

REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA di CUNEO

COMUNE DI ALTO

VARIANTE PARZIALE

N° 6 AL P.R.G.C.

Art. 17, 5° comma L.R. 56/77 e s.m.i.

PROGETTO DEFINITIVO

elaborato:

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

committente:

COMUNE DI ALTO

Inquadramento territoriale:
REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI CUNEO

A.S.L. CN1

progettista:

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

Data

aggiornamento cartografia

atti amministrativi

n. delibera

adozione

esecutivita'

pubblicazione

Luglio 2011

progetto preliminare

controdeduzioni

progetto definitivo

COMUNE DI ALTO
VARIANTE PARZIALE N° 6 AL P.R.G.C.

INDICE

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

- Situazione della strumentazione urbanistica generale
- Motivazioni e contenuti della variante
- Rispetto di tutte le condizioni previste dai commi 5° e 6°, art. 17, della L.R. 56/77 e s.m.i.
- Rispetto del comma 8°, art. 17, della L.R. 56/77 e s.m.i. (Valutazione Ambientale Strategica)
- Interazioni con la pianificazione sovracomunale
- Elaborati della Variante parziale n. 6
- Integrazioni alle norme di attuazione

ALLEGATI

- Estratto delle norme di attuazione del PRGC vigente
- Copia deliberazione Giunta Regionale di approvazione del PRGC

SITUAZIONE DELLA STRUMENTAZIONE URBANISTICA GENERALE

Il Comune di Alto è dotato di Piano Regolatore Generale formato ai sensi dei titoli III e IV della legge urbanistica regionale n. 56/77 e s.m.i. Il P.R.G.C. è stato approvato con D.G.R. n. 9 - 26300 del 21/12/1998.

Il Comune di Alto non è sottoposto alle misure cautelari ai sensi dell'art. 9 bis della L.R. n. 56/77, imposte con provvedimento regionale a seguito dell'evento alluvionale del novembre 1994.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 27 del 3/10/2001 è stata approvata la Variante parziale n. 1 al P.R.G.C., che rivestiva carattere meramente normativo. Con D.C.C. n. 30 del 18/12/2002 è stata approvata la Variante parziale n. 2 e con D.C.C. n. 18 del 25/09/2009 è stata approvata la Variante parziale n. 3 al P.R.G.C.

Il Comune di Alto ha avviato la Variante strutturale n. 4 per l'adeguamento dello strumento urbanistico al Piano stralcio per l'assetto idrogeologico del bacino idrografico del Fiume Po (P.A.I.). Gli elaborati di carattere geologico per la condivisione del quadro dei dissesti sono stati sottoposti al parere del Gruppo Interdisciplinare P.A.I. e l'iter di approvazione della Variante è tuttora in corso.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 21/09/2012 è stata approvata la Variante parziale n. 5 al P.R.G.C.

Il Comune di Alto si è inoltre dotato dei seguenti atti:

- Piano di classificazione acustica del territorio comunale, ai sensi della L. 26/10/1995 n. 447 e L.R. 20/10/2000 n. 52;
- Regolamento Edilizio, ai sensi della L.R. 18/07/1999 n° 19.

La presente Variante Parziale n. 6 si inserisce nel quadro sopra richiamato e viene redatta ai sensi dell'art. 17, c. 5°, della L. R. n. 56/1977, modificata dalle L.R. 25/03/2013 n. 3, L.R. 12/08/2013 n. 17 e L.R. 11/03/2015 n. 3; essa rientra quindi tra le "Varianti parziali", la cui approvazione spetta al Comune.

MOTIVAZIONI E CONTENUTI DELLA VARIANTE

L'Amministrazione Comunale di Alto ha inteso predisporre la Variante Parziale n. 6 al fine di adeguare lo strumento urbanistico a disposizioni regionali e di modificare alcune previsioni nei settori residenziale, produttivo-terziario e 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 inserite nella Variante sono qui sotto elencate e sono descritte in dettaglio nei successivi paragrafi e schede (quest'ultime contenenti con uguale riferimento numerico gli estratti delle tavole relative al PRGC vigente ed alla Variante Parziale in progetto).

ELENCO DELLE MODIFICHE

- AGGIORNAMENTO DELLA CARTOGRAFIA

- RICONOSCIMENTO CARTOGRAFICO E NORMATIVO DELLA ZONA DI PROTEZIONE SPECIALE ALTO – CAPRAUNA ZPS IT1160061, FACENTE PARTE DELLA RETE NATURA 2000 DELLA REGIONE PIEMONTE

- ADEGUAMENTO DELLO STRUMENTO URBANISTICO ALLE DEFINIZIONI UNIFORMATE DEI PARAMETRI E INDICI EDILIZI ED URBANISTICI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO, AI SENSI DELLA L.R. N. 19/1999

- SETTORE RESIDENZIALE:
 - 1 RES) Modifica del tipo di intervento su parte di un fabbricato esistente
 - 2 RES) Possibilità di realizzare autorimesse incassate nel versante su un terreno di proprietà comunale

- SETTORE PRODUTTIVO:
 - 1 PROD) Stralcio di area produttiva di nuovo impianto TR e trasformazione in area a servizi pubblici

- SETTORE TERZIARIO:
 - 1 TERZ) A) Recepimento criteri per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio ai sensi della L.R. n° 28/99 - B) Recepimento criteri per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio della somministrazione al pubblico di alimenti e bevande ai sensi della L.R. n° 38/2006

- SETTORE SERVIZI PUBBLICI
 - 1 SERV) Stralcio di un'area a servizi pubblici (verde di arredo)
 - 2 SERV) Trasformazione di un'area da verde pubblico di arredo a verde privato

- MODIFICHE NORMATIVE
 - 1 NTA) Modifica normativa inerente la realizzazione di manufatti in zona agricola
 - 2 NTA) Modifica normativa inerente la realizzazione di manufatti in aree della campagna-parco

Nel seguito vengono descritte in dettaglio le modifiche elencate sopra.

AGGIORNAMENTO DELLA CARTOGRAFIA

Con la precedente Variante parziale n. 5 si è provveduto a sostituire la cartografia in formato cartaceo con quella in formato digitale per le tavole del PRGC vigente relative alle zonizzazioni di Piano.

Lo stesso procedimento non era intervenuto per la Tavola n. 2 – Tipi di intervento e modi di attuazione nei nuclei di impianto antico - alla scala 1:1000, che è tuttora in formato cartaceo.

Si provvede quindi a sostituire anche per quest'ultima Tavola n. 2 la cartografia in formato cartaceo con quella in formato digitale.

Tale procedura ha comportato un aggiornamento della base catastale della cartografia, che non ha comunque modificato i contenuti della tavola, la quale ripropone per ogni fabbricato il tipo di intervento edilizio già previsto sull'analoga cartografia del PRG vigente.

RICONOSCIMENTO CARTOGRAFICO E NORMATIVO DELLA ZONA DI
PROTEZIONE SPECIALE ALTO – CAPRAUNA ZPS IT1160061, FACENTE PARTE
DELLA RETE NATURA 2000 DELLA REGIONE PIEMONTE

Parte del territorio comunale è stato inserito nella Zona di Protezione Speciale Alto – Caprauna ZPS IT1160061, facente parte della Rete Natura 2000 della Regione Piemonte, in attuazione della Direttiva 79/409/CEE - 2 aprile 1979 concernente la conservazione degli uccelli selvatici.

La cartografia del PRG vigente non riporta ancora la delimitazione della Zona di Protezione Speciale, per cui viene ora inserita sugli elaborati della Variante.

Inoltre nelle norme di attuazione, all'articolo 8.1 (avente titolo “Vincolo paesaggistico-ambientale” che viene ora modificato in “Vincolo paesaggistico-ambientale - Zona di Protezione Speciale”) si inserisce un nuovo 6° comma che prescrive il rispetto delle disposizioni emanate a livello sovracomunale per le Zone di Protezione Speciale, il quale recita:

“6. Il P.R.G. individua la perimetrazione della Zona di Protezione Speciale Alto – Caprauna ZPS IT1160061, facente parte della Rete Natura 2000 della Regione Piemonte, in attuazione della Direttiva 79/409/CEE - 2 aprile 1979 concernente la conservazione degli uccelli selvatici.

Gli interventi ricadenti nella Zona di Protezione Speciale devono rispettare le misure di conservazione approvate con D.G.R. 7 aprile 2014, n. 54-7409. Gli interventi suscettibili di determinare, direttamente o indirettamente, incidenze significative sulle specie e sugli habitat tutelati devono essere sottoposti alla procedura di Valutazione di Incidenza ai sensi dell'art. 5 del DPR 357/97 e s.m.i. e dell'art. 43 della L.R. 19/09, mediante verifica e approvazione del Settore Pianificazione e Gestione Aree Naturali Protette della Regione Piemonte.”

Le sopracitate modifiche non comportano l'inserimento nella Variante di nuovi vincoli o nuove previsioni in quanto consistono unicamente nella presa d'atto di disposizioni regionali vigenti che già si applicano sulla parte di territorio comunale di Alto inserita nella Zona di Protezione Speciale.

ADEGUAMENTO DELLO STRUMENTO URBANISTICO ALLE DEFINIZIONI UNIFORMATE DEI PARAMETRI E INDICI EDILIZI ED URBANISTICI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO, AI SENSI DELLA L.R. N. 19/1999

Il Comune di Alto si è dotato del Regolamento Edilizio conforme a quello tipo regionale ai sensi della L.R. n. 19/1999. In particolare il Regolamento Edilizio ha uniformato le definizioni dei parametri e degli indici edilizi e urbanistici, da rispettare nell'edificazione, a quelle riportate nel testo tipo approvato dal Consiglio Regionale.

L'articolo 12 della legge regionale n. 19/1999 stabilisce che il Piano Regolatore Generale Comunale debba essere adeguato a tali definizioni contenute nel Regolamento Edilizio, successivamente alla sua approvazione. La presente Variante costituisce dunque atto di adeguamento dello strumento urbanistico generale alle definizioni uniformate dei parametri ed indici edilizi ed urbanistici del Regolamento Edilizio. Conseguentemente verrà abrogata la norma transitoria dell'art. 28 bis del nuovo Regolamento Edilizio, la quale dispone che, in luogo delle definizioni dei parametri ed indici edilizi ed urbanistici introdotte con il Regolamento Edilizio, fino all'adeguamento previsto dall'art. 12, comma 5, della legge regionale 8 luglio 1999, n. 19, continuano a valere le definizioni contenute nel Piano Regolatore Generale.

L'adeguamento dello strumento urbanistico consiste nelle seguenti operazioni:

- 1) sostituzione dei parametri ed indici edilizi ed urbanistici, contenuti nelle norme di attuazione del P.R.G. vigente, con una prescrizione di rinvio alle definizioni uniformate del Regolamento Edilizio;
- 2) adeguamento lessicale dell'intero articolato delle norme di attuazione eliminando i riferimenti ai parametri ed indici edilizi ed urbanistici sostituiti ed inserendo il riferimento alle definizioni dei nuovi parametri;
- 3) confronto tra le definizioni dei parametri ed indici edilizi ed urbanistici contenute nel PRGC vigente con quelle dei parametri uniformati del Regolamento Edilizio, al fine di verificare eventuali differenti modalità di misurazione e quindi eventuali aumenti o diminuzioni della capacità edificatoria dello strumento urbanistico in vigore.

Dal confronto tra i parametri contenuti nelle norme del PRGC vigente (articoli 2.1 e 2.2) e quelli del Regolamento Edilizio (articoli da 14 a 28) emergono le seguenti considerazioni.

A) Parametri urbanistici

Le definizioni dei seguenti parametri urbanistici sono di fatto coincidenti, al di là dell'espressione lessicale, nel PRG vigente e nel Regolamento Edilizio, per cui la procedura di adeguamento non comporta differenti modalità di misurazione degli stessi: Superficie Territoriale (S.t.); Superficie Fondiaria (S.f.); Indice di densità edilizia territoriale (I.t.); Indice di densità edilizia fondiaria (I.f.); Indice di utilizzazione fondiaria (Uf); Indice di utilizzazione territoriale (Ut); Rapporto di copertura (R.c.).

B) Parametri edilizi

La valutazione dei parametri edilizi richiede un'analisi dettagliata, in quanto la definizione degli stessi può influire sulle modalità di calcolo delle previsioni insediative del PRG. Qui sotto si riporta per ogni parametro le definizioni contenute nel PRG vigente e nel Regolamento Edilizio, e la valutazione sul raffronto tra le stesse, al fine di verificare eventuali differenti modalità di misurazione che influiscano sulla capacità insediativa di Piano.

Parametro: SUPERFICIE COPERTA	
PRGC vigente (art. 2.1)	Regolamento Edilizio (art. 17)
Sc = Superficie coperta Area risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra, con esclusione delle parti aggettanti fuori terra come pensiline, balconi e sporti di gronda con sporgenza max di 1,00 mt, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali.	Superficie coperta della costruzione Sc 1. La superficie coperta e' l'area, misurata in metri quadrati [m2], della proiezione orizzontale dell'intero corpo della costruzione emergente dal terreno, comprese le tettoie, le logge, i "bow window", i vani scala, i vani degli ascensori, i porticati e le altre analoghe strutture. 2. Sono esclusi dal computo della superficie coperta gli elementi decorativi, i cornicioni, le pensiline ed i balconi aperti a sbalzo, aggettanti per non più di 1,50 m dal filo di fabbricazione.
Valutazioni: le due definizioni di fatto differiscono unicamente per la misura in profondità delle parti aggettanti escluse dalla superficie coperta (cornicioni, pensiline, balconi ecc.), che in un caso è di m. 1,00 e nell'altro di m. 1,50; si tratta di una differenza irrilevante ai fini della quantificazione della capacità edificatoria determinata dalla superficie coperta.	

