

**REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA di CUNEO**

**COMUNE DI
CERESOLE D'ALBA**



**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
VARIANTE PARZIALE N° 8**

(L.R. 05/12/1977 n.56 e s.m.i., art.17, 5° comma)

PROGETTO DEFINITIVO

oggetto:

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

committente:

COMUNE DI CERESOLE D'ALBA

inquadramento territoriale

REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI CUNEO
A.S.L. CN2

progettista:

dott. Giorgio Scazzino - Urbanista
Via Matteotti n. 2 - 12073 Ceva (CN)

Data:

aggiornamento cartografia

Giugno 2012

atti amministrativi	n. delibera	adozione	esecutivita'	pubblicazione
progetto preliminare				
controdeduzioni				
progetto definitivo				

SITUAZIONE DELLA STRUMENTAZIONE URBANISTICA GENERALE

Il Comune di Ceresole d'Alba è dotato di un Piano Regolatore Generale approvato con D.G.R. n. 16-1637 in data 11/12/2000 (Seconda Variante, formata ai sensi della L.U.R., che sostanzialmente sostituisce la Prima Variante Organica al P.R.G.C., approvata con D.G.R. n. 79-16755 in data 13/07/1992). L'approvazione in sede regionale è avvenuta subordinatamente all'introduzione "ex officio", negli elaborati di Piano, di modifiche cartografiche e normative fatte comunque salve le prescrizioni del D.L. 30/04/1992 n.285 "Nuovo Codice della Strada" e del relativo Regolamento approvato con D.P.R. 16/12/1992 n. 495 e s.m.i.

Dal 2001 al 2008, per esigenze urbanistiche/normative e per istanze pervenute, l'Amministrazione si dotava di Varianti Parziali al P.R.G.C. ai sensi dell'art.17, 7° comma, della L.R. 56/77 modificata con L.R. 41/97:

- Variante Parziale n° 1 approvata con D.C.C. n. 24 in data 20/09/2001 consistente in modifiche/integrazioni alle norme di attuazione.

- Variante Parziale n° 2 approvata con D.C.C. n. 31 in data 30/09/2002 consistente nella variazione di aree a servizi, spostamento viabilità di piano, modificazione al tipo di intervento su edifici di uso pubblico e modifiche/integrazioni alle norme di attuazione.

- Variante Parziale n° 3 approvata con D.C.C. n. 19 in data 25/09/2003 consistente in limitata riduzione area R1 (nucleo storico) e correzioni cartografiche, integrazione aree a servizi, modificazione di intervento in lotto di area R3, variazioni aree produttive e modifiche/integrazioni normative.

- Variante Parziale n° 4 approvata con D.C.C. n. 24 in data 27/09/2004 consistente in modifiche planimetriche di un'area R4, variazioni ed incremento aree produttive P1, P2 e P3 con modifica area a servizi S5, variazione area R2 a seguito riduzione area a macello privato PM nel Concentrico; incremento area produttiva P2B in fraz. Capelli nonché modifiche/integrazioni normative.

- Variante Parziale n° 5 approvata con D.C.C. n. 13 in data 10/05/2006 consistente in modifiche planimetriche di ambito di recupero A.R.1 in zona R1 e variazioni ed incremento aree produttive P2A e P3 del Concentrico nonché modifiche/integrazioni normative.

- Variante Parziale n° 6 approvata con D.C.C. n. 1 in data 05/03/2008 consistente in variazioni e modifiche planimetriche aree residenziali di completamento e di nuovo

impianto del Concentrico e relative modifiche/integrazioni normative.

- Variante Parziale n° 7 approvata con D.C.C. n. 9 in data 20/04/2011 consistente in variazioni planimetriche in area residenziale R3, incremento area produttiva P2B, riduzione area produttiva P3 del Concentrico, modifiche/integrazioni normative.

Nell'anno 2008 l'Amministrazione operava due Modifiche al P.R.G.C. una, ai sensi dell'art. 17, 8° comma, lettera a) della L.R. 56/77 e s.m.i., per l'aggiornamento cartografico e normativo delle fasce cimiteriali e l'altra, ai sensi dell'art. 17, 8° comma, lettera c) della L.R. 56/77 e s.m.i., per l'adeguamento di limitata entità del perimetro di area produttiva P2B, sottoposta a strumento urbanistico esecutivo (PEC) in frazione Cappelli.

Il Comune di Ceresole d'Alba è dotato di Piano di Classificazione Acustica (fase 4), approvato con D.C.C. n. 25 in data 27/09/2004, ai sensi dell'art. 6 della Legge 447/1995, dell'art. 5 della Legge Regionale 52/2000 e DGR 06/08/2001 n. 85-3802.

Con D.C.C. n. 15 in data 21/04/2009, ai sensi dell'art. 8, comma 3, del Decreto Legislativo n. 114 del 31/03/1998 nonché dell'art. 4, comma 1, della Legge Regionale n. 28 del 12/11/1999 il Comune di Ceresole d'Alba ha approvato i Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le Medie Strutture di Vendita.

Successivamente l'Amministrazione ha dato corso alle procedure per la Variante Strutturale n.3 al P.R.C.G. secondo i disposti di cui alla L.R. 56/1977 art.17, 4° comma e s.m.i e L.R. 1/2007, la quale è stata approvata con D.C.C. n. 2 in data 20/02/2013.

Il Comune di Ceresole d'Alba ha adottato la perimetrazione dei centri e nuclei abitati, ai sensi degli art. 12, comma 2, numero 5bis), e 81 della L. R. n. 56/1977, modificata dalle L.R. 25 marzo 2013 n. 3 e L.R. 12 agosto 2013 n. 17

La presente Variante Parziale n. 8 si inserisce nel quadro sopra richiamato e viene redatta ai sensi dell'art. 17, c. 5°, della L. R. n. 56/1977, modificata dalle recenti L.R. 25/03/2013 n. 3 e L.R. 12/08/2013 n. 17; essa rientra quindi tra le "Varianti parziali", la cui approvazione spetta al Comune.

MOTIVAZIONI E CONTENUTI DELLA VARIANTE

L'Amministrazione Comunale di Ceresole d'Alba ha inteso predisporre la Variante Parziale n. 8 al PRGC al fine di modificare alcune previsioni nei settori residenziale, produttivo, dei servizi pubblici. Tali previsioni rispondono in parte a criteri di interesse collettivo, ed in parte vengono incontro ad esigenze manifestate dai privati che non contrastano però con l'interesse collettivo. Le modifiche hanno determinato anche la necessità di integrare le norme di attuazione.

Le modifiche inserite nella Variante sono qui sotto elencate e sono descritte nelle seguenti schede, secondo i diversi settori e con riferimento numerico alla localizzazione delle stesse sugli estratti delle tavole del P.R.G.C. vigente (vedere l'estratto "Localizzazione della variante" allegato ad ogni scheda, mentre per la modifica apportata fare riferimento all'intera tavola di progetto).

SETTORE RESIDENZIALE

- 1 Res) Spostamento di un'area R3 edificabile in zona residenziale di completamento
- 2 Res) Ripristino di parte di edificio in una cortina edilizia
- 3 Res) Stralcio di un'area R3 edificabile in zona residenziale di completamento
- 4 Res) Stralcio di un'area R3 edificabile in zona residenziale di completamento

SETTORE PRODUTTIVO

- 1 Prod) Modifica normativa inerente un'area produttiva di completamento e riordino P2A
- 2 Prod) Cambio di destinazione d'uso su fabbricati esistenti in un'area produttiva di completamento e riordino P2B

SETTORE SERVIZI PUBBLICI

- 1 Serv) Spostamento di un'area a parcheggio pubblico S4
- 2 Serv) Spostamento di un'area per impianti sportivi

MODIFICHE NORMATIVE

- 1 NTA) *Proposta di modifica stralciata a seguito delle osservazioni espresse dai soggetti competenti in materia ambientale in sede di verifica di assoggettabilità alla VAS*
- 2 NTA) Modifica normativa inerente i bassi fabbricati
- 3 NTA) Modifiche normative inerenti gli interventi ammessi in zona agricola.

SETTORE RESIDENZIALE

SETTORE RESIDENZIALE

MODIFICA n° 1 Res: Spostamento di un'area R3 edificabile in zona residenziale di completamento

Ubicazione: Capoluogo

SITUAZIONE DEL PRGC VIGENTE

Zona di Piano: area R3 edificabile in zona residenziale di completamento; area agricola

Riferimento cartografia: Tavola 7 – Concentrico

VARIANTE AL PRGC

Motivazioni:

Nel capoluogo la cartografia del PRGC individua un'area R3 edificabile in zona residenziale di completamento, posta in una zona interclusa nel contesto edificato.

Il proprietario del terreno ne chiede lo spostamento in una vicina zona posta in aderenza all'abitato esistente, considerato che la nuova localizzazione è direttamente accessibile dalla strada comunale Via S. Redegonda ed è collegabile alle opere di urbanizzazione che corrono nella stessa strada, mentre l'iniziale previsione edificabile R3 insiste attualmente su un giardino/orto di pertinenza di un'abitazione esistente e continuerebbe ad essere utilizzato come tale.

Lo spostamento dell'area edificabile residenziale R3 è giustificato, in quanto è meglio servito dalle opere di urbanizzazione esistenti rispetto all'iniziale collocazione, inoltre è contiguo alla perimetrazione del centro abitato ed insiste in una zona caratterizzata da analoghe destinazioni residenziali. La nuova area è inserita in classe II della carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica.

Contenuti:

Si stralcia quindi l'area R3 edificabile in zona residenziale di completamento e si destina la stessa ad area R3 inedificabile, trattandosi di una zona interclusa nell'edificato (il Piano individua come "aree R3 inedificabili in zona residenziale di completamento" i lotti liberi interclusi e marginali temporaneamente inedificabili e destinati agli sviluppi futuri dell'edificazione).

La previsione stralciata viene spostata, con uguale destinazione e parametri urbanistici, su un'area vicina, contigua alla perimetrazione del centro abitato.

L'area stralciata è pari a mq. 1543, a cui corrisponde uno stralcio di volumetria residenziale di mc. 1080, a fronte di un indice di edificazione fondiaria di 0,70 mc/mq; mentre la nuova localizzazione ha una superficie di mq 1380, sempre con pari indice di edificabilità, a cui compete una volumetria di mc 966.

Lo spostamento comporta dunque un risparmio di superficie fondiaria residenziale edificabile R3 pari a mq 163 ed un corrispondente stralcio di volumetria di mc 114, che può essere riutilizzato per interventi in altre parti del territorio comunale.

Modifiche apportate:

Zona di Piano: area R3 edificabile in zona residenziale di completamento; area R3 inedificabile

Modifiche cartografiche: Si modifica la Tavola 7 – Concentrico

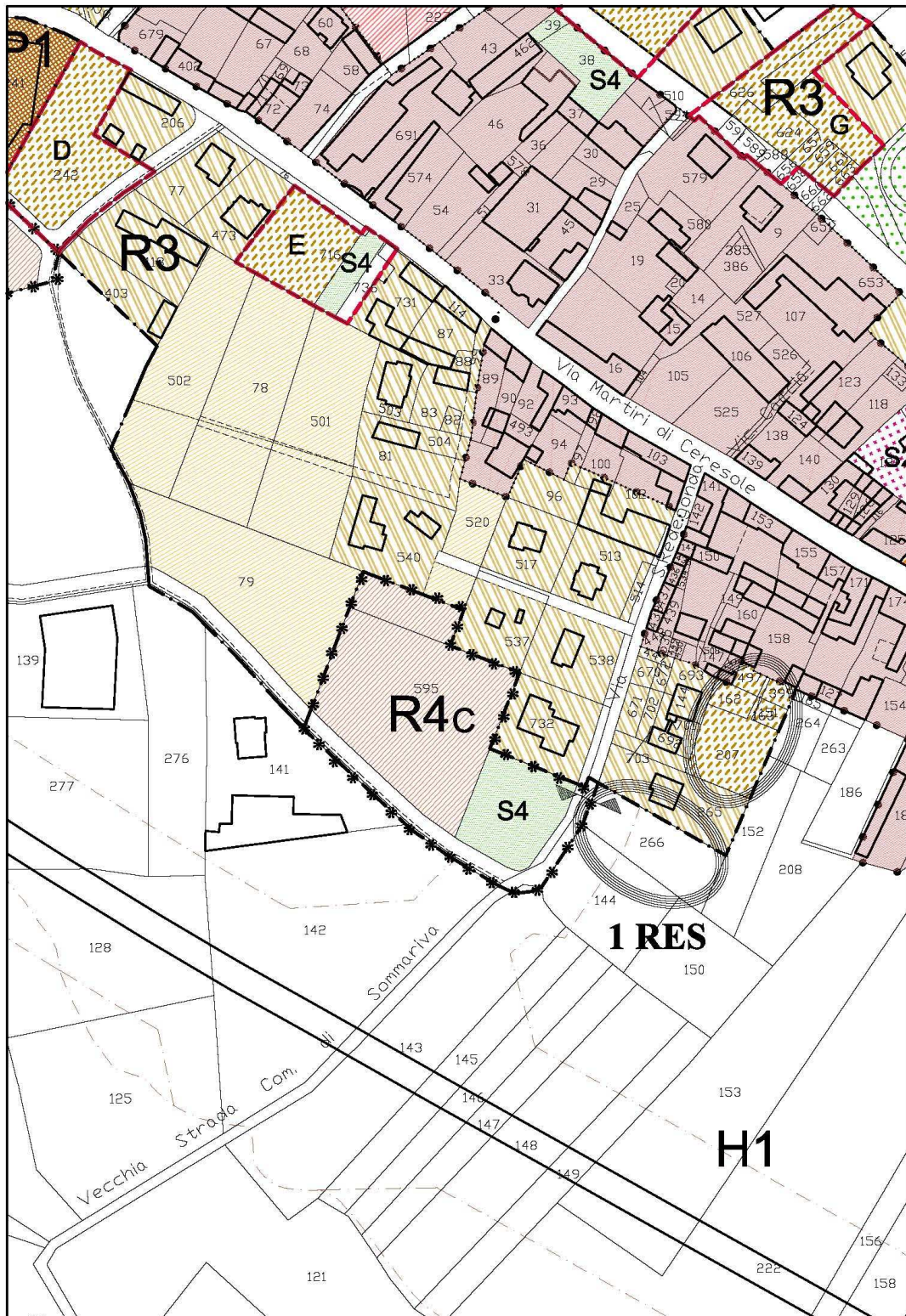
Modifiche alle Norme di attuazione: Si modifica l'articolo 32 introducendo prescrizioni di mitigazione ambientale

Modifiche alle Tabelle di zona:

Dati quantitativi: Volumetria residenziale stralciata: mc 114

LOCALIZZAZIONE DELLA VARIANTE – Modifica n° 1 RES

Estratto cartografico del P.R.G.C. VIGENTE: Tavola n. 7 – Concentrico (l'area interessata è indicata con un cerchio ed il numero della modifica)



SETTORE RESIDENZIALE**MODIFICA n° 2 Res: Ripristino di parte di edificio in una cortina edilizia****Ubicazione:** Nucleo storico – Via Martiri di Ceresole**SITUAZIONE DEL PRGC VIGENTE:****Zona di Piano:** Nucleo Storico**Riferimento cartografia:** Tavola n. 10 – Nucleo Storico**VARIANTE AL PRGC:****Motivazioni:**

Alcuni edifici affacciati su Via Martiri di Ceresole, all'interno del Nucleo Storico, costituivano inizialmente una cortina edilizia. Agli inizi degli anni '90 il Comune aveva rilasciato una concessione edilizia per la ristrutturazione e parziale demolizione di un fabbricato di civile abitazione costituente la cortina edilizia, con la finalità di aprire un varco che consentisse di realizzare nel cortile interno un posteggio privato funzionale all'apertura di un negozio (in seguito chiuso). L'intervento di demolizione è stato realizzato determinando una discontinuità nella cortina edilizia (le foto allegate n. 1 e 2 documentano la situazione originaria, quelle n. 3 e 4 la situazione attuale). La parte di edificio demolito era formata da due piani fuori terra, con fronte di circa m 7 e larghezza di manica di m 7, pari a quella della parte di edificio sul lato est che è stato conservato.

La cartografia del Piano Regolatore vigente, allegata qui di seguito, riporta la cortina edilizia mancante della parte di fabbricato demolito, mentre gli edifici contigui sono indicati normativamente in classe di intervento 3 (manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo "A" e "B"); al tempo stesso però su tutta la cortina edilizia, compresa la parte di fabbricato demolito, viene indicato il segno grafico che contraddistingue i "fronti di interesse ambientale" e l'articolo 30 delle NTA recita: "Lungo Via Martiri con linea tratteggiata sono indicati i fronti caratterizzanti da mantenere o ricostruire con le medesime caratteristiche architettoniche".

Si tratta di una evidente anomalia (forse dovuta alle modifiche intervenute nelle diverse fasi di redazione dello strumento urbanistico e delle successive varianti), perché si individua in cartografia e nelle norme di attuazione un "fronte di interesse ambientale" degno evidentemente di essere tutelato, ma al tempo stesso parte di questo fronte viene indicato come inesistente.

I proprietari del fabbricato hanno chiesto di ricostruire la parte demolita, ripristinando la cortina edilizia originaria. L'Amministrazione Comunale intende consentire tale intervento, considerando che:

- il ripristino della cortina edilizia originaria va nella direzione di mantenere il "fronte di interesse ambientale" individuato come intervento di tutela dal PRG, mentre l'attuata demolizione dell'edificio contrasta con tale esigenza di tutela;
- la riproposizione del fronte migliora notevolmente il prospetto, che peraltro si affaccia sulla strada pubblica principale di Ceresole, consentendo di eliminare la vista dei due muri ciechi determinati dalla demolizione, esteticamente non accettabili;
- l'articolo 30 delle NTA vigenti, comma 2°, recita: "Lungo Via Martiri con linea

tratteggiata sono indicati i fronti caratterizzanti da mantenere o ricostruire con le medesime caratteristiche architettoniche”, quindi di fatto già indica la possibile ricostruzione del fronte in oggetto, per cui si tratta solo di integrare tale disposizione indicando nel dettaglio le modalità della ricostruzione;

- la riproposizione della parte demolita va nella direzione delle recenti disposizioni di modifica del DPR 380/2001, intervenute con la legge 9 agosto 2013, n. 98, dove nelle definizioni degli interventi edilizi previsti dall'articolo 3 si prevede che nell'intervento di ristrutturazione edilizia siano compresi anche gli interventi “volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purchè sia possibile accertarne la preesistente consistenza”.

Contenuti:

Si prevede il ripristino della parte di cortina edilizia demolita, individuandone in cartografia lo spessore di manica originario e sottoponendola alla classe di intervento di tipo 3 come i fabbricati contigui, inoltre si inserisce nell'articolo 30 delle norme di attuazione un comma che regola le modalità della ricostruzione.

L'intervento interessa un sedime di mq. 49 e prevede la ricostruzione di una volumetria pari a circa mc 294. Per quanto attiene la capacità insediativa va rilevato che il fabbricato costituente la cortina edilizia era già previsto nel PRG originario, compresa anche la parte poi demolita e, per quanto è stato possibile accertare, nelle successive Varianti non è stato effettuato alcun stralcio di volumetria relativa a tale edificio. Comunque considerato che il PRG vigente non rileva tale parte di fabbricato come esistente, si ritiene opportuno reperire la volumetria corrispondente alla ricostruzione mediante l'utilizzo della capacità insediativa derivante dagli stralci di superficie edificabile con uguale destinazione effettuati in altre parti del territorio comunale, come dimostrato nel seguito.

Modifiche apportate:

Zona di Piano: Nucleo Storico

Modifiche cartografiche: Si modifica la Tavola n. 10 – Nucleo Storico

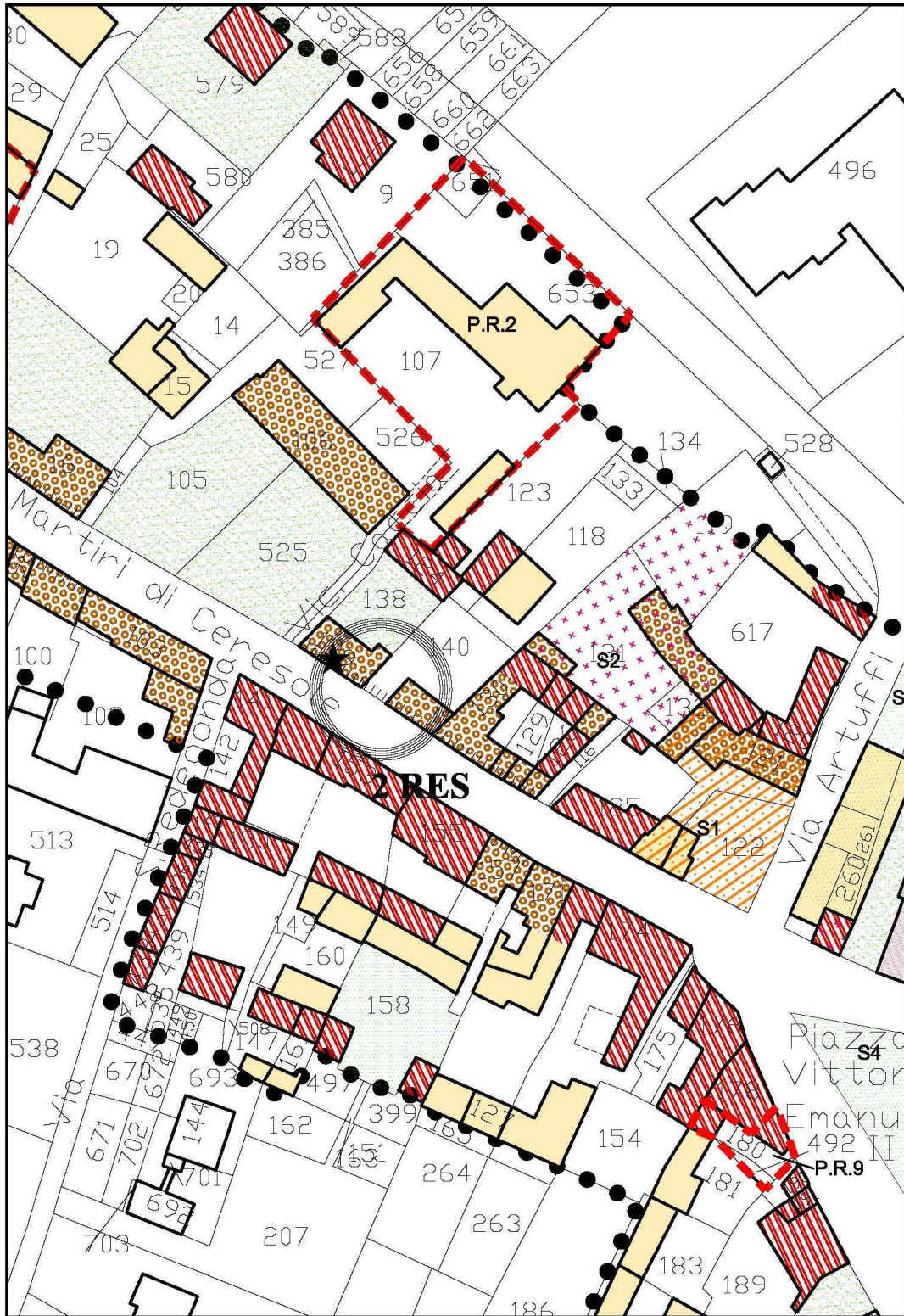
Modifiche alle Norme di attuazione: Si modifica l'articolo 30

