa si ritiene che la perdita di suolo fertile rientri nella possibilità di aumento di consumo suolo del 3% previste dal PTR per il quinquennio; pertanto, la proposta di variante risulta compatibile con le prescrizioni della pianificazione urbanistica sovraordinata. In merito alla visibilità dal percorso panoramico lungo la SP249 l'ambito non risulta visibile e inserito in un contesto edificato, la modifica non incide in maniera sostanziale sull'impatto visivo su bellezze o belvederi.

Proposta di variante n.2: sulla base del parere dell'Arpa si ritiene che la perdita di suolo fertile rientri nella possibilità di aumento di consumo suolo del 3% previste dal PTR per il quinquennio; pertanto, la proposta di variante risulta compatibile con le prescrizioni della pianificazione urbanistica sovraordinata. Per quanto riguarda la compensazione richiesta per la perdita di suolo in classe II si ricorda che l'area risulta essere già impermeabilizzata e pertanto risulta già di fatto consumata.

Proposta di variante n.3: si è provveduto a verificare che per gli immobili ricompresi nella nuova area R inserita in sede di redazione del progetto preliminare della variante non vi siano vincoli di pertinenzialità rispetto all'area produttiva limitrofa non oggetto di variante. La riduzione degli spazi dedicati ad attrezzature e servizi afferenti agli insediamenti produttivi è stato verificato rispetto alla dotazione minima prevista e risulta coerente con le previsioni dell'art. 21 comma 2 della L.R. 56/77 e s.m.i.. Viene integrata la relativa norma di area in base al parere del settore viabilità, imponendo l'adeguamento dell'attuale accesso dalla Strada Provinciale secondo le indicazioni dell'Ufficio Tecnico provinciale reparto di Alba.

Sulla base del parere dell'Arpa si ritiene che la perdita di suolo fertile rientri nella possibilità di aumento di consumo suolo del 3% previste dal PTR per il quinquennio; pertanto, la proposta di variante risulta compatibile con le prescrizioni della pianificazione urbanistica sovraordinata. In merito alla visibilità dal percorso panoramico la via Abelloni l'ambito non risulta visibile e inserito in un contesto edificato, la modifica non incide in maniera sostanziale sull'impatto visivo su bellezze o belvederi. Per quanto riguarda la compensazione richiesta per la perdita di suolo in classe II l'area risulta pertinenziale ad un fabbricato già realizzato, la conversione di area da agricola a residenziale non comporta l'edificazione di un nuovo fabbricato ma solo l'ampliamento di un fabbricato esistente da

realizzarsi su area non a destinazione agricola in quanto pertinenziale a un contesto edificato.

Proposta di variante n.4: sulla base del parere della Provincia di Cuneo si è provveduto a verificare che l'area non fosse oggetto di prescrizione regionale in sede di approvazione della variante strutturale al PRGC e pertanto la modifica non cambia l'impianto strutturale del PRG vigente, con particolare riferimento alle modificazioni introdotte in sede di approvazione.

Proposta di variante n.5: sulla base del parere dell'Arpa si ritiene che la perdita di suolo fertile rientri nella possibilità di aumento di consumo suolo del 3% previste dal PTR per il quinquennio; pertanto, la proposta di variante risulta compatibile con le prescrizioni della pianificazione urbanistica sovraordinata. Per quanto riguarda la compensazione richiesta per la perdita di suolo in classe II l'area risulta pertinenziale ad un fabbricato già realizzato, la conversione di area da agricola a residenziale non comporta l'edificazione di un nuovo fabbricato ma solo l'ampliamento di un fabbricato esistente da realizzarsi su area non a destinazione agricola in quanto pertinenziale a un contesto edificato.

Proposta di variante n.6: sulla base del parere dell'Arpa si ritiene che la perdita di suolo fertile rientri nella possibilità di aumento di consumo suolo del 3% previste dal PTR per il quinquennio; pertanto, la proposta di variante risulta compatibile con le prescrizioni della pianificazione urbanistica sovraordinata. Sono state inserite in normativa specifiche opere compensative da realizzarsi in sede di convenzionamento sul torrente Talloria.

Proposta di variante n.7: Viene inserita una norma in base al parere del settore viabilità, non si potranno prevedere accessi carrai per l'area a verde, eventuali alberature dovranno essere poste alla distanza prevista dall'art. 26 comma 6,7,8 del Regolamento di esecuzione del Codice della Strada (minimo 6,00mt dal confine stradale o distanza di ribaltamento se l'albero raggiunge altezze maggiori di 6,00mt.) e dalle direttive del Corpo dei Carabinieri Forestali dello Stato.

Proposta di variante n.12: viene inserita una modifica normativa sulla base del parere del settore Viabilità della Provincia di Cuneo, impedendo l'accesso diretto dei parcheggi destinati all'area produttiva dalla strada di competenza provinciale, tale accesso ai parcheggi dovrà avvenire dalla viabilità interna a servizio dell'area produttiva.

Sulla base del parere dell'Arpa si ritiene che la perdita di suolo fertile rientri nella possibilità di aumento di consumo suolo del 3% previste dal PTR per il quinquennio, pertanto la proposta di variante risulta compatibile con le prescrizioni della pianificazione urbanistica sovraordinata. Per la previsione oggetto di variante, in sede di richiesta di titolo abilitativo verrà realizzata la valutazione di impatto acustico come richiesto dalla normativa vigente. Sono state inserite in normativa specifiche opere compensative da realizzarsi in sede di convenzionamento sul torrente Talloria.

Proposta di variante n.13: sulla base del parere Arpa In merito alla visibilità dal percorso panoramico lungo la SP249 l'ambito non risulta visibile e inserito in un contesto edificato, la modifica non incide in maniera sostanziale sull'impatto visivo su bellezze o belvederi. Per la previsione oggetto di variante, in sede di richiesta di titolo abilitativo verrà realizzata la valutazione di impatto acustico come richiesto dalla normativa vigente. Per quanto riguarda la compensazione richiesta per la perdita di suolo in classe II si ricorda che l'area risulta essere già impermeabilizzata ma comunque vengono inserite in normativa specifiche opere compensative da realizzarsi in sede di convenzionamento sul torrente Talloria.

Per quanto riguarda le conclusioni del parere Arpa, pur condividendole, si rimanda il recepimento alla stesura di una variante generale o strutturale in quanto l'inserimento in normativa non risulta possibile per la presente variante ex.art.17 comma 5 della L.R.56/77 e s.m.i. in quanto tali previsioni comportano modifiche all'impianto generale del PRGC.

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

e)

La modifica introdotta in questa sede alla proposta n.11 (stralcio della previsione del preliminare) cambia il calcolo della capacità edificatoria residenziale del PRGC che viene ad essere riportata corretta.

Proposta di variante	Variazione superficie territoriale residenziale (mq)	Indice (mc/mq)	Variazione volumetria residenziale (mc)
1	1519	0,8	1215,2
2	781	0,8	624,8
3	2497	0,8	1997,6
4	907	0,65	133
5	152	0,5	76
6			
7	896	0,15	134,4
8			
9			
10			
11	502	0,5	251
12	-1829	0,8	-1463,2
13	-2238	0,8	-1790,4
mod. normativa			683

TOTALE VARIAZIONE VOLUMETRIA RESIDENZIALE (mc)

1610,4 ~~1861,4~~

CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE TEORICA DEL PRGC VIGENTE			
STRUMENTO URBANISTICO	ESTREMI DI APPROVAZIONE	NUM. ABITANTI	MC
VARIANTE STRUTTURALE N. 1 EX ART. 17 C. 4 L.R. 56/77	DCC. N 35 del 26/09/2014	4.322	606.480
VARIANTE N. 8 EX ART. 17 C. 5 L.R. 56/77 E SMI	DCC. N. 66 del 28/12/2015	-5	-492
VARIANTE N. 9 EX ART. 17 C. 5 L.R. 56/77 E SMI	DCC. N. 7 del 28/03/2017	-16	-1484
VARIANTE N. 10 EX ART. 17 C. 5 L.R. 56/77 E SMI	DCC. N. 24 del 18/06/2019	-54	-4905
VARIANTE N. 11 EX ART. 17 C. 5 L.R. 56/77 E SMI	IN ITINERE	+18	+1.610,4
TOTALE		4.265	601.209,4

PER COMPLETEZZA DI SEGUITO VIENE RIPORTATO IL TESTO DELLA STESURA PRELIMINARE DELLA VARIANTE IN OGGETTO

1. PREMESSA

Il Comune di Diano d'Alba è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale approvato dalla regione Piemonte con Deliberazione Giunta Regionale con D.G.R. n.9-8956 in data 16 giugno 2008 (allegato A).

Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 35 in data 26-09-2014 (allegato B) è stato approvato ai sensi dell'art. 31/ter della L.R. 56/77, come inserito dall'art. 2 della L.R. 1/2007, il Progetto Definitivo della Variante Strutturale n. 1 al P.R.G.C. La suddetta Variante Strutturale è entrata in vigore con la pubblicazione della Deliberazione n.35/CC del 26-09-2014, per estratto, sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n. 1 del 09-01-2015.

In data odierna l'Amministrazione intende procedere con l'adozione di una undicesima Variante (la terza dopo l'entrata in vigore della variante strutturale n.1) che non presenta i caratteri indicati al comma 4 dell'art.1 della Legge Regionale n.41/97 – Modifica degli articoli 17,40 e 77 della L.R. 56/77 2 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 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, in sede di iter del preliminare, viene contestualmente 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 ed all'ARPA

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.

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:

- 14) Cambio di destinazione d'uso da area Vr ad area Rc₂₆ in frazione Ricca
- 15) Cambio di destinazione d'uso da area agricola ad area residenziale consolidata in località Tarramino
- 16) Cambio di destinazione d'uso da area produttiva ad area residenziale consolidata in frazione Ricca
- 17) Cambio di destinazione d'uso da area Vr ad area residenziale consolidata in frazione Ricca
- 18) Modifica della perimetrazione con ampliamento del Nm₉ in frazione Valle Talloria
- 19) Cambio di destinazione d'uso da area agricola ad area produttiva in frazione Valle Talloria
- 20) Cambio di destinazione d'uso da area produttiva ad area Vr in frazione Valle Talloria
- 21) Correzione errore materiale relativo alla fascia di rispetto stradale in frazione Valle Talloria
- 22) Norma puntuale su fabbricato in località Farinetti
- 23) Modifica della perimetrazione dell'area a PEC Rn₁₃ in frazione Ricca
- 24) Modifica dell'identificazione di fabbricati nel nucleo minore Nm₁₉ Servetti e ampliamento della perimetrazione del nucleo
- 25) Cambio di destinazione d'uso da area residenziale ad area produttiva in frazione Valle Talloria
- 26) Cambio di destinazione d'uso da area residenziale ad area produttiva in località Pontegrosso

Contestualmente alle modifiche che interessano la cartografia di PRGC è stata apportata una modifica normativa relativa all'area di PRGC Rc₁₉

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. MODIFICHE RELATIVE AD AREE RESIDENZIALI

Nella presente variante le proposte di modifiche relative alle aree residenziali sono le numero 1, 2, 3, 4, 5, 7, 11,12,13 e la modifica normativa; in questo paragrafo della relazione è calcolata la capacità insediativa residenziale del piano regolatore vigente.

Proposta di variante	Variazione superficie territoriale residenziale (mq)	Indice (mc/mq)	Variazione volumetria residenziale (mc)
----------------------	--	----------------	---

1	1519	0,8	1215,2
2	781	0,8	624,8
3	2497	0,8	1997,6
4	907	0,65	133
5	152	0,5	76
6			
7	896	0,15	134,4
8			
9			
10			
11	502	0,5	251
12	-1829	0,8	-1463,2
13	-2238	0,8	-1790,4
mod. normativa			683

TOTALE VARIAZIONE VOLUMETRIA RESIDENZIALE (mc)

1861,4

**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
VARIANTE STRUTTURALE N. 1 EX ART. 17 C. 4 L.R. 56/77	DCC. N 35 del 26/09/2014	4.322	606.480
VARIANTE N. 8 EX ART. 17 C. 5 L.R. 56/77 E SMI	DCC. N. 66 del 28/12/2015	-5	-492
VARIANTE N. 9 EX ART. 17 C. 5 L.R. 56/77 E SMI	DCC. N. 7 del 28/03/2017	-16	-1484
VARIANTE N. 10 EX ART. 17 C. 5 L.R. 56/77 E SMI	DCC. N. 24 del 18/06/2019	-54	-4905
VARIANTE N. 11 EX ART. 17 C. 5 L.R. 56/77 E SMI	IN ITINERE	+21	+1.861,4
TOTALE		4.268	601.460,4

5. MODIFICHE RELATIVE AD AREE A SERVIZI

Con questa variante parziale al PRGC non sono previsti stralci o inserimenti di 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 della variante strutturale	116.892 mq
Variazione delle aree a servizi del PRGC nella variante parziale n. 10	-117 mq
Variazione delle aree a servizi del PRGC nella variante parziale n. 11	0 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	2.161 mq (0.5*4.322)
--	-------------------------

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:

$$117 \text{ mq} < 2.161 \text{ mq concessi.}$$

6. MODIFICHE RELATIVE AD AREE ARTIGIANALI ED INDUSTRIALI

Nella presente variante le proposte che interessano aree produttive sono le n.3,6,7,12,13 che comportano un incremento delle aree P pari a mq. 2.119

Proposta di variante	Aumento superficie territoriale (mq)	Aumento superficie coperta (mq)
1		
2		
3	-2027	-1013,5
4		0
5		0
6	978	489
7	-896	-448
8		
9		
10		
11		
12	1829	914,5
13	2235	1117,5
TOTALE	2119	1059,5

Si riporta una tabella per il calcolo delle aree produttive presenti alla data di approvazione del PRGC vigente.

	estensione in mq	Rapporto copertura	sup. copribile
Aree produttive	519800	50%	259900
TOTALE	519800		259900

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

Di seguito vengono riportate due 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 Deliberazione di Consiglio comunale n.35 in data 26 settembre 2014; mentre la seconda riporta le variazioni apportate nelle le varianti parziali. I segni negativi davanti i mq delle superfici territoriali indicano delle riduzioni dovute a stralci.