Parametro: SUPERFICIE UTILE	
PRGC vigente (art. 2.2)	Regolamento Edilizio (art. 18)
SU = Superficie utile residenziale: negli interventi di completamento, nuovo impianto, ristrutturazione urbanistica. La somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori ed entro terra, compresi eventuali soppalchi.	Superficie utile lorda della costruzione Sul 1. La superficie utile lorda, misurata in metri quadrati [m2], e' la somma delle superfici utili lorde di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso - delimitate dal perimetro esterno di ciascun

<p>Dal computo della superficie utile sono esclusi:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) porticati di uso pubblico e le logge rientranti; b) le cantine, i garages, le centrali termiche, elettriche di condizionamento, quando non superino l'altezza di mt 2,50 ed inoltre non superino, in estensione, la superficie coperta dell'edificio; c) le soffitte quando abbiano l'altezza max inferiore a mt 2,70, pendenza max delle falde del 40% e con una luce per falda non superiore a mq 0,40. <p>SU = Superficie utile residenziale negli altri interventi. La somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori ed entro terra.</p> <p>SU = Superficie utile produttiva La somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori ed entro terra per qualsiasi destinazione d'uso.</p> <p>SU = Superficie utile relativa ai servizi pubblici, di uso pubblico nonché alle attrezzature e servizi di interesse generale e impianti speciali: si intende la somma delle superfici coperte di ciascun piano, fuori ed entro terra.</p>	<p>piano.</p> <p>2. Nel computo della superficie utile lorda dei piani sono comprese le superfici relative:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) ai "bow window" ed alle verande; b) ai piani di calpestio dei soppalchi; <p>sono escluse le superfici relative:</p> <ul style="list-style-type: none"> c) ai volumi tecnici, anche se emergenti dalla copertura del fabbricato, quali torrioni dei macchinari degli ascensori, torrioni delle scale, impianti tecnologici, ai vani scala ed ai vani degli ascensori; d) ai porticati, ai "pilotis", alle logge, ai balconi, ai terrazzi; e) agli spazi compresi nel corpo principale o a quelli coperti ad esso esterni adibiti al ricovero ed alla manovra dei veicoli, per uso esclusivo dei residenti o comunque pertinenziali; f) ai locali cantina, alle soffitte ed ai locali sottotetto non abitabili o agibili; g) ai cavedi.
<p>Valutazioni: Il PRG vigente differenzia la definizione di superficie utile in relazione alla destinazione d'uso e per la residenza anche in funzione del tipo di intervento, in ogni caso fa comunque riferimento alla superficie utile lorda di tutti i piani fuori ed entro terra, in analogia alla definizione del Regolamento Edilizio.</p> <p>Per quanto riguarda le superfici escluse dal computo si rilevano le seguenti differenze nel caso delle nuove costruzioni o ricostruzioni residenziali:</p> <ul style="list-style-type: none"> - il PRG esclude i soli porticati di uso pubblico, mentre il RE li esclude tutti; - Il RE esclude i vani scala ed i vani ascensore, mentre il PRG non li esclude,. - Il PRG, diversamente dal RE, fissa le dimensioni in altezza e le modalità costruttive delle superfici da escludere; - il PRG esclude le autorimesse solo se comprese nella superficie coperta dell'edificio, mentre il RE esclude anche quelle esterne al corpo principale; <p>tali superfici riguardano parti secondarie degli edifici, che in alcuni casi vengono escluse dal PRG e non dal RE e viceversa, determinando di fatto differenze irrilevanti nel calcolo della superficie utile lorda e quindi della capacità insediativa.</p> <p>Nell'articolo 2.2 delle norme di attuazione del P.R.G. sono stati inseriti però alcuni limiti dimensionali, relativi al calcolo della superficie utile lorda, che sono funzionali all'applicazione di tale parametro.</p>	

Parametro: ALTEZZA	
PRGC vigente (art. 2.2)	Regolamento Edilizio (art. 13 - 14)
<p>Hf = Altezza delle fronti</p> <p>L'altezza di ciascun fronte del fabbricato è data dalla differenza fra le due quote:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) media del marciapiede o del terreno; b) la maggiore tra la linea di gronda e la quota dell'intradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile, sia orizzontale che inclinato (calcolato nel punto medio). 	<p>Altezza dei fronti della costruzione</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Si definiscono fronti le proiezioni ortogonali delle singole facciate della costruzione, compresi gli elementi aggettanti o arretrati e la copertura. 2. Si assume come altezza di ciascun fronte della costruzione la differenza di quota, misurata in metri [m], tra l'estradosso dell'ultimo solaio - ovvero tra il filo di gronda della copertura se a quota più elevata rispetto ad esso - ed il punto più basso della linea di spiccatto; parapetti chiusi o semiaperti, realizzati con qualsiasi tipo di materiale, non rientrano nel computo se di altezza inferiore o uguale a 1,10 m. 3. L'ultimo solaio e' quello che sovrasta l'ultimo spazio

<p>H = Altezza del fabbricato</p> <p>L'altezza media fra quelle delle varie fronti. La maggiore tra le altezze delle fronti, di cui al precedente punto, è da intendersi come altezza massima dell'edificio.</p>	<p>abitabile o agibile - ivi compresi i sottotetti che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati abitabili o agibili - con esclusione dei volumi tecnici.</p> <p>4. Il filo di gronda e' dato dall'intersezione della superficie della facciata con il piano orizzontale tangente al punto più basso della parte aggettante della copertura; nel caso in cui la facciata e la copertura siano raccordati con elementi curvilinei od altro, l'intersezione di cui sopra e' rappresentata da una linea virtuale.</p> <p>5. La linea di spiccatto e' data dall'intersezione della superficie del terreno naturale o del terreno sistemato, se a quota inferiore, con la superficie della facciata della costruzione, escluse le parti prospicienti a rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.</p> <p>6. Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale o presenti andamento complesso con parti a diverse sezioni verticali, l'altezza virtuale della linea di estradosso rispetto al piano di calpestio sottostante, e' convenzionalmente ricavata dividendo il volume dell'ultimo spazio di cui al comma 3 (comprensivo degli spessori dei tamponamenti laterali e dell'ultimo solaio) per la superficie utile lorda corrispondente (v. art. 18), al netto di eventuali soppalchi; l'altezza virtuale di cui sopra sommata alla differenza di quota tra il piano di calpestio citato ed il punto più basso della linea di spiccatto e' l'altezza di ciascun fronte.</p> <p>7. Dal computo dell'altezza dei fronti sono escluse le opere di natura tecnica che e' necessario collocare al di sopra dell'ultimo solaio, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, camini, torri di esalazione, ciminiera, antenne, impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione, impianti per l'utilizzo di fonti energetiche alternative.</p> <p>Altezza della costruzione</p> <p>1. L'altezza della costruzione, misurata in metri [m], e' la massima tra quelle dei fronti, determinate ai sensi del precedente art. 13.</p>
<p>Valutazioni: La definizione di “altezza dei fronti” contenuta nel RE è molto più organica, ma sostanzialmente non è molto dissimile da quella del PRG. Infatti in entrambi i casi si considera la differenza di quota tra la linea di gronda ed il terreno, naturale o sistemato. Nel caso in cui il solaio dell'ultimo piano abitabile superi la linea di gronda, la definizione del RE riferisce la misura dell'altezza all'estradosso, mentre nel PRG è riferita all'intradosso, pertanto con l'introduzione del RE i valori di altezza espressi nelle NTA risultano leggermente penalizzati, ma stante la differenza molto contenuta (spessore del solaio) ed il fatto che nella maggior parte dei casi ricorre la misura alla linea di gronda, non si ritiene di dover elevare i valori di altezza riportati nelle norme di Piano. Inoltre nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale, considerando i tetti di Alto con struttura prevalentemente a capanna, l'altezza virtuale espressa dal RE è perlopiù equivalente a quella media del PRG.</p> <p>Infine l'“altezza della costruzione (o del fabbricato)” è riferita all'altezza massima tra quelle dei fronti, sia nel RE che nel PRG.</p>	

Parametro: NUMERO DEI PIANI	
PRGC vigente (art. 2.2)	Regolamento Edilizio (art. 15)
P = Numero dei piani di calpestio dell'edificio esclusi i piani interrati.	Art. 15.(Numero dei piani della costruzione Np) 1. Il numero dei piani della costruzione e' il numero dei piani abitabili o agibili - compresi quelli formati da

	<p>soffitte e da spazi sottotetto che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati tali - e di quelli seminterrati il cui livello di calpestio sia, anche solo in parte, fuori terra rispetto ad uno qualunque dei fronti dell'edificio, con esclusione di rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.</p> <p>2. Dal computo del numero dei piani sono esclusi quelli il cui livello di calpestio risulti interamente interrato e che non emergano dal suolo per più di 1,20 m, misurati dal più alto dei punti dell'intradosso del soffitto al più basso dei punti delle linee di spiccato perimetrali (definite ex art. 13, comma 5), nonché gli eventuali soppalchi.</p>
<p>Valutazioni: Il Regolamento Edilizio individua come “numero dei piani della costruzione” tutti i piani fuori terra abitabili o agibili, escludendo quelli seminterrati che non emergano dal suolo per più di 1,20 m, misurati dal più alto dei punti dell'intradosso del soffitto al più basso dei punti delle linee di spiccato perimetrali. Nel PRG vigente la definizione cita unicamente il numero dei piani di calpestio dell'edificio esclusi i piani interrati, senza fare riferimento alla modalità di individuazione di quelli seminterrati. La differenza non è sostanziale, poiché per alcune zone le norme di PRG fanno riferimento unicamente all'altezza delle costruzioni e non al numero dei piani, mentre per altre zone il numero di piani consentiti dalle norme del PRG vigente è definito in applicazione congiunta con il parametro di altezza massima, che determina comunque l'ingombro fisico in altezza dell'edificio.</p>	

Parametro: VOLUME	
PRGC vigente (art. 2.2)	Regolamento Edilizio (art. 20)
<p>V = Volume del fabbricato</p> <p>Somma dei prodotti delle superfici utili (S.U.) di ogni piano per le relative altezze lorde, misurate cioè da pavimento a pavimento e da pavimento ad altezza media dell'estradosso del solaio per i sottotetti abitabili.</p>	<p>Art. 20.(Volume della costruzione V)</p> <p>1. Il volume della costruzione, misurato in metri cubi [m3], e' la somma dei prodotti della superficie utile lorda di ciascun piano (Sul), al netto di eventuali soppalchi, per l'altezza misurata tra i livelli di calpestio del piano medesimo e del piano superiore.</p> <p>2. Per l'ultimo piano, sottotetto abitabile o agibile compreso, l'altezza di cui sopra e' quella tra il livello di calpestio e l'estradosso dell'ultimo solaio o in sua assenza l'estradosso della superficie di copertura.</p> <p>3. Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale, si ricava convenzionalmente l'altezza virtuale alla quale e' situata la linea di estradosso rispetto al piano di calpestio, seguendo il procedimento descritto al comma 6 dell'art. 13.</p>
<p>Valutazioni: Il metodo di calcolo del volume è analogo nel RE e nel PRG, essendo basato in entrambi i casi sulla somma dei prodotti delle superfici utili lorde di ogni piano per le relative altezze misurate cioè da pavimento a pavimento e da pavimento ad altezza (media o virtuale) dell'estradosso del solaio per i sottotetti abitabili. Le valutazioni espresse in merito alla definizione di superficie utile lorda inducono di conseguenza a considerare che il calcolo del volume non è sostanzialmente dissimile nel RE e nel PRG.</p>	

Parametro: DISTANZE	
PRGC vigente (art. 2.2)	Regolamento Edilizio (art. 16)
<p>D = Le distanze fra edifici nei casi in cui il P.R.G. vi faccia riferimento è misurata dal perimetro della massima proiezione delle superfici edificate fuori terra, compresi cornicioni, balconi e scale a giorno se aggettanti più di 1 ml dalla parete.</p>	<p>Art. 16.(Distanza tra le costruzioni D, della costruzione dal confine Dc, della costruzione dal ciglio o confine stradale Ds)</p> <p>1. Le distanze di cui al titolo del presente articolo sono misurate in metri [m] e riferite al filo di fabbricazione della costruzione.</p> <p>2. Il filo di fabbricazione, ai fini della presente norma, e' dato dal perimetro esterno delle pareti della costruzione, con esclusione degli elementi decorativi,</p>

	<p>dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di 1,20 m; sono inclusi nel perimetro anzidetto i "bow window", le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale ed ascensori.</p> <p>3. La distanza tra:</p> <p>a) filo di fabbricazione di una costruzione e il filo di fabbricazione di un'altra costruzione frontistante (D) è rappresentata dalla lunghezza del segmento minimo ortogonale congiungente i due fili di fabbricazione;</p> <p>b) filo di fabbricazione di una costruzione e il confine della proprietà (Dc) è rappresentata dalla lunghezza del segmento minimo congiungente il filo di fabbricazione della costruzione e il confine di proprietà antistante;</p> <p>c) filo di fabbricazione di una costruzione e una strada (Ds) è rappresentata dalla lunghezza del segmento minimo congiungente il filo di fabbricazione della costruzione e il confine di una strada o, in assenza di questo, il ciglio di una strada.</p>
<p>Valutazioni: La definizione del Regolamento Edilizio è strutturata in modo più organico e riguarda le distanze tra le costruzioni, delle stesse dal confine e dalle strade, mentre quella del PRG riguarda unicamente le distanze tra edifici.</p> <p>Relativamente alla distanza tra le costruzioni il RE fa riferimento al perimetro esterno della costruzione, con esclusione di alcuni elementi aggettanti fino a m. 1,20; tale definizione è di poco dissimile da quella contenuta nel PRG vigente, che per gli elementi aggettanti definisce una profondità massima di m. 1,00; si tratta dunque di una differenza irrilevante ai fini della capacità edificatoria.</p> <p>Per quanto riguarda la distanza delle costruzioni dai confini e dalle strade il riferimento alla definizione contenuta nel RE colma una lacuna del PRG.</p>	

Dalle valutazioni sopra riportate ne consegue che il confronto tra le definizioni dei parametri ed indici edilizi e urbanistici del Piano vigente e di quelli inseriti con il Regolamento Edilizio, sostanzialmente ha evidenziato analoghe modalità di misurazione e quindi il mantenimento dell'attuale capacità edificatoria del Piano Regolatore, per cui si ritiene di non dovere modificare i valori numerici inerenti i vari parametri ed indici all'interno dei diversi articoli delle norme di attuazione.