Modifiche alle Tabelle di zona:

Dati quantitativi:

LOCALIZZAZIONE DELLA VARIANTE – Modifica n° 2 RES

Estratto cartografico del P.R.G.C. VIGENTE: Tavola n. – Zonizzazione Roreto (l'area interessata è indicata con un cerchio ed il numero della modifica)



SITUAZIONE PRECEDENTE L'INTERVENTO DI DEMOLIZIONE



FOTO 1



FOTO 2

SITUAZIONE ATTUALE



FOTO 3

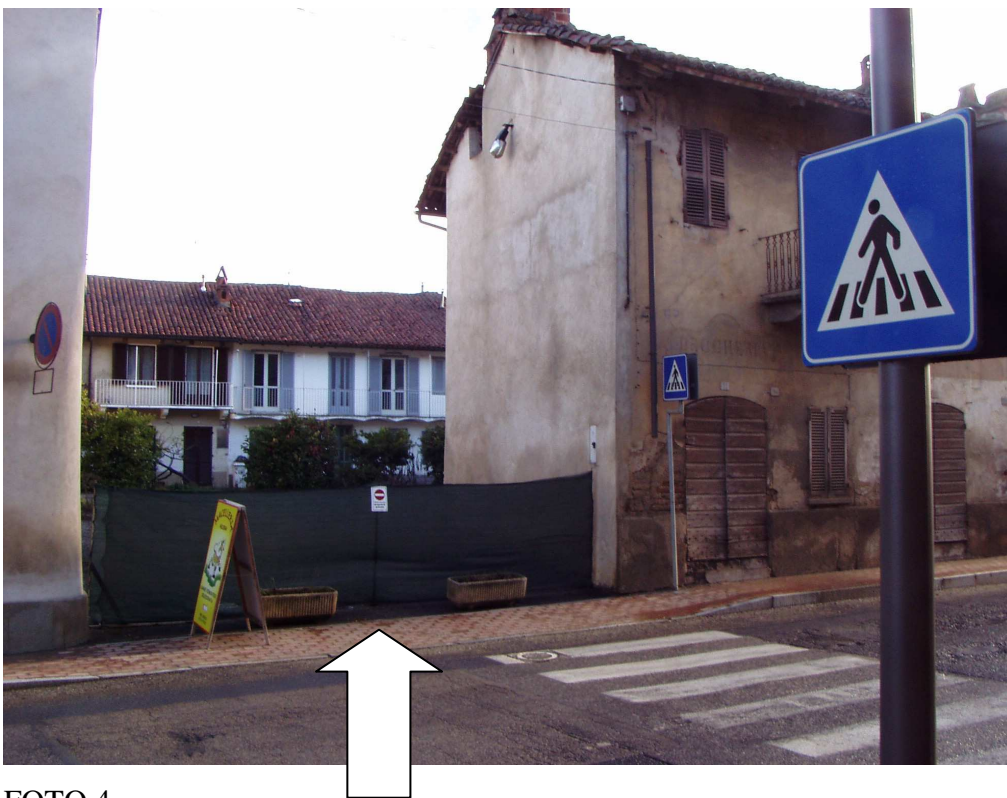


FOTO 4

SETTORE RESIDENZIALE

MODIFICA n° 3 Res: Stralcio di un'area R3 edificabile in zona residenziale di completamento

Ubicazione: Capoluogo

SITUAZIONE DEL PRGC VIGENTE:

Zona di Piano: Area R3 edificabile in zona residenziale di completamento

Riferimento cartografia: Tavola n. 7 – Concentrico

VARIANTE AL PRGC:**Motivazioni:**

Nel capoluogo la cartografia del PRGC individua un'area edificabile R3 in zona residenziale di completamento, posta in aderenza alla perimetrazione del Nucleo Storico. Il proprietario del terreno non è interessato ad edificare su di essa e pertanto ne chiede l'esclusione dalla destinazione residenziale e la riclassificazione nell'originaria destinazione agricola.

Trattandosi di un'area edificabile posta sul contorno del centro edificato ed a diretto della zona agricola, è giustificato ricondurla a quest'ultima destinazione.

Contenuti:

Si stralcia quindi l'area residenziale edificabile R3 in zona residenziale di completamento e si destina la stessa ad area agricola. La parte di area stralciata è pari a mq. 2040, ad essa compete un indice di edificazione fondiaria di 0,70 mc/mq, per cui si ha uno stralcio di volumetria residenziale di mc. 1428, che può essere riutilizzato per interventi in altre parti del territorio comunale.

Sul lato nord dell'area stralciata esiste insiste ancora una piccola porzione di superficie edificabile residenziale R3 di completamento, che viene mantenuta con l'attuale destinazione in quanto fa capo ad altri proprietari e potrebbe essere utilizzata per interventi edilizi a supporto della vicina area edificata.

Modifiche apportate:

Zona di Piano: Area agricola

Modifiche cartografiche: Si modifica la Tavola n. 7 – Concentrico

Modifiche alle Norme di attuazione:

Modifiche alle Tabelle di zona:

Dati quantitativi: Volumetria residenziale stralciata: mc 1428

SETTORE RESIDENZIALE

MODIFICA n° 4 Res: Stralcio di un'area R3 edificabile in zona residenziale di completamento

Ubicazione: Capoluogo

SITUAZIONE DEL PRGC VIGENTE:

Zona di Piano: Area R3 edificabile in zona residenziale di completamento

Riferimento cartografia: Tavola n. 7 – Concentrico

VARIANTE AL PRGC:

Motivazioni:

Nel capoluogo la cartografia del PRGC individua un'area edificabile R3 in zona residenziale di completamento, posta in Via Regina Margherita.

La previsione edificabile R3 insiste attualmente su un giardino di pertinenza di un'abitazione esistente e il proprietario del terreno non è interessato a costruire su di esso, pertanto chiede lo stralcio della possibilità edificatoria.

Contenuti:

Si stralcia quindi l'area residenziale edificabile R3 in zona residenziale di completamento e si destina la stessa ad area R3 inedificabile, essendo interclusa nel contesto edificato a destinazione residenziale (il Piano individua come "aree R3 inedificabili in zona residenziale di completamento" i lotti liberi interclusi e marginali temporaneamente inedificabili e destinati agli sviluppi futuri dell'edificazione).

La parte di area stralciata è pari a mq. 1413, ad essa compete un indice di edificazione fondiaria di 0,70 mc/mq, per cui si ha uno stralcio di volumetria residenziale di mc. 989, che può essere riutilizzato per interventi in altre parti del territorio comunale.

Modifiche apportate:

Zona di Piano: Area R3 inedificabile in zona residenziale di completamento

Modifiche cartografiche: Si modifica la Tavola n. 7 – Concentrico

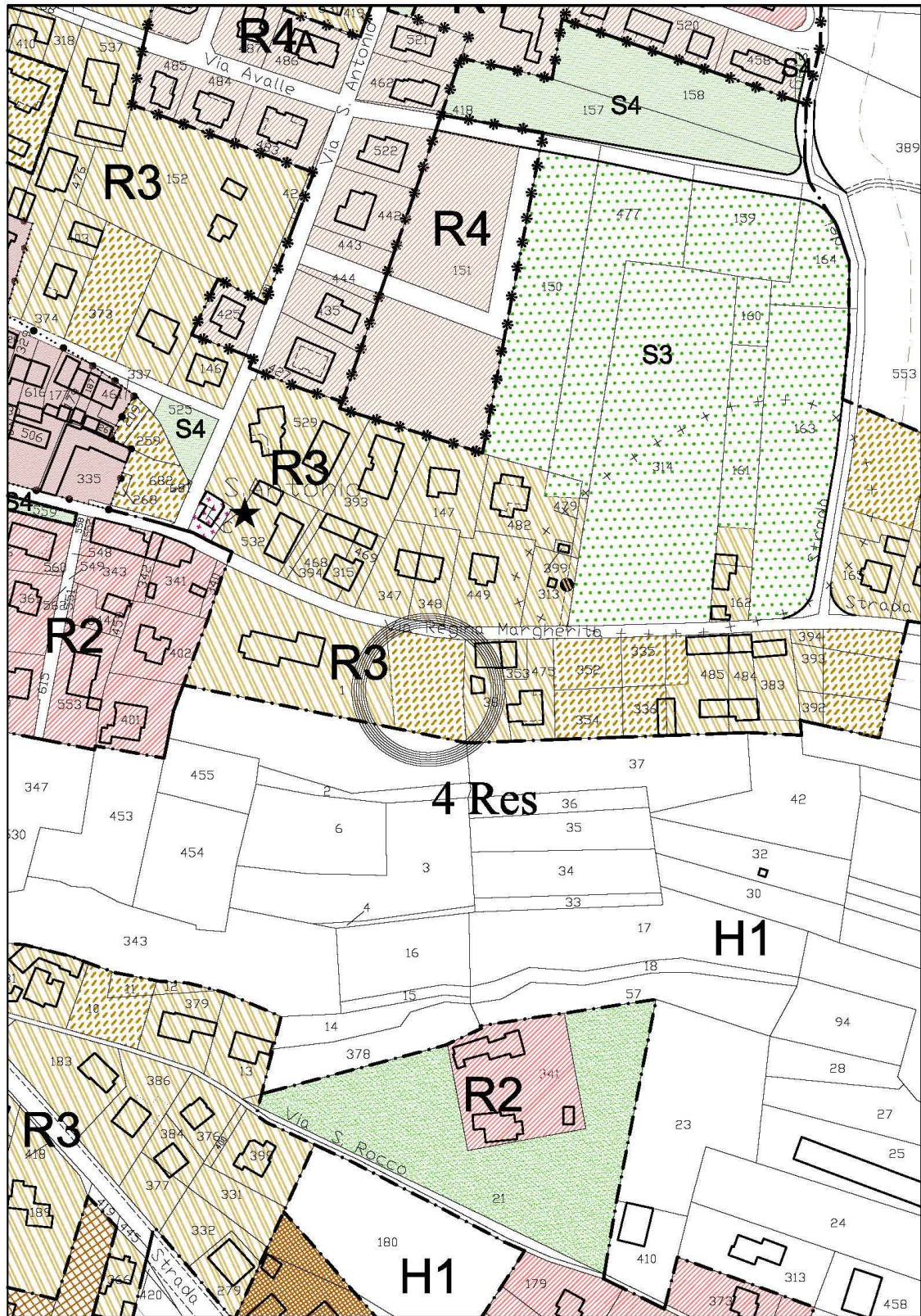
Modifiche alle Norme di attuazione:

Modifiche alle Tabelle di zona:

Dati quantitativi: Volumetria residenziale stralciata: mc 989.

LOCALIZZAZIONE DELLA VARIANTE – Modifica n° 4 RES

Estratto cartografico del P.R.G.C. VIGENTE: Tavola n. 7 – Concentrico (l'area interessata è indicata con un cerchio ed il numero della modifica)



RIEPILOGO SETTORE RESIDENZIALE

VOLUMETRIA INSERITA/STRALCIATA CON LA VARIANTE

Vengono riportati nella tabella seguente i dati dimensionali della volumetria edificabile inserita o stralciata con la presente Variante, riferiti alle singole modifiche descritte nelle schede precedenti.

SETTORE RESIDENZIALE VOLUMETRIA INSERITA/STRALCIATA CON LA V.P. 11R	
Numerazione della modifica	Quantità (mc)
1 Res) Spostamento di un'area R3 edificabile in zona residenziale di completamento	- 114
2 Res) Ripristino di parte di edificio in una cortina edilizia	+ 294
3 Res) Stralcio di un'area R3 edificabile in zona residenziale di completamento	- 1.428
4 Res) Stralcio di un'area R3 edificabile in zona residenziale di completamento	- 989
2 Prod) Cambio di destinazione d'uso su fabbricati esistenti in un'area produttiva di completamento e riordino P2B	+ 1.821
TOTALE VOLUMETRIA STRALCIATA (mc)	- 416

Le modifiche introdotte con la presente Variante hanno determinato complessivamente una riduzione di volumetria pari a **mc. 416**. La successiva verifica della capacità insediativa residenziale dimostra che nel complesso delle Varianti parziali approvate non viene aumentata la capacità insediativa residenziale prevista all'atto di approvazione del PRG, come prescritto dall'art. 17, comma 5°, lettera e), della L.R. 56/77 e s.m.i.

Per quanto riguarda invece le superfici territoriali o fondiarie per l'edificazione residenziale, le modifiche introdotte hanno determinato una riduzione complessiva di mq 3.616, che sono state trasformate parte in area agricola H1 e parte in aree R3 inedificabili.

SETTORE PRODUTTIVO

SETTORE PRODUTTIVO

MODIFICA n° 1 Prod: Modifica normativa inerente un'area produttiva di completamento e riordino P2A

Ubicazione: Capoluogo

SITUAZIONE DEL PRGC VIGENTE:

Zona di Piano: Area produttiva di completamento e riordino P2A

Riferimento cartografia: Tavola 7 – Concentrico

VARIANTE AL PRGC:

Motivazioni:

In un'area di frangia del capoluogo è individuata un'area produttiva industriale - artigianale di completamento e riordino P2A, in cui viene svolta un'attività di recupero di macerie derivanti da scavi e demolizioni, autorizzata dalla Provincia (Iscrizione n° 200) fino al 15 ottobre 2014.

Considerato che tale attività può creare disturbo alle vicine aree residenziali edificate ed al PEC R4 di futura attuazione, nella precedente Variante strutturale n. 3 al PRGC era stata individuata una nuova apposita localizzazione (area P IF) per l'insediamento in una zona lontana dal centro abitato, prevedendone lo spostamento alla scadenza dell'autorizzazione provinciale.

A tal fine nell'art. 36 (Aree P 2 Industriale-artigianale di completamento e riordino), delle norme di attuazione era stato inserito il seguente comma:

“Norma transitoria: Per l'area P2A posta a nord-est del concentrico, in Via Artuffi, insistente sui mappali n. 120 e 166 del foglio 31 del Catasto Terreni, l'attività di recupero di macerie derivanti dall'attività edilizia esercitata sul mappale n. 116 potrà essere mantenuta su tale terreno fino al 15 ottobre 2014, data di scadenza dell'iscrizione nel registro provinciale delle imprese che effettuano il recupero dei rifiuti speciali non pericolosi (Iscrizione n° 200), prevista dal D. Lgs. 152/2006 e normative ad esso collegate. Oltre tale termine l'attività di cui sopra dovrà essere ricollocata su area apposita P IF individuata sul territorio comunale ed il mappale n. 166 dovrà essere destinato ad area agricola H.”

La Ditta ha avanzato la richiesta di poter continuare l'attività nell'attuale sede anche oltre 15/10/2014, data di scadenza dell'attuale autorizzazione provinciale, considerato il persistente periodo di crisi in cui versa il settore edilizio, di cui risente la stessa Ditta.

La richiesta risulta giustificata alla luce della crisi economica generale, però occorre che non venga pregiudicata l'attuazione delle previsioni edificatorie nelle aree circostanti, per cui l'Amministrazione Comunale intende consentire la prosecuzione dell'attività nell'attuale collocazione, anche oltre la scadenza del 15 ottobre 2014, a determinate condizioni:

- la prosecuzione dell'attività è subordinata al rilascio della nuova autorizzazione da parte della Provincia con la scadenza fissata nella stessa autorizzazione;
- l'attività dovrà essere comunque ricollocata all'atto di presentazione del PEC R4, qualora questo intervenga prima della nuova scadenza eventualmente autorizzata dalla Provincia.

Contenuti:

Si apporta unicamente una modifica alle norme di attuazione del Piano, senza variare destinazioni d'uso o previsioni insediative.

Il comma dell'articolo 36 viene così modificato (correggendo anche alcuni dati catastali errati):

*“Norma transitoria: Per l'area P2A posta a nord-est del concentrico, in Via Artuffi, insistente sui mappali n. 120 e **116** del foglio 31 del Catasto Terreni, l'attività di recupero di macerie derivanti dall'attività edilizia esercitata sul mappale 116 potrà essere mantenuta su tale terreno **oltre il 15 ottobre 2014**, data di scadenza dell'iscrizione nel registro provinciale delle imprese che effettuano il recupero dei rifiuti speciali non pericolosi (Iscrizione n° 200), prevista dal D. Lgs. 152/2006 e normative ad esso collegate, **subordinatamente all'autorizzazione provinciale di prosecuzione dell'attività oltre la stessa data e fino alla nuova scadenza stabilita nell'autorizzazione**. Oltre tale termine l'attività di cui sopra dovrà essere ricollocata su area apposita P IF individuata sul territorio comunale ed i mappali n. 120 e 116 dovranno essere destinati ad area agricola H. In ogni caso l'attività dovrà essere ricollocata all'atto di presentazione del PEC R4, qualora questo intervenga prima della nuova scadenza eventualmente autorizzata dalla Provincia, successiva al 15 ottobre 2014.”*

Modifiche apportate:

Zona di Piano: Area produttiva di completamento e riordino P2A

Modifiche cartografiche:

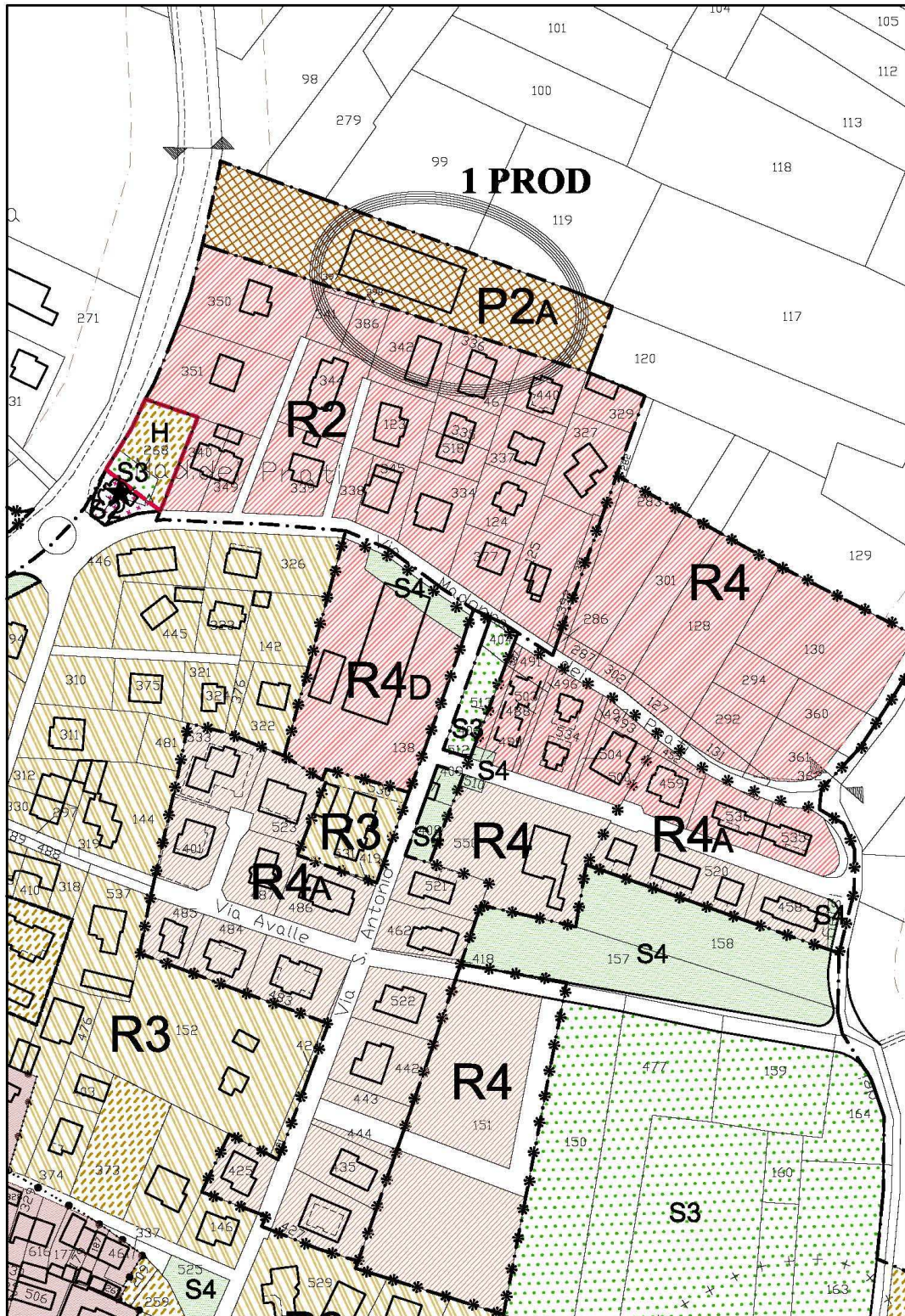
Modifiche alle Norme di attuazione: Si modifica l'articolo 36

Modifiche alle Tabelle di zona:

Dati quantitativi:

LOCALIZZAZIONE DELLA VARIANTE – Modifica n° 1 PROD

Estratto cartografico del P.R.G.C. VIGENTE: Tavola 7 – Concentrico (l'area interessata è indicata con un cerchio ed il numero della modifica)



SETTORE PRODUTTIVO

MODIFICA n° 2 Prod: Cambio di destinazione d'uso su fabbricati esistenti in un'area produttiva di completamento e riordino P2B

Ubicazione: Frazione Cappelli

SITUAZIONE DEL PRGC VIGENTE:

Zona di Piano: Area produttiva di completamento e riordino P2B

Riferimento cartografia: Tavola 9 – Frazione Cappelli

VARIANTE AL PRGC:

Motivazioni:

L'area produttiva industriale - artigianale di completamento e riordino P2B in Frazione Cappelli (Azienda GAI s.p.a.) produce macchine per l'imbottigliamento dei vini di qualità.

La Gai è un'azienda oggi leader mondiale nelle linee di imbottigliamento per i vini più prestigiosi, con una percentuale di export intorno al 75% del fatturato. I clienti sono sparsi, oltre che in Italia, in varie parti del mondo: Francia, Spagna, Germania, Stati Uniti d'America, Cile, Argentina, Sud Africa, ecc. L'azienda ha circa 160 addetti ed è prevista una crescita in termini di fatturato e di posti di lavoro.

L'insediamento di Ceresole, come risulta individuato sulla cartografia di PRG quale area P2B, ha una superficie territoriale pari a circa 96.150, sulla quale insistono lo stabilimento produttivo vero e proprio (con una superficie coperta di mq. 25.000), sul lato nord tre edifici con più destinazioni (uffici, foresteria, residenza), sul lato sud una serie di parcheggi coperti ed impianti sportivi privati per i dipendenti.

L'azienda sta potenziando la sua attività e pertanto ha avviato un ampliamento della superficie coperta del complesso produttivo sul lato sud, sino ad ora occupato dai parcheggi e dagli impianti sportivi. Le modalità attuative dell'ampliamento sono state definite mediante la Variante strutturale n. 3 al PRGC, sottoposta a Valutazione Ambientale Strategica.