PRGC VIGENTE		
	SUPERFICIE TERRITORIALE DI ATTIVITA' PRODUTTIVE, DIREZIONALI, COMMERCIALI, TURISTICO - RICETTIVE	6% SUPERFICIE TERRITORIALE DI ATTIVITA' PRODUTTIVE, DIREZIONALI, COMMERCIALI, TURISTICO - RICETTIVE
mq	519800	31188

VARIAZIONE DELLA DOTAZIONE COMPLESSIVA DELLE AREE ARTIGIANALI INDUSTRIALI (mq.)

Variante n.8	-34359
Variante n.9	30
Variante n.10	7010
Variante n.11	2119

TOTALE -25200

Il saldo della variazione della sup. territoriale delle aree produttive è comunque negativo (-25.200 mq).

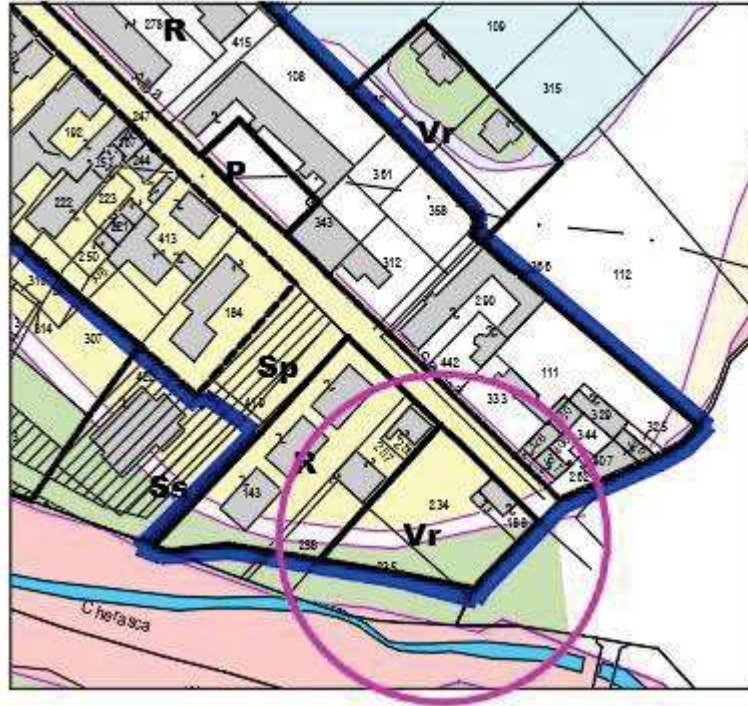
7. DESCRIZIONI DELLE PROPOSTE DI VARIANTE

Proposta di variante 1

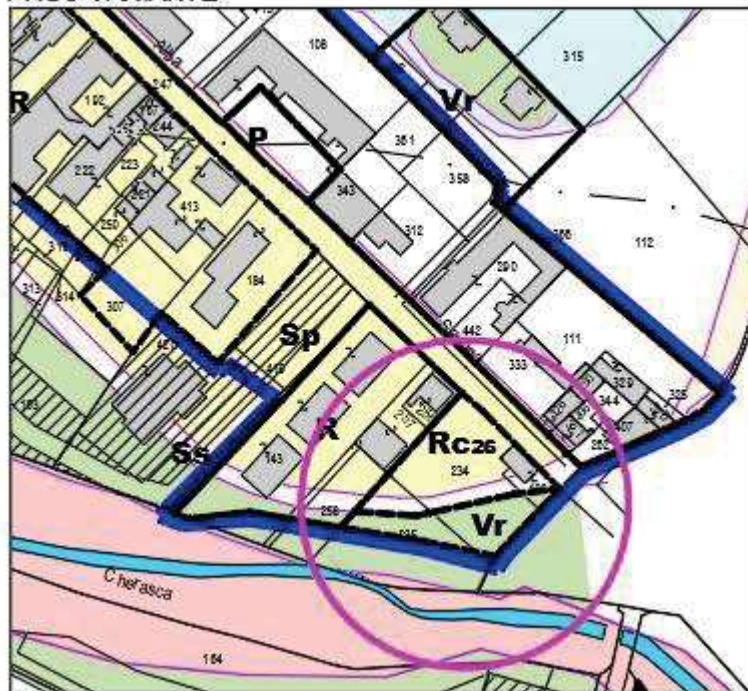
Oggetto: cambio di destinazione d'uso da area Vr a area Rc26

Estratto tavola di variante:

PRGC VIGENTE



PRGC VARIANTE



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

Localizzazione: Frazione Ricca

Identificativi catastali: foglio 24 mappali 188-234-235

Destinazione vigente: area a verde Vr con indice 0.15mc/mq

Destinazione in variante: area residenziale Rc26 a indice 0.8 mc/mq

Classe d'uso del suolo: quarta

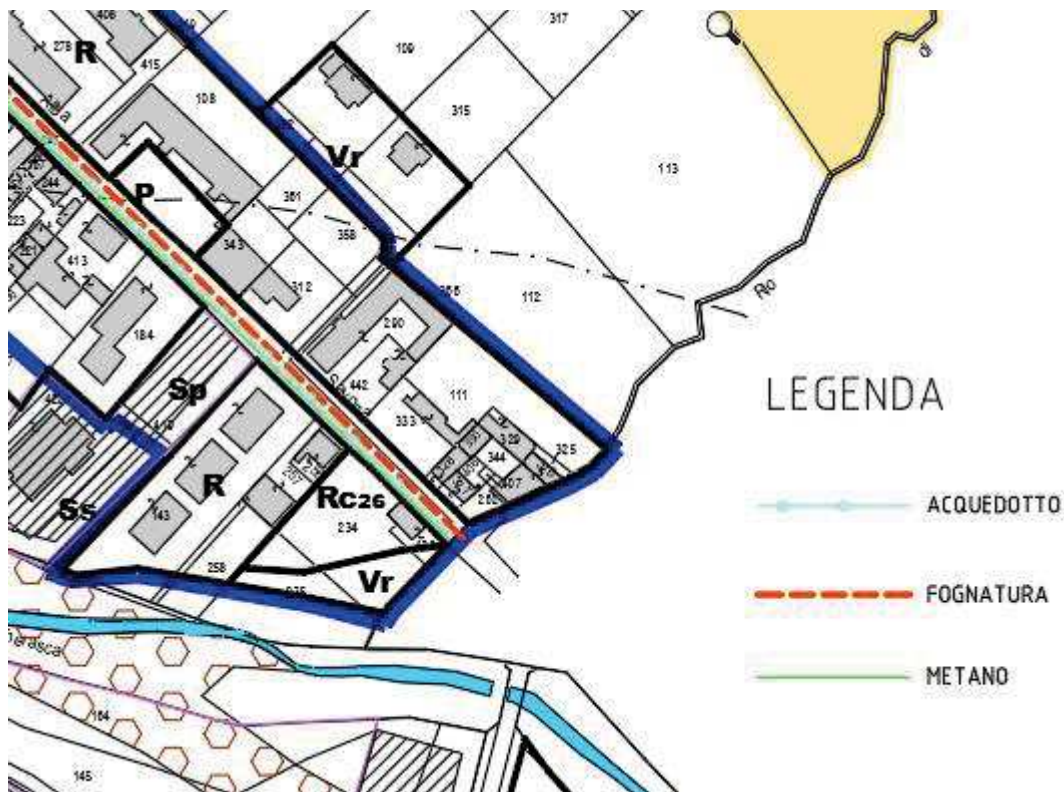
Classificazione geologica: Classe I - Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non imporre limitazioni alle scelte urbanistiche. Classe II - Porzioni di territorio a moderata pericolosità geomorfologica, edificabili con l'adozione di moderati accorgimenti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

Classificazione acustica: Classe III – Aree di tipo misto

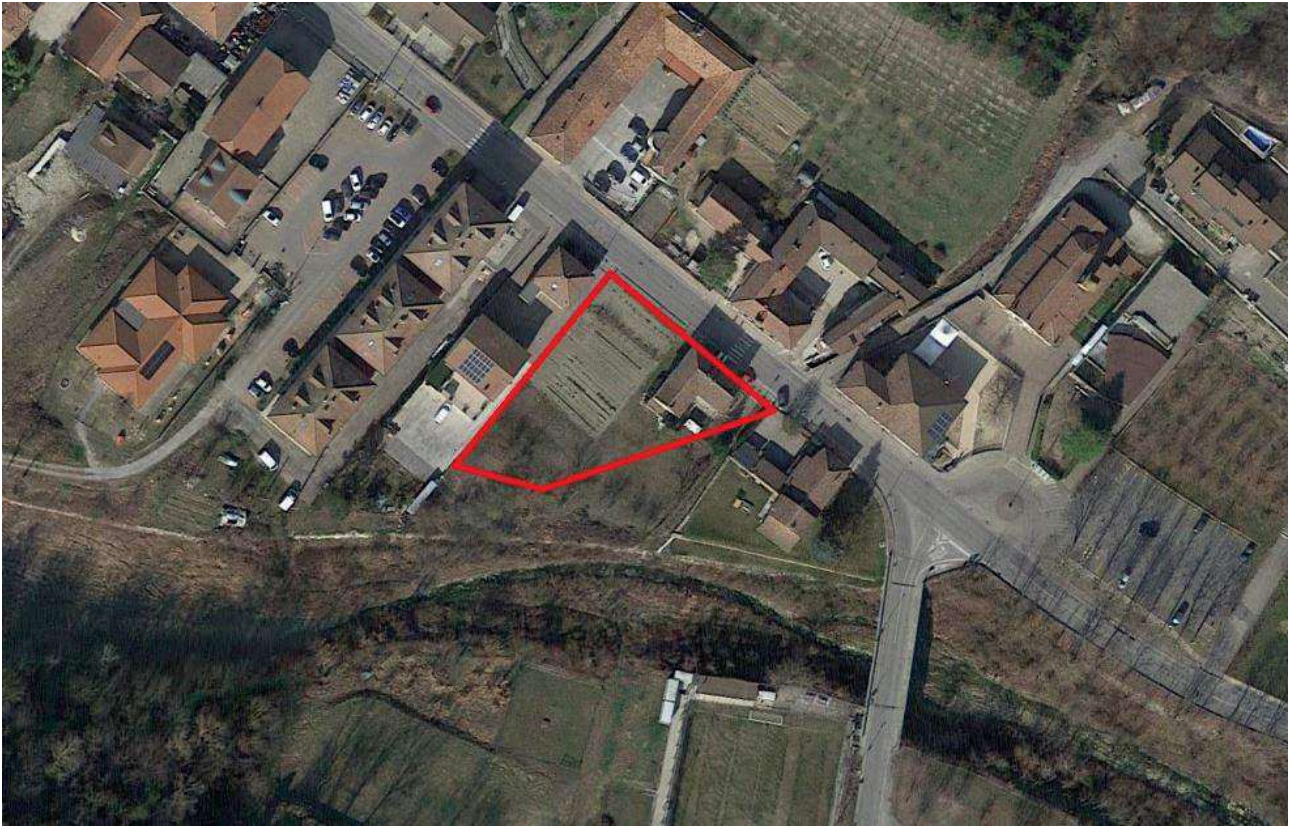
Descrizione della proposta di variante

La proposta di variante prevede l'inserimento dell'area residenziale Rc26 in luogo di una porzione di area a Verde Vr. Il lotto previsto in variante, di proprietà della Parrocchia di San Rocco Cherasca, perimetrale al centro abitato e confinante ad esso su due lati, ha una superficie di 1.519 mq che corrisponde ad un aumento di volumetria realizzabile pari a mc.987 con incremento di abitanti teorico pari a 11. In normativa viene esclusa la possibilità di creare nuovi accessi sulla confinante SP153

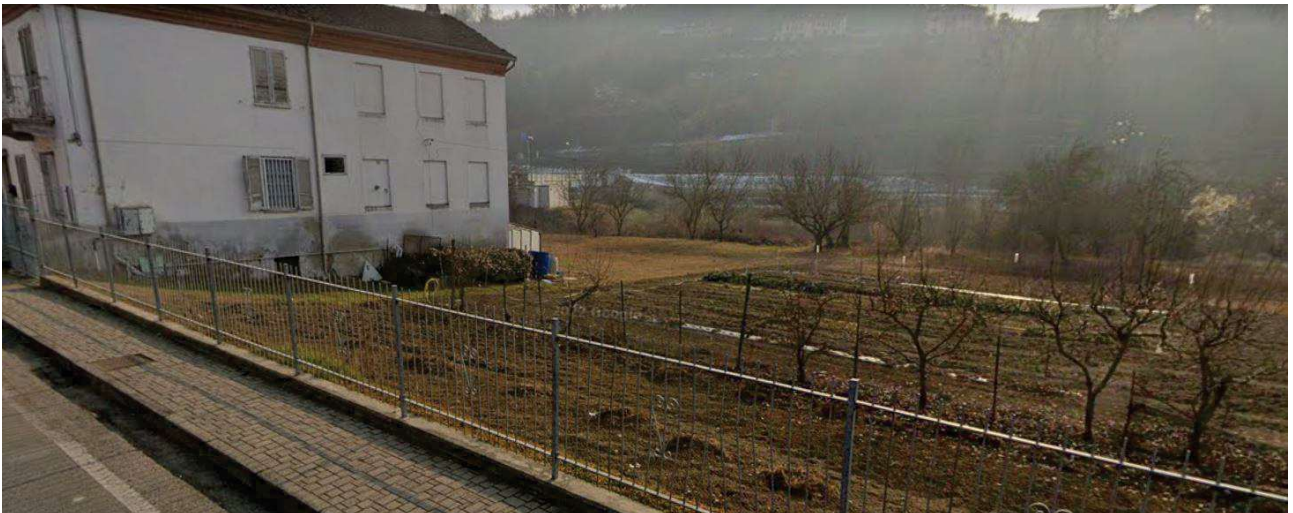
Le urbanizzazioni dell'area risultano presenti lungo la SP153 come visibile dall'immagine sottostante.