Il Regolamento Edilizio contiene inoltre i parametri:

- Superficie utile netta della costruzione Sun (Art. 19);
- Superficie di vendita Sv (Art. 23), inerente la normativa del commercio;

tali parametri non sono invece citati nelle definizioni del PRGC vigente. Si ritiene quindi necessario richiamarli anche nell'articolato delle norme di Piano, sia per riempire un vuoto normativo che per uniformare nei due testi (PRG e Regolamento Edilizio) i riferimenti alle definizioni. Va evidenziato che la definizione di superficie utile netta non viene utilizzata ai fini del calcolo della capacità insediativa per le varie destinazioni di Piano.

Per contro il PRGC vigente riporta alcune definizioni urbanistiche che non sono contenute nel Regolamento Edilizio:

- S1 = Superficie per opere di urbanizzazione primaria;
- S2 = Superficie per opere di urbanizzazione secondaria;
- Superficie per opere di urbanizzazione indotta;
- Sm = Superficie minima di intervento;
- VI = Indice di visuale libera;

si tratta di definizioni che non contrastano con i parametri urbanistici ed edilizi riportati nel Regolamento Edilizio, ma sono funzionali all'applicazione delle norme di Piano, pertanto vengono confermate.

Nel testo delle norme di attuazione del PRG vengono inoltre apportate alcune precisazioni lessicali, quali:

- il termine "S.U." (che indicava la superficie utile lorda) è stato riscritto più propriamente in "Sul";
- il termine "concessione edilizia", ormai superato, viene sostituito con "titolo abilitativo edilizio" che ricomprende i diversi titoli autorizzativi: permesso di costruire, denuncia di inizio attività, segnalazione certificata di inizio attività, ecc.
- il termine "Sindaco" è stato sostituito genericamente da quello di "Comune" nei casi in cui si cita il soggetto che rilascia il titolo abilitativo edilizio, che non è più il Sindaco;
- nell'art. 5.7, comma 6° (riguardante una prescrizione attuativa del PRG precedente alla presente Variante parziale 6) viene inserita la specificazione "nel testo vigente prima della Variante parziale n. 6", per evitare difficoltà interpretative conseguenti all'introduzione delle nuove definizioni del Regolamento Edilizio;

si rimanda pertanto al testo integrato delle norme per riscontrare le modifiche lessicali apportate.

SETTORE RESIDENZIALE

SETTORE RESIDENZIALE

MODIFICA n° 1 RES: Modifica del tipo di intervento su parte di un fabbricato esistente

Ubicazione: Capoluogo

SITUAZIONE DEL PRGC VIGENTE

Zona di Piano: aree residenziali dei nuclei rurali di impianto antico

Riferimento cartografia: Tavola n. 2 – Tipi di intervento e modi di attuazione nei nuclei di impianto antico

VARIANTE AL PRGC

Motivazioni:

La Tavola n. 2 (Tipi di intervento e modi di attuazione nei nuclei di impianto antico) del PRG vigente sottopone all'intervento di demolizione senza ricostruzione una parte di edificio che si affaccia su una strada comunale all'interno del vecchio nucleo del capoluogo.

In effetti non si tratta di un volume edilizio chiuso, ma di un porticato aperto ad un solo piano fuori terra mediante il quale si accede ad un cortile interno. Esso costituisce un lastrico solare che collega due edifici costituenti una cortina edilizia.

Le restanti parti degli edifici costituenti la cortina edilizia sono sottoposti all'intervento di ristrutturazione edilizia di tipo "A".

La demolizione senza ricostruzione del porticato interromperebbe la continuità della cortina edilizia che si affaccia sulla strada pubblica, peggiorando l'aspetto architettonico del prospetto prospiciente la strada; inoltre impedirebbe il collegamento tra le parti di edificio contigue allo stesso porticato, in quanto quest'ultimo funge anche da lastrico solare calpestabile.

Contenuti:

Il progetto preliminare della Variante ha previsto il mantenimento della parte di edificio costituente il porticato e facente parte della cortina edilizia, modificando il tipo di intervento ammesso su di esso dalla demolizione senza ricostruzione alla ristrutturazione edilizia di tipo "A". A seguito dell'accoglimento di un'osservazione, nel progetto definitivo il tipo di intervento ammesso è diventato quello di ristrutturazione edilizia di tipo "B".

La modifica in progetto non diminuisce le misure di tutela e salvaguardia del nucleo rurale di impianto antico, in quanto migliora l'aspetto architettonico della cortina edilizia.

Per quanto attiene la capacità insediativa va rilevato che la parte di edificio mantenuta consiste in un porticato aperto, che non configura volume edilizio, per cui non vi è aumento di capacità insediativa.

Modifiche apportate:

Zona di Piano: aree residenziali dei nuclei rurali di impianto antico

Modifiche cartografiche: Si modifica la Tavola n. 2 - Tipi di intervento e modi di attuazione nei nuclei di impianto antico

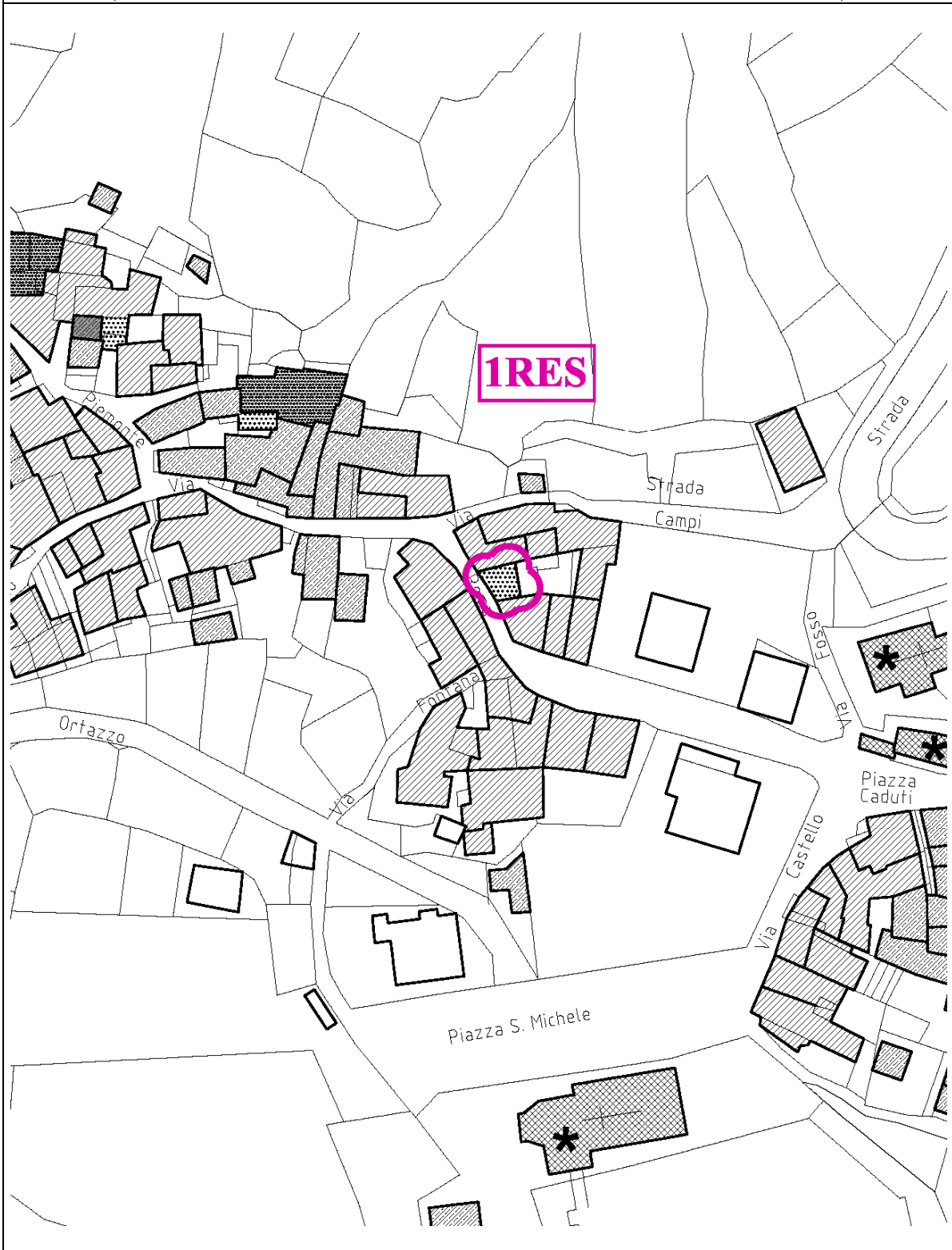
Modifiche alle Norme di attuazione:

Modifiche alle Tabelle di zona:

Riepilogo dati quantitativi:

MODIFICA n° 1 RES - P.R.G.C. VIGENTE

Ambito oggetto di variante: Estratto cartografico della Tavola n. 2 - Tipi di intervento e modi di attuazione nei nuclei di impianto antico
(l'area interessata è indicata con un cerchio ed il numero della modifica)



MODIFICA n° 1 RES – VARIANTE PARZIALE n° 6 - PROGETTO

Estratto cartografico della Tavola n. 2 - Tipi di intervento e modi di attuazione nei nuclei di impianto antico (l'area interessata è indicata con un cerchio ed il numero della modifica)



SETTORE RESIDENZIALE

MODIFICA n° 2 RES: Possibilità di realizzare autorimesse incassate nel versante su un terreno di proprietà comunale

Ubicazione: Capoluogo

SITUAZIONE DEL PRGC VIGENTE

Zona di Piano: aree residenziali dei nuclei rurali di impianto antico

Riferimento cartografia: Tavola n. 1 – Zonizzazione aree urbanizzate

VARIANTE AL PRGC**Motivazioni:**

Il PRG vigente individua con apposita grafia alcune aree del centro abitato destinate a verde privato in cui è ammesso realizzare autorimesse incassate nel versante.

Il Comune di Alto è proprietario di un fabbricato e relativo terreno di pertinenza, all'interno del centro abitato del Capoluogo. Detto terreno è posto in adiacenza alla strada comunale interna e ad una quota di circa m. 3 superiore al piano della stessa, in modo tale da formare un terrazzamento rispetto ad essa sostenuto da un muro.

L'Amministrazione Comunale intende realizzare su parte di detto terreno delle autorimesse incassate nel versante, in analogia a quanto è previsto in altre parti dell'abitato. La morfologia del terreno interessato dall'intervento consente di realizzare delle autorimesse interamente interrate nel versante su tre lati, in modo tale da conservare il terrazzamento esistente, sul cui muro di facciata si aprono gli accessi.

Le modalità di realizzazione di queste autorimesse incassate nel versante sono già previste all'art 5.6 delle NTA, il quale ne regola anche l'inserimento ambientale.

Pertanto va considerato che la legge n. 122/1989 (cosiddetta Legge Tognoli), all'art. 9, già consente di realizzare parcheggi nel sottosuolo di aree pertinenziali esterne ai fabbricati, anche in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti.

In merito agli aspetti geologici, va evidenziato che il Comune di Alto ha avviato la Variante strutturale n. 4 per l'adeguamento dello strumento urbanistico al Piano stralcio per l'assetto idrogeologico del bacino idrografico del Fiume Po (P.A.I.). Gli elaborati di carattere geologico per la condivisione del quadro dei dissesti sono stati sottoposti al parere del Gruppo Interdisciplinare P.A.I. e per l'area in oggetto non sono stati rilevati problemi di natura geologica.

La modifica in progetto non costituisce una nuova previsione insediativa, in quanto interviene sull'area di pertinenza di un edificio esistente; ovviamente la realizzazione dell'intervento edilizio dovrà essere supportata dai necessari elaborati geologici a corredo della richiesta di permesso di costruire, come previsto dalla normativa di settore.

Contenuti:

Si individua il terreno di proprietà comunale su cui è ammessa la costruzione di autorimesse incassate nel versante, con la grafia che contraddistingue le altre aree su cui tale possibilità è già consentita, mentre nelle norme di attuazione si specifica meglio la modalità di realizzazione dell'intervento. Va considerato che la realizzazione di tali autorimesse, a servizio delle abitazioni esistenti, non comporta un incremento della

capacità insediativa residenziale di Piano.

La modifica apportata dalla Variante interviene all'interno del nucleo rurale di impianto antico del capoluogo e ripropone una possibilità già ammessa dal PRG vigente all'interno dello stesso nucleo. La costruzione di autorimesse interamente interrata in un terrazzamento esistente con portoni di accesso a filo del muro di contenimento, con finiture e serramenti di colore coerente con la pietra utilizzata negli edifici e muri limitrofi, sottoposte alle norme di inserimento ambientale del PRG, non comporta una modifica in senso peggiorativo delle norme di tutela e salvaguardia del nucleo rurale di impianto antico.