L'intervento di ampliamento prevede la realizzazione di una struttura multipiano, con le seguenti funzioni:

- raggruppamento di tutti gli uffici tecnici e commerciali (ora dislocati negli edifici posti sul lato nord) in un'unica porzione del nuovo complesso, formata da tre piani;
- creazione di un locale espositivo ospitante le macchine prodotte dall'azienda, per la visita dei clienti nazionale ed internazionali;
- costruzione di un nuovo locale laboratorio per il montaggio ed il collaudo delle macchine;
- realizzazione di un magazzino automatico dei semilavorati sviluppato in altezza;
- costruzione di un parcheggio coperto per le maestranze a quattro piani fuori terra, con capacità di 300 posti auto.

Inoltre si prevede di spostare gli impianti sportivi privati, sino ad ora insistenti sul sedime destinato all'ampliamento, su di un'altra area esterna all'insediamento e poco distante da esso (intervento descritto al successivo punto 2 Serv), destinandoli anche all'uso pubblico.

Come si è detto, l'intervento di ampliamento prevede lo spostamento nel nuovo complesso

degli uffici che attualmente occupano parte dei fabbricati posti sul lato nord dello stabilimento. Conseguentemente in questi fabbricati rimarranno vuoti ed inutilizzati molti locali.

Considerato che l'azienda fa capo al nucleo familiare Gai, numeroso in quanto costituito a sua volta da cinque famiglie, vi è necessità di reperire locali da destinare alle esigenze abitative dei proprietari, utilizzando quelli lasciati vuoti dallo spostamento degli uffici e non più funzionali all'attività produttiva.

L'Amministrazione comunale intende consentire tale cambio di destinazione d'uso a residenza, considerando che:

- non è prevista la costruzione di nuova volumetria;
- si tratta di edifici esistenti non più funzionali alle esigenze produttive dell'azienda, che rimarrebbero inutilizzati;
- il cambio di destinazione d'uso è funzionale unicamente alle esigenze abitative del numeroso nucleo familiare che fa capo all'azienda,
- la collocazione degli edifici interessati dal cambio di destinazione, all'interno dell'ampia superficie territoriale recintata in proprietà dell'azienda, esclude l'eventualità che tale superficie residenziale sia scorporata dall'insediamento produttivo.

Contenuti:

Si consente il cambio di destinazione d'uso da uffici a residenza su parte degli edifici esistenti all'interno della superficie territoriale dell'insediamento produttivo. La superficie utile lorda su cui è ammesso il cambio di destinazione d'uso a residenza è pari complessivamente a mq. 607, a cui corrisponde una volumetria di mc. 1.821.

Ancorché si intervenga su edifici esistenti, si tratta comunque di nuova insediabilità residenziale, per cui la modifica è resa possibile mediante l'utilizzo della capacità insediativa derivante dagli stralci di superficie edificabile con uguale destinazione in altre parti del territorio comunale, come dimostrato nel seguito.

Si apporta unicamente una modifica alle norme di attuazione, senza variare la cartografia di Piano. Nell'articolo 36 delle NTA il penultimo comma, che riguarda appunto l'area P2B della frazione Cappelli, viene integrato con prescrizioni che regolano il cambio di destinazione d'uso.

Modifiche apportate:

Zona di Piano: Area produttiva di completamento e riordino P2B

Modifiche cartografiche:

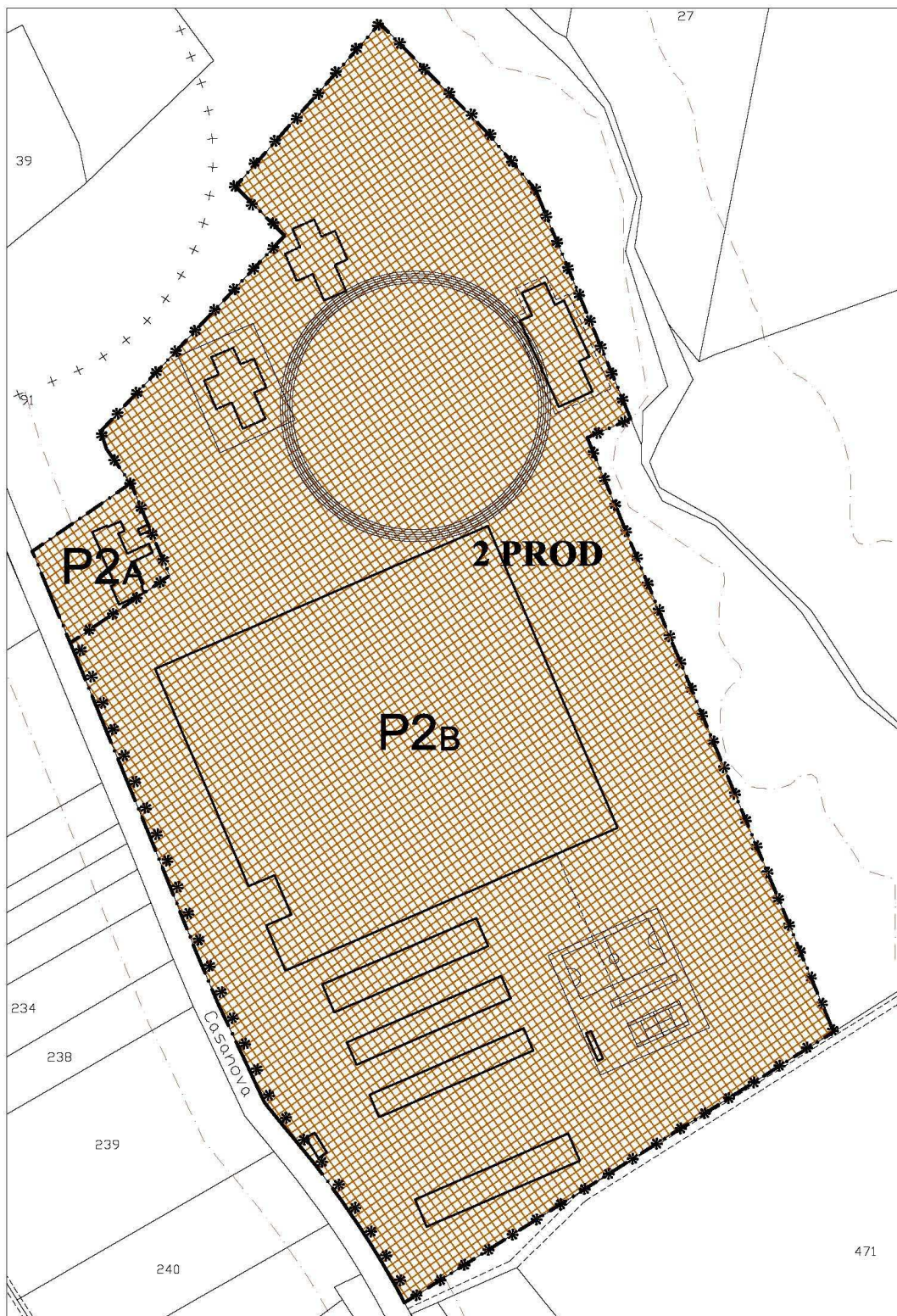
Modifiche alle Norme di attuazione: Si modifica l'articolo 36

Modifiche alle Tabelle di zona:

Dati quantitativi: Volumetria residenziale inserita mediante il cambio di destinazione d'uso: mc 1.821.

LOCALIZZAZIONE DELLA VARIANTE – Modifica n° 2 PROD

Estratto cartografico del P.R.G.C. VIGENTE: Tavola 9 – Fraz.Cappelli (l'area interessata è indicata con un cerchio ed il numero della modifica)



RIEPILOGO SETTORE PRODUTTIVO

Le modifiche descritte in precedenza non comportano variazioni di superficie territoriale a destinazione produttiva, né dei relativi indici di edificabilità, per cui non vi è incremento delle previsioni insediative a destinazione produttiva.

SETTORE SERVIZI PUBBLICI

SETTORE SERVIZI PUBBLICI

MODIFICA n° 1 Serv: Spostamento di un'area a parcheggio pubblico S4

Ubicazione: Frazione Cappelli

SITUAZIONE DEL PRGC VIGENTE:

Zona di Piano: Area agricola, Area a parcheggio pubblico S4

Riferimento cartografia: Tavola n. 9 – Frazione Cappelli

VARIANTE AL PRGC:

Motivazioni:

La cartografia del PRG vigente individua sul lato sud-est del cimitero della Frazione Cappelli un'area a servizi destinata a parcheggio pubblico S4, non ancora realizzato.

La convenzione tra il Comune e la Ditta Gai (proprietaria del sedime su cui insiste l'area a servizi), relativa all'attuazione dell'insediamento produttivo, prevede che la realizzazione e cessione al Comune del parcheggio S4 sia a carico della stessa Ditta. Per accordo tra le parti si stabilisce che l'area a parcheggio pubblico venga spostata sul lato nord-ovest del cimitero, con una superficie maggiore.

Contenuti:

La previsione di parcheggio pubblico S4, avente una superficie di mq 958, viene stralciata e l'area resa libera ritorna alla destinazione agricola. La nuova collocazione del parcheggio ha invece una superficie di mq 1987, quindi per differenza ne deriva un incremento di mq 1029, il quale rispetta il comma 5°, punto d) della L.R. 56/77 e s.m.i. (cioè non aumenta la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante), come descritto nel seguito.

All'articolo 44/2 delle norme di attuazione si elimina la dicitura relativa all'individuazione cartografica riferita alla precedente Variante strutturale n. 3, ora superata, e si inserisce la prescrizione inerente la realizzazione e cessione del parcheggio a carico della Ditta proprietaria del vicino insediamento produttivo.

Modifiche apportate:

Zona di Piano: Area a parcheggio pubblico S4, Area agricola

Modifiche cartografiche: Si modifica la Tavola n. 9 – Frazione Cappelli

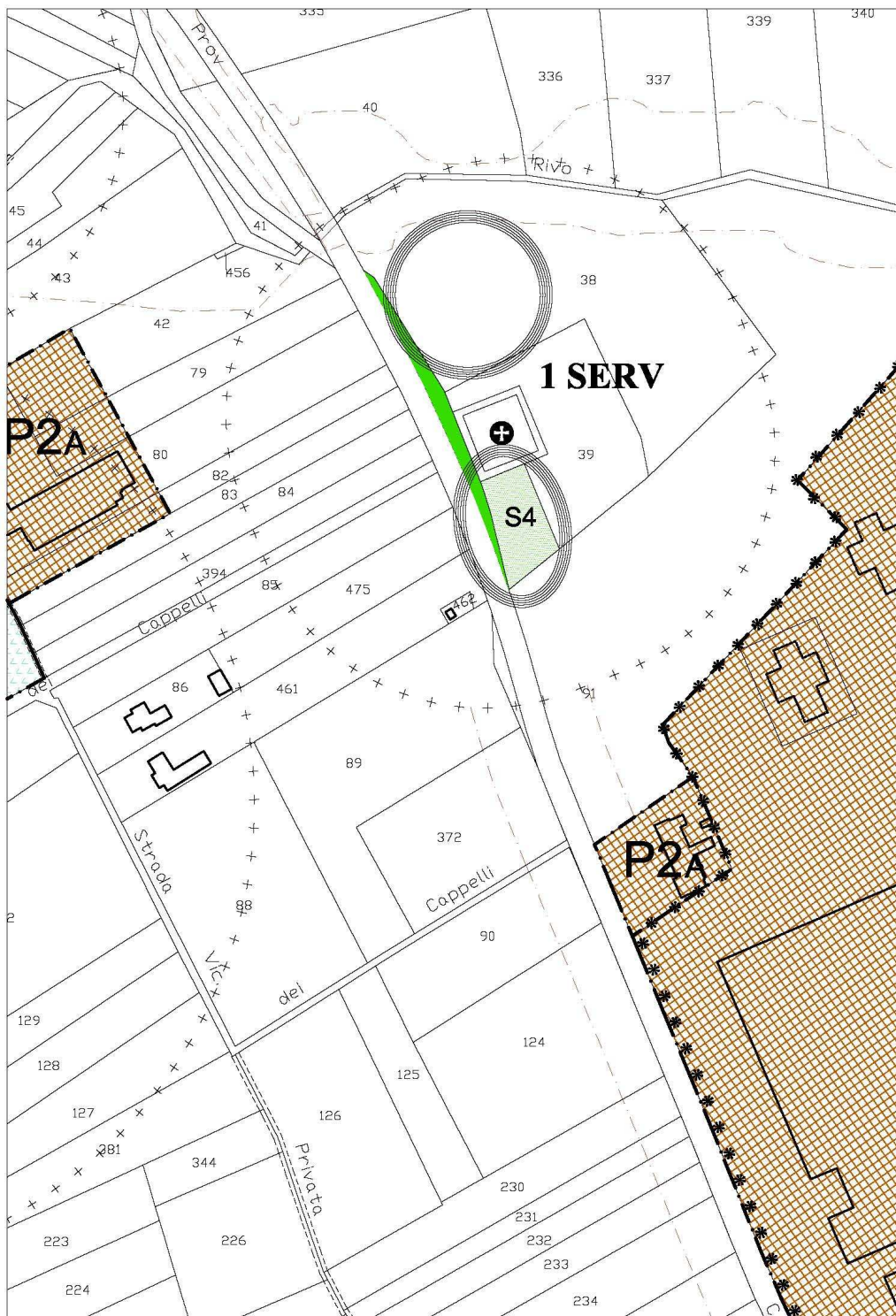
Modifiche alle Norme di attuazione: Si modifica l'art. 44, inoltre si introducono nello stesso articolo prescrizioni di mitigazione ambientale

Modifiche alle Tabelle di zona:

Dati quantitativi: Superficie a servizi ex art. 21 L.R. 56/77 inserita: mq 1029.

LOCALIZZAZIONE DELLA VARIANTE – Modifica n° 1 Serv

Estratto cartografico del P.R.G.C. VIGENTE: Tavola n. 9 – Frazione Cappelli (l'area interessata è indicata con un cerchio ed il numero della modifica)



SETTORE SERVIZI PUBBLICI**MODIFICA n° 2 Serv: Spostamento di un'area per impianti sportivi****Ubicazione:** Frazione Cappelli**SITUAZIONE DEL PRGC VIGENTE:****Zona di Piano:** Area agricola**Riferimento cartografia:** Tavola n. 9 – Frazione Cappelli**VARIANTE AL PRGC:****Motivazioni:**

All'interno dell'insediamento produttivo P2B della Ditta Gai, nei pressi della Frazione Cappelli, insistono alcuni impianti sportivi privati utilizzati dai dipendenti della stessa Ditta. La Variante strutturale n. 3 al PRGC ha previsto un corposo ampliamento dell'attività produttiva dell'azienda, che verrebbe collocata nella zona attualmente occupata dalle attrezzature sportive.

La Ditta Gai intenderebbe quindi ricostruire gli impianti sportivi in un'area esterna di sua proprietà, vicina all'insediamento produttivo, ma esterna ad esso, in modo tale che gli stessi possano essere utilizzati non solo dai dipendenti della Ditta ma anche dal resto della popolazione. Il Comune condivide la scelta della Ditta perché consentirebbe agli abitanti l'utilizzo di impianti sportivi soggetti ad uso pubblico mediante convenzione, senza oneri economici per il bilancio comunale.

L'area su cui si intende collocare le attrezzature sportive è posta lungo la strada provinciale n. 290 Ceresole – Casanova ed è attualmente servita dal parcheggio esistente del cimitero, posto in fregio alla strada provinciale, inoltre utilizzerà il parcheggio che verrà costruito tra la stessa area ed il cimitero. Nelle vicinanze sono presenti le altre opere di urbanizzazione: fognatura, acquedotto, metano, illuminazione pubblica, ecc.

Le attrezzature sportive consisteranno in campi scoperti per tennis, bocce, calcetto e relativi spogliatoi e servizi igienici. L'area è inserita per la maggior parte in classe II di pericolosità geomorfologica ed idoneità all'utilizzazione urbanistica, mentre la fascia più vicina al Rio Stellone, individuata in classe IIIA, verrà lasciata a verde e non sarà occupata da alcun manufatto.

Contenuti:

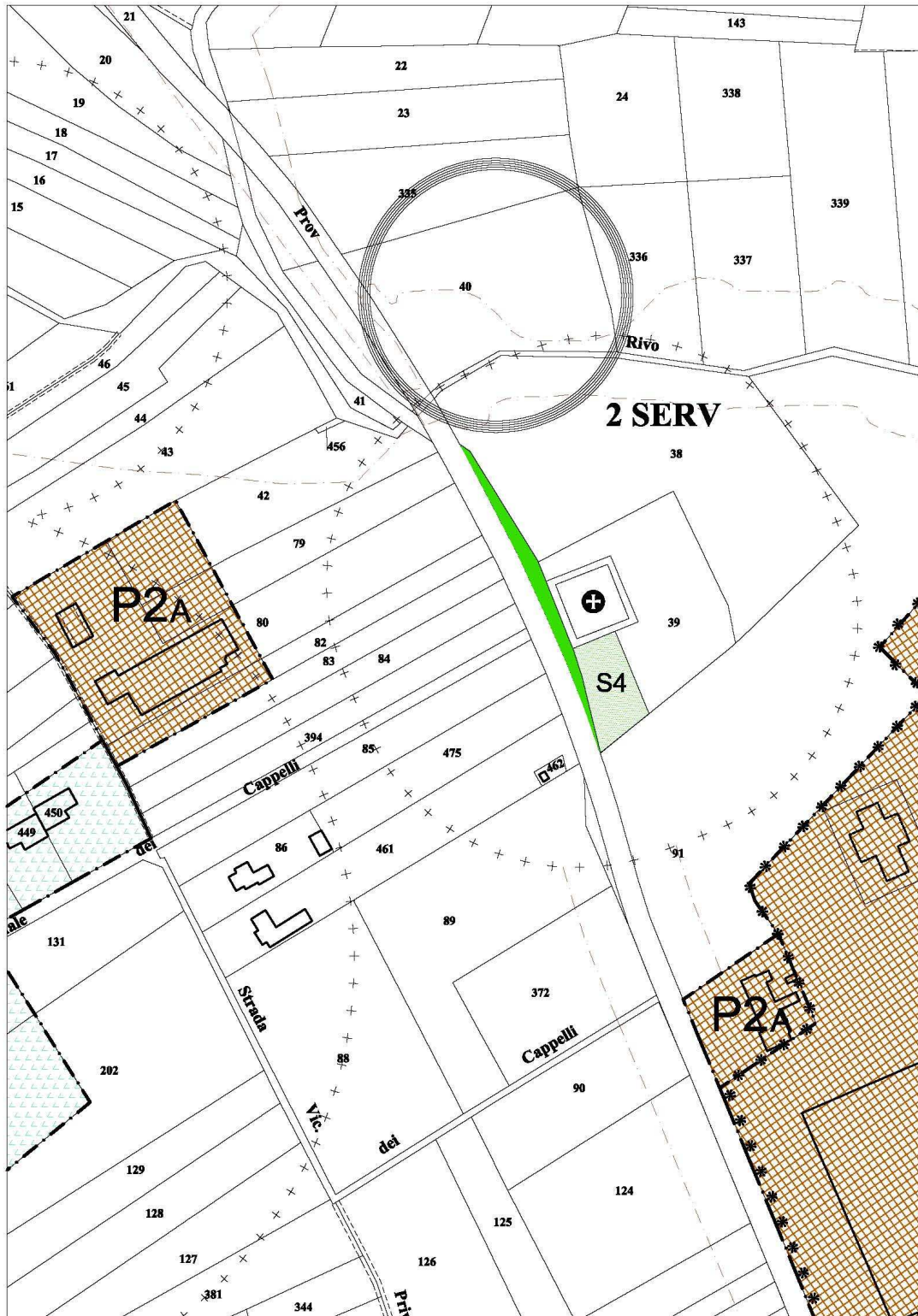
Si individua in cartografia la previsione di attrezzature al servizio di attività produttive S5, avente una superficie di mq 6.313. Inoltre si prescrive nelle NTA che tale area sportiva, realizzata dalla Ditta Gai, debba configurarsi come attrezzatura privata assoggettata ad uso pubblico mediante convenzione con il Comune, aggiuntiva rispetto allo standard urbanistico fissato dall'art. 21 della L.R. 56/77 per gli insediamenti produttivi.

Trattandosi di attrezzatura a servizio delle attività produttive, la stessa non rientra nel rispetto del comma 5°, punto d) della L.R. 56/77 e s.m.i., relativo all'aumento della quantità globale delle aree per servizi per più di 0,5 metri quadrati per abitante, riferita all'insediabilità residenziale.

Modifiche apportate:**Zona di Piano:** Attrezzature al servizio di attività produttive S5**Modifiche cartografiche:** Si modifica la Tavola n. 9 – Frazione Cappelli**Modifiche alle Norme di attuazione:** Si modifica l'art. 45, inoltre si introducono nello stesso articolo prescrizioni di mitigazione ambientale**Modifiche alle Tabelle di zona:****Dati quantitativi:** Aumento di aree a servizi per insediamenti produttivi: mq 6.313.

LOCALIZZAZIONE DELLA VARIANTE – Modifica n° 2 Serv

Estratto cartografico del P.R.G.C. VIGENTE: Tavola n. 9 – Frazione Cappelli (l'area interessata è indicata con un cerchio ed il numero della modifica)



RIEPILOGO SETTORE SERVIZI PUBBLICI

AREE PER SERVIZI PUBBLICI INSERITE/STRALCIATE CON LA VARIANTE

Le modifiche descritte nelle schede precedenti hanno evidenziato la seguente situazione per le aree destinate a servizi pubblici di livello comunale (art. 21, comma 1°, punto 1, della L.R. 56/1977) inserite o stralciate con la presente Variante, derivanti dai seguenti interventi:

SETTORE SERVIZI PUBBLICI RIDUZIONE/AUMENTO DI AREE CON LA VARIANTE PARZIALE	
Numerazione della modifica	Quantità (mq)
1 Serv) Spostamento di un'area a parcheggio pubblico S4	+ 1.029
TOTALE AREE A SERVIZI IN AUMENTO (mq)	+ 1.029

Le modifiche introdotte con la presente Variante hanno determinato complessivamente un aumento di aree per servizi pubblici pari a mq **1.029**. La successiva verifica della quantità globale delle aree per servizi pubblici dimostra che nel complesso delle Varianti parziali approvate la stessa non viene ridotta/aumentata per più di 0,5 mq/abitante, come prescritto dall'art. 17, comma 5°, lettere c) e d), della L.R. 56/77 e s.m.i.

Nella Variante non sono previste modifiche alle aree per servizi pubblici di cui all'articolo 22 della L.R. 56/77 e s.m.i.

MODIFICHE NORMATIVE

MODIFICA n°2 NTA: Modifica normativa inerente i bassi fabbricati

Ubicazione:

SITUAZIONE DEL PRGC VIGENTE:

Zona di Piano:

Riferimento alle norme di attuazione: art. 23 - Bassi fabbricati

VARIANTE AL PRGC:

Motivazioni:

L'art. 23 (Bassi fabbricati) delle norme di attuazione riguarda la costruzione dei bassi fabbricati, in particolare il comma 4° ne regola le dimensioni in altezza e le distanze nel modo seguente:

“L'altezza massima non potrà superare i mt. 2,50 all'imposta della copertura e mt. 3,00 al colmo; distanza di mt 10,00 minima da pareti finestrate di altrui proprietà e mt. 5,00 minima di distacco laterale dai cigli stradali.”