Si allega una corografia dell'area in oggetto



E una fotografia dell'area in oggetto:



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, prevedono 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;

- 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;

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;

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.

-l'area risulta già essere urbanizzata, la proposta di variante prevede un cambio di destinazione d'uso da Vr a residenziale, la fascia limitrofa al torrente Cherasca risulta essere inedificabile causa problematiche idrogeologiche

-la potenzialità edificatoria non interessa l'area limitrofa al torrente Cherasca, sulla restante parte dell'area non sono presenti elementi arborei o arbustivi di pregio

-L'area non interessa corridoi ecologici o ecosistemi naturali per la parte edificabile

-non pertinente

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:

(...)

nelle zone fluviali "interne" prevedono:

il ricorso prioritario a tecniche di ingegneria naturalistica per la realizzazione delle opere di protezione delle sponde;

il ripristino della continuità ecologica e paesaggistica dell'ecosistema fluviale;

Non pertinente in quanto non viene ad essere interessata l'area limitrofa al torrente Cherasca inedificabile per problematiche idrogeologiche

<p>azioni di restauro ambientale e paesaggistico mirate alla salvaguardia di aree a particolare fragilità ambientale e paesaggistica; il recupero e la riqualificazione delle aree degradate o abbandonate; 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; 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>-non sono presenti nell'area aree urbane degradate</p> <p>-l'area risulta essere sottoposta a tutela Galasso, la richiesta di titolo abilitatorio dovrà passare il vaglio della commissione locale del paesaggio</p> <p>-non pertinente</p>
<p>Prescrizioni</p> <p><i>comma 11</i> All'interno delle zone fluviali "interne", ferme restando le prescrizioni del PAI, nonché le indicazioni derivanti dagli altri strumenti della pianificazione e programmazione di bacino per quanto non attiene alla tutela del paesaggio, valgono le seguenti prescrizioni: 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; 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>-la potenzialità edificatoria non interessa l'area limitrofa al torrente Cherasca, sulla restante parte dell'area non sono presenti elementi arborei o arbustivi di pregio</p> <p>Non pertinente</p>
<p>Articolo 22. Viabilità storica e patrimonio ferroviario</p>	
<p><i>Nella Tav.P4 è rappresentata:</i> - rete viaria di età moderna e contemporanea (tema lineare);</p>	
<p>Indirizzi</p>	

<p><i>comma 2</i> Gli interventi sul sistema della viabilità storica, previsti dagli strumenti di pianificazione, sono tesi a garantire la salvaguardia e il miglioramento della fruibilità, della riconoscibilità dei tracciati e dei manufatti a essi connessi, favorendone l'uso pedonale o ciclabile o comunque a bassa intensità di traffico, anche con riferimento alla Rete di connessione paesaggistica di cui all'articolo 42.</p>	<p>L'area risulta essere urbanizzata e collegata alla viabilità esistente, non viene previsto un nuovo accesso al lotto</p>
<p>Direttive</p> <p><i>comma 4</i> Per quanto individuato al comma 1 e al comma 3, i piani locali: disciplinano gli interventi in modo da assicurare l'integrità e la fruibilità d'insieme, il mantenimento e il ripristino, ove possibile, dei caratteri costruttivi, morfologici e vegetazionali, con particolare riferimento alle eventuali alberate, caratterizzanti la viabilità; sottopongono i manufatti edilizi o di arredo interessati a una normativa specifica che garantisca la leggibilità dei residui segni del loro rapporto con i percorsi storici, anche con riferimento alla valorizzazione di alberature, sistemi di siepi, recinzioni, cippi, rogge, canali significativi, oppure alla riduzione di impatti negativi di pali e corpi illuminanti, pavimentazioni, insegne, elementi di arredo urbano e di colore.</p>	<p>Non pertinente in quanto non fattibile con lo strumento urbanistico oggetto della presente variante</p> <p>Il titolo abilitatorio dovrà rispettare i contenuti del regolamento edilizio comunale che contiene le opportune prescrizioni, le tipologie di manufatti edilizi saranno valutati dalla commissione locale per il paesaggio</p>
<p>Articolo 38. Aree di dispersione insediativa (m.i. 6,7)</p>	
<p><i>Aree rurali investite da processi di dispersione insediativa extra agricola: m.i.7:prevalentemente specialistica (zone a bassa densità ad uso prevalentemente misto, con alternanza di residenze e capannoni).</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>a.l'area non interessa terreni di elevato valore agronomico o paesaggistico</p>

<p>b. possano essere ammessi, oltre a interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, solo i completamenti realizzabili nelle aree interstiziali all'interno o a margine di contesti già edificati, se finalizzati alla definizione di margini e bordi di separazione tra aree libere e aree costruite;</p> <p>c. gli interventi consentiti mirino alla riqualificazione del contesto, privilegiando allineamenti finalizzati al riordino degli insediamenti e l'uso di caratteri tipologici coerenti con l'ambiente e il paesaggio circostante, nonché alla conservazione e valorizzazione dei sistemi di ville di cui all'articolo 26; la progettazione sia urbanistica sia edilizia deve inoltre tenere conto di quanto indicato dagli specifici indirizzi per la qualità paesaggistica predisposti dalla Giunta regionale;</p> <p>d. siano favoriti gli interventi di riconversione verso utilizzi agricoli di aree ed edifici con diversa destinazione d'uso.</p>	<p>b.l'area risulta essere già edificata a fini residenziali e interstiziale rispetto ad un contesto già edificato che segue a nastro la strada provinciale</p> <p>c.l'intervento non prevede peggioramenti del contesto che non risulta essere da riqualificare, ma nemmeno di interesse paesaggistico, la tipologia edilizia risulterà essere simile a quella delle aree residenziali circostanti</p> <p>d.l'area risulta essere già edificata e urbanizzata, la riconversione ad area agricola di un contesto interstiziale ad aree edificate non risulta essere urbanisticamente coerente</p>
--	--

Art. 41. Aree caratterizzate da elementi critici e con detrazioni visive

Nella Tav. P4 sono rappresentati:

- elementi di criticità lineari (tema lineare:infrastrutture a terra - grandi strade, ferrovie, attrezzature -, infrastrutture aeree, sistemi arteriali lungo strada);

Direttive

comma 5

Al fine di assicurare la riqualificazione delle aree in cui ricadono gli elementi di criticità di cui al presente articolo i piani locali, in caso di edifici o infrastrutture dismesse o da rimodernare, subordinano ogni intervento di riuso o trasformazione eccedente quanto previsto dal DPR n. 380/2001, articolo 3, comma 1, lettere a., b., c., alla previa rimozione, o alla massima possibile mitigazione delle situazioni di degrado, di rischio e di compromissione e ne disciplinano, in funzione delle diverse situazioni, le modalità per l'attuazione.

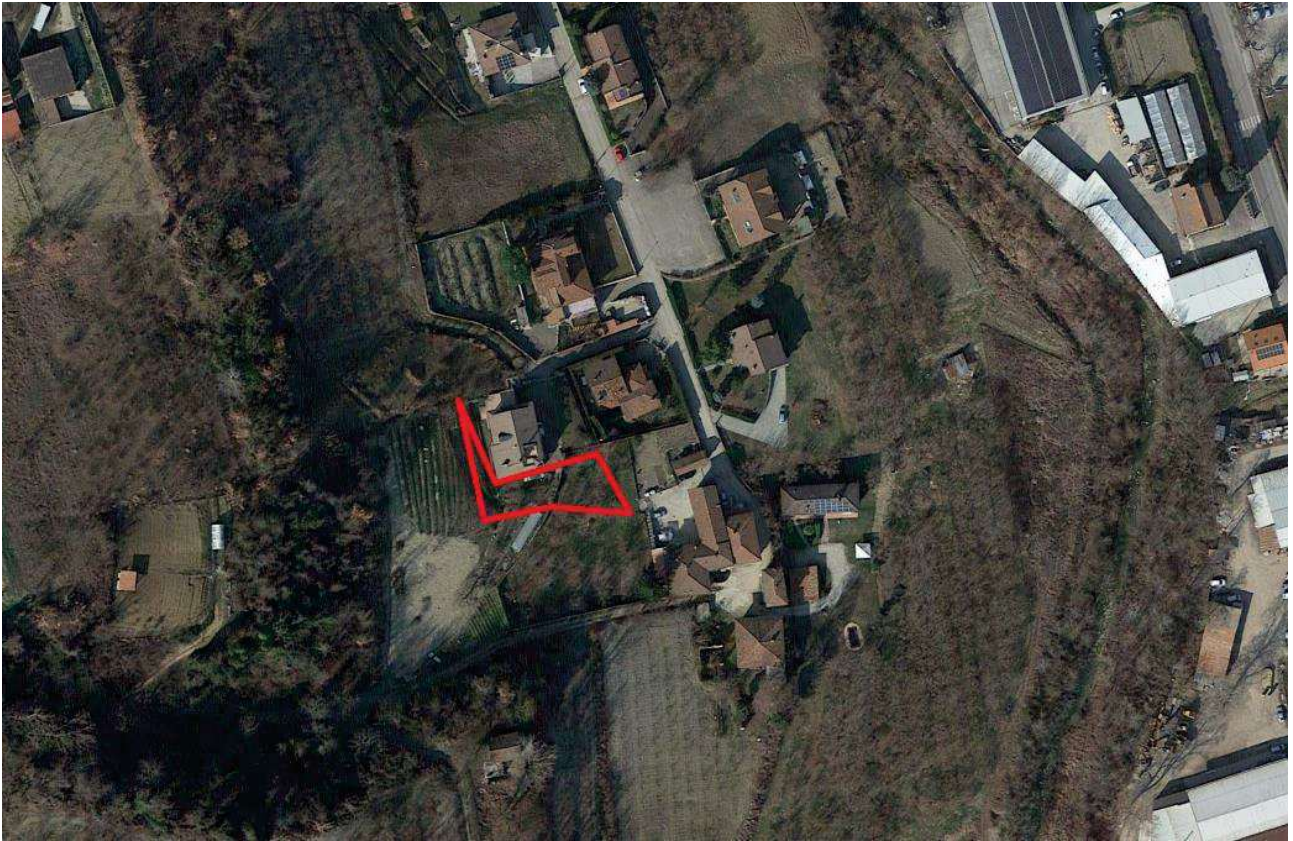
comma 6

I piani settoriali e i piani locali, per quanto di rispettiva competenza, disciplinano le modalità di riqualificazione e riuso delle aree di cui al presente articolo, anche attraverso specifici progetti di riqualificazione, processi di rigenerazione urbana, misure, programmi e progetti unitari atti a consentire un riutilizzo appropriato del suolo impegnato dagli edifici e dalle infrastrutture dismesse, coerentemente con gli obiettivi di qualità paesaggistica di cui all'Allegato B delle presenti norme.

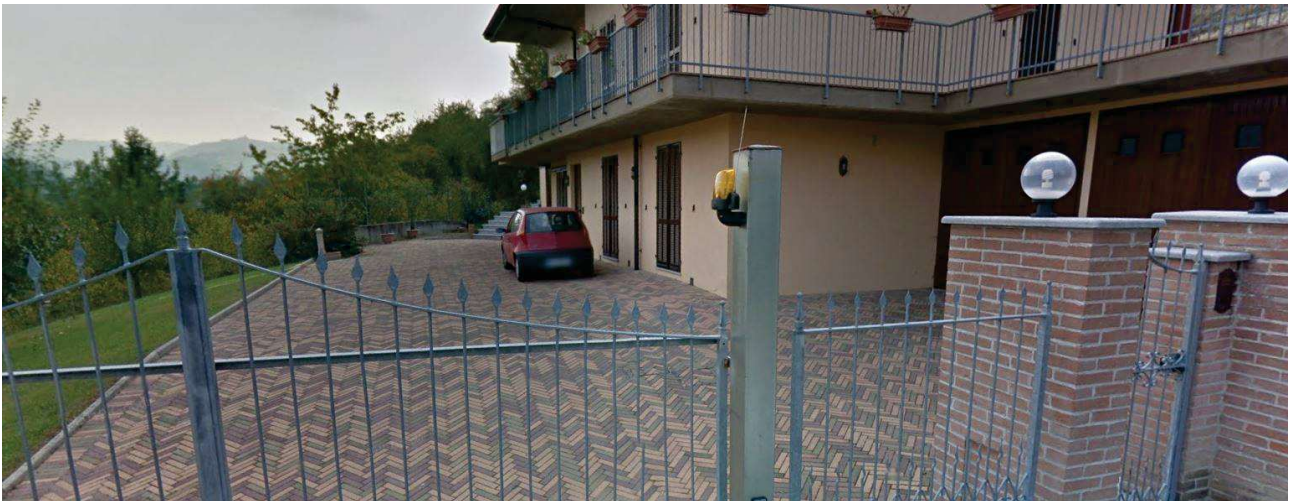
L'area non risulta essere considerabile come elemento degradato, la ristrutturazione dell'area comunque comporterà una situazione edilizia migliore della presente

Non pertinente in quanto non possibile con il presente strumento urbanistico

Si allega una corografia dell'area in oggetto



E una fotografia dell'area in oggetto:



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, prevedono 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;

- 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;

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;

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.