Modifiche apportate:

Zona di Piano: aree residenziali dei nuclei rurali di impianto antico

Modifiche cartografiche: Si modifica la Tavola n. 1 – Zonizzazione aree urbanizzate

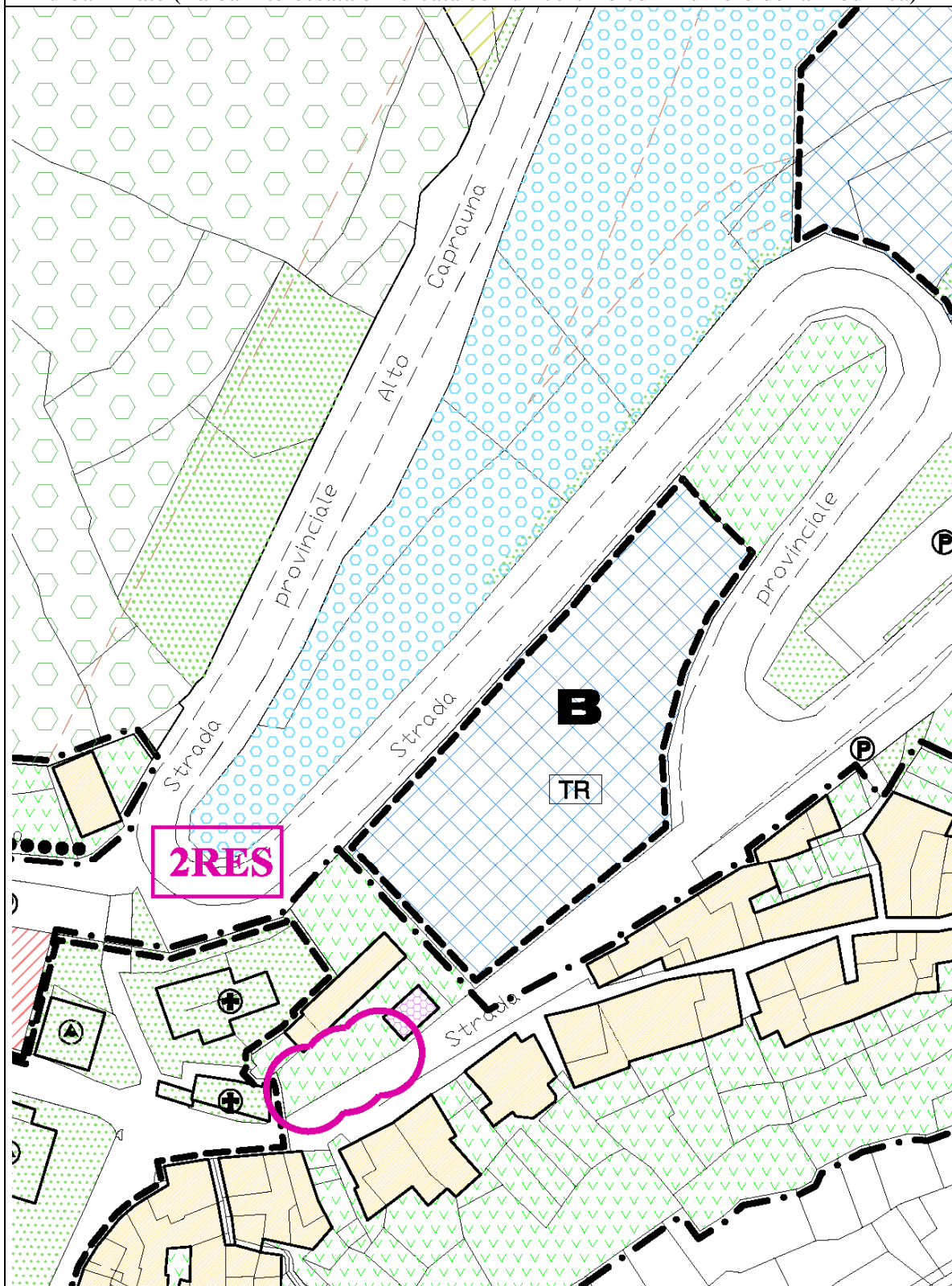
Modifiche alle Norme di attuazione:

Modifiche alle Tabelle di zona:

Riepilogo dati quantitativi:

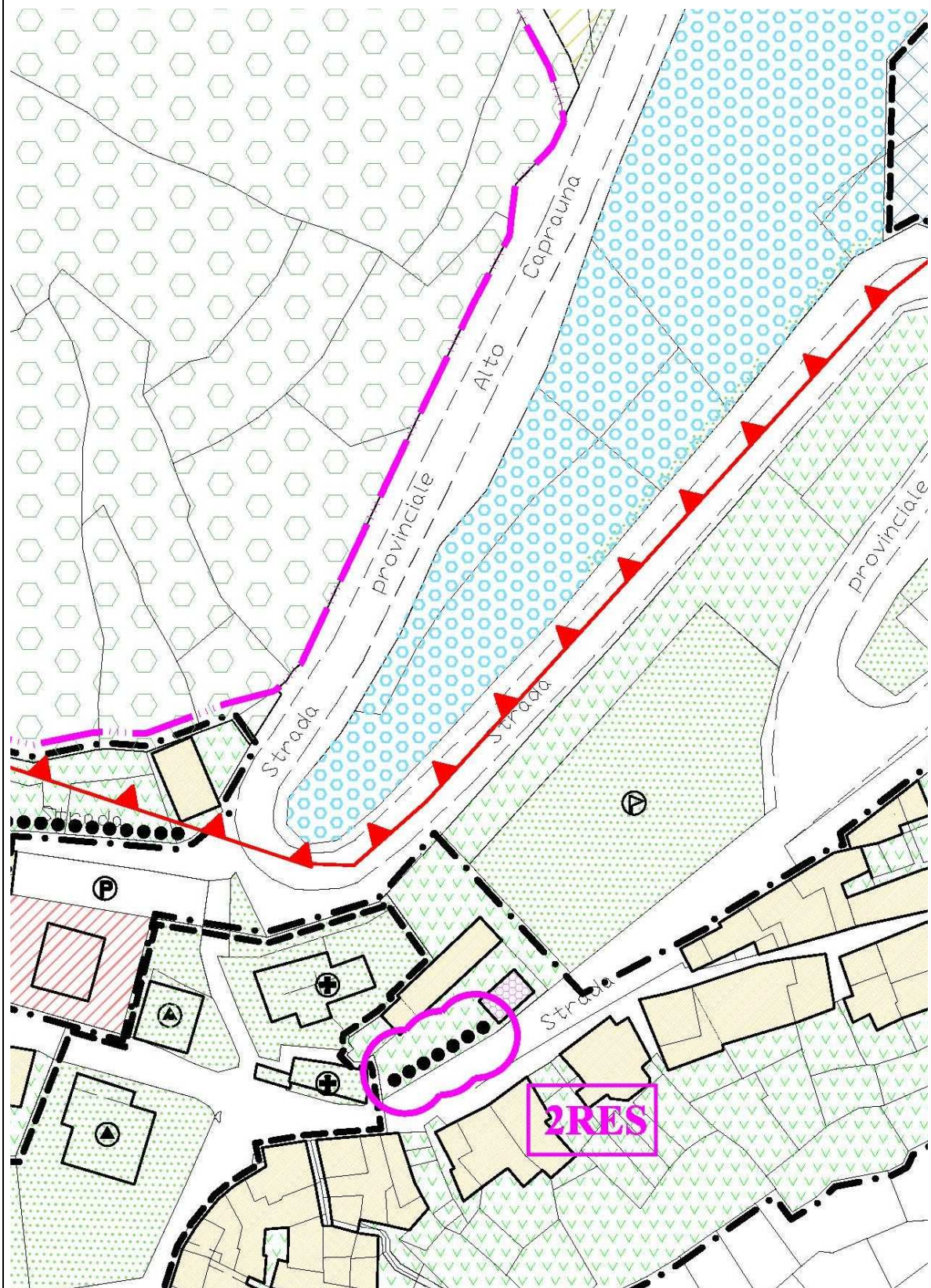
MODIFICA n° 2 RES - P.R.G.C. VIGENTE

Ambito oggetto di variante: Estratto cartografico della Tavola n. 1 – Zonizzazione aree urbanizzate (l'area interessata è indicata con un cerchio ed il numero della modifica)



MODIFICA n° 2 RES – VARIANTE PARZIALE n° 6 - PROGETTO

Estratto cartografico della Tavola n. 1 – Zonizzazione aree urbanizzate
(l'area interessata è indicata con un cerchio ed il numero della modifica)



RIEPILOGO SETTORE RESIDENZIALE

Le modifiche descritte in precedenza non comportano incremento della capacità insediativa residenziale del Piano Regolatore Generale.

SETTORE PRODUTTIVO

SETTORE PRODUTTIVO

MODIFICA n° 1 PROD: Stralcio di area produttiva di nuovo impianto TR e trasformazione in area a servizi pubblici

Ubicazione: Capoluogo

SITUAZIONE DEL PRGC VIGENTE:

Zona di Piano: Area produttiva a destinazione turistico-ricettiva

Riferimento cartografia: Tavola n. 1 – Zonizzazione Aree urbanizzate

VARIANTE AL PRGC:

Motivazioni:

La cartografia del PRG vigente individua nel capoluogo la previsione di un'area denominata "TR", destinata al terziario ricettivo (ristorativo – alberghiero), che il Piano Regolatore ricomprende all'interno della tipologia delle aree produttive, sottoposta a strumento urbanistico esecutivo (Comparto B).

Si tratta di un terreno sul quale non ci sono reali prospettive di insediare un'attività ricettiva, mentre il Comune, che ne è ora proprietario, intenderebbe utilizzarlo come area a verde pubblico attrezzato.

Contenuti:

Si stralcia la previsione di area produttiva "TR", avente una superficie territoriale di mq 2.655; essa viene trasformata in parte in area a verde pubblico attrezzato (mq 1.703) e la restante parte a verde privato.

Lo stralcio dell'area produttiva determina una capacità edificatoria che viene resa disponibile per futuri interventi con uguale destinazioni d'uso.

La previsione di verde pubblico sostitutiva è connessa alla ricollocazione di altre aree a servizi oggetto di modifica con l'attuale Variante (vedere modifiche n. 1SERV e 2SERV) ed all'utilizzo della disponibilità derivante da precedenti Varianti, per cui viene rispettato l'art. 17, comma 5°, punto d) della L.R. 56/77 e s.m.i. (cioè non si aumenta la quantità globale delle aree per servizi per più di 0,5 metri quadrati per abitante), come descritto nel seguito.

Modifiche apportate:

Zona di Piano: Area a verde pubblico attrezzato - area a verde privato

Modifiche cartografiche: si modifica la Tavola n. 1 – Zonizzazione Aree urbanizzate

Modifiche alle Norme di attuazione: si modifica l'art. 5.11 (Aree produttive di nuovo impianto) eliminando i riferimenti al Comparto B stralciato

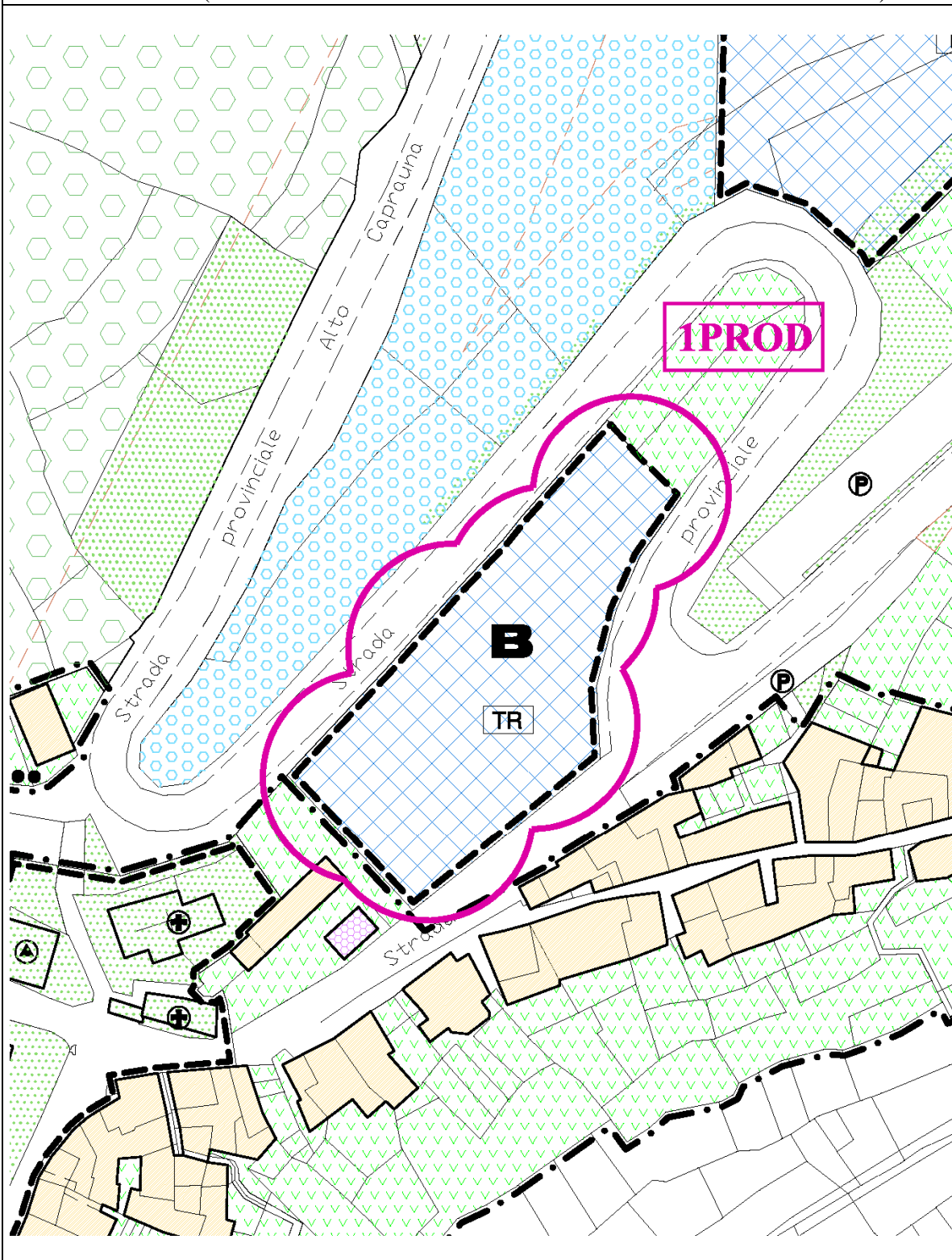
Modifiche alle Tabelle di zona:

Riepilogo dati quantitativi: Superficie territoriale produttiva stralciata: mq 2.655;

Superficie a verde pubblico attrezzato inserita: mq 1.703.