La definizione di un'altezza massima di mt. 2,50 all'imposta e di una contestuale altezza al colmo di mt. 3 limita l'utilizzo come autorimessa e non consente di realizzare il tetto con la pendenza necessaria allo scolo delle acque.

Infatti l'altezza di mt. 2,50 misurata all'imposta (generalmente intesa come intersezione tra la falda del tetto ed il muro perimetrale interno), nel caso di tetto a falde sporgenti oltre i muri perimetrali, per effetto della pendenza determina di fatto sulla linea di gronda un'altezza minima inferiore a mt. 2,50, che preclude l'accesso a mezzi che non siano le sole autovetture (ad es. furgoni). Occorre quindi individuare come riferimento per l'altezza non la quota di imposta del tetto ma la linea di gronda, in analogia alle definizioni dei parametri urbanistico-edilizi del PRG e del Regolamento Edilizio.

Inoltre la prevista altezza massima al colmo di mt. 3, in presenza di un'altezza di mt. 2,50 alla gronda, non consente di realizzare il tetto con la dovuta pendenza. Infatti ipotizzando un basso fabbricato lungo mt. 6 (caso tipico per un'autorimessa) con tetto a due falde uguali, una pendenza della falda di almeno il 30% o maggiore, su una lunghezza di mt. 3 (metà lunghezza del basso fabbricato) determina un innalzamento di circa un metro, pertanto in presenza di un'altezza di mt. 2,50 alla gronda occorrerebbe raggiungere almeno mt. 3,50 al colmo.

Si rende quindi necessario innalzare l'altezza massima al colmo, in quanto un'altezza di soli mt. 3 è incompatibile con quella di mt. 2,50 alla gronda, in quanto non permetterebbe di realizzare il tetto con una pendenza di almeno il 30% che garantisca il deflusso delle acque.

Inoltre per uniformità di misurazione, considerato che la linea di gronda corrisponde al punto più basso della parte aggettante della copertura, anche nel caso del colmo occorre fare riferimento all'intradosso.

Da ultimo tenendo conto che tali bassi fabbricati, se realizzati con tetto a falde inclinate,

possono raggiungere un'altezza interna superiore a mt. 2,70 (corrispondente a quella che consente l'abitabilità), si inserisce una prescrizione che garantisca il non di utilizzo a fini abitativi, integrata a seguito dei rilievi effettuati dal parere della Provincia in sede di verifica preventiva di assoggettabilità alla VAS.

Contenuti:

Il comma 4° dell'art. 23 viene così modificato:

“L'altezza massima non potrà superare i mt. 2,50 alla linea di gronda e mt. 3,50 al colmo, misurata all'intradosso; distanza di mt 10,00 minima da pareti finestrate di altrui proprietà e mt. 5,00 minima di distacco laterale dai cigli stradali. Nei casi in cui l'altezza libera interna (intesa come altezza media nei casi di copertura inclinata o misurata all'intradosso di eventuali solette interne piane) è pari o superiore a mt. 2,70 dovrà essere garantito il non utilizzo a fini abitativi, mediante atto notarile di vincolo della destinazione d'uso, registrato e trascritto.”

Modifiche apportate:

Zona di Piano:

Modifiche cartografiche:

Modifiche alle Norme di attuazione: Si modifica l'art. 23

Modifiche alle Tabelle di zona:

Dati quantitativi:

MODIFICA n°3 NTA: Modifiche normative inerenti gli interventi in zona agricola
Ubicazione:

SITUAZIONE DEL PRGC VIGENTE:

Zona di Piano:

Riferimento alle norme di attuazione: Art. 39 - Area H agricola; Art. 41 bis - Area H 2 agricola per attività agrituristica e floro-vivaistica

VARIANTE AL PRGC:

Motivazioni:

Prima modifica:

L'articolo 39 (Area H agricola) delle norme di attuazione, al punto 39/1 elenca le destinazioni d'uso ammesse in zona agricola, nel seguente modo:

“39/1 DESTINAZIONI AMMESSE:

A - Residenze rurali legate alla conduzione dei fondi

B - Recupero e trasformazione degli edifici esistenti non più necessari o abbandonati.

C - Attrezzature ed infrastrutture agricole quali stalle, silos, serre, ecc., destinate al potenziamento di aziende agricole.”

Al punto C precedente vengono citate le attrezzature ed infrastrutture agricole al servizio delle aziende agricole, senza fare riferimento al fatto che le norme di Piano prevedono che alcuni interventi in zona agricola, riguardanti tali attrezzature ed infrastrutture, possono essere realizzati anche da soggetti non imprenditori agricoli.

Peraltro la stessa L.R. n° 56/1977 e s.m.i., all'articolo 25, comma 4°, prevede che per gli interventi in zona agricola non riguardanti le residenze rurali possono avvalersi dei titoli abilitativi edilizi i proprietari dei fondi e chi abbia titolo.

Tale disposizione è altresì richiamata all'articolo 42, comma 5°, delle norme di attuazione del PRG.

Per migliore specificazione si intende quindi unicamente effettuare un rimando alle disposizioni sopra citate

Seconda modifica:

Sempre l'articolo 39 delle norme di attuazione, al punto 39/3, comma 9°, elenca le distanze minime degli allevamenti, nel seguente modo:

“Le distanze minime per i nuovi allevamenti, esclusi degli ampliamenti “una tantum” per gli allevamenti esistenti alla data di adozione del Progetto Preliminare della Variante Parziale n° 5 le cui distanze dalle aree perimetrare di P.R.G.C. sono inferiori a quelle previste, e per gli impianti aziendali di biogas saranno:

- Per stalle aziendali:

1500 mt. dal confine di tutte le aree perimetrare di P.R.G.C. per gli allevamenti di suini, sanati, aviconiculi;

500 mt. dal confine delle aree perimetrare del solo Concentrico per gli allevamenti bovini, ovini ecc;

20 mt. dai locali di abitazione del conduttore

50 mt. dai locali di abitazione di terzi”

La distanza di mt. 500 dal confine delle aree perimetrale del Concentrico per le stalle aziendali di bovini, ovini, ecc. (con esclusione dei suini, sanati e avicunicoli) si ritiene eccessiva per i seguenti motivi:

- le stalle aziendali possono contenere un carico di bestiame medio annuo non superiore a 40 q.li di peso vivo per Ha di terreno, con un massimo comunque di 200 capi grandi, per cui tale capienza non eccessivamente alta di bovini e ovini non pone problemi ambientali nel caso di distanze anche minori di mt. 500 dalle zone abitate;
- le distanze tra stalle e residenze valgono in modo reciproco, per cui la distanza di mt. 500 in alcuni casi può limitare eccessivamente l'insediamento di aree residenziali nel Concentrico.

Per le stalle aziendali di bovini, ovini, ecc (con esclusione dei suini, sanati e avicunicoli), si riduce quindi la distanza dal confine delle aree perimetrale del Concentrico da mt. 500 a mt. 150.

Terza modifica

L'articolo 41 bis (Area H 2 agricola per attività agrituristica e floro-vivaistica) disciplina un'area agricola individuata in località Madonna del Pilone, lungo la strada provinciale Carmagnola-Alba, destinata ad attività agrituristica e floro-vivaistica. Il punto 41/1 elenca le destinazioni ammesse in essa, nel seguente modo:

“41/1 DESTINAZIONI AMMESSE:

- *recupero edificio esistente per uso agrituristico compresa residenza per la conduzione delle attività svolte*
- *attrezzature agricole quali tettoie, depositi, serre, escluse stalle*
- *allestimento percorsi didattici e ludici debitamente attrezzati ecc.*
- *strutture per esposizione e vendita prodotti agricoli e di vivaio aziendali”.*

La norma richiamata esclude le stalle tra le destinazioni ammesse. Trattandosi di un'area agricola per attività agrituristica, con allestimento di percorsi didattici, esposizione e vendita di prodotti agricoli, ecc, si ritiene che la norma che esclude totalmente le stalle sia eccessivamente restrittiva. Infatti le stalle di piccole dimensioni con la presenza di un numero limitato di capi diversi, sia di piccola che di grande taglia, allestite a scopi didattici rientrano sicuramente tra le strutture che possono far parte di un'attività agrituristica.

Si modifica quindi la norma includendo tra le destinazioni ammesse le stalle di piccole dimensioni a scopo didattico, di cui si specifica la capienza massima in numero di capi grandi e piccoli.

Contenuti:

Relativamente alla prima modifica l'articolo 39/1 viene così variato:

“39/1 DESTINAZIONI AMMESSE:

- A - Residenze rurali legate alla conduzione dei fondi*
- B - Recupero e trasformazione degli edifici esistenti non più necessari o abbandonati.*
- C - Attrezzature ed infrastrutture agricole quali stalle, silos, serre, ecc., destinate al potenziamento di aziende agricole. Di tali destinazioni possono avvalersi i soggetti di cui all'art. 25, comma 4°, della L.R. n. 56/1977 e s.m.i., richiamato dall'art. 42, comma 5°, delle presenti norme, con i limiti ed i parametri urbanistico-edilizi delle stesse.”*

Relativamente alla seconda modifica l'articolo 39/1 viene così variato:

“Le distanze minime per i nuovi allevamenti, esclusi degli ampliamenti “una tantum” per gli allevamenti esistenti alla data di adozione del Progetto Preliminare della Variante

Parziale n° 5 le cui distanze dalle aree perimetrare di P.R.G.C. sono inferiori a quelle previste, e per gli impianti aziendali di biogas saranno:

- Per stalle aziendali:

1500 mt. dal confine di tutte le aree perimetrare di P.R.G.C. per gli allevamenti di suini, sanati, aviconiculi;

150 mt. dal confine delle aree perimetrare del solo Concentrico per gli allevamenti bovini, ovini ecc;

20 mt. dai locali di abitazione del conduttore

50 mt. dai locali di abitazione di terzi

Relativamente alla terza modifica l'articolo 41/1 viene così variato:

“41/1 DESTINAZIONI AMMESSE:

- recupero edificio esistente per uso agrituristico compresa residenza per la conduzione delle attività svolte

- attrezzature agricole quali tettoie, depositi, serre, escluse stalle, fatta eccezione per quelle a scopo didattico di piccole dimensioni, con capi grandi non superiori complessivamente a 20 e capi piccoli non superiori complessivamente a 50

- allestimento percorsi didattici e ludici debitamente attrezzati ecc.

- strutture per esposizione e vendita prodotti agricoli e di vivaio aziendali”.

Nello stesso articolo 41bis si disciplinano inoltre i parametri relativi a dette stalle (superficie utile e distanze minime), rimandando a quelli previsti nell'art. 39 per tutte le aree agricole H del territorio comunale.

Modifiche apportate:

Zona di Piano:

Modifiche cartografiche:

Modifiche alle Norme di attuazione: Si modificano gli articoli 39 e 41 bis

Modifiche alle Tabelle di zona:

Dati quantitativi:

RISPETTO DI TUTTE LE CONDIZIONI PREVISTE DAI COMMI 5° E 6°, ART. 17, DELLA L.R. 56/77 E S.M.I.

La presente Variante è da ritenersi Parziale in quanto le modifiche proposte, come descritte nella presente Relazione Illustrativa, rispettano tutte le condizioni contemplate all'art. 17, comma 5°, lettere da a) ad h), della L.R. 56/77 e s.m.i., più precisamente qui descritte.

a) **Non modificano l'impianto strutturale del PRG vigente, con particolare riferimento alle modificazioni introdotte in sede di approvazione**, per la cui verifica si allega al termine della Relazione Illustrativa la deliberazione regionale di approvazione.

b) **Non modificano in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale o comunque non generano statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale** : nessuna modifica inserita nella Variante riguarda il presente punto.

Nel complesso delle Varianti Parziali approvate dal Comune ai sensi dell'art.17, 5° comma della L.R.56/77 e s.m.i., è garantito il rispetto dei parametri riferiti alle lettere c), d), e), f), dello stesso comma come di seguito specificato:

c) **Non riducono la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, nel rispetto dei valori minimi di cui alla presente legge**: nessuna modifica inserita nella Variante riguarda il presente punto.

d) **Non aumentano la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, oltre i valori minimi dalla presente legge**:

Le modifiche introdotte con la presente Variante hanno determinato complessivamente un aumento di aree per servizi pubblici pari a m 1.029.

Lo strumento urbanistico vigente (aggiornato all'ultima Variante Strutturale n. 3) definisce la popolazione insediabile per l'applicazione degli standard urbanistici in 3.158 abitanti (il Piano ha considerato 1 abitante = 90 mc di volumetria).

Quindi: **abitanti totali 3.158 x 0,50 mq/ab = ± mq 1.579 quantità limite**

Le modifiche apportate dalle Varianti parziali (compresa la presente) hanno comportato le seguenti riduzioni od aumenti della dotazione di aree a servizi pubblici:

SETTORE SERVIZI PUBBLICI RIDUZIONE/AUMENTO DI AREE NEL COMPLESSO DELLE VARIANTI PARZIALI	
Variante parziale 1	nessuna modifica
Variante parziale 2	riduzione di mq. 545
Variante parziale 3	aumento di mq. 490
Variante parziale 4	nessuna modifica
Variante parziale 5	nessuna modifica
Variante parziale 6	nessuna modifica
Variante parziale 7	nessuna modifica
Presente Variante parziale 8	aumento di mq. 1.029
TOTALE	AUMENTO DI MQ 974

Quindi la superficie delle aree a servizi pubblici rispetto alla dotazione prevista nella Revisione del PRG viene aumentata complessivamente nelle diverse Varianti parziali di mq **974**, valore inferiore alla quantità limite ammessa (mq 1.579).

Essendo aumentata la dotazione di aree per servizi, ne deriva che è anche verificato lo standard minimo richiesto dall'art. 21 della Legge Regionale n. 56/1977.

Nella Variante non sono previste modifiche alle aree per servizi pubblici di cui all'articolo 22 della L.R. 56/77 e s.m.i.

e) Non incrementano la capacità insediativa residenziale prevista all'atto dell'approvazione del PRG vigente in misura superiore al quattro per cento, nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti, con un minimo di 500 metri quadrati di superficie utile lorda comunque ammessa; tali incrementi sono consentiti ad avvenuta attuazione di almeno il 70 per cento delle previsioni del PRG vigente relative ad aree di nuovo impianto e di completamento a destinazione residenziale; l'avvenuta attuazione è dimostrata conteggiando gli interventi realizzati e quelli già dotati di titolo abilitativo edilizio:

La CAPACITÀ INSEDIATIVA RESIDENZIALE del Piano vigente (derivante da quella prevista nella Variante generale n. 2 e nella successiva ed ultima Variante strutturale n. 3) è

stabilita in **2.945 abitanti** (il Piano ha considerato 1 abitante = 120 mc di volumetria per la verifica della capacità insediativa, diversamente da quanto fatto per lo standard urbanistico delle aree a servizi).

La POPOLAZIONE RESIDENTE al 31/12/2013 è di 2.106 abitanti.

Le modifiche introdotte con la presente Variante hanno determinato complessivamente una riduzione di volumetria pari a mc 416.

Le modifiche apportate dalle Varianti parziali (compresa la presente) hanno comportato le seguenti riduzioni od aumenti della volumetria edificabile residenziale:

SETTORE RESIDENZIALE RIDUZIONE/AUMENTO DI VOLUMETRIA NEL COMPLESSO DELLE VARIANTI PARZIALI	
Variante parziale 1	nessuna modifica
Variante parziale 2	nessuna modifica
Variante parziale 3	riduzione di mc 104
Variante parziale 4	nessuna modifica
Varianti parziali 5	nessuna modifica
Variante parziale 6	riduzione di mc 120
Variante parziale 7	aumento di mc 224
Presente Variante parziale 8	riduzione di mc 416
TOTALE	RIDUZIONE DI MC 416

Quindi le Varianti parziali, compresa la presente, complessivamente non incrementano la capacità insediativa residenziale del Piano, in quanto comportano uno stralcio di volumetria pari a **mc 416**, che si rende disponibile per eventuali future Varianti parziali.

Non incrementano le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive, in misura superiore al 6 per cento nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti: le modifiche n. 1Prod e 2Prod non comportano variazioni di superficie territoriale a destinazione produttiva, né dei relativi indici di edificabilità, per cui non vi è incremento delle previsioni insediative a destinazione produttiva. Inoltre non ci sono modifiche che interessino le restanti attività direzionali, commerciali e turistico-ricettive.

Si riporta comunque qui di seguito la situazione del PRG vigente relativa alle superfici territoriali del settore produttivo, necessaria per calcolare la disponibilità del 6% delle superfici territoriali o indici di edificabilità da utilizzare nelle future Varianti parziali.

Il Comune di Ceresole ha apportato al PRG la Variante generale n. 2 e successivamente la Variante strutturale n. 3; per cui alla situazione complessiva di tale strumentazione urbanistica ci si deve riferire per calcolare la disponibilità del 6% delle superfici territoriali o indici di edificabilità da utilizzare nelle Varianti parziali.

SETTORE PRODUTTIVO

Il PRG vigente ha individuato le seguenti quantità di aree produttive (derivanti da quelle previste nella Variante generale n. 2 e nella successiva Variante strutturale n. 3, con esclusione degli incrementi del 6% dovuti alle Varianti parziali):

Aree produttive (P1, P2A, P2B, P3, PM, PDC, PDE, PIF): superficie territoriale totale mq. 408.268

Ne consegue che la disponibilità del 6% delle superfici territoriali delle aree produttive è pari a: mq. $408.268 \times 6\% =$ mq. 24.496.

Le modifiche apportate dalle Varianti parziali (compresa la presente) hanno comportato le seguenti riduzioni od aumenti di superficie territoriale per attività produttive:

SETTORE PRODUTTIVO RIDUZIONE/AUMENTO DI SUPERFICIE TERRITORIALE NEL COMPLESSO DELLE VARIANTI PARZIALI	
Variante parziale 1	nessuna modifica
Variante parziale 2	nessuna modifica
Variante parziale 3	riduzione di mq 800
Varianti parziali 4	aumento di mq 12.300
Variante parziale 5	aumento di mq. 7.720
Variante parziale 6	nessuna modifica
Variante parziale 7	nessuna modifica
Presente Variante parziale 8	nessuna modifica
TOTALE	AUMENTO DI MQ 19.220

Complessivamente le superfici territoriali per attività produttive delle Varianti parziali, compresa la presente, hanno comportato un aumento di mq. 19.220, quindi inferiore al valore massimo ammesso di incremento del 6% (mq. 24.496).

Trattandosi di aree aventi uguale valore del rapporto di copertura le stesse considerazioni valgono per il rispetto degli indici di edificabilità.

f) **Non incidono sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modificano la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico recata dal PRG vigente:** nessuna modifica inserita nella Variante riguarda il presente punto.

g) **Non modificano gli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 24, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti:** La modifica n. 2Res, riguardante il Nucleo Storico, consiste nel ripristino di una cortina edilizia, inteso come intervento di tutela individuato dal PRG.

Comma 6°

Il comma 6° dell'art. 17 della L.R. 56/1977 e s.m.i. prescrive che le previsioni insediative, oggetto di variante parziale, devono interessare aree interne o contigue a centri o nuclei abitati, comunque dotate di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali o aree edificate dismesse o degradate o da riqualificare anch'esse dotate di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali. A tal fine gli elaborati della variante devono comprendere una tavola schematica delle urbanizzazioni primarie esistenti negli ambiti oggetto di variante. Le previsioni insediative, oggetto di variante parziale, devono risultare compatibili o complementari con le destinazioni d'uso esistenti.

Le previsioni insediative inserite nella Variante parziale riguardano in modi diversi le modifiche n° 1Res e 2Prod; esse soddisfano le condizioni elencate al sopracitato comma 6:

- 1) Al termine della relazione illustrativa vengono riportati gli "Estratti delle tavole della Variante con individuazione della perimetrazione del centro abitato", da cui si dimostra che le modifiche sopra citate insistono su aree interne o contigue a centri o nuclei abitati, mentre le restanti modifiche non prevedono nuove previsioni insediative.

- 2) Al termine della relazione illustrativa vengono riportati gli “Estratti della tavola delle opere di urbanizzazione primaria esistenti negli ambiti oggetto delle modifiche”, da cui si evince che le stesse interessano aree dotate di urbanizzazioni primarie collegate funzionalmente con quelle comunali. Si riporta anche la situazione inerente la modifica n. 2Serv, ancorché quest’ultima consista in un’opera di urbanizzazione.
- 3) L’esame della cartografia di Piano dimostra come le previsioni insediative della Variante risultino compatibili o complementari con le destinazioni d’uso dei contesti edificati in cui si collocano.

**RISPETTO DEL COMMA 8°, ARTICOLO 17, DELLA LR. 56/77 E S.M.I.
(VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA)**

Le norme di recepimento della direttiva 2001/42/CE in materia ambientale, contenute nel Decreto Legislativo 3 aprile 2006 n. 152, successivamente modificato con il Decreto Legislativo 16 gennaio 2008 n. 4, sottopongono a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) i piani e i programmi che possono avere impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale.

La valutazione ambientale viene effettuata per tutti i piani e i programmi che sono elaborati per la valutazione e gestione della qualità dell'aria ambiente, per i settori agricolo, forestale, della pesca, energetico, industriale, dei trasporti, della gestione dei rifiuti e delle acque, delle telecomunicazioni, turistico, della pianificazione territoriale o della destinazione dei suoli, e che definiscono il quadro di riferimento per l'approvazione, l'autorizzazione, l'area di localizzazione o comunque la realizzazione dei progetti assoggettati a Valutazione d'Impatto Ambientale. E ancora la valutazione ambientale viene effettuata per tutti i piani e programmi per i quali, in considerazione dei possibili impatti sulle finalità di conservazione dei siti designati come zone di protezione speciale per la conservazione degli uccelli selvatici e quelli classificati come siti di importanza comunitaria per la protezione degli habitat naturali e della flora e della fauna selvatica, si ritiene necessaria una valutazione di incidenza ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. n. 357/1997.

Le stesse norme prevedono altresì che per i piani e programmi di cui sopra che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e per le modifiche minori degli stessi, la valutazione ambientale è necessaria qualora l'autorità competente valuti che possano avere impatti significativi sull'ambiente, secondo una procedura di verifica di assoggettabilità.

La Regione Piemonte aveva emanato in precedenza la D.G.R. 9/6/2008, n. 12-8931: D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. "Norme in materia ambientale. Primi indirizzi operativi per l'applicazione delle procedure in materia di Valutazione ambientale strategica di piani e programmi", la quale aveva individuato i primi indirizzi per l'applicazione delle procedure in materia di VAS e quelli specifici per la pianificazione urbanistica comunale.

Le leggi regionali n. 3 del 25 marzo 2013 e n. 17 del 12 agosto 2013, modificative della L.R. 56/77, all'articolo 17, commi 8° e 9°, hanno introdotto nuovi indirizzi relativi alle

procedure di VAS inerenti le Varianti allo strumento urbanistico. Il comma 8° dispone che le Varianti strutturali e parziali sono sottoposte a preventiva verifica di assoggettabilità alla VAS, fatti salvi i casi di esclusione elencati al successivo comma 9°.