-l'area risulta già essere urbanizzata, la proposta di variante prevede un cambio di destinazione d'uso da agricolo a residenziale per il lotto pertinenziale al fabbricato esistente, la fascia limitrofa al torrente Cherasca risulta essere inedificabile causa problematiche idrogeologiche

-la potenzialità edificatoria non interessa l'area limitrofa al torrente Cherasca, sulla restante parte dell'area non sono presenti elementi arborei o arbustivi di pregio

-L'area non interessa corridoi ecologici o ecosistemi naturali per la parte edificabile

-non pertinente

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:

(...)

nelle zone fluviali "interne" prevedono:

il ricorso prioritario a tecniche di ingegneria naturalistica per la realizzazione delle opere di protezione delle sponde;

il ripristino della continuità ecologica e paesaggistica dell'ecosistema fluviale;

Non pertinente in quanto non viene ad essere interessata l'area limitrofa al torrente Cherasca inedificabile per problematiche idrogeologiche

<p>azioni di restauro ambientale e paesaggistico mirate alla salvaguardia di aree a particolare fragilità ambientale e paesaggistica; il recupero e la riqualificazione delle aree degradate o abbandonate;</p> <p>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>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>-non sono presenti nell'area aree urbane degradate</p> <p>-l'area risulta essere sottoposta a tutela Galasso, la richiesta di titolo abilitatorio dovrà passare il vaglio della commissione locale del paesaggio</p> <p>-non pertinente</p>
<p>Prescrizioni</p> <p><i>comma 11</i> All'interno delle zone fluviali "interne", ferme restando le prescrizioni del PAI, nonché le indicazioni derivanti dagli altri strumenti della pianificazione e programmazione di bacino per quanto non attiene alla tutela del paesaggio, valgono le seguenti prescrizioni: 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>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>-la potenzialità edificatoria non interessa l'area limitrofa al torrente Cherasca, sulla restante parte dell'area non sono presenti elementi arborei o arbustivi di pregio</p> <p>Non pertinente</p>

Articolo 38. Aree di dispersione insediativa (m.i. 6,7)

Aree rurali investite da processi di dispersione insediativa extra agricola:

m.i.7:prevalentemente specialistica (zone a bassa densità ad uso prevalentemente misto, con alternanza di residenze e capannoni).

Direttive

comma 3

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.

comma 4

Entro le aree di cui al comma 1 i piani locali definiscono previsioni e normative finalizzate a garantire che:

- e. 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;
- f. possano essere ammessi, oltre a interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, solo i completamenti realizzabili nelle aree interstiziali all'interno o a margine di contesti già edificati, se finalizzati alla definizione di margini e bordi di separazione tra aree libere e aree costruite;
- g. 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;
- h. siano favoriti gli interventi di riconversione verso utilizzi agricoli di aree ed edifici con diversa destinazione d'uso.

a.l'area non interessa terreni di elevato valore agronomico o paesaggistico

b.l'area risulta essere già edificata a fini residenziali e interstiziale rispetto ad un contesto già edificato che segue a nastro la strada provinciale

c.l'intervento non prevede peggioramenti del contesto che non risulta essere da riqualificare, la proposta di variante prevede l'inserimento di un lotto pertinenziale ad un fabbricato già esistente, pertanto non sono prevedibili nuovi organismi edilizi ma al massimo un ampliamento dell'edificio, la tipologia edilizia comune risulterà essere simile a quella delle aree residenziali circostanti

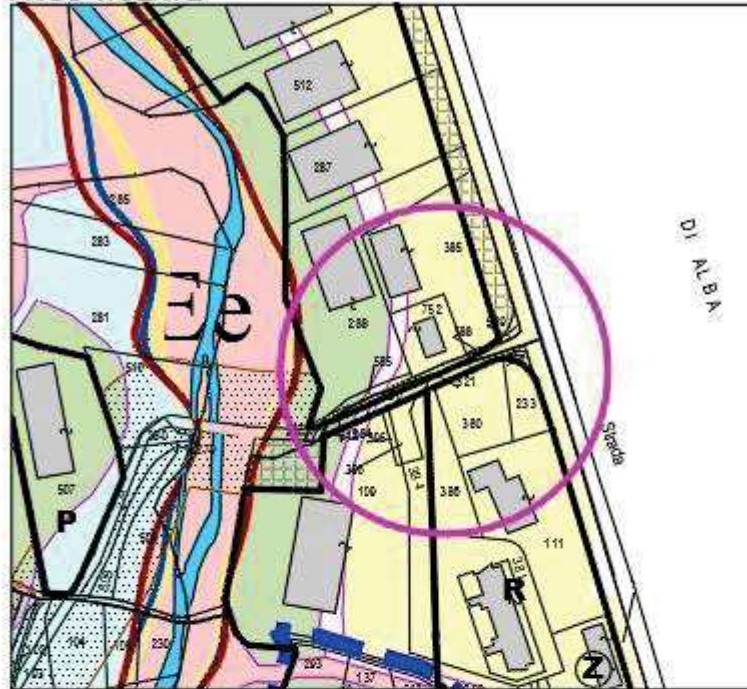
d.l'area risulta essere già edificata e urbanizzata, la riconversione ad area agricola di un contesto interstiziale ad aree edificate non risulta essere urbanisticamente coerente

Proposta di variante 3

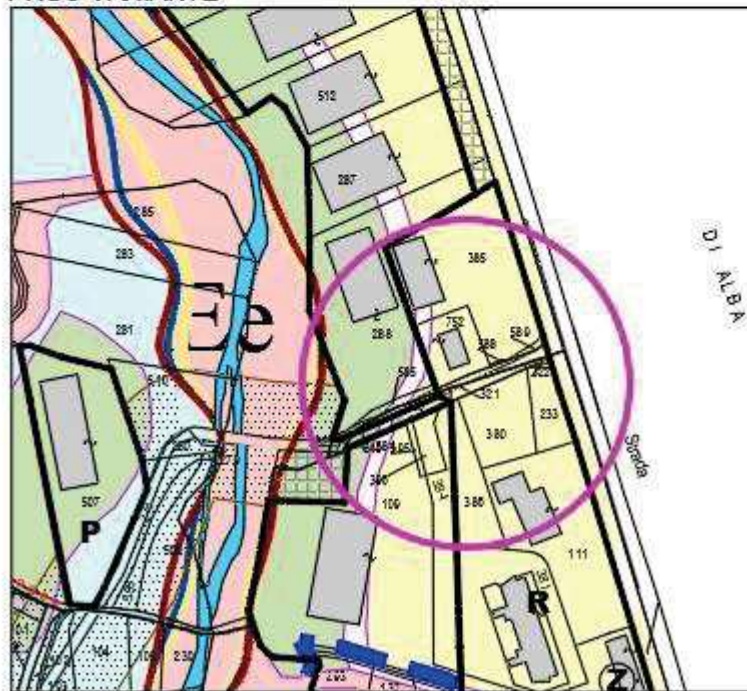
Oggetto: cambio di destinazione d'uso da produttiva P a area R

Estratto tavola di variante:

PRGC VIGENTE



PRGC VARIANTE



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

Localizzazione: Località Pontegrosso – SP153

Identificativi catastali: foglio 18 mappali 385-752

Destinazione vigente: area produttiva P

Destinazione in variante: area residenziale di completamento R a indice 0.8 mc/mq

Classe d'uso del suolo: quarta

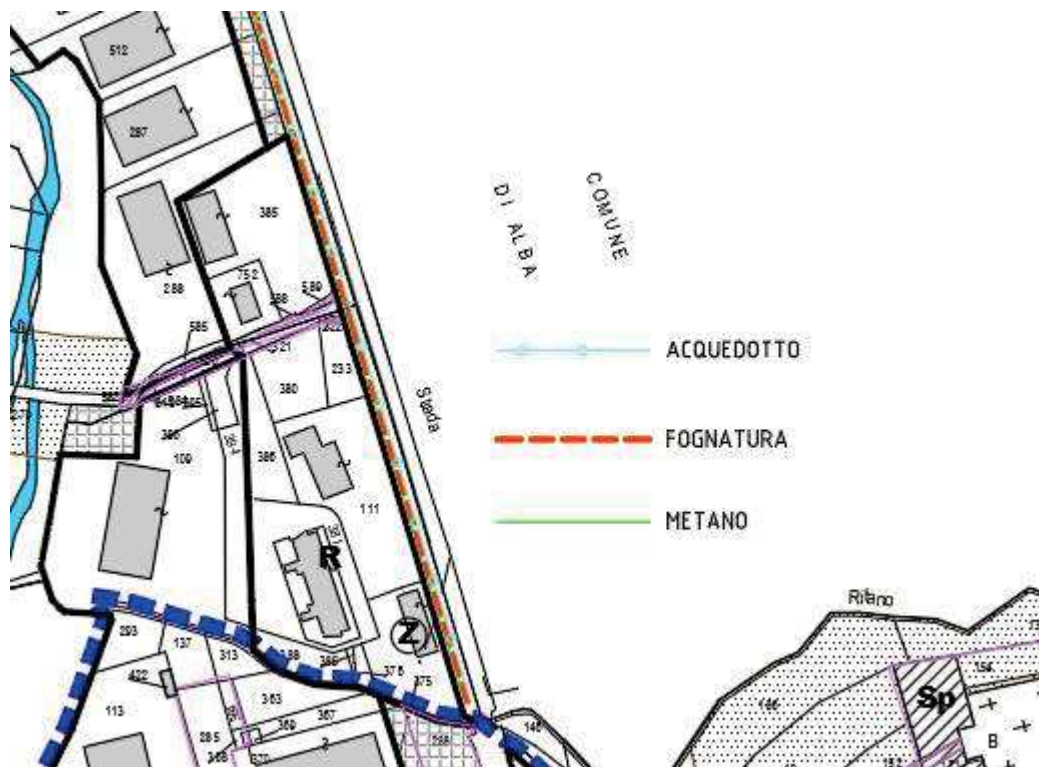
Classificazione geologica: Classe I - Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non imporre limitazioni alle scelte urbanistiche. Classe II - Porzioni di territorio a moderata pericolosità geomorfologica, edificabili con l'adozione di moderati accorgimenti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

Classificazione acustica: Classe IV –Fascia cuscinetto tra residenziale e produttivo

Descrizione della proposta di variante

La proposta di variante prevede il cambio di destinazione d'uso di un'area produttiva P e da area a standard per gli insediamenti produttivi presenti lungo la SP153 in area residenziale di completamento R. Il lotto previsto in variante risulta confinante a sud con un'area residenziale di completamento di cui diventa parte. Il nuovo lotto residenziale ha una superficie totale di mq. 2.497 che corrisponde ad un aumento di volumetria realizzabile pari a mc.1.998 con incremento di abitanti teorico pari a 22.

Viene diminuita la dotazione complessiva di aree produttive per una superficie pari a mq. 2.027. L'area risulta essere allacciata alle opere di urbanizzazione presenti lungo la SP153, non verranno previsti nuovi accessi sulla strada Provinciale



Si allega una corografia dell'area in oggetto



E una fotografia dell'area in oggetto:



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, prevedono 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;

- 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;

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;

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.

-l'area risulta già essere urbanizzata, la proposta di variante prevede un cambio di destinazione d'uso da produttivo a Residenziale, la fascia limitrofa al torrente Cherasca risulta essere inedificabile causa problematiche idrogeologiche e lontana dal lotto di variante

-la potenzialità edificatoria non interessa l'area limitrofa al torrente Cherasca, sulla restante parte dell'area non sono presenti elementi arborei o arbustivi di pregio

-L'area non interessa corridoi ecologici o ecosistemi naturali per la parte edificabile

-non pertinente

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:

(...)

nelle zone fluviali "interne" prevedono:

il ricorso prioritario a tecniche di ingegneria naturalistica per la realizzazione delle opere di protezione delle sponde;

il ripristino della continuità ecologica e paesaggistica dell'ecosistema fluviale;

Non pertinente in quanto non viene ad essere interessata l'area limitrofa al torrente Cherasca inedificabile per problematiche idrogeologiche

<p>azioni di restauro ambientale e paesaggistico mirate alla salvaguardia di aree a particolare fragilità ambientale e paesaggistica; il recupero e la riqualificazione delle aree degradate o abbandonate;</p> <p>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>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>-non sono presenti nell'area aree urbane degradate</p> <p>-l'area risulta essere sottoposta a tutela Galasso, la richiesta di titolo abilitatorio dovrà passare il vaglio della commissione locale del paesaggio</p> <p>-non pertinente</p>
<p>Prescrizioni</p> <p><i>comma 11</i> All'interno delle zone fluviali "interne", ferme restando le prescrizioni del PAI, nonché le indicazioni derivanti dagli altri strumenti della pianificazione e programmazione di bacino per quanto non attiene alla tutela del paesaggio, valgono le seguenti prescrizioni: 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; 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>-la potenzialità edificatoria non interessa l'area limitrofa al torrente Cherasca, sulla restante parte dell'area non sono presenti elementi arborei o arbustivi di pregio</p> <p>Non pertinente</p>

Articolo 38. Aree di dispersione insediativa (m.i. 6,7)

Aree rurali investite da processi di dispersione insediativa extra agricola:

m.i.7: prevalentemente specialistica (zone a bassa densità ad uso prevalentemente misto, con alternanza di residenze e capannoni).