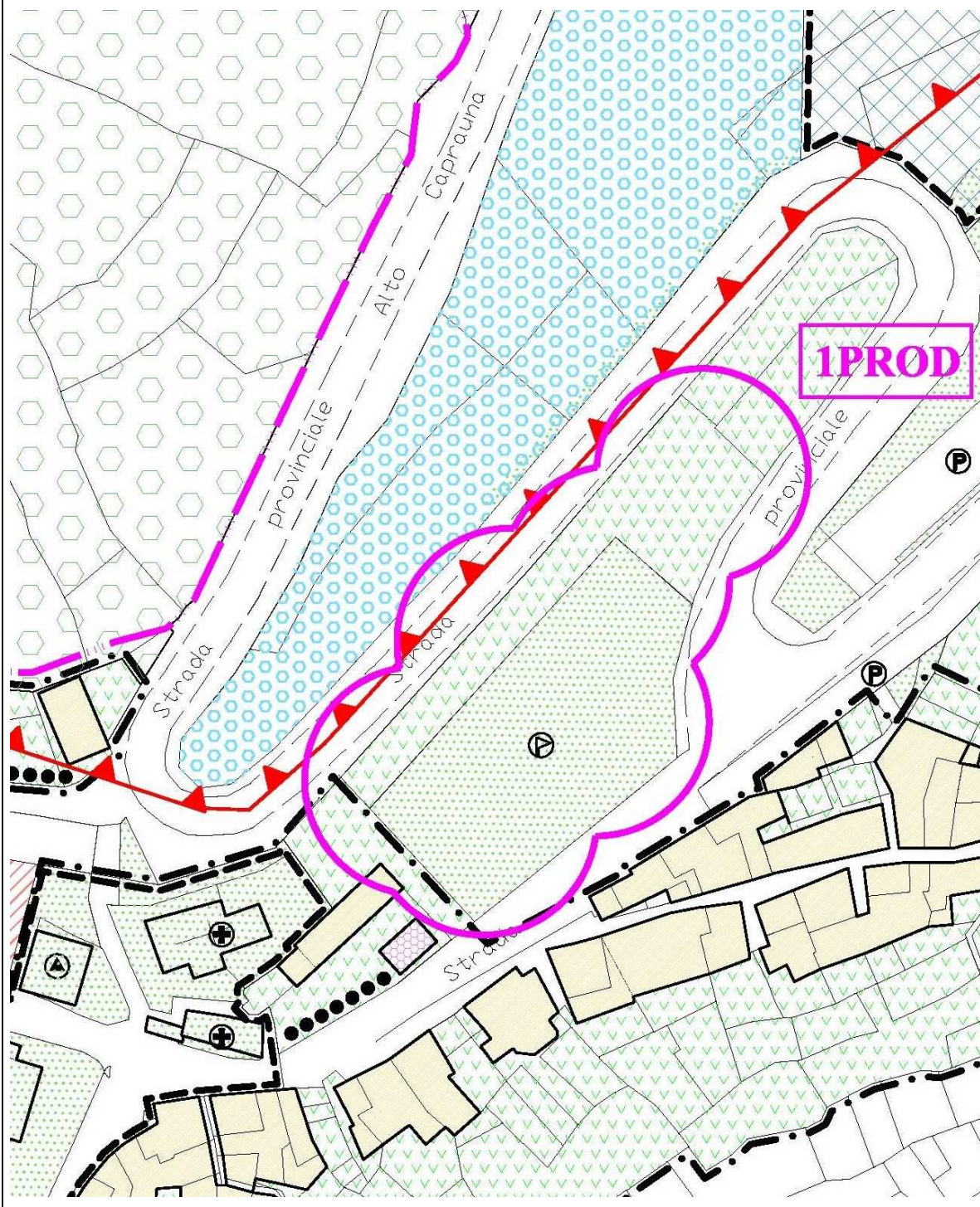
MODIFICA n° 1 PROD - P.R.G.C. VIGENTE

Ambito oggetto di variante: Estratto cartografico della Tavola n. 1 – Zonizzazione Aree urbanizzate (l'area interessata è indicata con un cerchio ed il numero della modifica)



MODIFICA n° 1 PROD – VARIANTE PARZIALE n° 6 - PROGETTO

Estratto cartografico della Tavola n. 1 – Zonizzazione Aree urbanizzate
(l'area interessata è indicata con un cerchio ed il numero della modifica)



RIEPILOGO SETTORE PRODUTTIVO

Le modifiche descritte in precedenza hanno evidenziato una variazione di superficie territoriale a destinazione produttiva derivante dai seguenti interventi:

SETTORE PRODUTTIVO SUPERFICI TERRITORIALI STRALCIATE O INSERITE (mq)	
Numerazione della modifica	Quantità (mq)
1PROD) Stralcio di area produttiva di nuovo impianto TR e trasformazione in area a servizi pubblici	- 2.655
TOTALE	- 2.655

Le modifiche introdotte con la presente Variante hanno determinato complessivamente uno stralcio di superficie territoriale pari a mq **2.655**. La successiva verifica della capacità insediativa produttiva dimostra che il complesso delle Varianti parziali non incrementa le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente, relativi alle attività produttive, in misura superiore al 6 per cento nei Comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti.

SETTORE TERZIARIO

SETTORE TERZIARIO

MODIFICA n° 1 TERZ: A) Recepimento criteri per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio ai sensi della L.R. n° 28/99 - B) Recepimento criteri per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio della somministrazione al pubblico di alimenti e bevande ai sensi della L.R. n° 38/2006

SITUAZIONE DEL PRGC VIGENTE:

Zona di Piano:

Riferimento cartografia: Tavola n. 1 – Zonizzazione Aree urbanizzate

VARIANTE AL PRGC:

Motivazioni:

A) Il Comune ha predisposto gli elaborati relativi ai “Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio” ai sensi della L.R. n° 28/99 e della D.C.R. n° 191-43016 del 20/11/2012.

Gli stessi sono stati messi a disposizione delle organizzazioni di categoria a far data dal 5 gennaio 2015, le quali hanno avuto la possibilità nei successivi 30 giorni di presentare eventuali osservazioni e proposte.

La programmazione del settore commerciale vede la proposta di riconoscere un unico Addensamento storico-rilevante di tipo A1, mentre altri addensamenti e localizzazioni commerciali non sono riconosciute, né potranno essere riconosciute nuove localizzazioni urbane non addensate, in quanto le condizioni e le caratteristiche socio-demografiche ed economiche del Comune non lo consentono.

La documentazione relativa alla definizione dei criteri citati è stata approvata con delibera di Consiglio Comunale.

B) Il Comune ha predisposto gli elaborati relativi ai “Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio della somministrazione al pubblico di alimenti e bevande” ai sensi della L.R. n° 38/06.

Gli stessi sono stati messi a disposizione delle organizzazioni di categoria a far data dal 5 gennaio 2015, le quali hanno avuto la possibilità nei successivi 30 giorni di presentare eventuali osservazioni e proposte.

La programmazione del settore di somministrazione vede la proposta di riconoscere il solo Addensamento storico-rilevante di tipo A1.

La documentazione relativa alla definizione dei criteri citati è stata approvata con delibera di Consiglio Comunale.

Contenuti:

A) Con la presente Variante Parziale n° 6 vengono pertanto recepiti i predetti “criteri” individuando in cartografia di Piano la delimitazione dell’addensamento storico-rilevante A1 (Tav. 1 – Zonizzazione Aree urbanizzate); inoltre è stato integrato l’articolo 5.5 delle N.T.A. (nel comma 2° la sola parola “terziario” è stata sostituita da “terziario-commerciale”) ed è stato inserito il nuovo art. 8.6.

B) Con la presente Variante Parziale n° 6 vengono pertanto recepiti i predetti “criteri” individuando in cartografia di Piano la delimitazione dell’Addensamento storico-rilevante A1 (Tav. 1 – Zonizzazione Aree urbanizzate); inoltre è stato inserito il nuovo art. 8.7.

Modifiche apportate:**Zona di Piano:**

Modifiche cartografiche: Si modifica la Tavola n. 1 – Zonizzazione Aree urbanizzate

Modifiche alle Norme di attuazione: Si modifica l’art. 5.5 e si inseriscono i nuovi artt. 8.6 e 8.7

Modifiche alle Tabelle di zona:

Riepilogo dati quantitativi:

SETTORE SERVIZI PUBBLICI

SETTORE SERVIZI PUBBLICI

MODIFICA n° 1 SERV: Stralcio di un'area a servizi pubblici (verde di arredo)

Ubicazione: Capoluogo

SITUAZIONE DEL PRGC VIGENTE:

Zona di Piano: Area per attrezzature e servizi di interesse pubblico (verde di arredo)

Riferimento cartografia: Tavola n. 1 – Zonizzazione Aree urbanizzate

VARIANTE AL PRGC:

Motivazioni:

La cartografia del Piano Regolatore vigente riporta in prossimità della strada provinciale Alto – Caprauna, a nord del centro abitato, un'area a servizi pubblici (verde di arredo), avente una superficie di mq 1.278, individuata su di un terreno di proprietà comunale.

Si tratta di una previsione, ancora da realizzare, non funzionale quale servizio pubblico: infatti è posta su di un terreno in pendenza, ad una quota superiore di alcuni metri rispetto alla strada provinciale ed in posizione marginale rispetto al centro abitato, pertanto difficilmente accessibile e fruibile dagli utenti, per cui è giustificato stralciarla.

Contenuti:

La modifica inserita nella Variante consiste nello stralcio dell'intera area a servizi pubblici, la quale viene riclassificata in “area della campagna-parco” come la zona circostante.

Detta superficie nel PRGC originario era già classificata come “area della campagna-parco” e con la Variante parziale n. 3 era stata trasformata temporaneamente in area a servizi pubblici (verde di arredo) per ottemperare alle disposizioni dell'art. 17, comma 5°, punto c) della L.R. 56/1977 e s.m.i. (non riduzione delle aree a servizi per più di 0,5 mq/abitante), in attesa di un riposizionamento più funzionale.

Con l'attuale Variante n. 6 si ripropone dunque la previsione urbanistica antecedente alla Variante parziale n. 3.

Le aree della campagna-parco occupano una parte vastissima del territorio comunale e sono destinate dal PRG vigente all'allestimento di un sistema di fruizione naturalistica e ambientale del Comune di Alto.

Ai sensi dell'articolo 41 delle norme di attuazione, le aree della campagna-parco non rientrano nelle aree pubbliche o di uso pubblico costituenti standard urbanistici, ancorché la legenda della cartografia di Piano le indichi impropriamente tra le aree per attrezzature e servizi di interesse generale. Peraltro va considerato che il Comune di Alto, avente una popolazione di appena 599 abitanti insediabili, non rientra tra quelli che devono assicurare una dotazione aggiuntiva di servizi sociali ed attrezzature di interesse generale a norma dell'art. 22 della L.R. n. 56/1977 e s.m.i. Comunque, come si è detto prima, la modifica ripropone unicamente la previsione urbanistica del PRG originario.

La previsione di servizi pubblici stralciata (mq 1.278) viene ricollocata con pari superficie in altra parte del territorio comunale (vedere modifica n. 1 PROD), per cui viene rispettato l'art. 17, comma 5°, punto c) della L.R. 56/77 e s.m.i. (cioè non si riduce la quantità

globale delle aree per servizi per più di 0,5 metri quadrati per abitante), come descritto nel seguito.

L'area interessata dalla modifica è collocata all'interno della Zona di Protezione Speciale Alto – Caprauna ZPS IT1160061, facente parte della Rete Natura 2000 della Regione Piemonte, in attuazione della Direttiva 79/409/CEE - 2 aprile 1979 concernente la conservazione degli uccelli selvatici.

Per quanto riguarda gli aspetti ambientali che caratterizzano l'area oggetto di variante e le modifiche in progetto si rimanda agli allegati elaborati “Documento tecnico di verifica preventiva di assoggettabilità alla VAS” e “Documento di approfondimento per la verifica di Valutazione di Incidenza”.

Modifiche apportate:

Zona di Piano: Aree della campagna-parco

Modifiche cartografiche: Si modifica la Tavola n. 1 – Zonizzazione Aree urbanizzate

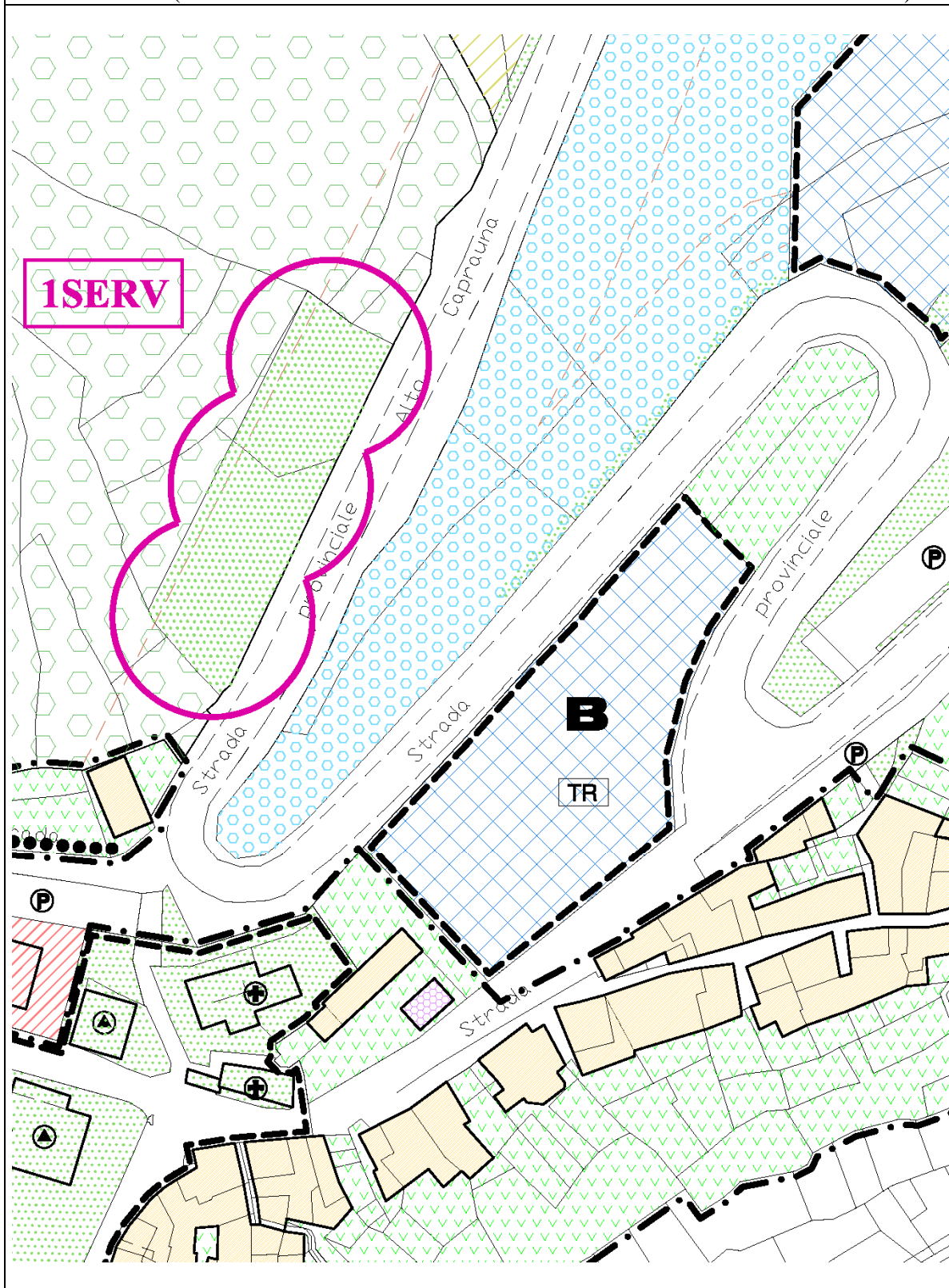
Modifiche alle Norme di attuazione:

Modifiche alle Tabelle di zona:

Riepilogo dati quantitativi: Superficie a servizi pubblici stralciata: mq 1.278

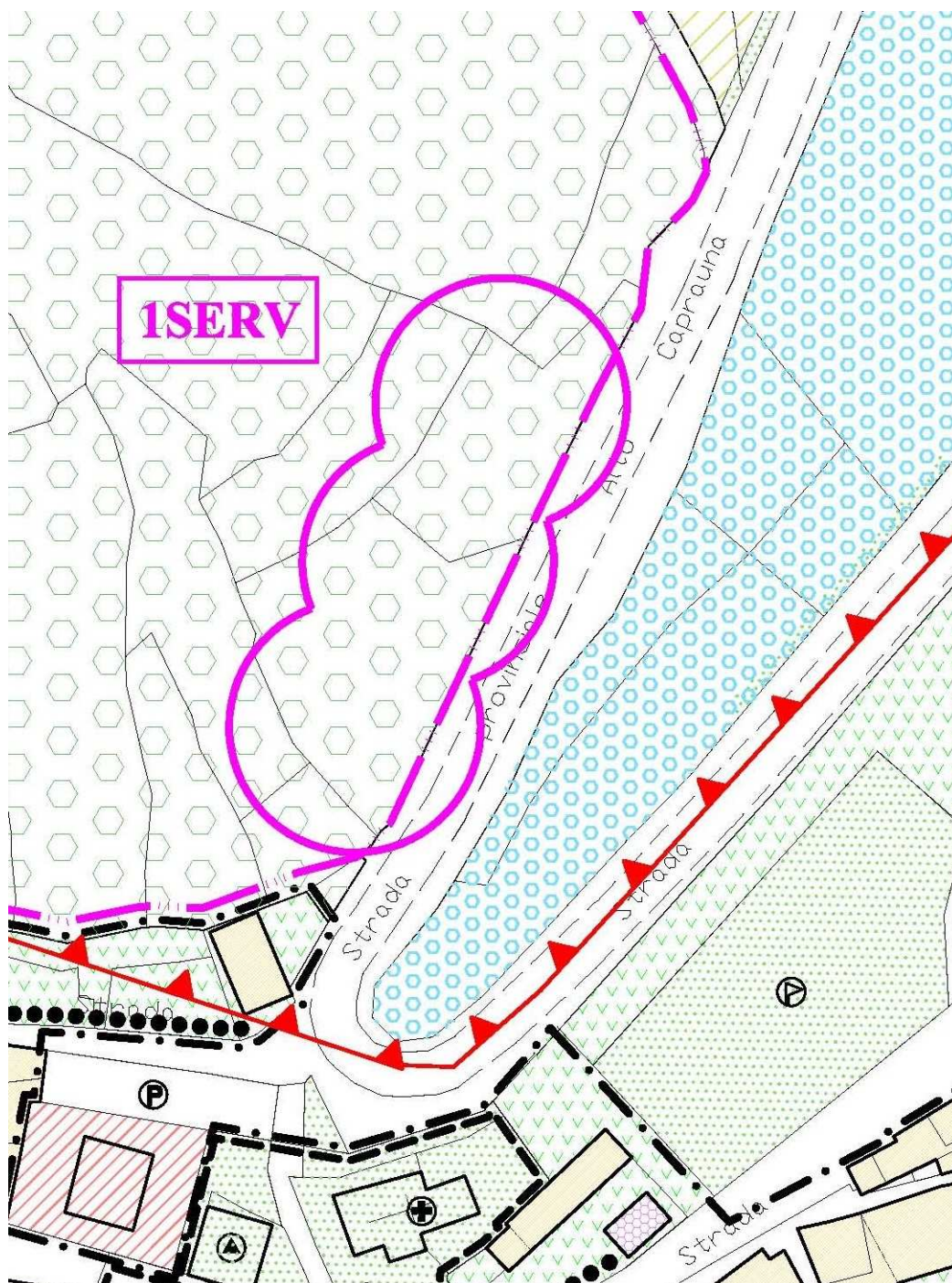
MODIFICA n° 1 SERV - P.R.G.C. VIGENTE

Ambito oggetto di variante: Estratto cartografico della Tavola n. 1 – Zonizzazione Aree urbanizzate (l'area interessata è indicata con un cerchio ed il numero della modifica)



MODIFICA n° 1 SERV – VARIANTE PARZIALE n° 6 - PROGETTO

Estratto cartografico della Tavola n. 1 – Zonizzazione Aree urbanizzate
(l'area interessata è indicata con un cerchio ed il numero della modifica)



SETTORE SERVIZI PUBBLICI

MODIFICA n° 2 SERV: Trasformazione di un'area da verde pubblico di arredo a verde privato

Ubicazione: Capoluogo

SITUAZIONE DEL PRGC VIGENTE:

Zona di Piano: Area a servizi pubblici (verde di arredo)

Riferimento cartografia: Tavola n. 1 – Zonizzazione Aree urbanizzate

VARIANTE AL PRGC:**Motivazioni:**

Nel nucleo rurale di antico impianto del centro abitato una piccola area è destinata a servizi pubblici (verde di arredo), avente una superficie di mq. 26. Si tratta di una superficie limitata e non collegata con l'attigua area pubblica, essendo posta ad una quota inferiore, per cui non se ne prevede un uso quale area a servizi comunali.

Contenuti:

La modifica consiste unicamente nella trasformazione dell'area a verde pubblico di arredo in area a verde privato, come la zona circostante. Tale trasformazione non apporta modifiche alle norme di tutela e salvaguardia del nucleo rurale di impianto antico.

La previsione di servizi pubblici stralciata viene ricollocata con pari superficie di mq 26 in altra parte del territorio comunale (vedere modifica n. 1 PROD), per cui viene rispettato l'art. 17, comma 5°, punto c) della L.R. 56/77 e s.m.i. (cioè non si riduce la quantità globale delle aree per servizi per più di 0,5 metri quadrati per abitante), come descritto nel seguito.

Modifiche apportate:

Zona di Piano: area a verde privato

Modifiche cartografiche: Si modifica la Tavola n. 1 – Zonizzazione Aree urbanizzate

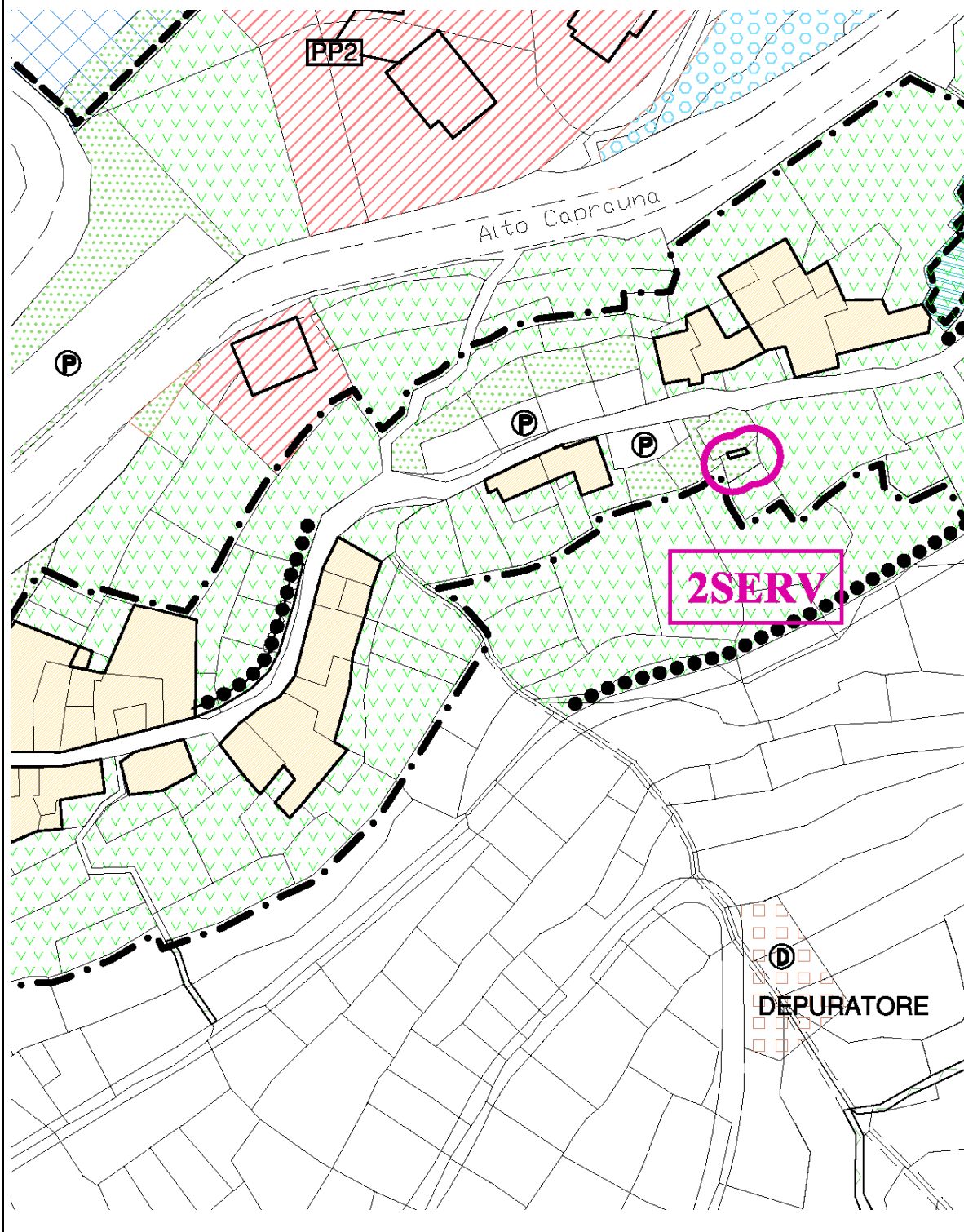
Modifiche alle Norme di attuazione:

Modifiche alle Tabelle di zona:

Riepilogo dati quantitativi: Superficie a servizi pubblici stralciata: mq 26.

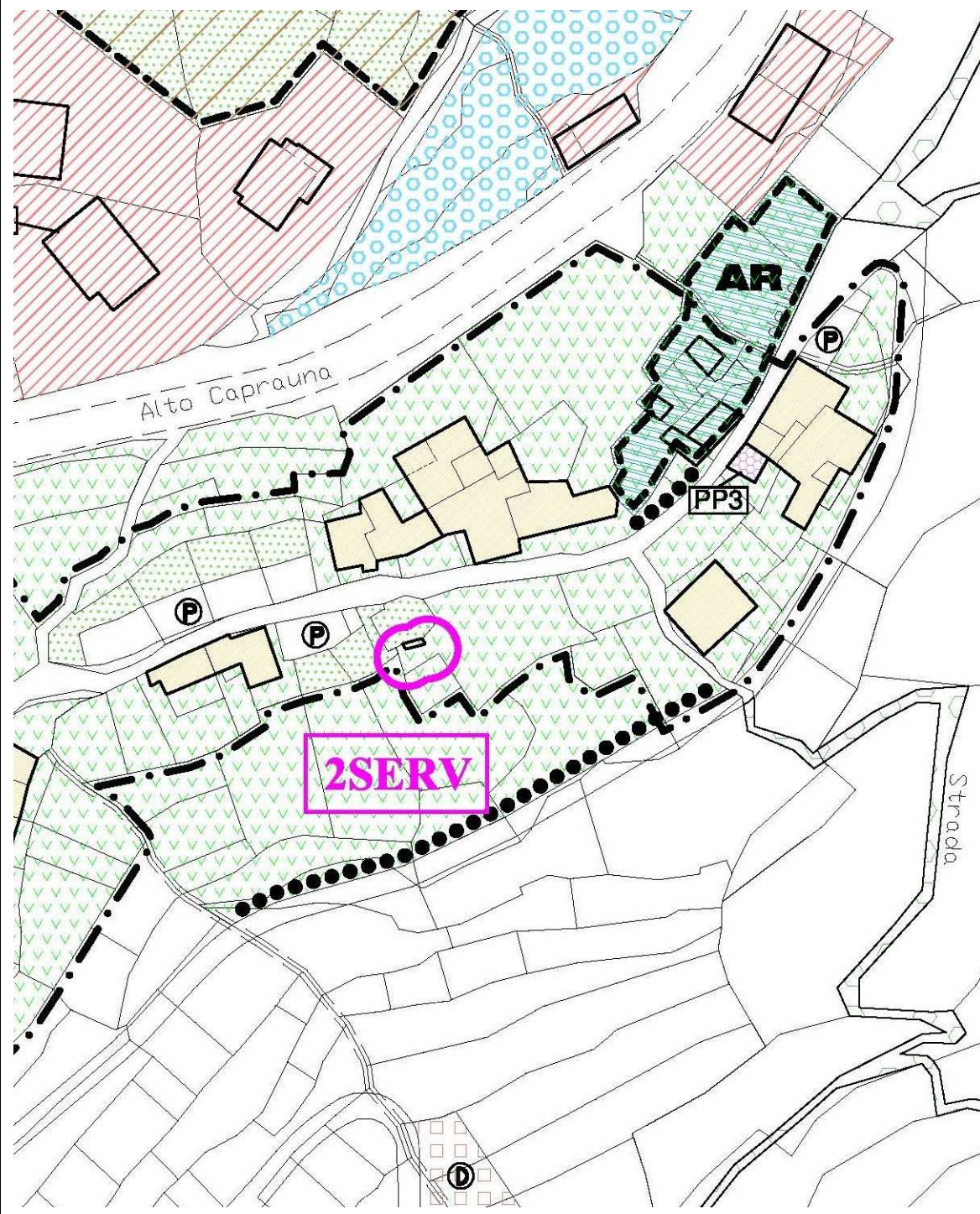
MODIFICA n° 2 SERV - P.R.G.C. VIGENTE

Ambito oggetto di variante: Estratto cartografico della Tavola n. 1 – Zonizzazione Aree urbanizzate (l'area interessata è indicata con un cerchio ed il numero della modifica)