Quest'ultimo prevede che siano escluse dal processo di valutazione le varianti, strutturali e parziali, finalizzate all'esclusivo adeguamento della destinazione urbanistica dell'area di localizzazione di un intervento soggetto a VIA, funzionalmente e territorialmente limitate alla sua realizzazione o qualora costituiscano mero adeguamento al PAI o alla normativa in materia di industrie a rischio di incidente rilevante, a normative e disposizioni puntuali di altri piani settoriali o di piani sovraordinati già sottoposti a procedure di VAS.

Dalla lettura delle disposizioni sopra citate ne consegue per la presente Variante parziale l'obbligo della preventiva verifica di assoggettabilità alla VAS, non ricadendo nei casi di esclusione sopra elencati.

Quindi il Comune prima di procedere all'adozione del progetto preliminare della Variante parziale ha predisposto il Documento tecnico di verifica preventiva di assoggettabilità alla VAS e lo ha inviato alla Provincia ed agli altri soggetti competenti in materia ambientale, per l'emissione del parere circa l'eventuale assoggettabilità al processo di valutazione ambientale strategica. Gli stessi soggetti si sono espressi ritenendo che la Variante parziale possa essere esclusa dalla procedura di VAS. Pertanto l'Organo Tecnico comunale ha disposto l'esclusione dall'espletamento della Valutazione Ambientale Strategica.

Tra gli elaborati della Variante viene riportato comunque il "Documento tecnico di verifica preventiva di assoggettabilità alla VAS", in quanto, pur essendo disposta l'esclusione dall'assoggettamento alla fase di valutazione ambientale strategica, tale elaborato contiene le analisi e le proposte di intervento inerenti le tematiche ambientali propedeutiche e complementari alla stesura del progetto di Variante. Nello stesso elaborato vengono inseriti i pareri dei soggetti competenti in materia ambientale, con le conseguenti considerazioni e determinazioni espresse dal Comune e recepite negli elaborati della Variante.

INTERAZIONI CON LA PIANIFICAZIONE SOVRACOMUNALE

I contenuti della Variante parziale n. 8 risultano essere coerenti e non in contrasto con la principale pianificazione sovracomunale: nuovo Piano Territoriale Regionale, Piano Paesaggistico Regionale, Piano Territoriale Provinciale.

PIANO TERRITORIALE REGIONALE (P.T.R.)

La Regione Piemonte è dotata del Piano Territoriale Regionale approvato con D.C.R. n. 122-29783 del 21/07/2011.

I contenuti della presente Variante Parziale n. 8 non contrastano con le disposizioni del Piano Territoriale Regionale vigente.

Il Piano territoriale regionale ha per oggetto:

- la predisposizione di un Quadro di riferimento strutturale, contenente le analisi relative ai caratteri socioeconomici, alle potenzialità e alle criticità dei diversi territori regionali;
- la definizione degli obiettivi strategici per lo sviluppo socioeconomico del territorio regionale, anche con riferimento ai principali poli di sviluppo;
- la definizione degli indirizzi per la pianificazione/programmazione degli enti di livello inferiore (province, comuni, comunità montane) al fine di garantirne la rispondenza alle politiche di governo del territorio regionale.

Per il perseguimento degli obiettivi fissati, il PTR individua cinque strategie, per ciascuna delle quali detta disposizioni per gli strumenti di pianificazione territoriale che ai vari livelli concorrono alla loro attuazione ed al perseguimento degli obiettivi, mediante indirizzi, direttive e prescrizioni:

- Riqualificazione territoriale, tutela e valorizzazione del paesaggio
- Sostenibilità ambientale, efficienza energetica
- Integrazione territoriale delle infrastrutture di mobilità, comunicazione, logistica
- Ricerca, innovazione e transizione produttiva
- Valorizzazione delle risorse umane e delle capacità istituzionali.

L'articolazione territoriale del P.T.R. definisce gli Ambiti di Integrazione Territoriale (AIT), finalizzati a garantire un efficace governo delle dinamiche di sviluppo dei diversi territori regionali, nel rispetto dei loro caratteri culturali ed ambientali. Essi comprendono

un insieme di Comuni gravitanti su di un centro urbano principale e costituiscono ambiti ottimali per costruire processi e strategie di sviluppo condivise.

Le norme di attuazione del P.T.R. includono Ceresole d'Alba nell'ambito di integrazione territoriale "AIT 25 – ALBA", per il quale vengono indicati gli indirizzi qui riproposti.

Tematiche	Indirizzi
Valorizzazione del territorio	Conservazione e gestione del patrimonio paesaggistico e storico-architettonico (centri storici di Alba, La Morra, Monforte, Pollenzo, castelli). Messa in sicurezza idraulica della fascia fluviale del Tanaro e del Belbo. Riduzione delle emissioni inquinanti; prevenzione del rischio idrogeologico nelle aree collinari soggette a dissesti. Governo delle superfici boscate seminaturali dell'alta Langa e delle fasce fluviali e gestione dei residui vegetali per impianti di cogenerazione. Controllo della dispersione urbana e forte regolazione degli interventi nelle aree collinari e nel periurbano di Alba. Realizzazione di APEA nell'area di Alba. Completamento dell'autostrada Asti-Cuneo. Potenziamento in funzione metropolitana della ferrovia Alba-Bra-Torino, Bra-Mondovì e Bra-Cavallermaggiore-Cuneo. Potenziamento di Alba come polo per la formazione scolastica superiore ed universitaria nel settore viti-vinicolo ed enologico, veterinario, turistico, alberghiero e come polo ospedaliero integrato con l'AIT di Bra.
Risorse e produzioni primarie	Alba come uno dei tre poli principali (assieme ad Asti e Canelli) della produzione vitivinicola del sistema Langhe-Monferrato e dei servizi connessi: commerciali, logistici, di ricerca, formazione (secondaria e superiore a Pollenzo) e trasferimento tecnologico. Una strategia da perseguire anche con riferimento ad altre produzioni tipiche dell'intera area collinare meridionale, come formaggi, frutta (Canale) nocciole e tartufi. Integrazione della zootecnia con il sistema cuneese.
Ricerca, tecnologia, produzioni industriali	Interventi sulle condizioni di contesto a sostegno delle rilevanti presenze industriali nei settori alimentare, tessile-abbigliamento-moda e gomma.
Turismo	Valorizzazione turistica del patrimonio storico-architettonico, monumentale, archeologico e paesaggistico, integrata con enogastronomia, prodotti tipici locali, manifestazioni fieristiche e culturali e congressi; organizzata in circuiti collegati con quelli dei vicini AIT di Bra, Asti, Canelli e Acqui e con l'area della candidatura Unesco. Potenziamento di Alba come polo fieristico.

PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE (P.P.R.)

La Regione Piemonte con D.G.R. n° 53-11975 del 4/08/2009 ha adottato il Piano Paesaggistico Regionale e quindi dalla data di adozione sono entrate in vigore le misure di salvaguardia. Pertanto non sono consentiti sugli immobili ed aree tutelate ai sensi dell'articolo 134 del "Codice dei beni culturali e del paesaggio" (D. Lgs. 22/1/2004 n. 42 e s.m.i.) interventi in contrasto con le prescrizioni degli articoli 13, 14, 16, 18, 26 e 33 delle norme di attuazione dello stesso Piano Paesaggistico.

Le previsioni della Variante parziale n. 8 non si pongono in contrasto con le prescrizioni degli articoli sopra citati.

Il territorio di Ceresole d'Alba ricade nell'ambito di paesaggio n. 65 (Roero) del P.P.R.; per le considerazioni in merito alle caratteristiche dell'ambito di riferimento ed all'inquadramento della Variante negli indirizzi ed orientamenti strategici espressi dal Piano Paesaggistico Regionale per il territorio di Ceresole d'Alba, si rimanda alla relazione tecnica redatta per la verifica preventiva di assoggettabilità alla V.A.S.

PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE (P.T.P.)

Il nuovo Piano Territoriale Provinciale, adottato con deliberazione del Consiglio provinciale n. 52 del 5/9/2005 è stato approvato dalla Regione Piemonte con D.C.R. n°241-8817 del 24/02/2009, con le modifiche ed integrazioni riportate nella "Relazione sulla conformità del piano territoriale della provincia di Cuneo" allegata alla deliberazione di approvazione.

Il Piano Territoriale Provinciale (P.T.P.) si pone la finalità di orientare i processi di trasformazione territoriale della Provincia, in linea con gli adempimenti ad esso affidati dal Piano Territoriale Regionale.

I contenuti della presente Variante Parziale n. 8 non contrastano con le disposizioni del Piano Territoriale Provinciale.

ELABORATI DELLA VARIANTE PARZIALE N. 8

La presente Variante Parziale n. 8 al P.R.G.C. comprende i seguenti elaborati:

- Relazione illustrativa
- Controdeduzioni alle osservazioni presentate al progetto preliminare
- Valutazione Ambientale Strategica VAS - Documento tecnico di verifica preventiva di assoggettabilità alla VAS
- Norme di attuazione e Tabelle di zona (testo integrato)
- Relazione geologico-tecnica
- Verifica di compatibilità acustica
- Tavola 6/V8 – Assetto generale - scala 1:10.000
- Tavola 6A/V8 – Assetto generale (parte sud del territorio comunale) - scala 1:5.000
- Tavola 6B/V8 – Assetto generale (parte nord del territorio comunale) - scala 1:5.000
- Tavola 7/V8 – Concentrico - scala 1:2.000
- Tavola 9/V8 – Fraz. Cappelli - scala 1:2.000
- Tavola 10/V8 – Nucleo Storico - scala 1:1.000
- Tavola A/V8 – Sovrapposizione della zonizzazione con l'indagine della pericolosità geomorfologica e della idoneità all'utilizzazione urbanistica (Carta di sintesi – Circ. 7/LAP/96) - scala 1:10.000
- Tavola A1/V8 – Sovrapposizione della zonizzazione con l'indagine della pericolosità geomorfologica e della idoneità all'utilizzazione urbanistica (Carta di sintesi – Circ. 7/LAP/96) - (Parte Sud del territorio comunale) - scala 1:5.000
- Tavola A2/V8 – Sovrapposizione della zonizzazione con l'indagine della pericolosità geomorfologica e della idoneità all'utilizzazione urbanistica (Carta di sintesi – Circ. 7/LAP/96) - (Parte Nord del territorio comunale) - scala 1:5.000.

INTEGRAZIONI ALLE NORME DI ATTUAZIONE

Per assicurare l'applicazione della presente Variante Parziale vengono modificati ed integrati:

- gli articoli 23, 30, 32, 36, 39, 41 bis, 44, 45 delle norme di attuazione.

Le motivazioni che hanno determinato le modifiche agli articoli sopra citati sono state riportate nelle precedenti schede, in relazione ai diversi interventi inseriti.

Si provvede alla redazione di un testo integrato completo, nel quale le parti riportate in grassetto riguardano modifiche specifiche inserite con la presente Variante.

Al termine della relazione illustrativa si allegano gli articoli del P.R.G.C. vigente interessati dalla Variante per poter operare il confronto con le parti modificate riportate nel testo integrato.

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PRESENTATE AL PROGETTO PRELIMINARE

Sono state presentate osservazioni al progetto preliminare della Variante, riportate nell'apposito elaborato "Controdeduzioni alle osservazioni presentate al progetto preliminare". Le controdeduzioni e determinazioni del Comune comportano nel progetto definitivo unicamente modifiche alle norme di attuazione della Variante.

**ESTRATTO DELLE NORME DI ATTUAZIONE
DEL P.R.G.C. VIGENTE**

ART. 23 - BASSI FABBRICATI

I bassi fabbricati potranno essere realizzati nelle aree R2, R2A,R3,H, H2, H3 e Nuclei Frazionali Rurali a prevalente recupero e completamento residenziale, lungo i confini, purché non prospicienti strade pubbliche ad esclusione dell'area R 2A ove sono ammessi lungo la prevista strada verso l'area R4A a condizione che l'ingresso venga realizzato da Via Pautasso.

Essi non incidono sulla densità volumetrica fondiaria del lotto di appartenenza solo se destinati ad usi accessori alle destinazioni in atto o previste nell'edificio principale (autorimesse, depositi ecc.) e con dimensionamento riportato alle esigenze delle unità abitative esistenti e/o previste.

I bassi fabbricati sono concessi a condizione che con la loro realizzazione la superficie coperta complessiva del lotto non superi il 40%; essi non costituiscono costruzioni ai fini del rispetto della distanza da osservarsi per i nuovi interventi edilizi.

L'altezza massima non potrà superare i mt. 2,50 all'imposta della copertura e mt. 3,00 al colmo; distanza di mt 10,00 minima da pareti finestrate di altrui proprietà e mt. 5,00 minima di distacco laterale dai cigli stradali.

I bassi fabbricati, quando non costruiti in aderenza, disteranno almeno mt. 6,00 dall'edificio in proprietà.

Nelle aree H i bassi fabbricati non potranno superare i 50 mq. con distacchi di cui al DPR 495/1992 e s.m.i. dalle strade pubbliche.

ART. 30 - PRESCRIZIONI GENERALI PER IL NUCLEO STORICO

Oltre agli interventi e alle prescrizioni degli articoli precedenti, la seconda variante al P.R.G.C. come integrata/modificata dalle Varianti Parziali e dalla Variante Strutturale nella tavola del "Nucleo Storico" individua alcuni elementi caratterizzanti da mantenere nel caso di interventi edilizi.

Lungo via Martiri:

- con linea tratteggiata sono indicati i fronti caratterizzanti da mantenere o ricostruire con le medesime caratteristiche architettoniche;
- con stelle la presenza di pareti dipinte, di meridiane, portali ecc.

Per tutti gli interventi interessanti le porzioni di muratura di cui al comma precedente è imposto il rigoroso mantenimento ed il restauro delle superfici decorate.

ART. 32 - AREA R 3 DI COMPLETAMENTO

La Variante Strutturale al P.R.G.C. individua come aree di completamento le aree già urbanizzate e quasi completamente edificate ove il tessuto edilizio esistente ammette dei lotti per nuove edificazioni.

In queste aree gli interventi dovranno essere orientati alla sistemazione ed all'adeguamento del tessuto urbanistico ed edilizio preesistente , all'ampliamento degli edifici esistenti , alla nuova edificazione nelle aree libere individuate .

Gli elaborati grafici della Variante Strutturale al P.R.G.C. individuano in suddette aree , con apposita simbologia, le porzioni di territorio disponibili per nuove edificazioni e i lotti liberi interclusi e marginali temporaneamente inedificabili destinati agli sviluppi futuri dell'edificazione.

32/1 DESTINAZIONI D'USO AMMESSE:

Compatibilmente con le tipologie edilizie sono ammesse:

- residenziale
- attività di tipo commerciale (esclusi supermercati, grandi magazzini, centri commerciali e simili), direzionale, ricettivo, artigianato locale di servizio non nocivo e molesto escluso lavorazioni insalubri – industriali - agricole.

32/2 INTERVENTI AMMESSI:

- tutti quelli ammessi per R 2 con Permesso di Costruire
- quelli di cui al punto G dell'art. 5 delle presenti N.d.A. sulle aree libere individuate nelle tavole di Piano o che si rendessero tali a seguito di demolizioni con Permesso di Costruire o con Permesso di Costruire Convenzionato sensi dell'art. 49 , 5^a comma L.R. 56/77 e s.m.i. in ambiti cartograficamente individuati.

32/4 PARAMETRI EDILIZI:

- per gli interventi ammessi , ad esclusione delle nuove costruzioni, valgono i parametri già fissati ai punti 31/3 dell'art. 31.
- per gli ampliamenti di cui al 3^a comma dell'art. 31/2 obbligo del rispetto dell'indice di edificazione di zona.
- per le nuove edificazioni valgono i seguenti parametri:
 - 1 - altezze degli edifici:
max mt.7,50 (due piani fuori terra)
 - 2 - distanza dei fabbricati:
la distanza non potrà essere inferiore a mt. 10,00 tra pareti finestrate e pareti degli edifici antistanti o in aderenza in caso di consenso e/o impegno documentato del vicino
 - 3 - distanza dai confini:

non inferiore a mt. 5,00 , in aderenza in caso di preesistenza o di consenso e/o impegno documentato dei vicini
 - 4 - distanza dalle strade:

l'allineamento dei fabbricati verso spazi pubblici e/o strade non potrà essere inferiore a mt. 6,00. Per l'area R3 prospettante sulla strada Provinciale n° 10 si richiamano i maggiori arretramenti indicati in cartografia

Per i fabbricati prospettanti sulla via Martiri di Ceresole d'Alba posti tra l'ambito E e la delimitazione del Nucleo Storico arretramento minimo di 1,50 mt. da attuale filo marciapiede in caso di ristrutturazione.

5 - indice di edificazione fondiaria:

0,70 mc/mq ; 0,90 mc/mq per lotto su via Ricciardo siglato con lettera A; 0,40 mc/mq per lotto su via San Rocco siglato con lettera B

6 - rapporto di copertura:

25% per nuovi interventi.

7 - parcheggio e verde privato:

come indicato negli art. 7 punto D e art. 22

8 - indice di edificazione territoriale:

0,70 mc/mq per ambiti soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato siglati con lettere C-D-E-F-G-H

L'attuazione delle previsioni del P.R.G.C. nei lotti edificabili è ammessa mediante Permesso di Costruire.

Per il lotto edificabile ubicato all'angolo tra via Regina Margherita e via S. Antonio, adiacente al Nucleo Storico, l'intervento edilizio deve rispettare i particolari costruttivi di cui all'art. 28.

Per il lotto su via Ricciardo siglato con lettera A l'attuazione è ammessa con convenzione/i subordinata/e alla stipula di convenzione o di atto di impegno unilaterale da parte del richiedente , che disciplini modalità , requisiti e tempi di realizzazione per lo spostamento della fognatura esistente di smaltimento delle acque bianche ai sensi dell'art. 49 , 5^a comma L.R. 56/77 e s.m.i.

Per gli ambiti soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato, in cartografia siglati con lettere C-D-E-F-G-H l'attuazione è ammessa con Permesso di Costruire Convenzionato che comporta la cessione della superficie prevista a sedime stradale e a servizi ai sensi dell'art. 49, 5^a comma L.R. 56/77 e s.m.i. L'allargamento dell'accesso sulla viabilità provinciale contestuale all'attuazione dell'ambito D deve essere adeguato alle norme del D.M. 19/04/2006 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali" ed autorizzato dall'Ufficio Tecnico della Provincia sulla base di un progetto esecutivo.

Per il lotto edificabile catastalmente individuato al F. 31 n°212-214-216-217 e 132 l'intervento edilizio deve ricadere su area di classe IV (aree di intensa attività umane) del Piano di Classificazione Acustica come aggiornato da Variante specifica.

In sede di rilascio delle concessioni edilizie per nuovi edifici dovranno essere garantite, in quanto esistenti e/o realizzate contestualmente all'esecuzione degli stessi , le urbanizzazioni primarie minime di cui all'art. 51 L.R. 56/77 e s.m.i., e specificatamente:

lettere a) e b);

lettere c) e d); limitatamente al solo allacciamento degli edifici residenziali;

lettera e); limitata all'allacciamento alla rete dell'energia elettrica.

Il Comune, con delibera del Consiglio Comunale ai sensi dell' art.27 della legge 457/78 , potrà individuare ambiti nei quali il rilascio delle concessioni è subordinato alla formazione del Piano di Recupero , fermo restando le norme delle singole aree.

I lotti individuati sulla cartografia della Variante strutturale n. 3 (Tavola n. 2 – Concentrico) come modifiche n. 16, 17, 25 e 31 non possono avere nuovi accessi diretti dalla strada provinciale n. 10 per Carmagnola.

Per i lotti individuati sulla cartografia della Variante strutturale n. 3 (Tavola n. 2 – Concentrico) come modifiche n. 16, 19, 30 e 43 in fase di rilascio dei provvedimenti autorizzativi per i nuovi insediamenti residenziali, da realizzare in prossimità di impianti o infrastrutture adibiti ad attività produttive, si prescrive la presentazione al Comune di una “Valutazione di Clima Acustico”, con indicazione delle soluzioni progettuali atte a conseguire il rispetto dei limiti acustici di legge. Relativamente al lotto 30 a margine dell'area produttiva sede di una falegnameria dovranno essere previste quinte alberate.

ART. 36 - AREE P 2 INDUSTRIALE-ARTIGIANALE DI COMPLETAMENTO E RIORDINO

In queste aree gli interventi saranno finalizzati a garantire l'ordinato sviluppo delle attività esistenti, a completare le aree mediante ordinati interventi che prevedono anche l'inserimento di adeguati spazi a servizi.

Le aree sopracitate vengono divise in :

A) - P 2A

B) - P 2B

Gli interventi sulle aree P2 dovranno essere improntati agli indirizzi contenuti nelle “Linee guida per le aree produttive ecologicamente attrezzate (APEA)” pubblicate sul 1°supplemento al B.U.R.P. n. 31 del 06.08.2009.

36/1 DESTINAZIONI AMMESSE:

piccole industrie, artigianato, attività commerciali limitatamente alle esistenti ed a quanto previsto per le aree P1 e residenze connesse; escluse attività produttive nocive, in particolare vale quanto previsto all'art. 35/1.

36/2 INTERVENTI AMMESSI:

ristrutturazione, manutenzione ordinaria e straordinaria; ampliamenti di impianti esistenti con Permesso di Costruire per la P 2A e P.E.C. per la P 2B per ambiti di intervento come indicato in cartografia.

36/3 PARAMETRI EDILIZI:

1 - Altezza degli edifici:

edifici produttivi max. mt. 8,00 ad esclusione delle infrastrutture tecnologiche; per gli edifici produttivi delle aree P2B contigue all'area P3 sono ammesse altezze di mt. 10,00, fatte salve le sovrastrutture tecniche documentate necessarie; per l'area P2B di fraz. Cappelli sono ammesse altezze fino a mt. 15,00.

residenze altezza max. 7,50 (2 piani f. t.)

2 - Distanza tra fabbricati:

non meno di mt. 10,00; per l'area P2B di fraz. Cappelli non meno della distanza pari all'altezza del fabbricato più alto

3 - Distanza da strade e confini:

dai confini stradali: minimo mt. 10,00; 20,00 ove indicato in cartografia

Per l'area P2B ubicata ad ovest del Concentrico, in fregio alla Strada Provinciale Carmagnola-Alba, la distanza minima dal tracciato della strada in ampliamento posta sul lato nord e dal ciglio della strada privata posta sul lato ovest è di 10,00 mt.

dai confini: mt. 5,00; per l'area P2B di fraz. Cappelli distanza pari almeno a metà dell'altezza del fabbricato.

4 - Rapporto di copertura:

per tutti gli interventi il rapporto massimo di copertura è del 50%.

Per le infrastrutture/suprastrutture tecnologiche (silos, magazzini automatici ecc.) distanza come punto 3 nel rispetto di $\frac{1}{2}$ del ribaltamento.