Direttive

comma 3

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.

comma 4

Entro le aree di cui al comma 1 i piani locali definiscono previsioni e normative finalizzate a garantire che:

- . 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;
- j. possano essere ammessi, oltre a interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, solo i completamenti realizzabili nelle aree interstiziali all'interno o a margine di contesti già edificati, se finalizzati alla definizione di margini e bordi di separazione tra aree libere e aree costruite;
- k. 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;
- . siano favoriti gli interventi di riconversione verso utilizzi agricoli di aree ed edifici con diversa destinazione d'uso.

a.l'area non interessa terreni di elevato valore agronomico o paesaggistico

b.l'area risulta essere già edificata a fini produttivi e interstiziale rispetto ad un contesto già edificato

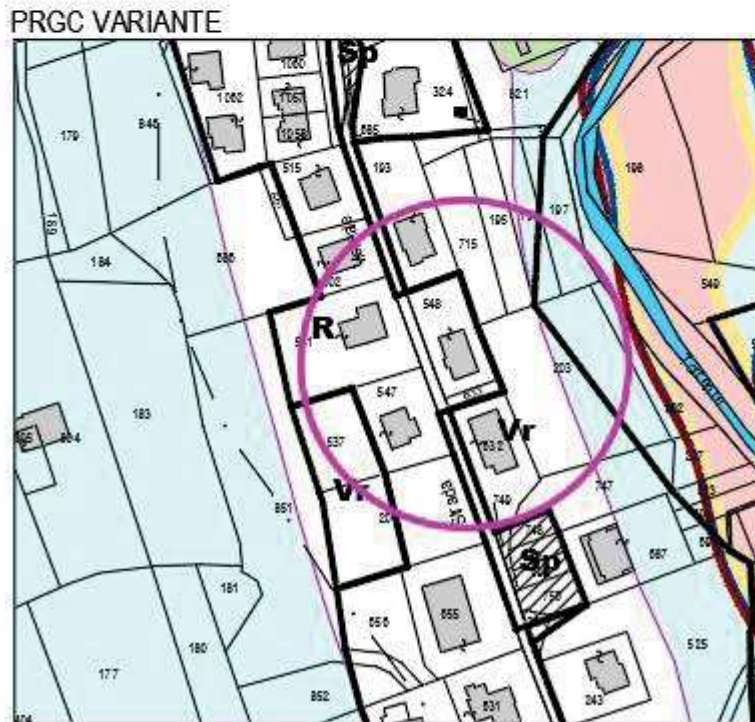
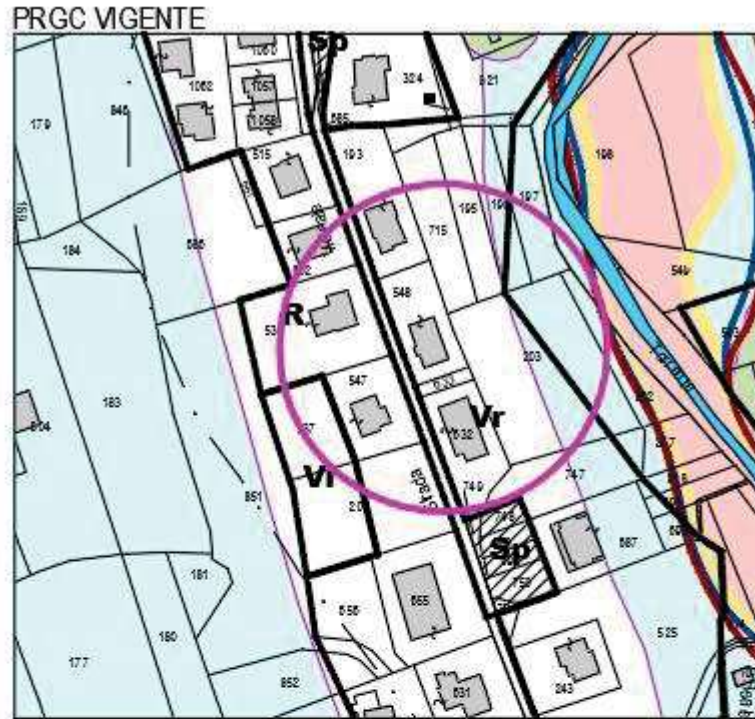
c.l'intervento non prevede peggioramenti del contesto che non risulta essere da riqualificare, ma nemmeno di interesse paesaggistico, l'area di fatto risulta già saturata

d.l'area risulta essere già edificata e urbanizzata, la riconversione ad area agricola di un contesto interstiziale ad aree edificate non risulta essere urbanisticamente coerente

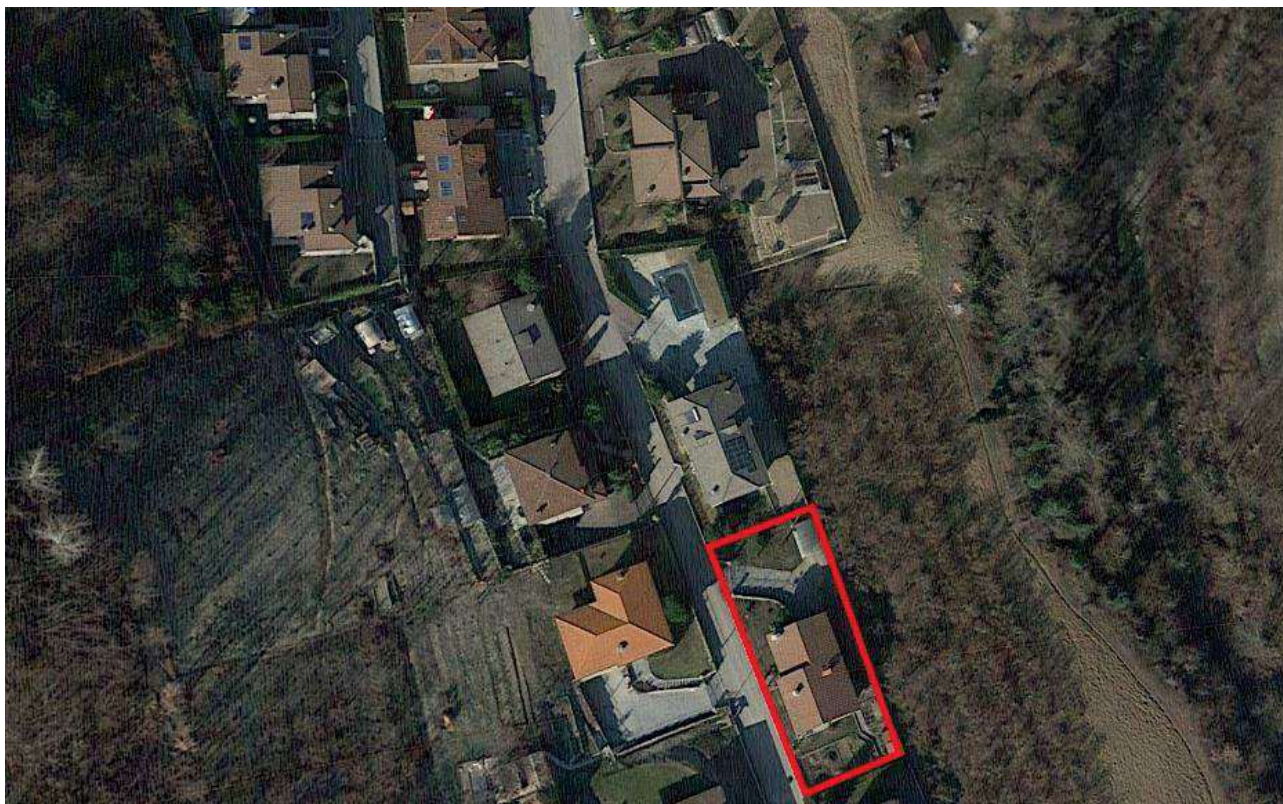
Proposta di variante 4

Oggetto: cambio di destinazione d'uso da area Vr a area R

Estratto tavola di variante:



Si allega una corografia dell'area in oggetto



E una fotografia dell'area in oggetto:



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, prevedono 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;
 - 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;
 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;

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.

-l'area risulta già essere urbanizzata, la proposta di variante prevede un cambio di destinazione d'uso da Vr a R, la fascia limitrofa al torrente Cherasca risulta essere inedificabile causa problematiche idrogeologiche e lontana dal lotto di variante

-la potenzialità edificatoria non interessa l'area limitrofa al torrente Cherasca, sulla restante parte dell'area non sono presenti elementi arborei o arbustivi di pregio

-L'area non interessa corridoi ecologici o ecosistemi naturali per la parte edificabile

-non pertinente

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:

(...)

nelle zone fluviali "interne" prevedono:

il ricorso prioritario a tecniche di ingegneria naturalistica per la realizzazione delle opere di protezione delle sponde;
 il ripristino della continuità ecologica e paesaggistica dell'ecosistema fluviale;

Non pertinente in quanto non viene ad essere interessata l'area limitrofa al torrente Cherasca inedificabile per problematiche idrogeologiche

<p>azioni di restauro ambientale e paesaggistico mirate alla salvaguardia di aree a particolare fragilità ambientale e paesaggistica; il recupero e la riqualificazione delle aree degradate o abbandonate;</p> <p>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>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>-non sono presenti nell'area aree urbane degradate</p> <p>-l'area risulta essere sottoposta a tutela Galasso, la richiesta di titolo abilitatorio dovrà passare il vaglio della commissione locale del paesaggio</p> <p>-non pertinente</p>
<p>Prescrizioni</p> <p><i>comma 11</i> All'interno delle zone fluviali "interne", ferme restando le prescrizioni del PAI, nonché le indicazioni derivanti dagli altri strumenti della pianificazione e programmazione di bacino per quanto non attiene alla tutela del paesaggio, valgono le seguenti prescrizioni: 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; 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>-la potenzialità edificatoria non interessa l'area limitrofa al torrente Cherasca, sulla restante parte dell'area non sono presenti elementi arborei o arbustivi di pregio</p> <p>Non pertinente</p>

Articolo 38. Aree di dispersione insediativa (m.i. 6,7)

Aree rurali investite da processi di dispersione insediativa extra agricola:

m.i.7:prevalentemente specialistica (zone a bassa densità ad uso prevalentemente misto, con alternanza di residenze e capannoni).

Direttive

comma 3

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.

comma 4

Entro le aree di cui al comma 1 i piani locali definiscono previsioni e normative finalizzate a garantire che:

- m. 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;
- n. possano essere ammessi, oltre a interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, solo i completamenti realizzabili nelle aree interstiziali all'interno o a margine di contesti già edificati, se finalizzati alla definizione di margini e bordi di separazione tra aree libere e aree costruite;
- o. 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. siano favoriti gli interventi di riconversione verso utilizzi agricoli di aree ed edifici con diversa destinazione d'uso.

a.l'area non interessa terreni di elevato valore agronomico o paesaggistico

b.l'area risulta essere già edificata a fini residenziali e interstiziale rispetto ad un contesto già edificato

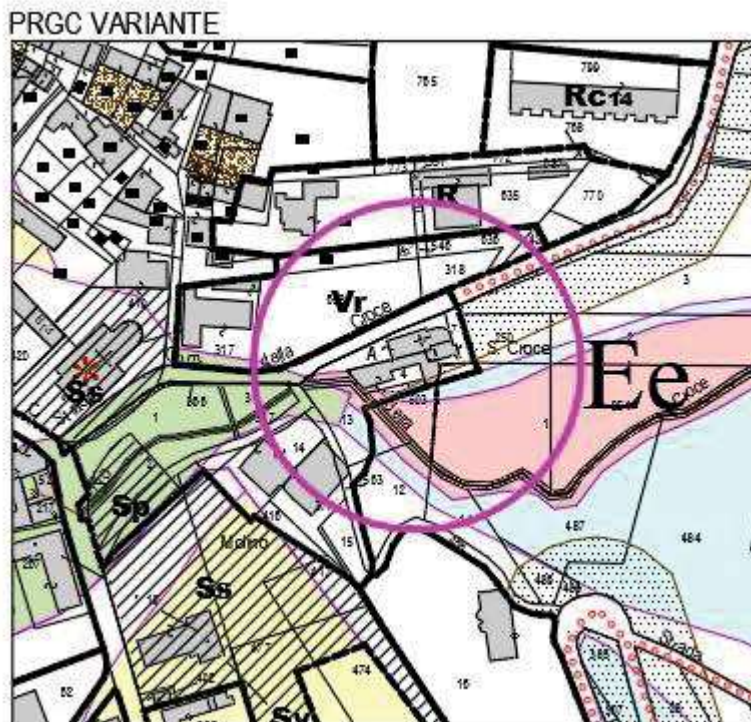
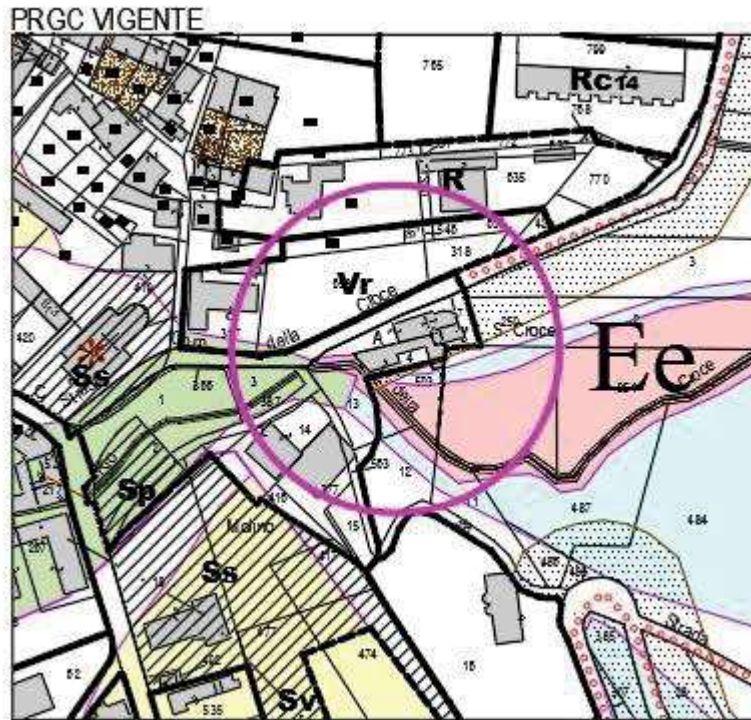
c.l'intervento non prevede peggioramenti del contesto che non risulta essere da riqualificare, ma nemmeno di interesse paesaggistico, l'area di fatto risulta già saturata

d.l'area risulta essere già edificata e urbanizzata, la riconversione ad area agricola di un contesto interstiziale ad aree edificate non risulta essere urbanisticamente coerente

Proposta di variante 5

Oggetto: ampliamento della perimetrazione del nucleo minore Nm4 in frazione Valle Talloria

Estratto tavola di variante:



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

Localizzazione: Frazione Valle Talloria

Identificativi catastali: foglio 10 mappale 308

Destinazione vigente: area agricola

Destinazione in variante: area di nucleo minore Nm4 a indice 0.5 mc/mq

Classe d'uso del suolo: seconda

Classificazione geologica: Classe II - Porzioni di territorio a moderata pericolosità geomorfologica, edificabili con l'adozione di moderati accorgimenti tecnici. Classe IIIa2- Porzioni di territorio per lo più inedificate caratterizzate da forme di attività geomorfologica recente od in atto (dinamica fluvio- torrentizia - dissesti) a pericolosità molto elevata. Non è consentita la nuova edificazione.