MODIFICA n° 2 SERV – VARIANTE PARZIALE n° 6 - PROGETTO

Estratto cartografico della Tavola n. 1 – Zonizzazione Aree urbanizzate
(l'area interessata è indicata con un cerchio ed il numero della modifica)



RIEPILOGO AREE A 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	
SUPERFICI STRALCIATE/INSERITE CON LA VARIANTE PARZIALE 6	
Numerazione della modifica	Quantità (mq)
1 SERV) Stralcio di un'area a servizi pubblici (verde di arredo)	- 1.278
2 SERV) Trasformazione di un'area da verde pubblico di arredo a verde privato	- 26
1 PROD) Stralcio di area produttiva di nuovo impianto TR e trasformazione in area a servizi pubblici	+ 1.703
TOTALE	+ 399

Le modifiche introdotte con la presente Variante hanno determinato complessivamente un incremento di aree per servizi pubblici pari a mq **399**. 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° 1 NTA: Modifica normativa inerente la realizzazione di manufatti in zona agricola

Ubicazione:

SITUAZIONE DEL PRGC VIGENTE:

Zona di Piano: Aree produttive agricole normali

Riferimento alle norme di attuazione: Art. 6.4 – Costruzione di fabbricati di servizio

VARIANTE AL PRGC:

Motivazioni:

L'articolo 6.4 (Costruzione di fabbricati di servizio) delle norme di attuazione del PRG vigente riguarda la realizzazione di fabbricati di servizio in zona agricola con le seguenti prescrizioni:

“1. Per interventi riguardanti fabbricati di servizio alla azienda agricola, valgono i seguenti parametri edilizi-urbanistici:

- *Sm = Superficie minima aziendale = 5.000 mq;*
- *Su= 15 mq aumentabili in proporzione all'ampiezza della azienda agricola nel rapporto di 50 mq per ogni ettaro di superficie a seminativo equivalente, eccedente la Sm;*
- *h max = 6 ml.”*

Detto articolo regola la costruzione di fabbricati di servizio “alla azienda agricola”, dunque fabbricati funzionali ad una particolare tipologia di utenza rappresentata da un'azienda agricola. Per contro l'articolo 6.2 (Soggetti titolari di concessione agricola) delle norme di attuazione, oltre all'elencazione di una serie di soggetti che possono richiedere il titolo abilitativo edilizio, rimanda alla L.R. 56/77 per quanto non espressamente previsto nello stesso articolo. La quale legge regionale, all'articolo 25, prevede che possano avvalersi dei titoli abilitativi per la edificazione in zona agricola, diversa dalla residenza rurale,” i proprietari dei fondi e chi abbia titolo”.

Nel Comune di Alto, caratterizzato da una popolazione esigua ed anziana, le attività agricole sono svolte da imprenditori agricoli professionali in numero sempre più limitato, mentre nella maggior parte dei casi sono svolte da altri soggetti in modo part-time o da occupati in altri settori che nel tempo libero svolgono anche attività agricole.

Inoltre la struttura della proprietà agricola fondiaria presente nel Comune, fatta di appezzamenti di piccole dimensioni e sparsi nel territorio, e le attività agricole ad essa legate richiedono di poter disporre di fabbricati agricoli di dimensioni limitate.

Pertanto si rende necessario consentire la costruzione di piccoli fabbricati di servizio all'attività agricola, anche per i soggetti non imprenditori agricoli a titolo professionale.

Contenuti:

Conseguentemente nell'art.6.4. viene aggiunto il comma 2 (modificato in accoglimento delle osservazioni pervenute nella fase di verifica preventiva di assoggettabilità alla VAS, individuando una zona molto limitata, posta tra il centro abitato e la strada provinciale, in

cui è possibile la realizzazione di tettoie e piccoli fabbricati di servizio all'attività agricola). A seguito dell'accoglimento di un'osservazione al progetto preliminare della Variante, detto comma è stato nuovamente modificato nel progetto definitivo, per cui ora recita:

“ 2. Nella zona agricola individuata in cartografia con apposita perimetrazione e dicitura “Ambito di applicazione dell’art. 6.4, comma 2, delle NTA” è inoltre ammessa la costruzione di tettoie per il ricovero del legname e piccoli fabbricati di servizio all’attività agricola, alle seguenti condizioni:

- in materiali tradizionali (legno, pietra, muratura intonacata) e con copertura a falde inclinate da realizzarsi con i materiali previsti dalle presenti norme;***
- dimensioni massime in pianta, non cumulabili tra di loro: mq. 40 di superficie coperta per le tettoie aperte su almeno due lati; inferiori a mq 28 di superficie utile netta per i piccoli fabbricati chiusi; nel caso di soluzione mista (unica costruzione in parte chiusa e in parte aperta) devono essere rispettate entrambe le dimensioni: mq 40 di superficie coperta totale e inferiori a mq 28 di superficie utile netta della parte chiusa;***
- altezza massima: non superiore a m. 2,50 alla linea di gronda e m. 3,50 al colmo, misurata all’estradosso; se l’altezza libera interna (intesa come altezza media nei casi di copertura inclinata) è pari o superiore all’altezza minima dei locali abitabili dovrà essere garantito il non utilizzo a fini abitativi, mediante vincolo della destinazione d’uso;***
- la loro costruzione è consentita solo in prossimità delle strade esistenti e non devono essere allacciati alle opere di urbanizzazione a rete;***
- tali manufatti possono essere realizzati in appezzamenti a destinazione agricola anche da soggetti non imprenditori agricoli professionali, che dispongano nel territorio comunale di una superficie agricola in proprietà, affitto o altro titolo legale di godimento nella misura minima di mq 3.000, costituita anche da più appezzamenti non contigui;***
- è ammessa una sola costruzione, anche qualora la superficie agricola sia costituita da più mappali contigui o non contigui.”***

Modifiche apportate:

Zona di Piano: Aree produttive agricole normali

Modifiche cartografiche:

Modifiche alle Norme di attuazione: Si modifica l’art. 6.4

Modifiche alle Tabelle di zona:

Riepilogo dati quantitativi:

MODIFICA n° 2 NTA: Modifica normativa inerente la realizzazione di manufatti in aree della campagna-parco

Ubicazione:

SITUAZIONE DEL PRGC VIGENTE:

Zona di Piano: Aree della campagna-parco

Riferimento alle norme di attuazione: Art. 4.3 – Aree della campagna-parco

VARIANTE AL PRGC:

Motivazioni:

L'articolo 4.3 (Aree della campagna-parco) delle norme di attuazione del PRG vigente riguarda gli interventi ammessi e le modalità attuative della campagna-parco con le seguenti prescrizioni:

“1. Le aree della campagna-parco sono destinate all'allestimento di un sistema di fruizione ambientale connessa alla valorizzazione turistico-ambientale del comune di Alto.

2. In esse si interviene mediante Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica esteso a tutta l'area individuata o a sub-comparti.

3. In sede di P.P. si dovranno prevedere le attrezzature al servizio della fruizione naturalistica e culturale con strutture, quali aree per pic-nic, percorsi pedonali con aree di sosta nei punti panoramici, piccoli manufatti per lo studio e la osservazione delle risorse ambientali presenti, ecc.; le attrezzature dovranno essere adeguatamente inserite nel contesto ambientale utilizzando strutture in legno o altri materiali tipici della tradizione locale.

4. Il P.P. potrà prevedere la realizzazione di piccoli manufatti precari (chioschi, cabine e simili) destinati al ristoro ed ai servizi igienici, di fontane e manufatti ornamentali, e altri da destinare esclusivamente al personale di guardia. Tutte le suddette attrezzature precarie devono essere accuratamente inserite nell'ambiente naturale. È ammessa inoltre la collocazione di attrezzature sportive inedificate e compatibili con la sistemazione a verde; sono ammessi piccoli manufatti al servizio delle attrezzature sportive fino ad un max di 100 mc., purchè in precario o in legno. I manufatti e le attrezzature di cui sopra non dovranno comunque essere collocati nelle zone soggette a rischio geologico evidenziate dagli elaborati di P.R.G.C. .

5. Nelle more della formazione del P.P. è ammessa l'ordinaria coltivazione dei fondi; i terreni appartenenti ad aziende agricole partecipano al computo della capacità edificatoria delle stesse, da realizzare in aree esterne alle aree della campagna-parco, nel rispetto dei parametri e delle disposizioni dettate dal presente P.R.G.”

Le aree della campagna-parco riguardano una vastissima parte del territorio comunale, che il PRG destina all'allestimento di un sistema di fruizione ambientale per la valorizzazione turistico-ambientale del Comune. L'attuazione della campagna-parco è demandata ad un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica esteso ad una determinata area individuata in cartografia od a suoi sub-comparti.

La statuizione normativa delle aree della campagna-parco, operata dal PRG, presenta alcuni aspetti contraddittori.

In primo luogo va considerato che le aree della campagna-parco individuate in cartografia ricoprono una vastissima parte del territorio comunale, al cui interno è delimitata una

porzione sottoposta al Piano Particolareggiato n. 1. Le norme di attuazione dell'art. 4.3 regolano gli interventi da attuarsi mediante Piano Particolareggiato e quelli ammessi nelle more della formazione dello stesso. Si tratta quindi di norme che regolano la sola porzione di campagna-parco sottoposta a strumento urbanistico esecutivo, mentre non intervengono sulla restante parte esterna a questa. E non è chiaro se su quest'ultima parte esterna allo SUE siano applicabili le norme proprie della zona agricola.

In secondo luogo le norme di attuazione non classificano le aree della campagna-parco tra quelle pubbliche o di uso pubblico, ancorché nell'articolato siano comprese nel Titolo IV (che riguarda le aree pubbliche). Al tempo stesso però si prevede che mediante un Piano Particolareggiato tali aree di fatto siano destinate all'uso pubblico: infatti si prevede di attrezzarle per la fruizione naturalistica, culturale e sportiva.

Per contro i proprietari di detti terreni ne vedono limitato l'uso agricolo, in quanto sugli stessi non sono ammesse costruzioni e possono concorrere unicamente al computo della capacità edificatoria da realizzarsi all'esterno della campagna-parco.

Alla luce delle norme vigenti e delle seguenti considerazioni:

- Vanno regolamentati gli interventi ammessi su tutta l'area della campagna-parco e non solo in quella sottoposta a Piano Particolareggiato;
- Non si possono sottoporre i terreni privati ad usi pubblici, a meno che non si faccia ricorso a procedure espropriative od altre adeguate misure compensative;
- La struttura della proprietà agricola fondiaria presente nel Comune, fatta di appezzamenti di piccole dimensioni e sparsi nel territorio, richiede di poter disporre di fabbricati agricoli, di dimensioni limitate, direttamente sui fondi coltivati, escludendo la costruzione di edifici a destinazione agricola di grosse dimensioni concentrati su un solo appezzamento, magari a distanza rilevante;
- Le attività agricole sono svolte da imprenditori agricoli professionali in numero sempre più limitato e nella maggior parte dei casi da soggetti che svolgono attività agricola part-time o da occupati in altri settori che svolgono anche attività agricola;

si propone di modificare le norme richiamate sopra disciplinando la costruzione di piccoli fabbricati a servizio dell'agricoltura nelle aree agricole della campagna-parco.

Contenuti:

Conseguentemente nell'art. 4.3 viene aggiunto il comma 5 bis (modificato in accoglimento delle osservazioni pervenute nella fase di verifica preventiva di assoggettabilità alla VAS, individuando una zona molto limitata, posta tra il centro abitato e la strada provinciale, in cui è possibile la realizzazione di tettoie e piccoli fabbricati di servizio all'attività agricola), che recita:

“5 bis. Nelle aree agricole della campagna-parco esterne ed interne alla delimitazione del Piano Particolareggiato P.P. 1, è inoltre ammessa, nelle more della formazione del P. P., la costruzione di tettoie per il ricovero del legname e piccoli fabbricati di servizio all'attività agricola, secondo le disposizioni dell'art. 6.4 comma 2°, e limitatamente alla zona indicata in cartografia con apposita perimetrazione e dicitura “Ambito di applicazione dell'art. 6.4, comma 2, delle NTA”.

Modifiche apportate:

Zona di Piano: Aree della campagna-parco

Modifiche cartografiche:

Modifiche alle Norme di attuazione: Si modifica l'art. 4.3

Modifiche alle Tabelle di zona:

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:**

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 **399**.

Lo strumento urbanistico vigente definisce la popolazione insediabile per l'applicazione degli standard urbanistici in 599 abitanti (residenti + saltuari).