E' ammessa la realizzazione massima, a servizio dei singoli impianti produttivi, di due unità abitative per provate necessità del titolare e/o personale di custodia, comunque non superiori complessivamente a mq. 200 di superficie utile e se contenute in unico edificio.

Ogni intervento per edifici produttivi, ad esclusione della manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione interna, nell'area P2 deve prevedere opere di mitigazione visiva tenendo conto delle visuali panoramiche, paesaggistiche e della visibilità da strade e spazi pubblici, nonché dalla eventuale vicinanza di edifici di interesse documentario o artistico.

La mitigazione visiva dovrà essere attuata con barriere arboree o arbustive autoctone di altezza tale da conseguire un efficace mascheramento degli edifici produttivi.

E' facoltà dell'Amministrazione imporre particolari costruttivi di finitura (intonaci, zoccolature, tinteggiature, elementi splittati con tinte tenui ecc.) quando l'intervento interferisca con le caratteristiche dell'edilizia storica del luogo.

E' facoltà dell'Amministrazione, in sede di richiesta di intervento edilizio particolarmente impattante con l'ambiente, richiedere "rendering" per verificare la mitigazione visiva.

Per le aree P2, in sede di attuazione dei nuovi impianti e/o ampliamenti dovranno essere reperite aree a servizi per attrezzature pubbliche o di uso pubblico nella percentuale minima del 10 % della superficie fondiaria dei lotti di intervento.

Per l'ambito P2B ubicato lungo la comunale del Pautasso obbligo di rettifica viaria come indicato in cartografia e reperimento di area a servizi S5 come indicato in cartografia o, per pari superficie, anche con altra ubicazione lungo la viabilità rettificata.

Per parte dell'area P2A posta ad est del Concentrico lungo la Prov. Carmagnola-Alba, ricadente nella classe IIIB-2, si richiamano le opere di riassetto preliminari ad ogni intervento edilizio.

Per parte dell'area P2B lungo la Prov. per Pralormo si richiamano i vincoli di inedificabilità nei settori sondabili.

Norma transitoria: Per l'area P2A posta a nord-est del concentrico, in Via Artuffi, insistente sui mappali n. 120 e 166 del foglio 31 del Catasto Terreni, l'attività di recupero di macerie derivanti dall'attività edilizia esercitata sul mappale n. 116 potrà essere mantenuta su tale terreno fino al 15 ottobre 2014, data di scadenza dell'iscrizione nel registro provinciale delle imprese che effettuano il recupero dei rifiuti speciali non pericolosi (Iscrizione n° 200), prevista dal D. Lgs. 152/2006 e normative ad esso collegate. Oltre tale termine l'attività di cui sopra dovrà essere ricollocata su area apposita P IF individuata sul territorio comunale ed il mappale n. 166 dovrà essere destinato ad area agricola H.

Per l'area P2B di frazione Cappelli l'intervento di ampliamento della superficie coperta è consentito con altezza fino a mt. 15, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla formazione di uno strumento urbanistico esecutivo che tenga conto delle indicazioni e prescrizioni previste dagli elaborati del PRGC (Variante strutturale n. 3 e relativo Rapporto Ambientale inerente la Valutazione Ambientale Strategica) o proponga nuove sistemazioni che possano risultare più idonee al rispetto del contesto paesaggistico-ambientale esistente, in particolar modo nel caso di realizzazione di volumetrie di importante dimensione.
- Il progetto architettonico dell'intervento dovrà essere accompagnato da un apposito studio paesaggistico-ambientale finalizzato ad illustrare dettagliatamente le soluzioni progettuali e le relative misure di mitigazione degli impatti.
- Lo studio dovrà essere composto da una parte di analisi del contesto territoriale esistente e degli elementi che lo caratterizzano e da una parte di progetto, che illustri le soluzioni adottate e le connessioni tra queste e le specificità territoriali. Lo studio dovrà essere altresì corredato da esaustive rappresentazioni grafiche che evidenzino lo stato finale delle opere in progetto, mediante foto inserimento nel contesto esistente delle stesse e delle mitigazioni previste.
- Le mitigazioni previste dovranno prevedere sia la realizzazione di piantumazioni di specie arboree autoctone, d'alto fusto, disposte secondo le diverse tipologie tipiche dei luoghi (gruppi arborei, filari, alberature isolate), sia l'utilizzo di materiali e colorazioni atti a garantire un inserimento ottimale dei manufatti edilizi nel contesto paesaggistico circostante.

Per le aree P2A in Borgata Borretti, individuate sulla cartografia della Variante strutturale n. 3 (Tavola n. 3 – Frazione Borretti) come modifiche n. 58 e 63, non è consentita l'apertura di nuovi accessi diretti dalla strada provinciale n. 10 per Carmagnola.

ART. 39 - AREA H AGRICOLA

In quest'area gli interventi saranno finalizzati prevalentemente all'esercizio dell'attività agricola ed ad un riuso degli edifici abbandonati e non più necessari, tali da soddisfare le esigenze dei produttori e lavoratori agricoli.

A tale fine si fa esplicito richiamo ai disposti dell'art.25 della L.R. n° 56 e s.m.i..

Per tutti gli interventi da realizzarsi in quest'area valgono le seguenti prescrizioni:

39/1 DESTINAZIONI AMMESSE:

- A - Residenze rurali legate alla conduzione dei fondi
- B - Recupero e trasformazione degli edifici esistenti non più necessari o abbandonati.
- C - Attrezzature ed infrastrutture agricole quali stalle, silos, serre, ecc., destinate al potenziamento di aziende agricole.

39/2 INTERVENTI AMMESSI:

- A - Manutenzione ordinaria e straordinaria
- B - Ristrutturazione ordinaria e straordinaria
- C - Ampliamenti per il miglioramento igienico-sanitario e funzionale
- D - Nuove costruzioni
- E – Demolizione senza ricostruzione

Per tutti gli edifici esistenti nelle fasce di rispetto stradali, cimiteriali ecc. sono consentite le possibilità previste dall'art.18 delle presenti N.d.A. nonché quanto previsto dall'art. 27 della L.R. n° 56/77 e s.m.i..

39/3 PARAMETRI EDILIZI:

gli interventi di nuova edificazione, compresi gli ampliamenti e le sopraelevazioni, quando non diversamente normati, devono sottostare ai seguenti parametri:

A) Per gli edifici di cui al punto A dell'art. 39/1

- 1 - Altezza massima:
mt. 7,50 (2 p.f.t.)
- 2 - Distanza dei fabbricati:
mt. 10,00
- 3 - Distanza da strade:
mt 10,00 per vicinali ed interpoderali

mt 20,00 per comunali e provinciali fatte salve maggiori distanze da prevedersi in applicazione di quanto disposto dal Nuovo Codice della Strada e relativo Regolamento di esecuzione ed attuazione

- dai confini:

mt 5,00 o aderenza in caso di consenso e/o impegno documentato dei vicini.

4 - Indice di edificazione:

l'indice di nuova edificazione per le abitazioni rurali è compreso tra 0.001 mc/mq e 0.06 mc/mq, riferito all'utilizzazione degli appezzamenti dell'azienda agricola, secondo le indicazioni dell'art. 25 L.R. 56/77 e s.m.i.

5 - Rapporto di copertura:

per tutti gli interventi max. 30% del lotto destinato all'intervento.

B) Per gli edifici di cui al punto C dell'art. 39/1

1 - Altezza massima:

mt. 8,00 ad esclusione delle infrastrutture tecnologiche; mt. 7,50 (2 p.f.t.) per residenze connesse.

2 - Rapporto di copertura:

max. 30% del lotto, minimo 3.000 mq. per nuove stalle e minimo 5.000 mq. per impianto aziendale biogas, destinato all'intervento con dimensionamento proporzionato alle effettive esigenze delle aziende agricole singole ed associate.

3 - Distanze per i fabbricati che non siano stalle, scuderie, concimaie ecc.:

quelle dei punti 2 e 3 lett. A).

Non è previsto l'insediamento di strutture ed attrezzature per allevamenti di animali e di impianti di biogas di aziende non configurabili come attività agricola ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile; all'occorrenza, qualora l'A.C. lo ritenga opportuno, si procederà alla individuazione di apposite aree ex art. 25, 2° c. lettera h) della L.R. 56/77 ricorrendo alle procedure di Variante al P.R.G.C.

In sede di rilascio di concessione si dovrà dare garanzia che gli impianti, anche per le parti eventualmente esistenti, non risultino nocivi o inquinanti e che vengano realizzate, qualora non esistenti, le necessarie opere per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti liquidi e solidi.

Sono considerati allevamenti aziendali di bestiame quelli nei quali il carico di bestiame medio annuo non superi i 40 q.li di peso vivo per Ha di terreno in proprietà ed in affitto, purché nel comune di Ceresole o in comuni confinanti, disponibile per lo smaltimento dei liquami dell'azienda ed il cui titolare abbia la qualità di imprenditore agricolo a titolo principale.

Il peso del bestiame va calcolato con riferimento al peso vivo medio annuo delle varie specie di animali secondo valori tabellari utilizzati dalla norme legislative statali e/o regionali per il Piano di Utilizzazione Agronomica.

I terreni aziendali devono essere in proprietà per minimo il 30 % ed in affitto, comprovato con contratto di durata minima triennale, sul quale dovrà comparire il vincolo per lo spandimento dei liquami, o, in caso di contratto in corso, con durata residua minima triennale, integrato, se non richiamato, con il vincolo per lo

spandimento dei liquami, a decorrere dalla richiesta del Permesso di Costruire, per il restante massimo 70 %.

Sono considerati allevamenti di tipo intensivo quelli che pur nel rapporto di 40 q.li di peso vivo per Ha di terreno in proprietà ed in affitto, come specificato ai precedenti comma, prevedono insediamenti con più di 200 capi grandi (bovini, suini, ecc..) o di 2.000 capi piccoli (polli, conigli, ecc..).

L'entità della superficie utile, relativa ai soli spazi per l'allevamento, delle stalle di nuova costruzione, esclusi corridoi, corsie ecc., in sede di richiesta del Permesso di Costruire, deve essere dimensionata secondo i seguenti parametri:

- suini ingrasso	Max. mq.	1,50	per n.1 capo
- scrofe riproduzione adulte	Max. mq.	7,00	per n.1 capo
- bovini adulti stab. fissa	Max. mq.	7,50	per n.1 capo
- bovini adulti stab. libera	Max. mq.	4,00	per n.1 capo
- bovini sanati	Max. mq.	2,00	per n.1 capo
- ovini ingrasso	Max. mq.	2,00	per n.1 capo
- bovini adulti per riproduzione	Max. mq.	12,00	per n.1 capo

per gli altri animali dovrà essere prodotta, in sede di richiesta del Permesso di Costruire, apposita relazione dimostrante l'entità della superficie utile per capo.

Le distanze minime per i nuovi allevamenti, esclusi degli ampliamenti "una tantum" per gli allevamenti esistenti alla data di adozione del Progetto Preliminare della Variante Parziale n° 5 le cui distanze dalle aree perimetrate di P.R.G.C. sono inferiori a quelle previste, e per gli impianti aziendali di biogas saranno:

- Per stalle aziendali:

1500 mt. dal confine di tutte le aree perimetrate di P.R.G.C. per gli allevamenti di suini, sanati, aviconiculi;

500 mt. dal confine delle aree perimetrate del solo Concentrico per gli allevamenti bovini, ovini ecc;

20 mt. dai locali di abitazione del conduttore

50 mt. dai locali di abitazione di terzi

- Per gli allevamenti intensivi:

2000 mt. dal confine di tutte aree perimetrate di P.R.G.C. per gli allevamenti di suini, sanati, aviconiculi;

1000 mt. dal confine delle aree perimetrate del solo Concentrico per gli allevamenti bovini, ovini ecc;

20 mt. dai locali di abitazione del conduttore

50 mt. dai locali di abitazione di terzi

- Per gli impianti aziendali biogas:

500 mt. dal confine di tutte aree perimetrate di P.R.G.C.

50 mt. dai locali di abitazione del conduttore

200 mt. dai locali di abitazione di terzi

distanza minima tra due impianti: nessuna distanza per impianti fino a 250 Kw di potenza elettrica; 1000 mt. quando anche solo uno dei due impianti supera 250 Kw di Pe.

Gli allevamenti devono essere collocati secondo le prescrizioni particolari e specifiche da imporre in sede di Permesso di Costruire, tenuto conto del regime dei venti e della ubicazione dei nuclei abitativi; possono altresì essere imposti

piantamenti di alberi con funzione di filtro e/o occultamento e di raccordo paesistico-ambientale.

Per gli allevamenti esistenti alla data del 16/02/2006 (adozione del Progetto Preliminare della Variante parziale n° 5), le cui distanze dalle aree perimetrate di P.R.G.C. sono inferiori a quelle previste, sono consentiti ampliamenti "una tantum" del 40% della superficie utile esistente nel rispetto del rapporto di 40 q.li di peso vivo per Ha di terreno aziendale in proprietà ed in affitto (senza tener conto delle percentuali sopra specificate per quanto riguarda la proprietà e/o l'affitto), nel rispetto della distanza minimale esistente dalle aree perimetrate di P.R.G.C. fatte salve le distanze minime di 20 mt. dai locali di abitazione del conduttore e 50 mt. dai locali di abitazione di terzi.

Gli ampliamenti "una tantum" di allevamenti esistenti non incidono, ai fini della distanza, sulla operatività edificatoria delle aree perimetrate di P.R.G.C.

C) Edifici rurali non più necessari o abbandonati di cui al punto B dell'art. 39/1

Gli edifici rurali che risultano abbandonati o non più necessari alla data di adozione della seconda variante al P.R.G.C. ed ugualmente quelli che in qualsiasi momento siano motivatamente e provatamente dichiarati dal proprietario imprenditore agricolo non più necessari alle esigenze della propria azienda agricola, accertati dalla Commissione Comunale per l'Agricoltura di cui alla L.R. 63/78 e s.m.i. possono, previo pagamento dei relativi oneri di urbanizzazione e nel rispetto delle caratteristiche originarie dell'edificio, essere riutilizzati ad usi abitativi civili, agrituristici solo se formano un unico corpo di fabbrica con la parte già destinata a residenza, gli edifici accessori separati dal corpo principale dovranno essere destinati a pertinenze.

In tali edifici sono consentiti interventi di cui alle lettere A, B, C, D, E, di cui all'art. 5 punto 15 delle presenti N.d.A. ed ampliamento "una tantum" della consistenza edilizia ad usi abitativi nei limiti necessari all'inserimento o al miglioramento delle attrezzature e degli impianti igienico-sanitari e al miglioramento funzionale delle unità abitative, comunque non eccedenti il 20% della superficie utile lorda residenziale esistente (25 mq. sono consentiti anche se eccedono tale percentuale); tali ampliamenti dovranno con priorità essere realizzati recuperando spazi liberi interni alla sagoma dei fabbricati esistenti nonché adeguamenti delle altezze interne dei locali alle altezze minime fissate dalle vigenti leggi in materia.

Per gli edifici a destinazione agrituristica, per i quali vale quanto stabilito alla L.R. 23/3/1995 n° 38, si richiamano i disposti del 1^a, 2^a, 3^a, comma dell'art. 10 nonché l'ultimo comma dell'art.11 della L.R. n° 31 del 15 Aprile 1985; in ogni caso la cubatura complessiva dell'abitazione dell'imprenditore agricolo e della struttura agrituristica non potrà superare i 1500 mc.

In adiacenza alla strada comunale per Pralormo, è stata topograficamente individuata un'area a destinazione allevamento cani già da tempo insediato in ambito agricolo; per quest'area valgono le norme e i tipi di intervento già previsti per le aree agricole con l'esclusione di nuovi fabbricati ad uso abitazione, è tuttavia consentita, all'interno degli edifici esistenti la realizzazione di una unità

abitativa, per provate necessità del titolare e/o personale di custodia non superiore complessivamente a mq. 200 di superficie utile.

Per i nuovi edifici di cui al precedente punto 39/1 lett. C devono prevedersi opere di mitigazione visiva che dovranno essere attuate con barriere arboree o arbustive autoctone di altezza tale da conseguire un efficace mascheramento.

E' facoltà dell'Amministrazione imporre particolari costruttivi di finitura (intonaci, zoccolature, tinteggiature, ecc.).

E' facoltà dell'Amministrazione, in sede di richiesta di intervento edilizio richiedere "rendering" per verificare la mitigazione visiva.

Nell'area H sono ammessi impianti fotovoltaici a terra da attuarsi secondo le norme del "Regolamento per l'installazione di campi fotovoltaici di potenza superiore a 20KWp."cui si fa riferimento e secondo la legislazione statale e regionale vigente.

ART. 41 bis - AREA H 2 AGRICOLA PER ATTIVITA' AGRITURISTICA E FLORO-VIVAISTICA

La Variante Strutturale al P.R.G.C. individua ad est del Concentrico, in località Madonna del Pilone, lungo la strada provinciale Carmagnola-Alba e lungo la strada comunale dei Donati, un'area destinata ad attività agrituristica, da svolgersi nell'ambito del recupero della cascina esistente, e floro-vivaistica.

41/1 DESTINAZIONI AMMESSE:

- recupero edificio esistente per uso agrituristico compresa residenza per la conduzione delle attività svolte
- attrezzatura agricole quali tettoie, depositi, serre, escluse stalle
- allestimento percorsi didattici e ludici debitamente attrezzati ecc.
- strutture per esposizione e vendita prodotti agricoli e di vivaio aziendali

41/2 INTERVENTI AMMESSI:

manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, ampliamenti per edificio esistente
nuove costruzioni accessorie e complementari su area attualmente libera

38/3 PARAMETRI EDILIZI:

1 - Altezza degli edifici:

max. mt. 8,00 per attrezzature connesse alla conduzione del fondo con obbligo, ad esclusione delle serre, di realizzarle in ampliamento del edificio esistente sul lato opposto alla strada provinciale.

max. mt. 5,00 per strutture accessorie e complementari su area attualmente libera

2 - Distanza tra fabbricati:

10,00 mt. ; aderenza per ampliamenti

3 - Distanza da strade e confini:

dai confini stradali minimo mt. 10,00 da strada comunale;
minimo mt. 20,00 da strada provinciale
dai confini minimo mt. 5,00

4 - Rapporto di copertura:

esistente; incremento massimo di 500 mq. di superficie coperta complessiva per attrezzature connesse alla conduzione del fondo e per strutture accessorie e complementari

E' ammessa la realizzazione massima, a servizio dell'attività, di due unità abitative per provate necessità dell'imprenditore agricolo a titolo principale e/o personale salariato, comunque non superiori complessivamente a mq. 200 di superficie utile da reperirsi all'interno del fabbricato esistente.

Reperimento spazi a parcheggio non inferiore a 5 mq. per il numero massimo di fruitori da dimostrarsi con specifico elaborato annesso alla richiesta dell'atto assentivo comunale.

Per il recupero dell'edificio esistente, per il suo ampliamento e per le strutture accessorie e complementari devono prevedersi particolari costruttivi tipici della zona con facoltà dell'Amministrazione di imporre particolari costruttivi di finitura (serramenti, intonaci, zoccolature, tinteggiature, ecc.).

Ove l'Amministrazione ritenesse troppo impattanti sull'ambiente i nuovi edifici devono prevedersi opere di mitigazione visiva che dovranno essere attuate con barriere arboree o arbustive autoctone di altezza tale da conseguire un efficace mascheramento.

E' facoltà dell'Amministrazione, in sede di richiesta di intervento edilizio richiedere "rendering" per verificare la mitigazione visiva.

La realizzazione di nuovi accessi dalla viabilità dovrà essere preventivamente concordata con gli enti preposti. Non sono comunque consentiti nuovi accessi diretti dalla strada provinciale n. 10 per Carmagnola; l'accessibilità all'area sia garantita dalla strada comunale dei Donati oppure utilizzando l'accesso alla cascina esistente nella perimetrazione dell'area stessa.

ART. 44 - AREE AFFERENTI GLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

Tali aree rappresentano la dotazione di aree per attrezzature e servizi sociali assicurata dalla Variante Strutturale al P.R.G.C. ai sensi del punto 1 dell'art.21 della L.R. n° 56/77 e s.m.i. e sono destinate ad ospitare attrezzature pubbliche o di uso pubblico, esistenti od in progetto.

La localizzazione e l'estensione di tali aree è indicata nelle tavole di piano in forma definita come semplice definizione di quantità

Le aree destinate o confermate a servizi sociali ed attrezzature pubbliche a livello comunale sono adibite a garantire il pieno soddisfacimento dei fabbisogni della popolazione insediata in ordine alle funzioni pubbliche della vita associativa sulla base dei parametri dell'art. 21 della L.U.R. n° 56.

44/1 DESTINAZIONI AMMESSE:

sono individuate nell'apposita cartografia di piano con sigla alfanumerica:

S 1 - area per l'istruzione dell'obbligo e del preobbligo;

S 2 - area per spazi pubblici di interesse comune;

S 3 - area per spazi pubblici a parco, gioco e sport;

S 4 - area per parcheggi pubblici;

44/2 INTERVENTI AMMESSI:

In tali aree gli interventi di norma avranno carattere di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione degli edifici esistenti.

Le consistenze di nuova edificazione consentite in queste aree sono quelle necessarie alla piena efficienza e funzionalità dei servizi e delle attrezzature cui esse sono destinate, nel rispetto delle disposizioni legislative speciali vigenti in materia.

Gli ampliamenti e le modificazioni di edifici esistenti sono consentite in ordine ad analoghe motivazioni.

Specificatamente per gli edifici nell'area S2 adiacente all'area S1 per l'istruzione del preobbligo, di cui al 4° comma dell'art.28, è ammesso un incremento max. del 20% della superficie coperta e del volume riferito alla totalità dei fabbricati esistenti, nel rispetto di 5,00 mt. min. di distanza da confini di terzi o aderenza in presenza di assenso del vicino.

L'area S 3 per spazi pubblici a parco, gioco e sport; individuata sulla cartografia della Variante strutturale n. 3 (Tavola n. 2 – Concentrico) come modifica n. 18, non può avere nuovi accessi diretti dalla strada provinciale n. 10 per Carmagnola, ma unicamente dalla strada vicinale per Caramagna. Inoltre la realizzazione dell'area non deve determinare interferenze con il flusso di traffico nella vicina rotonda.

L'ampliamento dell'area S4 per parcheggi pubblici a servizio del Cimitero in Borgata Cappelli; individuato sulla cartografia della Variante strutturale n. 3 (Tavola n. 4 – Frazione Cappelli) come modifica n. 64, deve usufruire dell'accesso esistente.

44/3 ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI:

Gli interventi su queste aree sono attuati, di norma, direttamente dall'Amministrazione Comunale previa formazione di piano tecnico esecutivo di cui all'art.47 della L.R. n° 56/77 e s.m.i.. Le aree a servizi possono anche essere realizzate da privati.

Quando le aree di cui al presente articolo siano comprese in un piano urbanistico

esecutivo, è ammessa su queste la realizzazione delle attrezzature dei servizi direttamente da parte degli operatori privati a condizione che sia stipulata una apposita convenzione in cui sia prevista:

- A) la cessione al Comune dell'area e delle attrezzature realizzate;
- B) i tempi, le modalità e i costi di esecuzione delle attrezzature e la qualità progettuale delle stesse.