Classificazione acustica: Classe III – Aree di tipo misto

Descrizione della proposta di variante

La proposta di variante prevede l'ampliamento dell'area del nucleo frazione minore Nm4 a ricomprendere una porzione di terreno pertinenziale ad un fabbricato esistente presente sul mappale 308. Il lotto previsto in variante perimetrale al nucleo minore ha una superficie di 152 mq che corrisponde ad un aumento di volumetria realizzabile pari a mc.76 con incremento di abitanti teorico pari a 0,9.

Il fabbricato di cui il lotto è pertinenziale risulta già allacciato alle opere di urbanizzazioni.

Si allega una corografia dell'area in oggetto



E una fotografia dell'area in oggetto:



Articolo 38. Aree di dispersione insediativa (m.i. 6,7)

Aree rurali investite da processi di dispersione insediativa extra agricola:

m.i.7: prevalentemente specialistica (zone a bassa densità ad uso prevalentemente misto, con alternanza di residenze e capannoni).

Direttive

comma 3

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.

comma 4

Entro le aree di cui al comma 1 i piani locali definiscono previsioni e normative finalizzate a garantire che:

- q. 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;
- r. possano essere ammessi, oltre a interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, solo i completamenti realizzabili nelle aree interstiziali all'interno o a margine di contesti già edificati, se finalizzati alla definizione di margini e bordi di separazione tra aree libere e aree costruite;
- s. 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;
- t. siano favoriti gli interventi di riconversione verso utilizzi agricoli di aree ed edifici con diversa destinazione d'uso.

a.l'area non interessa terreni di elevato valore agronomico o paesaggistico

b.l'area risulta essere già edificata a fini residenziali e pertinenziale ad un fabbricato esistente

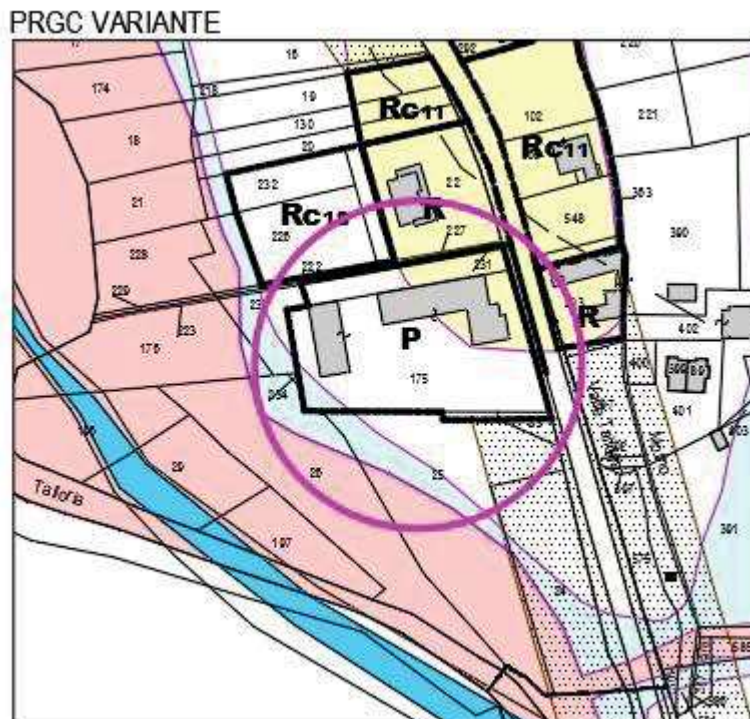
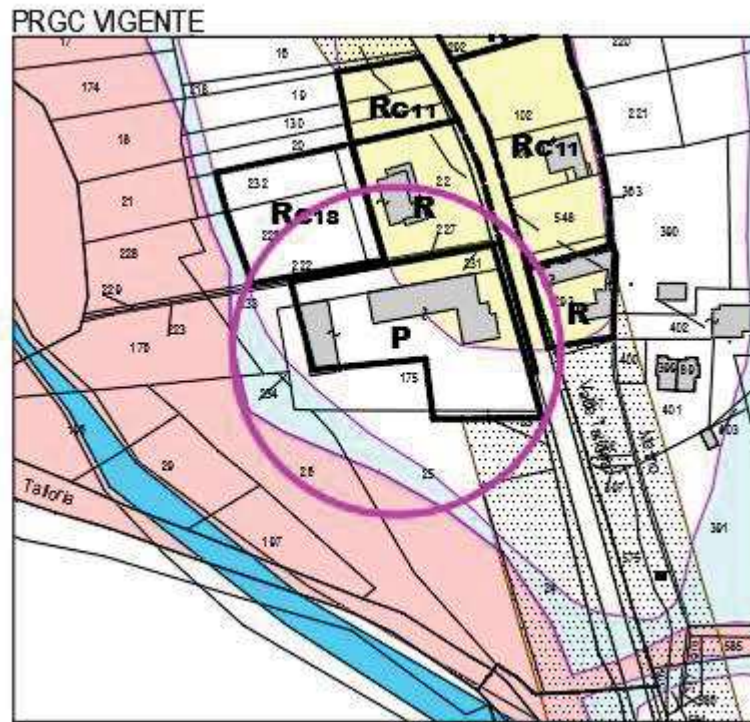
c.l'intervento non prevede peggioramenti del contesto che non risulta essere da riqualificare, ma nemmeno di interesse paesaggistico, l'area di fatto risulta già satura

d.l'area risulta essere già edificata e urbanizzata, la riconversione ad area agricola di un contesto interstiziale ad aree edificate non risulta essere urbanisticamente coerente

Proposta di variante 6

Oggetto: ampliamento di area produttiva consolidata P in frazione Valle Talloria

Estratto tavola di variante:



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

Localizzazione: Frazione Valle Talloria, Via Guido Cane n.9

Identificativi catastali: foglio 4 mappale 244

Destinazione vigente: area agricola

Destinazione in variante: area produttiva P consolidata

Classe d'uso del suolo: seconda

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

Descrizione della proposta di variante

La proposta di variante prevede l'ampliamento dell'area produttiva consolidata P a ricomprendere una porzione di terreno pertinenziale ad un fabbricato esistente presente sul mappale 244 dove è presente un'azienda vitivinicola. Il lotto previsto in variante ha una superficie di 978 mq che corrisponde ad un aumento di superficie coperta pari a mq. 489.

Il fabbricato di cui il lotto è pertinenziale risulta già allacciato alle opere di urbanizzazioni.

Si allega una corografia dell'area in oggetto



E una fotografia dell'area in oggetto:



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, prevedono 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;

- 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;

1. 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;

2. 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.

-l'area risulta già essere urbanizzata, la proposta di variante prevede un ampliamento dell'area produttiva a ricomprendere una porzione di cortile pertinenziale all'azienda vitivinicola insediata, la fascia limitrofa al torrente Talloria risulta essere inedificabile causa problematiche idrogeologiche e lontana dal lotto di variante

-la potenzialità edificatoria non interessa l'area limitrofa al torrente Talloria, sulla restante parte dell'area non sono presenti elementi arborei o arbustivi di pregio

-L'area non interessa corridoi ecologici o ecosistemi naturali per la parte edificabile

-non pertinente

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:

(...)

nelle zone fluviali "interne" prevedono:

il ricorso prioritario a tecniche di ingegneria naturalistica per la realizzazione delle opere di protezione delle sponde;

il ripristino della continuità ecologica e paesaggistica dell'ecosistema fluviale;

Non pertinente in quanto non viene ad essere interessata l'area limitrofa al torrente Talloria inedificabile per problematiche idrogeologiche e lontana dall'area di intervento

<p>azioni di restauro ambientale e paesaggistico mirate alla salvaguardia di aree a particolare fragilità ambientale e paesaggistica; il recupero e la riqualificazione delle aree degradate o abbandonate;</p> <p>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>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>-non sono presenti nell'area aree urbane degradate</p> <p>-l'area risulta essere sottoposta a tutela Galasso, la richiesta di titolo abilitatorio dovrà passare il vaglio della commissione locale del paesaggio</p> <p>-non pertinente</p>
<p>Prescrizioni</p> <p><i>comma 11</i> All'interno delle zone fluviali "interne", ferme restando le prescrizioni del PAI, nonché le indicazioni derivanti dagli altri strumenti della pianificazione e programmazione di bacino per quanto non attiene alla tutela del paesaggio, valgono le seguenti prescrizioni: 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; 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>-la potenzialità edificatoria non interessa l'area limitrofa al torrente Talloria, sulla restante parte dell'area non sono presenti elementi arborei o arbustivi di pregio</p> <p>Non pertinente</p>

Articolo 38. Aree di dispersione insediativa (m.i. 6,7)

Aree rurali investite da processi di dispersione insediativa extra agricola:

m.i.7:prevalentemente specialistica (zone a bassa densità ad uso prevalentemente misto, con alternanza di residenze e capannoni).

Direttive

comma 3

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.

comma 4

Entro le aree di cui al comma 1 i piani locali definiscono previsioni e normative finalizzate a garantire che:

- u. 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;
- v. possano essere ammessi, oltre a interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, solo i completamenti realizzabili nelle aree interstiziali all'interno o a margine di contesti già edificati, se finalizzati alla definizione di margini e bordi di separazione tra aree libere e aree costruite;
- w. 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;
- x. siano favoriti gli interventi di riconversione verso utilizzi agricoli di aree ed edifici con diversa destinazione d'uso.

a.l'area non interessa terreni di elevato valore agronomico o paesaggistico

b.l'area risulta essere già edificata a fini produttivi ad uso cantina vitivinicola

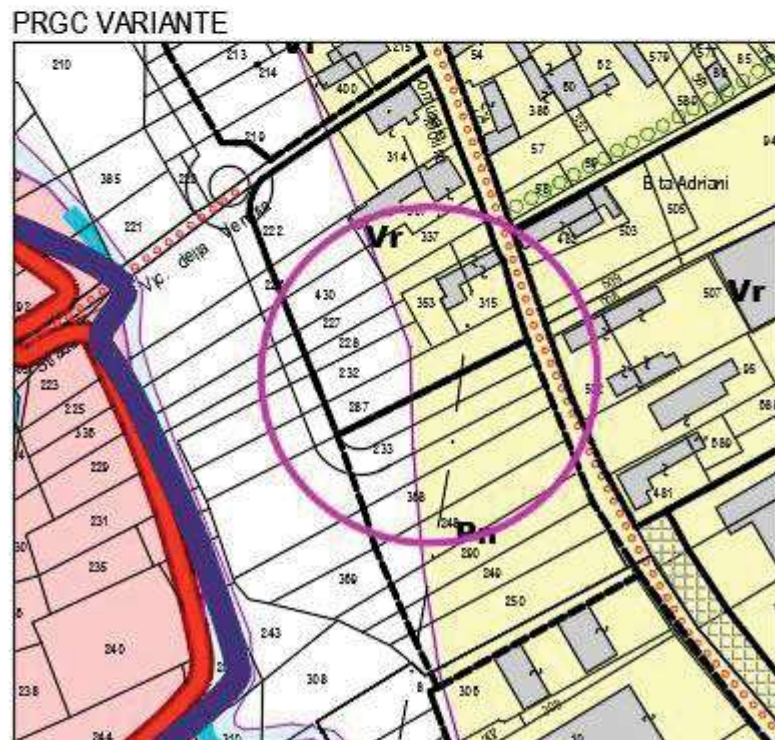
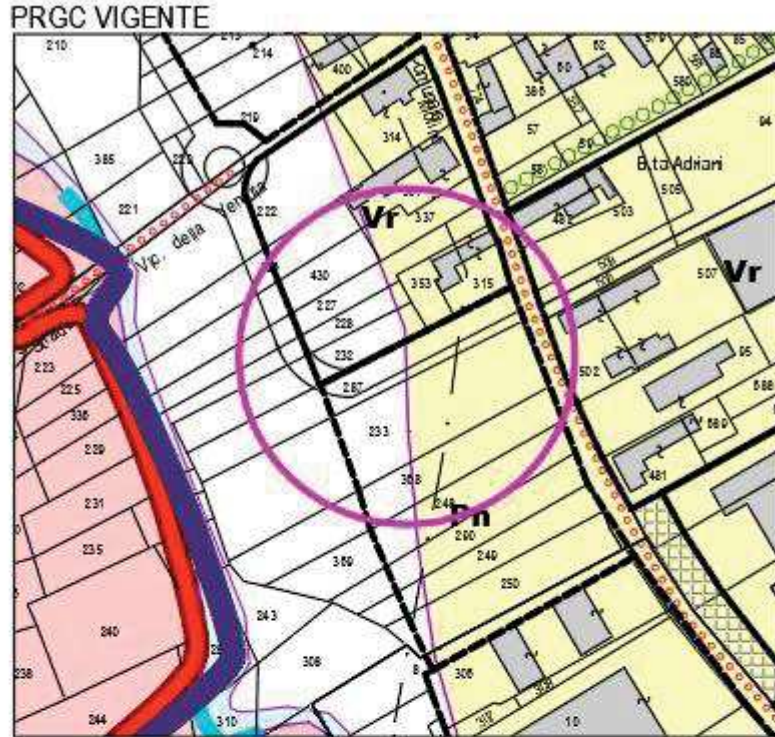
c.l'intervento non prevede peggioramenti del contesto che non risulta essere da riqualificare, ma nemmeno di interesse paesaggistico, trattandosi di riconoscimento di porzione di terreno pertinenziale al gruppo di fabbricati

d.l'area risulta essere già edificata e urbanizzata, la riconversione ad area agricola di un contesto interstiziale ad aree edificate non risulta essere urbanisticamente coerente, si rammenta che nel lotto in questione è insediata un'azienda vitivinicola, quindi collegata alla gestione agricola del territorio

Proposta di variante 7

Oggetto: cambio di destinazione d'uso da produttiva Pn a area Vr

Estratto tavola di variante:



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

Localizzazione: Località Valle Talloria

Identificativi catastali: foglio 2 mappale 287

Destinazione vigente: area produttiva di nuovo impianto Pn

Destinazione in variante: area Vr a indice 0.15 mc/mq

Classe d'uso del suolo: seconda

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

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 Pn in area Vr. Il lotto previsto in variante risulta confinante a sud con un'area simile in cui viene inglobata. L'aumento di volumetria realizzabile, proprio dell'area Vr risulta essere pari a mc134, corrispondenti a 1,5 abitanti, mentre viene diminuita la dotazione di aree produttive del Comune per una superficie pari a mq. 896. Viene ad essere spostata contestualmente la viabilità in previsione di PRGC verso sud sul mappale 233

Si allega una corografia dell'area in oggetto



E una fotografia dell'area in oggetto:



Non viene eseguita la verifica di compatibilità con il P.P.R. in quanto di fatto si tratta di uno stralcio di area produttiva

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

Localizzazione: Località Valle Talloria

Identificativi catastali: foglio 2 mappale 540

Descrizione della proposta di variante

La proposta di variante prevede la correzione dell'indicazione della fascia di rispetto stradale in località Valle Talloria. La fascia risulta essere indicata in cartografia in maniera errata a ricomprendere una porzione di area produttiva perimetrata.

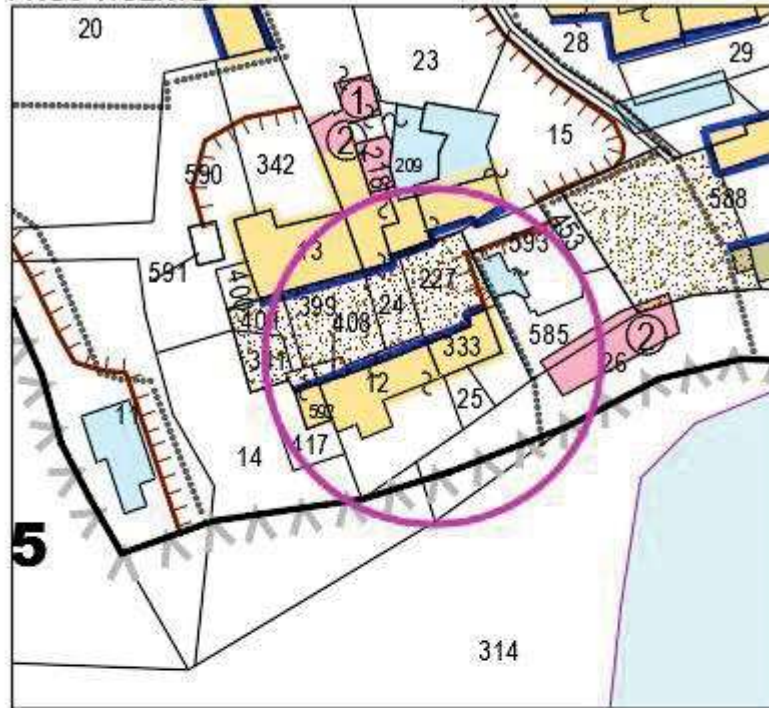
Non viene eseguita la verifica di compatibilità con il P.P.R. in quanto di fatto si tratta di una correzione di un errore materiale in cartografia

Proposta di variante 9

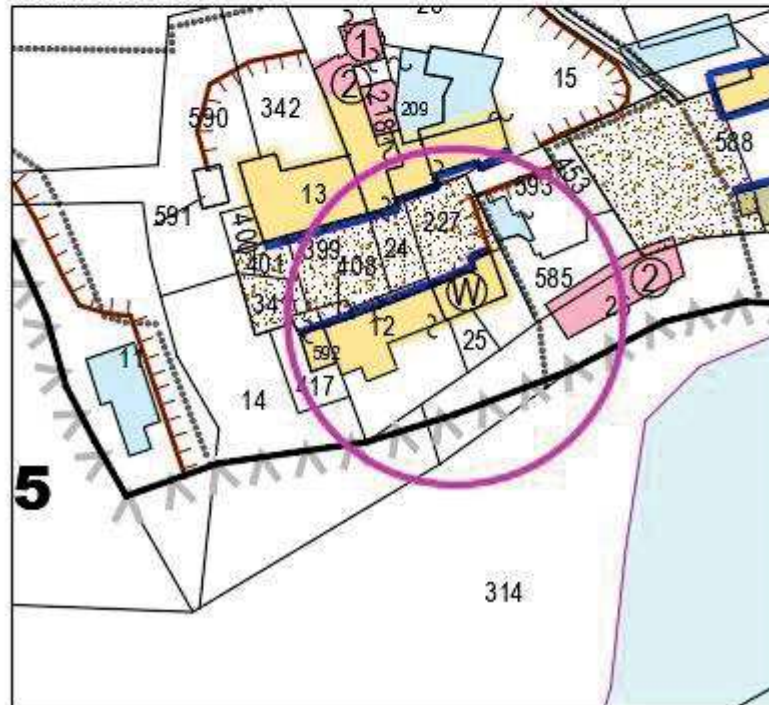
Oggetto: norma puntuale su fabbricato in località Farinetti

Estratto tavola di variante:

PRGC VIGENTE



PRGC VARIANTE



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

Localizzazione: Via Farinetti 19

Identificativi catastali: foglio 15 mappale 635 sub. 3-4 (in cartografia non aggiornata di piano mappale 333)

Destinazione vigente: fabbricato in nucleo minore

Destinazione in variante: fabbricato in nucleo minore

Classe d'uso del suolo: quarta

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

Descrizione della proposta di variante

La proposta di variante prevede l'inserimento di una norma puntuale sul fabbricato indicato in cartografia con la lettera W in località Farinetti, dando al fabbricato una possibilità di aumento di superfici coperta di mq.20 per la realizzazione esclusiva di un balcone.

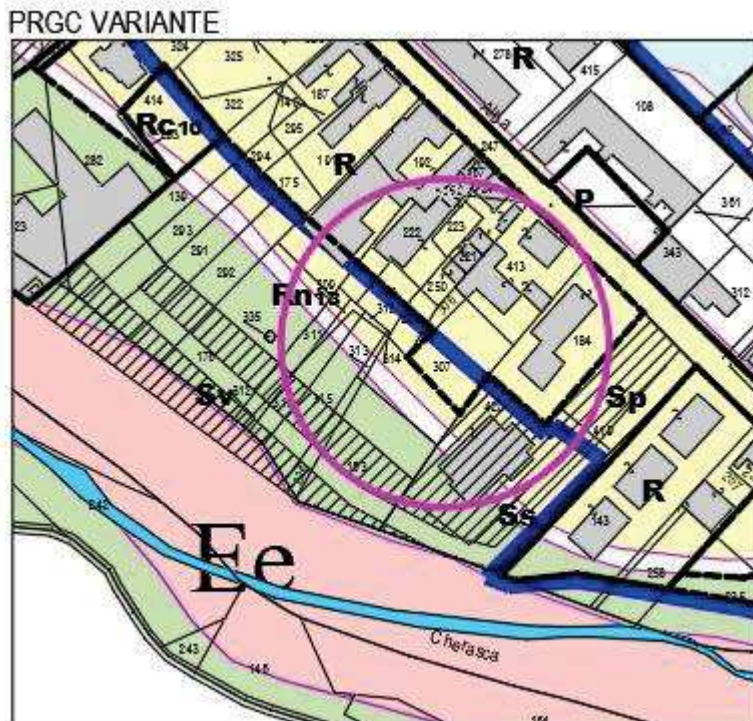
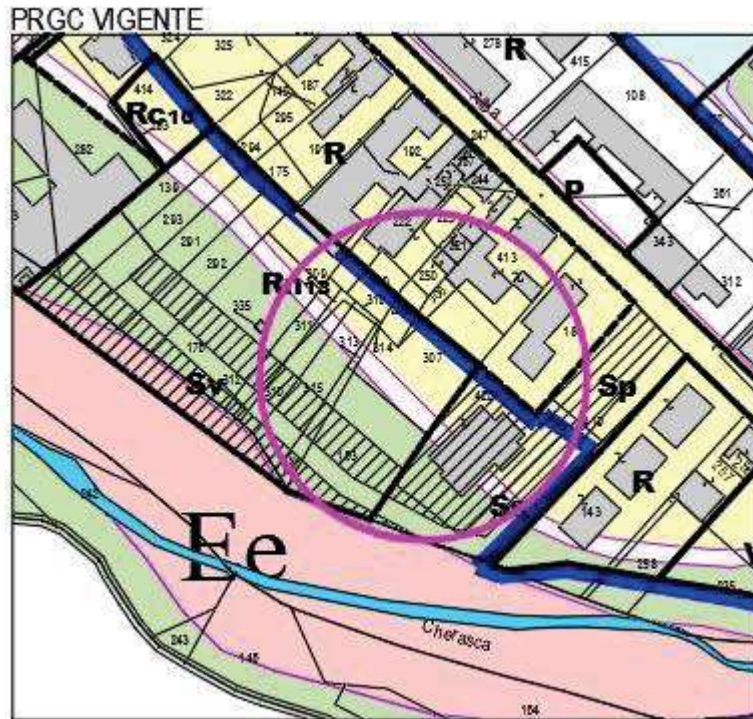
Si allega una corografia del fabbricato in oggetto



Proposta di variante 10

Oggetto: modifica della perimetrazione di area a PEC Rn13

Estratto tavola di variante:



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

Localizzazione: Frazione Ricca

Identificativi catastali: foglio 24 mappali 441p – 452p

Destinazione vigente: area ricompresa in PEC Rn13 con indice 0.8mc/mq

Destinazione in variante: area residenziale di completamento R a indice 0.8 mc/mq

Classe d'uso del suolo: quarta

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 III – Aree di tipo misto

Descrizione della proposta di variante

La proposta di variante prevede la modifica della perimetrazione di un'area a PEC andando a stralciare una porzione perimetrale della superficie di mq.366 andandola a ricomprendere nella confinante area residenziale R di completamento. Il lotto in questione risulta essere una pertinenza del fabbricato indicato in cartografia sul mappale 416. La modifica non prevede aumenti di volumetria edificabile in quanto entrambe le aree Rn14 e R hanno lo stesso indice.

Si allega una corografia dell'area in oggetto



Non viene eseguita la verifica di compatibilità con il P.P.R. in quanto di fatto si tratta di una modifica cartografica di ripermimetrazione aree senza incrementi volumetrici

Proposta di variante 11

Oggetto: ampliamento della perimetrazione del nucleo minore Nm19 in località Servetti e modifica identificazioni fabbricati esistenti

Estratto tavola di variante:



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

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

Classe d'uso del suolo: quarta

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

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.