In tal caso il costo di realizzazione degli impianti andrà a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti dal Concessionario e determinati a norma dell'art. 5 della Legge 28 gennaio 1977, n°10 e s.m.i..

44/4 NORME PARTICOLARI PER LE AREE A SERVIZI:

Quando le aree del presente articolo siano comprese in uno strumento urbanistico esecutivo tra quelli elencati nel precedente art.10 queste concorrono, unitamente a tutte quelle comprese nello strumento urbanistico stesso, a determinare le quantità edificabili nei casi in cui la Variante Strutturale al P.R.G.C. determini l'indice di edificabilità territoriale per l'area operativa in cui queste sono collocate; nel caso in cui la Variante Strutturale al P.R.G.C. determini solo l'indice fondiario, si applica tale indice alla superficie fondiaria dell'area interessata dall'intervento.

In entrambi i casi le aree per attrezzature e servizi sono dismesse al Comune per entrarne a far parte del suo patrimonio indisponibile e per essere destinate agli usi ammessi.

Quando le aree di cui al presente articolo sono individuate nelle tavole della seconda variante del P.R.G.C. in forma planimetrica definita in ambiti soggetti a S.U.E. é possibile, in sede di strumento urbanistico esecutivo, modificare la loro esatta localizzazione per conseguire una migliore integrazione del sistema dei servizi e/o una più razionale utilizzazione delle aree e degli edifici, ferme restando però le quote complessive di spazio assegnato a ciascun tipo di servizio o attrezzatura nell'ambito interessato.

Quando, al contrario, tali aree sono indicate dalle tavole della seconda variante al P.R.G.C. in forma indefinita mediante semplice definizione qualitativa e/o quantitativa, la loro esatta localizzazione e forma è demandata alla fase progettuale dello strumento urbanistico esecutivo stesso.

Dovrà essere in ogni caso assicurata la massima fruibilità pubblica delle aree individuate negli ambiti di S.U.E..

Ove non meglio specificato, le quantità minime da riservare per aree ed attrezzature a servizi in sede di strumento urbanistico esecutivo, devono complessivamente rispettare gli standards urbanistici di cui al precedente articolo 7 e ragguagliati ad un numero di abitanti teorici del piano esecutivo calcolato secondo i criteri di cui al precedente art.6.

La dotazione minima di aree per servizi è pari a 25 mq. abitante di cui 2,5 mq. abitante per parcheggio pubblico sarà reperita in loco e fino ad un massimo di 22,5 mq. sarà, a discrezione dell'Amministrazione Comunale, monetizzata al fine di reperire pari superficie in aree per servizi previsto dallo Strumento Urbanistico.

Le aree a servizi S3 e S4 che ricadono in aree di classe IIIA (aree esondabili) risultano inedificabili.

ART. 45 - AREE AFFERENTI LE ATTIVITA' PRODUTTIVE

Queste aree, nella quantità e qualità stabilite dall'art. 7 punto B delle presenti N.d.A., rappresentano la dotazione di aree assicurate dalla Variante Strutturale al P.R.G.C. per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi esistenti e previsti.

Per quanto non meglio specificato vale, in quanto applicabile, tutto quanto previsto al precedente art.44.

45/1 DESTINAZIONI D'USO:

- parcheggi pubblici per autovetture e automezzi in genere
- verde ed attrezzature sportive
- centri e servizi sociali collegati alle attività produttive
- mense, infermerie ed attrezzature collettive varie collegate alla funzione propria delle relative aree operative, ivi comprese le centrali telefoniche della S.I.P. o Enel.

Per le nuove edificazioni sulle predette aree, valgono di norma i parametri edilizi delle aree in cui essi ricadono, fatti salvi i poteri di deroga di cui all'art. 47.

Nelle aree P 2 e P 3, i servizi, nelle quantità di legge, sono da reperirsi in adiacenza alle strade esistenti e/o previste, con facoltà, per esigenze dell'Amministrazione Comunale, di monetizzarle parzialmente fino ad un massimo del 50%.

Nel caso di parcheggi pubblici in adiacenza a strade provinciali dovranno essere previste soluzioni progettuali con unico accesso/uscita.

Gli spazi a servizi S4 e S5 nelle aree P2B e P3 del Concentrico devono essere individuati come in cartografia della Variante Strutturale per quelli adiacenti la strada provinciale Carmagnola-Alba e lungo la comunale Carmagnola-Ceresole d'Alba mentre quelli interni agli ambiti di intervento possono avere diversa disposizione purchè adiacenti la viabilità interna.

Per l'ambito P2B ubicato lungo la comunale del Pautasso reperimento di area a servizi S5 come indicato in cartografia o, per pari superficie, anche con altra ubicazione lungo la viabilità rettificata.

COPIA DELIBERAZIONE GIUNTA
REGIONALE DI APPROVAZIONE
DELLA SECONDA VARIANTE AL
PRGC (Variante generale)

Deliberazione della Giunta Regionale 11 dicembre 2000, n. 16 - 1637

L.R. n. 56/77 e successive modificazioni. Comune di Ceresole D'Alba (CN). Seconda Variante al Piano Regolatore Generale Comunale vigente. Approvazione

(omissis)

LA GIUNTA REGIONALE

a voti unanimi ...

delibera

ART. 1

Di approvare, ai sensi degli artt. 15 e 17 della Legge Regionale 5.12.1977 n. 56 e successive modificazioni, la Seconda Variante al Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Ceresole d'Alba, in provincia di Cuneo, adottata e successivamente integrata con deliberazioni consiliari n. 47 in data 16.12.1997, n. 13 in data 18.5.1998, n. 41 in data 21.12.1999 e n. 16 in data 6.4.2000, subordinatamente all'introduzione "ex officio", negli elaborati della Variante al Piano, delle ulteriori modifiche specificatamente riportate nell'allegato documento "A" in data 28.11.2000, che costituisce parte integrante del presente provvedimento, fatte comunque salve le prescrizioni del D.L. 30.4.1992 n. 285 "Nuovo Codice della Strada" e del relativo Regolamento approvato con D.P.R. 16.12.1992 n. 495 e successive modificazioni.

ART.2

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

- Deliberazioni consiliari n. 47 in data 16.12.1997 e n. 13 in data 18.5.1998, esecutive ai sensi di legge, con allegato:

- Elab. - Relazione Tecnica

- Elab. - Norme di Attuazione - Tabelle di zona

- Tav. N. 1 - Stato di Fatto - Inquadramento territoriale, in scala 1:250000

- Tav. N. 2 - Stato di Fatto - Uso del suolo - Insediamenti - Infrastrutture primarie e secondarie, in scala 1:5000

- Tav. N. 3 - Stato di Fatto - Servizi e attrezzature esistenti - Concentrico, in scala 1:2000

- Tav. N. 4 - Stato di Fatto - Servizi e attrezzature esistenti - Fraz.ne Borretti, in scala 1:2000

- Tav. N. 5 - Stato di Fatto - Servizi e attrezzature esistenti - Fraz.ne Cappelli, in scala 1:2000

- Tav. N. 6 - Stato di Fatto - Analisi del tessuto edilizio - Nucleo storico, in scala 1:1000

- Tav. A - Progetto Preliminare - Individuazione delle osservazioni e proposte - Assetto Generale (Estratto), in scala 1:5000

- Tav. B - Progetto Preliminare - Individuazione delle osservazioni e proposte - Concentrico, in scala 1:2000

- Tav. C - Progetto Preliminare - Individuazione delle osservazioni e proposte - Fraz.ne Borretti, in scala 1:2000

- Tav. D - Progetto Preliminare - Individuazione delle osservazioni e proposte - Fraz.ne Cappelli (Estratto), in scala 1:2000

- Tav. E - Progetto Preliminare - Individuazione delle osservazioni e proposte - Nucleo Storico (Estratto), in scala 1:1000

- Tav. N. 7 - Progetto Definitivo - Schema sintetico di Piano, in scala 1:25000

- Tav. N. 8 - Progetto Definitivo - Assetto Generale, in scala 1:5000

- Tav. N. 9 - Progetto Definitivo - Concentrico, in scala 1:2000

- Tav. N. 10 - Progetto Definitivo - Fraz.ne Borretti, in scala 1:2000

- Tav. N. 11 - Progetto Definitivo - Fraz.ne Cappelli, in scala 1:2000

- Tav. N. 12 - Progetto Definitivo - Nucleo Storico, in scala 1:1000

- Elab. - Scheda quantitativa dei dati urbani

- Elab. - Relazione Geologico - Tecnica

- Tav. 01 - Carta Geologico strutturale, in scala 1:10000

- Tav. 02 - Carta Geomorfologica e dei dissesti, in scala 1:5000

- Tav. 03 - Carta di sintesi della pericolosità Geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, in scala 1:10000

- Tav. 04 - Carta Geoidrologica, in scala 1:10000

- Deliberazioni consiliari n. 41 in data 21.12.1999 e n. 16 in data 6.4.2000, esecutive ai sensi di legge, con allegato:

- Elab. - Relazione Tecnica

- Elab. - Norme di Attuazione - Tabelle di zona

- Elab. - Scheda quantitativa dei dati urbani

- Tav. N. 6 - Stato di Fatto - Analisi del tessuto edilizio - Nucleo Storico, in scala 1:1000

- Tav. N. 7 - Progetto Definitivo - Schema sintetico di Piano, in scala 1:25000

- Tav. N. 8 - Progetto Definitivo - Assetto Generale, in scala 1:5000

- Tav. N. 8Bis - Progetto Definitivo - Assetto Generale, in scala 1:5000

- Tav. N. 9 - Progetto Definitivo - Concentrico, in scala 1:2000

- Tav. N. 10 - Progetto Definitivo - Fraz.ne Borretti, in scala 1:2000

- Tav. N. 11 - Progetto Definitivo - Fraz.ne Cappelli, in scala 1:2000

- Tav. N. 12 - Progetto Definitivo - Nucleo Storico, in scala 1:1000

- Elab. - Relazione Geologico - Tecnica - Integrazione

- Tav. 3.1A - Carta di Sintesi, in scala 1:5000

- Tav. 3.1B - Carta di Sintesi, in scala 1:5000.

(omissis)

Allegato

Elenco delle modifiche introdotte "ex officio"

Modifiche cartografiche:

- La Tavola n. 7 è da intendersi modificata nei contenuti mediante l'esclusione delle indicazioni relative ai nuclei frazionali di: Baracche, Cantarelli dei Boschi, Rava, Roggeri, Cascina Bianca e Donati stralciati in fase controdeduttiva.

- La Tavola n. 8 bis, che presenta incongruenze di contenuto con le tavole di progetto della Variante e con la cartografia di indagine prodotta ai sensi della Circolare P.G.R. 8 maggio 1996, n. 7/LAP, è da intendersi eliminata.

- Le Tavole di progetto n. 8 e 9 sono da intendersi modificate nei contenuti cartografici per quanto attiene:

- il perimetro delle aree residenziali R2 ed R3 situate in prossimità del polo produttivo P3: median-

te l'esclusione della superficie di pertinenza della viabilità provinciale e comunale esistente, come già previsto dal vigente P.R.G.C.;

- le fasce di rispetto afferenti alla Strada Provinciale, mediante l'individuazione di fasce di rispetto con profondità di mt. 20 dal confine della Strada Provinciale n. 10 interamente:
- al nucleo frazionale rurale di località Borretti ed alle contigue aree produttive di tipo P2A;
- ai settori meridionali dell'area P3 e della interposta area P2B;
- all'area R3 posta a fronte della predetta area P3;
- all'area di tipo P2A situata a sud/est del capoluogo, oltre il raccordo della circonvallazione in progetto.
- il fronte di area P3 che prospetta sulla Strada Comunale per Carmagnola: mediante l'individuazione di una fascia di arretramento con profondità di mt. 30 dal perimetro dell'area R2 come innanzi modificato (ovvero come previsto dal vigente P.R.G.C.).

La legenda della Tavola n. 8 à da intendersi inoltre integrata:

- per quanto riguarda il richiamo all'area di interesse paesistico-ambientale "Bosco dei Cantarelli", con la precisazione: "individuata ai sensi dell'art. 13, 7° comma lettera a) della L.R. 56/77 e s.m.";
- mediante l'inserimento della seguente nota conclusiva:

"NOTA: Per quanto attiene la definizione delle aree inidonee all'utilizzazione urbanistica vincolate all'inedificabilità o ad edificazione condizionata si richiamano le delimitazioni e classificazioni operate dal geologo nelle tavole 3.1.A e 3.1.B "Carta di Sintesi (C.P.G.R. n. 7/LAP)" che sono da intendersi a tutti gli effetti puntualmente riportate sulla presente tavola di progetto".

La Tavola di progetto n. 10 è da intendersi modificata nei contenuti mediante l'individuazione di una fascia di rispetto di mt. 20 dalla Strada Provinciale entro le aree produttive P2A ed entro la perimetrazione del nucleo frazionale di B.ta Borretti.

Modifiche normative:

Indice: I richiami relativi agli artt. 19 e 20 sono da intendersi sostituiti con "Art. 19/20 Aree inidonee all'utilizzazione urbanistica o ad utilizzazione condizionata".

Art. 4 (Definizioni urbanistiche ed edilizie)

Il testo del penultimo comma del punto 11) è da intendersi integralmente stralciato.

Il testo del comma successivo è da intendersi integrato, dopo le parole: "Sono considerati non abitabili", con la precisazione: "ai fini del computo in oggetto".

Art. 5 (Definizione dei tipi di intervento)

La definizione corrispondente alla lettera "D" relativa agli interventi di risanamento conservativo, è da intendersi modificata mediante lo stralcio del secondo, terzo e quarto comma (ovvero da: "Tali interventi ..." a: "... consentirne il riconoscimento").

La definizione del paragrafo E1) è da intendersi integrata per quanto attiene il disposto del quarto trattino mediante l'inserimento della seguente precisazione conclusiva:

"tale intervento non dovrà comportare la formazione di vani abitabili".

La definizione del paragrafo E2) è da intendersi integrata nel disposto finale mediante l'inserimento

della seguente conclusione: "secondo quanto meglio precisato nel successivo art. 39."

Art. 7 (standards urbanistici e parcheggi privati)

La definizione del paragrafo "D)" è da intendersi perfezionata nella parte finale del primo comma mediante la soppressione della parola: "residenziale".

Art. 15 (Individuazione e classificazione dei Beni Culturali ...)

Al termine dell'articolo è da intendersi aggiunto il seguente testo:

"Per i beni in condizione di vincolo ex L. 431/85 e precisamente:

- le fasce spondali descritte al successivo art. 18.5

- le aree boscate

- le zone gravate da usi civici

si richiamano le procedure di intervento previste dalla L.R. 3 aprile 1989, n. 20 e s.m.i."

Art. 18 (Distanze, fasce ed aree di rispetto)

Al sesto comma del punto 1, relativo alla viabilità, il testo corrispondente agli ultimi due trattini è da intendersi integralmente stralciato e sostituito con il seguente:

"- aumenti di volume limitatamente a quanto previsto dal 12° c. dell'art. 27 della L.R. 56/77". A conclusione del primo comma del punto 5, relative alle distanze dai rii, è da intendersi reinserto il seguente trattino:

"- mt. 200 per laghi naturali, artificiali e per le zone umide".

Dopo il primo comma del punto 5 è da intendersi inserita la seguente precisazione:

"Le tavole di progetto del P.R.G.C. evidenziano il limite delle fasce di rispetto spondale ex art. 29 L.R. 56/77 e s.m. afferenti ai corsi d'acqua principali.

L'applicazione del predetto disposto relativo alle fasce di inedificabilità di mt. 200 da prevedersi in zona agricola per i laghi e zone umide è da intendersi riferito ai bacini idrici artificiali esistenti sul territorio."

Art. n. 19 e 20: i testi dei due articoli sono da intendersi integralmente stralciati e sostituiti dal seguente:

"Articolo 19/20 - Aree inidonee all'utilizzazione urbanistica o ad utilizzazione condizionata

La Variante fa espresso riferimento alle perimetrazioni, classificazioni e normative operate dal geologo ai sensi della Circolare P.G.R. 8.5.1996 n. 7/LAP (v. tav. 3.1A - 3.1B).

Per gli interventi sul territorio e nelle singole aree normative si richiamano pertanto le limitazioni e modalità di intervento derivanti da detta classificazione e le ulteriori specificazioni fornite dagli elaborati di indagine geologico-tecnica, da considerarsi come parte integrante delle prescrizioni normative di piano."

Art. 21 (Aree a vincolo idrogeologico, aree boscate)

Al terzo comma la parola "vincolo" è da intendersi sostituita dalle parole: "dissesto, pericolo, pericolo di valanghe o di alluvioni".

Art. 23 (Bassi fabbricati)

Il testo del secondo comma è da intendersi completato con le parole: "e con dimensionamento rapportato alle esigenze delle unità abitative esistenti e/o previste."

Al terzo comma, dopo: "a condizione che", sono da intendersi inserite le parole: "con la loro realizzazione".

Art. 24 (Recinzioni)

A conclusione di quanto disposto dal 2° trattino del 7° comma, si intende inserita la precisazione:

"e fatti salvi maggiori arretramenti da prevedersi in ossequio a quanto disposto dal richiamato N.C. della Strada, dal relativo Regolamento di esecuzione ed attuazione e dal D.P.R. 24 luglio 1996, n. 503."

Art. 27 (Area R1 di interesse ambientale e di recupero)

Al secondo comma, dopo la citazione: "dell'art. 24", precisare: "1° c., punto 1)".

Art. 28 (interventi ammessi nelle specifiche classi)

Al paragrafo 28/1, entro il testo del secondo trattino, dopo le parole: "a servizi" è da intendersi inserita la precisazione: "pubblici o di uso pubblico o preveda il foro recupero in sede di intervento".

Art. 32 (Area R3 di completamento)

Il testo del punto 4 del paragrafo 32/4 è da intendersi integrato con la seguente prescrizione conclusiva:

"Per l'area R3 prospettante sulla Strada Provinciale n. 10 si richiamano i maggiori arretramenti indicati in cartografia."

Art. 33 (Aree R4 di nuovo impianto)

La parola: "possono" che compare entro l'ultimo comma del paragrafo 33/8 è da intendersi sostituito con la parola: "devono".

Art. 35 (Aree P1 industriale-artigianale da mantenere allo stato di fatto)

Al termine dell'articolo è da intendersi inserito il seguente disposto:

"Le superfici destinate alle attività commerciali consentite, dovranno avere dimensionamento rapportato alle esigenze di vendita dei prodotti aziendali."

Art. 36 (Aree P2 industriale-artigianale di completamento e riordino)

Nel testo del paragrafo 36/1, dopo le parole: "attività commerciali" è da intendersi inserita la precisazione:

"limitatamente alle esistenti ed a quanto previsto per le aree P1".

Il testo del successivo paragrafo 36/3 è da intendersi modificato al punto 1 mediante la rettifica del valore: "mt. 10.00" in: "mt. 8.00" e l'inserimento della seguente precisazione finale: "Per gli edifici produttivi delle aree P2 contigue all'area P3 sono ammesse altezze di mt. 10.00, fatte salve le sovrastrutture tecniche documentatamente necessarie".

Art. 39 (Area H - agricola)

Al paragrafo 39/3 lettera A), entro il punto 3, dopo le parole "comunali e provinciali", è da intendersi inserita la precisazione:

"fatte salve maggiori distanze da prevedersi in applicazione di quanto disposto dal Nuovo Codice della Strada e relativo Regolamento di esecuzione ed attuazione".

Al paragrafo 39/3 lettera B) è da intendersi aggiunto il seguente comma:

"Non è previsto l'insediamento di strutture ed attrezzature per allevamenti di animali di aziende non configurabili come attività agricola ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile; all'occorrenza, qualora l'A.C. lo ritenga opportuno, si procederà alla individuazione di apposite aree ex art. 25, 2° c. let-

tera h) della L.R. 56/77 ricorrendo alle procedure di Variante al P.R.G.C."

Art. 42 (Norme particolari di intervento nell'area H ...)

A conclusione dell'articolo è da intendersi inserito il seguente disposto:

"Si richiamano le limitazioni d'uso ed i prevalenti vincoli di inedificabilità previsti per le aree H1 dal precedente art. 41."

Art. 43 (Cave e peschiere)

Al termine dell'articolo è da intendersi inserito il seguente richiamo:

"Per gli invasi e bacini artificiali di maggiori dimensioni esistenti sul territorio agricolo, si richiamano anche i vincoli ai sensi dell'art. 29 della L.R. 56/77 previsti dal precedente art. 18.5."

Art. 44 (Aree afferenti gli insediamenti residenziali)

Al terzo comma del paragrafo 44/4, dopo le parole: "planimetrica definita", sono da intendersi inserite le parole: "in ambiti soggetti a S.U.E."

A conclusione dell'articolo è da intendersi inoltre inserita la seguente precisazione:

"Le aree a servizi S3 e S4 ricadono in aree di classe IIIA (aree esondabili) e risultano pertanto, inedificabili."

Tabelle riassuntive di zona:

Tabella di Zona delle aree R2

La nota n. (3) è da intendersi integralmente stralciata.

Tabella di zona delle aree R3

A conclusione del punto 14) è da intendersi inserita la seguente nota:

"(2) fatte salve maggiori distanze individuate in cartografia di P.R.G.C."

Tabella di zona delle aree P2A

Sono da intendersi apportate le seguenti modifiche:

- a conclusione del punto 14), dopo "mt. 10.00" è aggiunta la precisazione: "fatte salve maggiori distanze stabilite in cartografia";

- al punto 16) il valore "10.00" è modificato in: "8.00(*)"

- il testo delle note è integrato come segue:

"(*) Fatti salvi interventi di ampliamento su edifici di H a mt. 8.00 (per cui valgono le altezze in atto con possibilità di inserimento delle sovrastrutture tecniche necessarie) e quanto previsto per l'azienda insediata a confine dell'area P3".

Tabella di zona delle aree P2B

Sono da intendersi apportate le seguenti modifiche:

- al punto 16), il valore: "10.00" è sostituito con: "8.00", inoltre viene inserito un rimando alla nota (4);

- alla nota (3), dopo le parole: "strutture tecnologiche", viene inserita la frase: "e per interventi di ampliamento su impianti con altezze in atto a mt. 8.00".

- a conclusione della tabella sono inserite la seguente nota e precisazione:

"(4) Per l'area P2B insediata tra le aree P3 sono consentite altezze di mt. 10.00 fatte salve ulteriori altezze per sovrastrutture tecniche documentatamente necessarie.

Per parte delle aree P2B di località Cantarelli dei Boschi e Cappelli si richiamano i vincoli di inedificabilità individuati dalla tav. 3.1B; per gli edifici

esistenti nei settori esondabili non possono essere effettuati ampliamenti."

Tabella di zona relativa alle aree P3

Dopo il punto 17) è da intendersi aggiunto il seguente punto 18) e la relativa nota (4) di riferimento:

"18) Distanza dalle aree residenziali m. 30.00 (4)"

"(4) L'indicazione di arretramento individuata lungo il fronte che prospetta sulla strada comunale Carmagnola-Ceresole assume valenza di fascia inedificabile di salvaguardia e protezione dell'area residenziale R2".