Si allega una corografia dell'area in oggetto



E una fotografia dell'area in oggetto



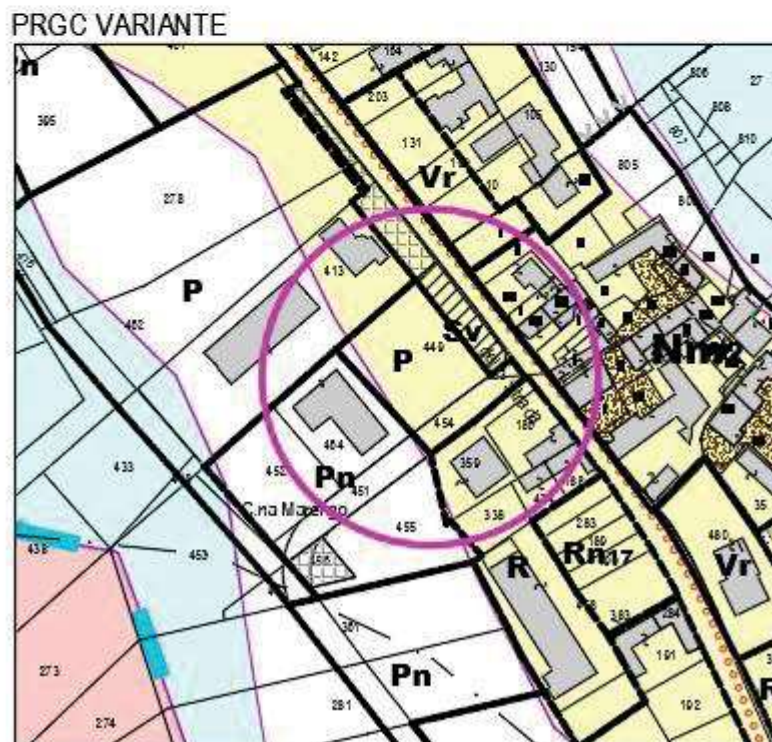
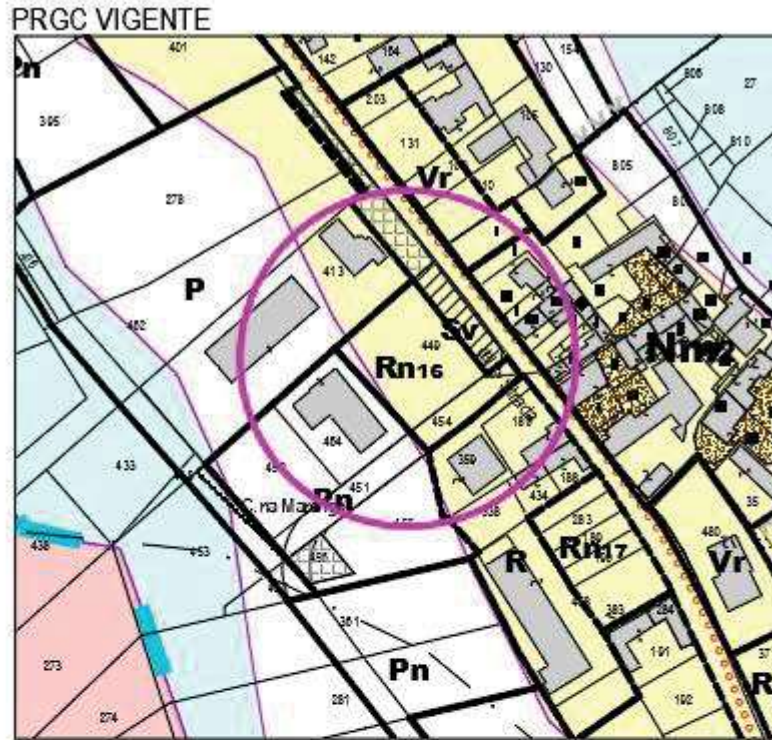
Articolo 32. Aree rurali di specifico interesse paesaggistico	
<p>Direttive</p> <p><i>comma 4</i></p> <p>I piani locali e, per quanto di competenza, i piani delle aree protette, anche in coerenza con le indicazioni del Ptr:</p> <p>a. disciplinano le trasformazioni e l'edificabilità nelle aree di cui 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>Non pertinente per lo strumento urbanistico in oggetto</p> <p>L'area fa parte di un nucleo minore, la cui edificabilità è normata dalle NTA con particolare attenzione alle tipologie costruttive</p>
Articolo 40. Insediamenti rurali (m.i. 11)	
<p><i>- m.i. 11 sistemi di nuclei rurali di pianura, collina e bassa montagna (tema areale costituito da piccoli nuclei);</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 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</p>	<p>La proposta di variante di fatto prevede un moderato incremento di volumetria a fronte di un recupero di un rudere presente nell'area in oggetto</p>

<p>e le altre attività ricreative a basso impatto ambientale; 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; 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; 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><i>Il prgc definisce gli interventi sui fabbricati di origine rurale e non piu' utilizzati in questo senso alla data odierna , la proposta di variante non comporta un incremento di volumetria tale da aumentare il numero di edifici sull'area</i></p> <p><i>Non pertinente</i></p>
--	--

Proposta di variante 12

Oggetto: cambio di destinazione d'uso da produttiva R a area P

Estratto tavola di variante:



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

Localizzazione: Località Valle Talloria – SP153

Identificativi catastali: foglio 2 mappali 449-454

Destinazione vigente: area residenziale di nuovo impianto Rn16

Destinazione in variante: area produttiva P

Classe d'uso del suolo: seconda

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 –Fascia cuscinetto tra residenziale e produttivo

Descrizione della proposta di variante

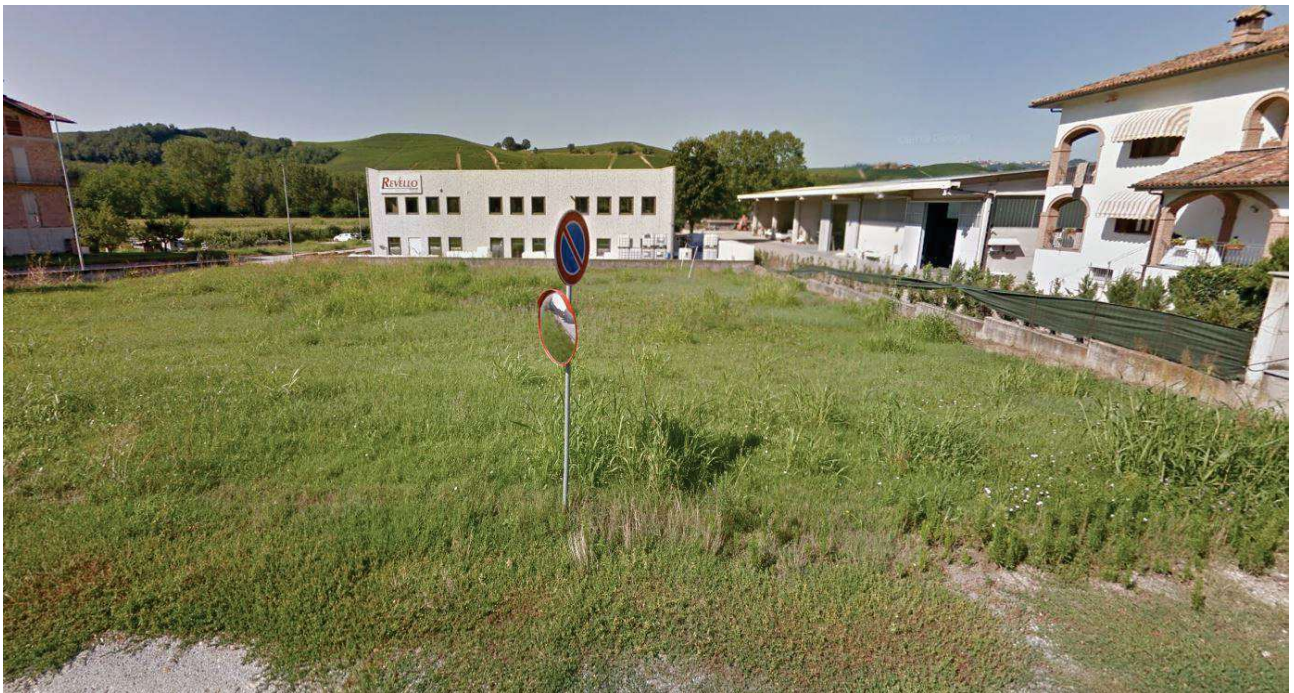
La proposta di variante prevede il cambio di destinazione d'uso dell'area residenziale Rn16 ad un'area produttiva P.

Il lotto previsto in variante risulta confinante a nord st con la strada SP30, a sudest a nord con altre aree produttive. Il lotto, di dimensioni pèari a 1.829mq, risulta già urbanizzato e l'accesso è garantito dalla viabilità a servizio della porzione produttiva esistente a Sud Est di cui questa porzione risulta essere un'ampliamento della stessa proprietà. Lo stralcio dell'area residenziale corrisponde ad un decremento di volumetria realizzabile pari a 1432 con decremento di abitanti teorico pari a 16.

Si allega una corografia dell'area in oggetto



E una fotografia dell'area in oggetto:

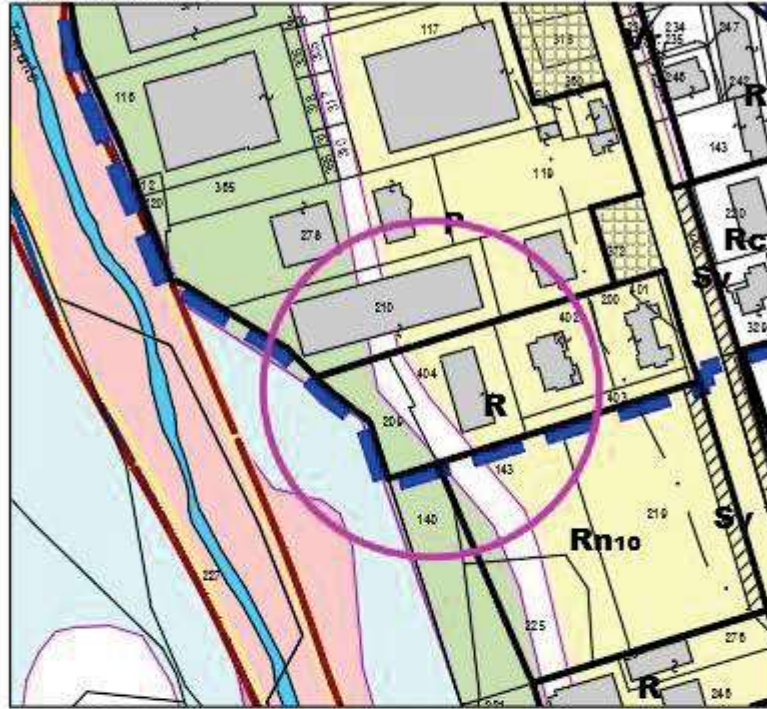


Proposta di variante 13

Oggetto: cambio di destinazione d'uso da produttiva R a area P

Estratto tavola di variante:

PRGC VIGENTE



PRGC VARIANTE



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

Localizzazione: Località Pontegrosso

Identificativi catastali: foglio 19 mappali 209-404

Destinazione vigente: area residenziale di completamento R

Destinazione in variante: area produttiva P

Classe d'uso del suolo: quarta

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 –Fascia cuscinetto tra residenziale e produttivo

Descrizione della proposta di variante

La proposta di variante prevede il cambio di destinazione d'uso dell'area residenziale R ad un'area produttiva P. Il lotto previsto in variante risulta confinante a in terza fila a sud est della SP429, e confinante a nord con altre aree produttive. Il lotto, di dimensioni pari a 2.235mq, risulta già urbanizzato e l'accesso è garantito dalla viabilità a servizio del capannone produttivo già presente sul mappale 404 Lo stralcio dell'area residenziale corrisponde ad un decremento di volumetria realizzabile pari a 1.788 con decremento di abitanti teorico pari a 25.

Si allega una corografia dell'area in oggetto



E una fotografia dell'area in oggetto:



8. PROPOSTA DI VARIANTE NORMATIVA

Contestualmente alle modifiche che interessano la cartografia di PRGC è stata apportata un modifica normativa relativa all'area di PRGC Rc₁₉ .

La modifica viene riportata all'art. 7.6 delle N.T.A. che si riporta di seguito:

Parametri edilizi per le aree: Rc₁₉₋₂₀₋₂₁₋₂₂₋₂₃₋₂₅

- | | | |
|--|--|---|
| - Indice fondiario Rc₂₀₋₂₁₋₂₂₋₂₃ | 0,60 | mc/mq |
| - Volumetria realizzabile Rc₁₉ | 1400 mc. | |
| - 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 salva la distanza maggiore per fasce di rispetto visualizzate in cartografia |
| - Distanza da fabbricati latitanti | 10,00 | mt o in aderenza |
| - Parcheggio | 1/10 | volume |

Per l'area Rc₁₉ è consentita anche la destinazione d'uso a turistico ricettivo.

Tale modifica incrementa la volumetria dell'area di 683mc

9.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.

Di concerto si è stabilito che lo strumento urbanistico della variante parziale non è lo strumento adatto ad adeguare il piano regolatore alle suddette linee guida, l'Amministrazione comunale si sta impegnando a procedere agli adeguamenti tecnico – normativi necessari con la prima variante generale al Piano.

10. 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).

Dato che la prima modifica al PRGC vigente dopo la data dell'approvazione del PTR è avvenuta con l'adozione definitiva della variante parziale n.18 (adottata con D.C.R. n.21 del 06/07/2012) il calcolo del quinquennio (come da direttive regionali) avviene dall'approvazione della prima variante al PRGC dopo la data di approvazione del PTR.

Pertanto, alla data odierna il consumo suolo disponibile per il comune di Diano d'Alba risulta essere da calcolare sulla base di 6 anni e mezzo (da Luglio 2012 a Febbraio 2019) e quindi risulta essere possibile un incremento suolo pari al 3,9%

$$166\text{ha} \times 3,9\% = 6,345 \text{ ha pari a } 64.740 \text{ mq.}$$

Dalla data di approvazione del PTR avvenuta nel Luglio 2011 sono state realizzate quattro varianti parziali e un strutturale che hanno comportato un aumento di aree urbanizzate con conseguente suolo consumato, come desumibile dai dati sotto riportati:

- variante parziale n.6: mq. 0
- variante parziale n.7: mq. -261
- variante parziale n.8: mq. -31.377
- variante strutturale n.1 mq. +18.886
- variante parziale n.9: mq. -2.163
- variante parziale n.10: mq. -1.607

Totale mq. -16.522 di consumo suolo

il consumo suolo tutt'ora disponibile risulta essere pari a mq. 96.177 (64.740 + 16522)

La presente variante parziale n.11 comporta un incremento di consumo di suolo pari a mq 3.932 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	1519
2	781
3	
4	
5	152
6	978
7	
8	
9	0
10	
11	502
12	
13	

TOTALE VARIAZIONE
CONSUMO SUOLO (mq.) 3932

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

12. ELABORATI PROGETTUALI

La presente variante è composta dai seguenti elaborati:

- Norme Tecniche di attuazione
- Relazione tecnica
- Relazione tecnica ambientale – verifica di assoggettabilità a VAS
- Tav. P2 – inquadramento territoriale 1:5000,
- Tav. P3.1 – capoluogo San Quirico 1:2000,
- Tav. P3.2 – frazione Ricca 1:2000,
- Tav. P3.3 – frazione Valle Talloria 1:2000,
- Tav. P3.5 – Nuclei Minori 1:2000,