Tabella di zona relativa ai Nuclei Frazionali Rurali

A conclusione di quanto disposto al punto 14) è da intendersi inserita la seguente nota:

"(4) fatte salve maggiori distanze previste in cartografia".

Deliberazione della Giunta Regionale 11 dicembre 2000, n. 17 - 1638

Legge Regionale n. 56/77 e s.m.i. Comune di Castelnuovo Scrivia (AL). Variante al Piano Regolatore Generale Comunale vigente. Approvazione

(omissis)

LA GIUNTA REGIONALE

a voti unanimi ...

delibera

ART. 1

Di approvare, ai sensi degli artt. 15 e 17 della Legge Regionale 5.12.1977 n. 56 e successive modificazioni, la Variante al Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Castelnuovo Scrivia, in Provincia di Alessandria, adottata con deliberazioni consiliari n. 38 in data 21.7.2000 e n. 49 in data 28.9.2000, subordinatamente all'introduzione "ex officio", negli elaborati della Variante al Piano, delle modifiche specificatamente riportate nell'allegato documento "A" in data 7.11.2000, che costituisce parte integrante del presente provvedimento, fatte comunque salve le prescrizioni del D.L. 30.4.1992 n. 285 "Nuovo Codice della Strada" e del relativo Regolamento approvato con D.P.R. 16.12.1992 n. 495 e successive modificazioni.

ART. 2

La documentazione relativa alla Variante al Piano Regolatore Generale vigente, adottata dal Comune di Castelnuovo Scrivia, debitamente vistata, si compone di:

- Deliberazione consiliare n. 38 in data 21.7.2000 (comprensiva degli Allegati "A" e "B" riferiti all'osservazione presentata al Progetto Preliminare ed alle relative controdeduzioni comunali), integrata e rettificata con deliberazione consiliare n. 49 in data 28.9.2000 (comprensiva dell'Allegato "B"), esecutive ai sensi di legge, con allegato:

ELABORATI DI VARIANTE

- Elab. - Relazione
- Elab. - Norme Tecniche di Attuazione (All. A)
- Elab. - Relazione Geologico-tecnica e carte tematiche relative alla Variante strutturale del P.R.G.C. riguardante l'ampliamento della zona industriale

- Tav.9/1 - Azzonamento territorio comunale zona Nord, in scala 1:5.000

- Tav.10/1 - Azzonamento territorio comunale zona Sud, in scala 1:5.000

- Tav.11/1 - Azzonamento centro abitato, in scala 1:2.000

ELABORATI ILLUSTRATIVI

- Tav.9/2 - Azzonamento territorio comunale zona Nord - a fini istruttori, in scala 1:5.000

- Tav.10/2 - Azzonamento territorio comunale zona Sud - a fini istruttori, in scala 1:5.000

- Tav.11/2 - Azzonamento centro abitato - a fini istruttori, in scala 1:2.000.

(omissis)

Allegato

Modifiche da introdurre "ex officio" ai sensi dell'11° comma, art. 15 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Testo delle Norme Tecniche d'Attuazione:

art. 12 - L'espressione, riportata dopo: "... interventi diretti" che recita "... che interessino principalmente i fabbricati accessori, le superfetazioni e le pertinenze" deve essere stralciata, mentre, al termine del nuovo comma, a seguito delle parole: "... circa l'utilizzo di materiali." s'intende inserito un nuovo comma che recita: "Detti trasferimenti di cubatura dovranno tuttavia riguardare superfetazioni, pertinenze fabbricati accessori o volumi assimilabili a tali cubature".

art. 16 - Al termine del periodo aggiunto che termina con le parole: "... l'allineamento delle gronde preesistenti.", s'intende aggiunta la seguente locuzione che recita: "Sono comunque fatte salve altezze superiori determinate da necessità funzionali per impianti e/o attrezzature tecnologiche (silos. ecc.)."

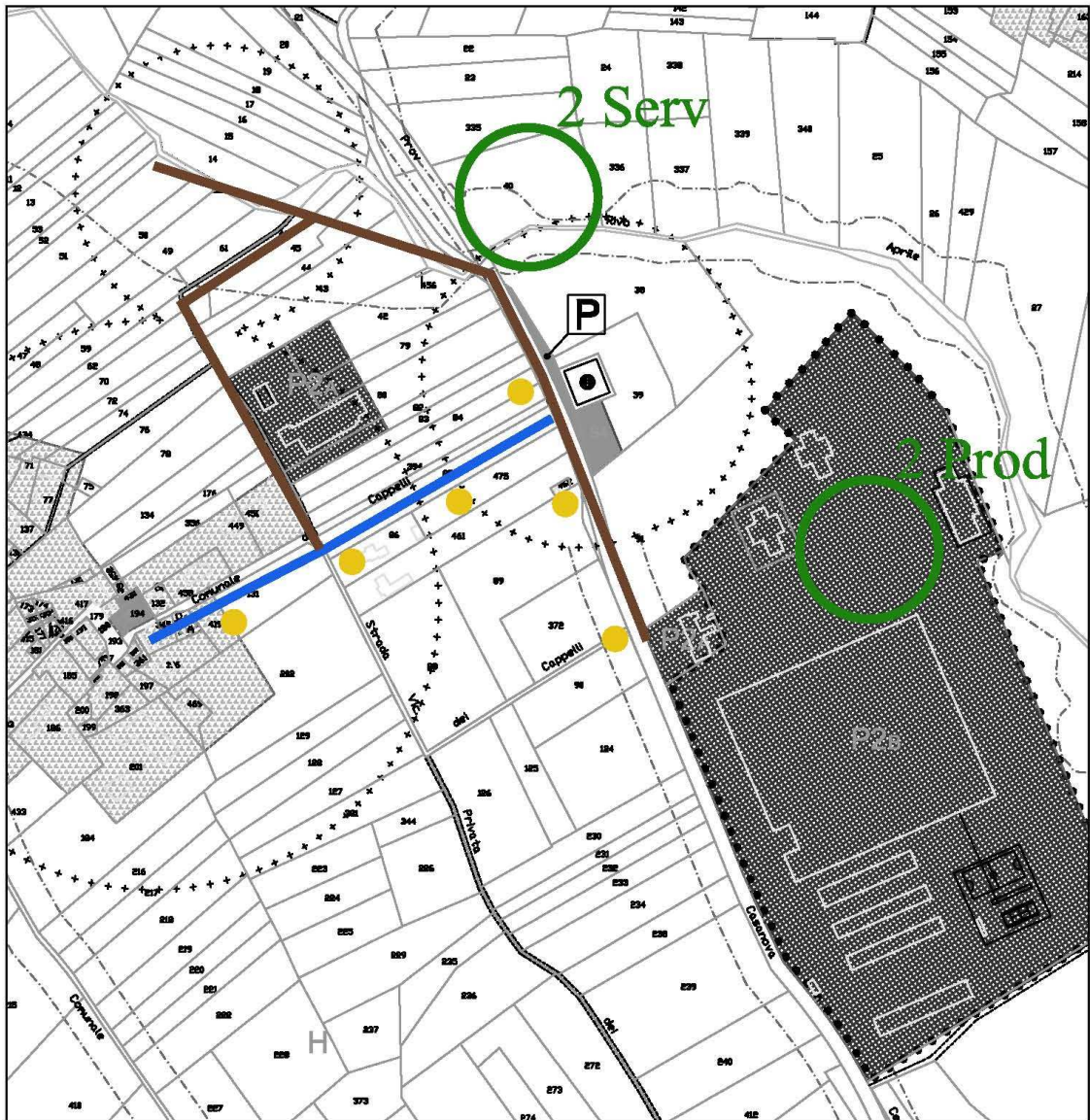
art. 17 - Dopo le parole: "Gli interventi dovranno ..." s'intende essere aggiunta la seguente locuzione che recita: "osservare le prescrizioni degli strumenti urbanistici esecutivi vigenti, nel caso riguardino immobili che facciano parte di ambiti a s. u. e. già approvato, oppure saranno subordinati a strumenti esecutivi di nuova formazione che comunque dovranno ..." che si collegherà pertanto al successivo periodo "interessare una superficie non inferiore a ...". In seguito, nello stesso periodo la parola "compatibili" s'intende sostituita da: "collegati", mentre il periodo conclusivo che recita: "... con la rete viaria che dovrà essere concordata con l'Amministrazione." s'intende sostituito dal seguente: "alle infrastrutture primarie esistenti e/o previste dagli strumenti urbanistici esecutivi vigenti. L'Amministrazione Comunale, oltre ad esercitare il suo compito nell'approvazione dei s.u.e., ne guiderà la formazione al fine di assicurare i necessari collegamenti tra le infrastrutture primarie e secondarie di ogni ambito a s.u.e.".

Deliberazione della Giunta Regionale 11 dicembre 2000, n. 18 - 1639

L.R. n. 56/77 e successive modificazioni. Comune di Arquata Scrivia (AL). Approvazione della Variante n. 2 al Piano Regolatore Generale Comunale vigente

(omissis)

ESTRATTI DELLA TAVOLA DELLE
OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA
ESISTENTI NEGLI AMBITI OGGETTO
DELLE MODIFICHE N° “1Res, 2Prod,
2Serv”

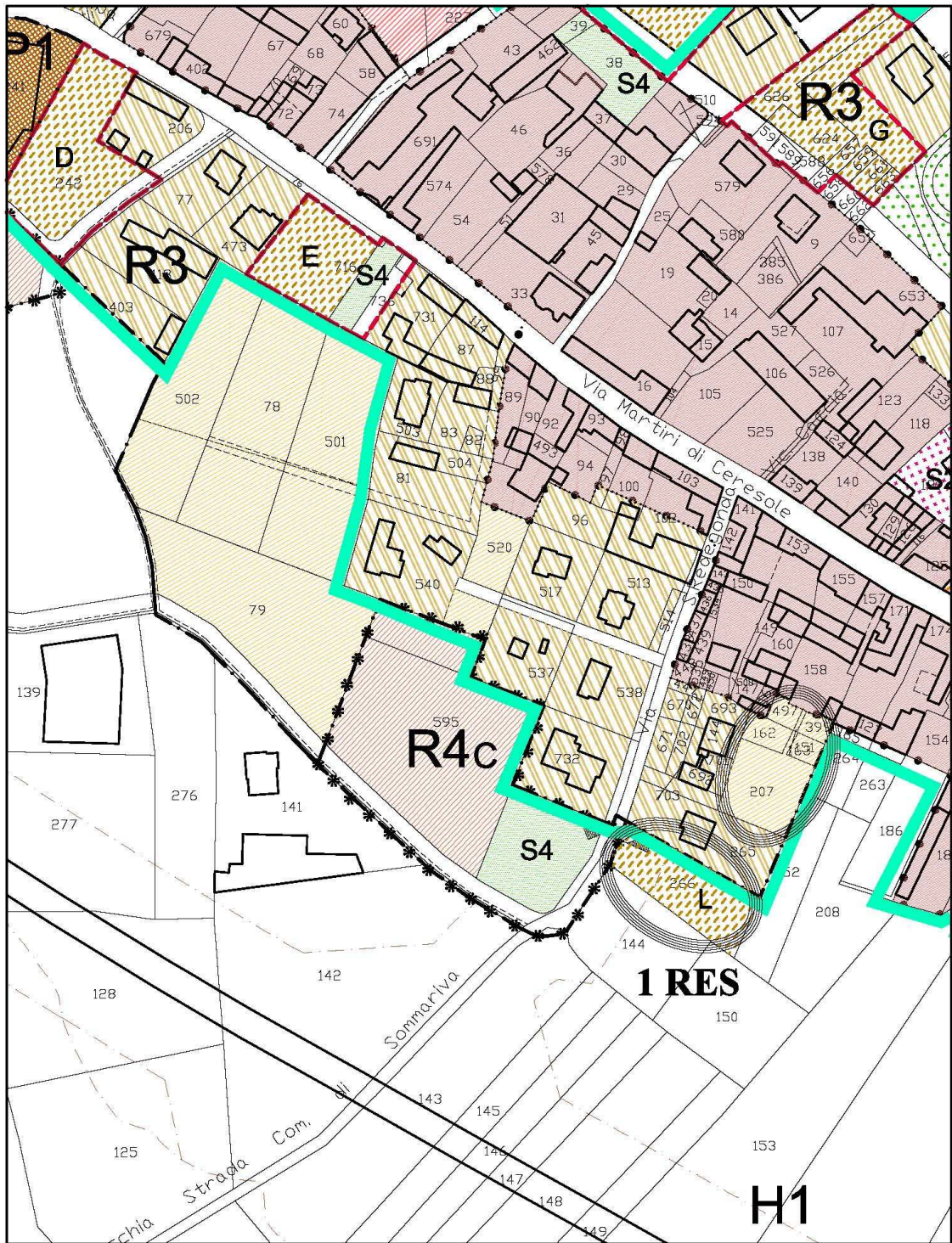


Schema opere di urbanizzazione primaria esistenti

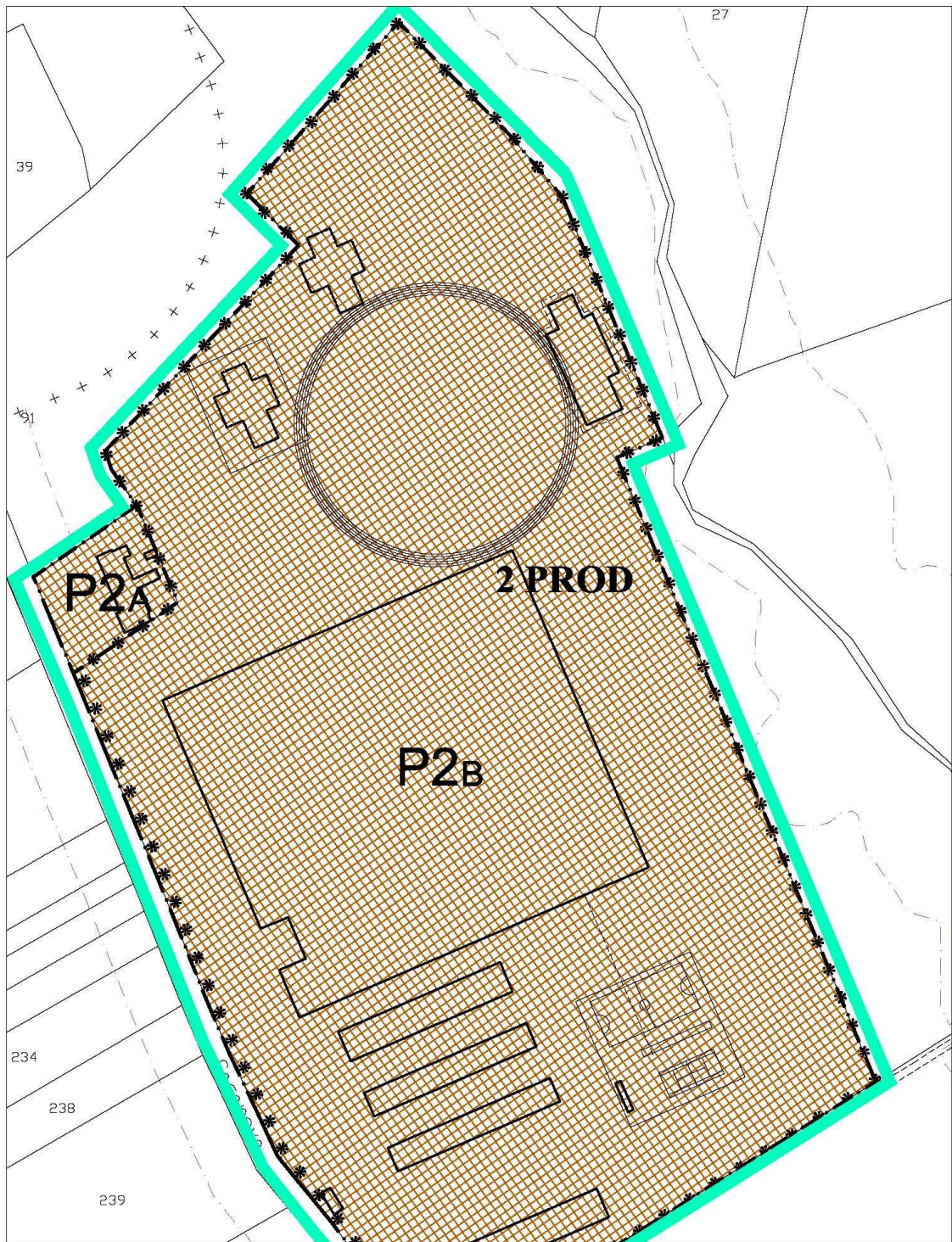
- Acquedotto
- Fognatura
- Metano
- Illuminazione Pubblica
- Viabilità
- P Parcheggio

SCALA 1: 2000

ESTRATTI DELLE TAVOLE DELLA
VARIANTE CON INDIVIDUAZIONE DELLA
PERIMETRAZIONE DEL CENTRO ABITATO,
PER LE MODIFICHE N° “1Res, 2Prod”



PERIMETRAZIONE CENTRO-NUCLEO ABITATO (ai sensi degli artt. 12, comma 2, n°5 bis, e 81 della L.R. 56/77 come modificata dalla L.R. 3 del 23/03/2013 e L.R. 17 del 12/08/2013)



PERIMETRAZIONE CENTRO- NUCLEO ABITATO (ai sensi degli artt. 12, comma 2, n°5 bis, e 81 della L.R. 56/77 come modificata dalla L.R. 3 del 23/03/2013 e L.R. 17 del 12/08/2013)

ALLEGATO 1

Si riportano di seguito le tabelle H e L del PRGC vigente aggiornate con le modifiche (in grassetto) inserite dalla Variante parziale n. 8, in cui è evidenziata la situazione complessiva delle previsioni di Piano. Tali modifiche comportano al momento una lieve diminuzione della volumetria residenziale (mc 416), che viene parcheggiata in attesa di un eventuale utilizzo in future Varianti parziali, ed una conseguente diminuzione temporanea del numero di abitanti insediabili (n. 3 nel caso di 120 mc/abitante teorico e n. 4 nel caso di 90 mc/abitante per la verifica dello standard per servizi pubblici).

- **TAB H - TABELLA RIASSUNTIVA SUPERFICI – ABITANTI**
- **TAB L - RAFFRONTO TRA LE AREE PREVISTE PER I SERVIZI E GLI STANDARD DI LEGGE**

Note alla successiva tabella H:

(1) 1 ab = 120 mc

(2) 1 ab = 90 mc per verifica standard

* Incremento derivante da interventi in ambiti di S.U.E.

(3) Per lotto siglato con lett A di cartografia

(4) Per lotto siglato con lett B di cartografia

(5) Per lotti, soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato, siglati con lett C-D-E-F-G-H di cartografia

(6) Lotto siglato con lett I di cartografia soggetto a Permesso di Costruire Convenzionato

(a) P.E.C. attuato

Tab. H (aggiornata alla Variante parziale n. 8 compresa)
TABELLA RIASSUNTIVA SUPERFICI – ABITANTI

AREA	SUP.TERR.LE mq.	SUP.FONDIAR. mq	IND. EDIF. mc/mq	ABITANTI ESISTENTI	ABITANTI PREVISTI		ABITANTI TOTALI	
					(1)	(2)	(1)	(2)
R 1	123.600		ATTUALE	193	41*	54*	234	247
R 2	78.430		ATTUALE	266			266	266
R2A	7.200		ATTUALE	29			29	29
R 3	303.580	31.004	0,70FOND. 0,90FOND.(3) 0,40FOND.(4) 0,70TERR.(5)	791	177	236	968	1.027
R 4	28.700		0,55 TERR. 0,70 FOND	10	131	175	141	185
R 4A (a)	36.400		0,55 TERR.	164	-	-	164	164
R 4B (a)	5.900		0,55 TERR.	22	-	-	22	22
R 4C	32.300		0,55 TERR. 0,90 FOND.	-	148	197	148	197
R 4D	5.300		0,70 TERR. 0,90 FOND.	-	32	40	32	40
P 1	12.900	12.900		5	-	-	5	5
P 2 A	76.030	67.330		27	8	11	35	38
P 2 B	205.300	169.900		5	43	57	48	62
P 3	110.938	78.340		-	63	84	63	84
P M	1.600	1.600		-	-	-	-	-
P DC	2.720			-	-	-	-	-
P DE	6.800			-	-	-	-	-
P IF	11.200			-	-	-	-	-
H	33.794.582		0,001-0,06	442	-	-	442	442
NUCLEI FRAZIONALI RURALI	241.000		0,001-0,06 (6)	314	-	-	314	314
H 1	1.028.320		0,001-0,06	21	-	-	21	21
H 2	43.500		0,001-0,06	3	-	-	3	3
H 3	893.700		0,001-0,06	4	-	-	4	4
TOTALI	37.050.000			2.296	643	854	2.939	3.150

Tab. L (aggiornata alla Variante parziale n. 8 compresa)

RAFFRONTO TRA LE AREE PREVISTE PER I SERVIZI E GLI STANDARD DI LEGGE

I° Aree per servizi sociali a livello comunale negli insediamenti residenziali.

Abitanti teorici totali n° **2.939**

La verifica viene effettuata considerando **3.150** abitanti teorici totali (1 ab = 90 mc)

	Standard di legge		Progetto	
a) Aree per l'istruzione	(5 mq/ab)	mq 15.750	(1,87 mq/ab)	mq 5.880
b) Aree per attrezzature di interesse comune	(5 mq/ab)	mq 15.750	(4,81 mq/ab)	mq 15.173
c) Aree per parco, gioco e sport	(12,5 mq/ab)	mq 39.375	(26,65 mq/ab)	mq 83.950 (a)
d) Aree per parcheggi pubblici	(2,5 mq/ab)	mq 7.875	(9,98 mq/ab)	mq 31.451 (b) (c)
TOTALI	(25,0 mq/ab)	mq 78.750	(43,31 mq/ab)	mq 136.454

(a) mq. **9.870** per standard al servizio delle aree per l'istruzione

(b) mq. **577** per standard al servizio delle aree per attrezzature di interesse comune

(c) mq. 2.097 per standard al servizio delle aree produttive esistenti

II° Aree per attrezzature a servizio degli insediamenti produttivi.

Per parcheggi, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie, superficie pari al 20 % della superficie territoriale destinata ai nuovi insediamenti ed al 10 % della superficie fondiaria per aree produttive esistenti e/o di riordino e completamento.

Area	Superficie Fondiaria (mq)	Standard di legge (mq)	Progetto (mq)
PM	1.600	160	160
P1	12.900	1.290	1.290
P2 A	67.330	6.733	6.733
P2 B	169.900 + 6.313 (3)	16.990	16.990
TOTALI	251.730 + 6.313 (3)	25.173 (10 %)	25.173 (1)

Area	Superficie Territoriale	Standard di legge	Progetto
P3	110.938	22.188 (20 %)	22.800 (2)

(1) mq. 13.979 min. da reperire in loco; mq. 9.097 in area S5 e mq. 2.097 in S4

(2) mq. 9.840 min. da reperire nell'ambito dei P.E.C.; mq. 12.960 in area S5

(3) mq **6.313** attrezzatura privata assoggettata ad uso pubblico mediante convenzione con il Comune, aggiuntiva rispetto allo standard urbanistico.