Quindi: **abitanti totali 599 x 0,50 mq/ab = ± mq 299,5 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 (art. 21 L.R. 56/77) RIDUZIONE/AUMENTO DI AREE NEL COMPLESSO DELLE VARIANTI PARZIALI	
Varianti parziali n. 1, 2 e 3	nessuna modifica
Variante parziale 5	riduzione di mq 100
Presente Variante parziale 6	aumento di mq. 399
TOTALE	AUMENTO DI MQ 299

(Nota: La Variante n. 4 è una variante strutturale di adeguamento al P.A.I. non ancora approvata)

Quindi il complesso delle Varianti parziali, compresa la presente, ha aumentato le aree a servizi pubblici di **mq 299**, valore di fatto corrispondente alla quantità limite ammessa (mq 299,5).

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:

CAPACITÀ INSEDIATIVA RESIDENZIALE: Lo strumento urbanistico vigente ha previsto la capacità insediativa residenziale di Piano in 599 abitanti (residenti + saltuari).

Le modifiche descritte in precedenza non comportano variazioni della capacità insediativa residenziale del Piano Regolatore. Si riporta comunque qui di seguito il prospetto che documenta le riduzioni o aumenti di volumetria intervenuti nel complesso delle Varianti parziali.

SETTORE RESIDENZIALE RIDUZIONE/AUMENTO DI VOLUMETRIA NEL COMPLESSO DELLE VARIANTI PARZIALI	
Varianti parziali n. 1 e 2	nessuna modifica
Variante parziale n. 3	riduzione di mc 599
Presente Variante parziale n. 6	nessuna modifica
TOTALE	RIDUZIONE DI MC 599

Resta pertanto immutata la situazione determinatasi con la precedente Variante parziale n° 3, la quale aveva stralciato complessivamente una volumetria residenziale pari a mc. **559**, che si rende disponibile per eventuali future Varianti parziali.

f) 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:

SETTORE PRODUTTIVO (terziario ricettivo)

Le modifiche introdotte con la presente Variante hanno determinato complessivamente una riduzione di superficie territoriale a destinazione produttiva (terziario ricettivo) pari a mq 2.655.

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	
Varianti parziali n. 1, 2, 3 e 5	nessuna modifica
Presente Variante parziale n. 6	riduzione di mq 2.655
TOTALE	RIDUZIONE DI MQ 2.655

Complessivamente le superfici territoriali per attività produttive delle Varianti parziali, compresa la presente, comportano una riduzione di mq. **2.655**, che si rende disponibile per eventuali future Varianti parziali.

g) **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.

h) **Non modificano gli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 24, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti.:** alcune modifiche intervengono all'interno del nucleo rurale di impianto antico del capoluogo, senza però diminuire le misure di tutela e salvaguardia: infatti la modifica n. 1 RES prevede il mantenimento di una parte di edificio costituente una cortina edilizia; la modifica n. 2 RES ripropone una possibilità già ammessa dal PRG vigente all'interno dello stesso nucleo e consente la costruzione di autorimesse interamente interrate in un terrazzamento, sottoposte alle norme di inserimento ambientale del PRG; la modifica n. 2 SERV consiste unicamente nella trasformazione di un'area a verde pubblico di arredo in area a verde privato.

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.

La Variante parziale non contiene nuove previsioni insediative, per cui non viene allegata la tavola schematica delle urbanizzazioni primarie.

RISPETTO DEL COMMA 8°, ART. 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 un 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.

Considerato che alcuni interventi inseriti nella Variante riguardano la ZPS "Alto - Caprauna" è stato inoltre predisposto l'elaborato "Verifica di Valutazione di Incidenza – Zona di Protezione Speciale IT1160061 "Alto – Caprauna", trasmesso alla Direzione Ambiente, Governo e Tutela del Territorio - Settore Aree Naturali Protette della Regione Piemonte per la valutazione di incidenza di cui all'art. 44 della L.R. 19/2009 e s.m.i.

I soggetti competenti in materia ambientale hanno ritenuto che la Variante parziale possa essere esclusa dalla procedura di VAS. Pertanto l'Amministrazione Comunale, attraverso l'Organo Tecnico preposto, sulla base dei pareri pervenuti e delle conseguenti modifiche apportate agli elaborati della Variante ha disposto l'esclusione della stessa dall'assoggettabilità alla VAS.

Nell'elaborato che titola "V.A.S. - Documento tecnico di verifica preventiva di assoggettabilità alla VAS – Controdeduzioni del Comune" si riportano i pareri dei soggetti

competenti in materia ambientale, con le conseguenti considerazioni e determinazioni espresse dal Comune e recepite nel progetto di Variante (in particolare l'accoglimento dei suddetti pareri ha comportato la modifica delle norme di attuazione e della cartografia di Piano).

Al termine dello stesso elaborato si allegano anche il “Documento tecnico di verifica preventiva di assoggettabilità alla VAS” e la “Verifica di Valutazione di Incidenza” (quest'ultima nella stesura concordata, in fase di istruttoria, con la Direzione Ambiente, Governo e Tutela del Territorio - Settore Aree Naturali Protette della Regione), in quanto, pur essendo disposta l'esclusione della Variante dall'assoggettamento alla fase di valutazione ambientale strategica, tali allegati contengono le analisi e le proposte di intervento inerenti le tematiche ambientali propedeutiche e complementari alla stesura del progetto di Variante.

INTERAZIONI CON LA PIANIFICAZIONE SOVRACOMUNALE

I contenuti della Variante parziale n. 6 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. 6 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 Alto nell'ambito di integrazione territoriale "AIT 33 – CEVA", per il quale vengono indicati gli indirizzi qui riproposti.

AIT 33 - Ceva

Tematiche	Indirizzi
Valorizzazione del territorio	Conservazione e gestione del patrimonio ecologico-ambientale (Parco Alta Valle Pesio e Tanaro, sorgenti del Belbo, fascia fluviale del Tanaro), idrico, forestale, eno-gastronomico, paesaggistico e storico-architettonico (centri storici di Ceva, Garessio e Ormea). Messa in sicurezza idraulica della fascia fluviale del Tanaro e alto Belbo ed idrogeologica del territorio collinare. Prevenzione del rischio sismico e industriale. L'estesa presenza di aree marginali spopolate collinari e montane e la crisi occupazionale dei centri della valle del Tanaro richiede piani di attrazione di insediamenti industriali, artigianali e terziari, anche con riuso di aree dismesse. Questi possono sfruttare la discreta accessibilità interprovinciale (Cuneo, Savona, Imperia) e possono legarsi in parte all'utilizzo di risorse locali (filiera bosco-legname-energia, recupero dell'edilizia tradizionale, prodotti tipici, connessioni con i circuiti turistici e le attività fieristiche). Riconversione della ferroviaria secondaria Ceva-Ormea come linea di servizio parametropolitano.
Risorse e produzioni primarie	Governo e utilizzo del patrimonio forestale per produzione di legname e biomasse per energia.
Turismo	Valorizzazione turistica del patrimonio naturalistico e architettonico in circuiti integrati a livello provinciale (AIT di Mondovì e di Alba) e interprovinciale (retroterra della Riviera di Ponente).

PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE (P.P.R.)

La Regione Piemonte con D.G.R. n° 20-1442 del 18/05/2015 ha deliberato la nuova adozione del Piano Paesaggistico Regionale. 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 3, 13, 14, 15, 16, 18, 23, 26, 33 e 39 delle norme di attuazione dello stesso Piano Paesaggistico, nonché con le specifiche prescrizioni d'uso di cui all'art. 143, comma 1 lettera b, del Codice stesso, riportate nel Catalogo dei beni paesaggistici del Piemonte, Prima parte, all'interno della sezione "prescrizioni specifiche, presente nelle schede relative a ciascun bene.

Le previsioni della Variante parziale n. 6 non si pongono in contrasto con le prescrizioni degli articoli sopra citati.

Il territorio di Alto ricade nell'ambito di paesaggio n. 62 (Alta Valle Tanaro e Cebano) 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 Alto, 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. 6 non contrastano con le disposizioni del Piano Territoriale Provinciale.

ELABORATI DELLA VARIANTE PARZIALE N. 6

La presente Variante Parziale n. 6 al P.R.G.C. (Progetto definitivo) comprende i seguenti elaborati:

- Relazione illustrativa
- Controdeduzioni alle osservazioni presentate al progetto preliminare
- V.A.S. - Valutazione Ambientale Strategica - Documento tecnico di verifica preventiva di assoggettabilità alla V.A.S. - Controdeduzioni del Comune
- Norme di attuazione - Testo integrato
- Relazione di congruità acustica
- Tavola n. 1/V6 – Zonizzazione Aree urbanizzate - scala 1:1.000
- Tavola n. 2/V6 – Tipi di intervento e modi di attuazione nei nuclei di impianto antico – scala 1:1.000
- Tavola n. 3/V6 – Zonizzazione territorio comunale – scala 1:5.000.

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PRESENTATE AL PROGETTO PRELIMINARE

Sono pervenute alcune osservazioni al progetto preliminare della Variante. Le controdeduzioni alle osservazioni presentate hanno comportato nel progetto definitivo modifiche alla cartografia ed alle norme di attuazione, descritte nell'apposito elaborato "Controdeduzioni alle osservazioni presentate al progetto preliminare".

INTEGRAZIONI ALLE NORME DI ATTUAZIONE

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

- gli articoli 2.1, 2.2, 4.3, 5.5, 5.7, 5.11, 6.4, 8.1 delle norme di attuazione;
- vengono inseriti i due nuovi articoli 8.6 e 8.7, inerenti l'esercizio del commercio al dettaglio e la somministrazione di alimenti e bevande, ed il nuovo articolo 3.13 relativo alle misure di mitigazione e compensazione degli impatti ambientali, che recepisce le osservazioni espresse nella fase di verifica preventiva di assoggettabilità alla VAS;
- vengono inoltre apportate precisazioni lessicali in più articoli, conseguenti all'adeguamento del PRG alle definizioni uniformate dei parametri urbanistico-edilizi del Regolamento Edilizio.

Le motivazioni che hanno determinato le modifiche agli articoli sopra citati sono state riportate nei precedenti paragrafi, 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.

Qui di seguito 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.

ALLEGATO

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

Art. 2.1 - Parametri urbanistici

1. Le norme che disciplinano l'edificazione e l'urbanizzazione nelle varie zone del territorio comunale fanno ricorso ai parametri urbanistici di seguito elencati:

a) **St = Superficie territoriale**

Un'area a destinazione omogenea di zona sulla quale lo strumento urbanistico generale si attua a mezzo di intervento preventivo; è comprensiva delle aree per urbanizzazione primaria e di quelle per l'urbanizzazione secondaria, anche se non indicate nelle planimetrie, che sia necessario reperire nel corso della attuazione.

La St è misurata al lordo delle nuove aree a servizi e della nuova viabilità prevista dal Piano Regolatore e al netto delle aree e delle strade pubbliche esistenti interne all'area.

b) **Sf = Superficie fondiaria**

Un'area a destinazione omogenea al netto di tutti gli spazi pubblici esistenti o previsti.

c) **S1 = Superficie per opere di urbanizzazione primaria**

Comprende le aree destinate alle seguenti opere:

- a) strade di servizio degli insediamenti;
- b) strade pedonali;
- c) spazi di sosta e parcheggio pubblico;
- d) rete fognaria, idrica, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, del telefono;
- e) pubblica illuminazione;
- f) nuclei elementari di verde.

d) **S2 = Superficie per opere di urbanizzazione secondaria**

Comprende le aree destinate alle seguenti opere:

- a) asili nido;
- b) scuole materne;
- c) scuole dell'obbligo;
- d) attrezzature collettive civiche (centri civili, attrezzature amministrative, culturali, sociali, sanitarie, assistenziali, ricreative, commerciali, ecc.);
- e) attrezzature collettive religiose;
- f) spazi per il verde pubblico attrezzato e naturale;
- g) spazi per il verde sportivo e gli impianti relativi.

e) **Superficie per opere di urbanizzazione indotta:**

- a) parcheggi in superficie, in soprassuolo e sottosuolo, sovrappassi e sottopassi pedonali e veicolari;
- b) impianti di trasporto collettivo di interesse comunale e intercomunale;
- c) mense pluriaziendali a servizio di insediamenti industriali o artigianali;
- d) impianti tecnici di interesse comunale e sovracomunale;
- e) impianti di smaltimento dei rifiuti solidi;
- f) sistemazione a verde delle fasce di protezione stradale, cimiteriale, di impianti produttivi e di sponde di fiumi e torrenti;
- g) manufatti occorrenti per arginature e terrazzamenti e per opere di consolidamento del terreno.

f) **Ut = Indice di utilizzazione territoriale**

La massima superficie utile Su, espressa in metri quadrati, costruibile per ogni mq di superficie territoriale St (mq/mq).

- g) U_f = Indice di utilizzazione fondiaria
La massima superficie utile S_u , espressa in metri quadrati, costruibile per ogni metro quadro di superficie fondiaria S_f (mq/mq).
- h) I_t = Indice di fabbricabilità (densità) territoriale
Il volume massimo, espresso in metri cubi, costruibile per ogni mq di superficie territoriale S_t (mc/mq).
- i) I_f = Indice di fabbricabilità (densità) fondiaria
Il volume massimo, espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro quadro, di superficie fondiaria S_f (mc/mq).
- l) S_m = Superficie minima di intervento
Area minima richiesta per gli interventi sia preventivi che diretti.
- m) RC = Rapporto massimo di copertura
Rapporto percentuale massimo (superficie coperta/superficie fondiaria) riferito a tutte le opere edificate.
- n) S_c = Superficie coperta
Area risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra, con esclusione delle parti aggettanti fuori terra come pensiline, balconi e sporti di gronda con sporgenza max di 1,00 mt, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali.
- o) V_l = Indice di visuale libera
È il rapporto tra la distanza delle varie fronti del fabbricato dai confini di zona o di proprietà, dai cigli stradali, da altre fronti di edifici, e l'altezza delle fronti stesse.

Art. 2.2 - Parametri edilizi

1. Le norme che disciplinano l'edificazione nelle varie zone del territorio comunale fanno ricorso ai parametri edilizi di seguito elencati:

- 1) S_U = Superficie utile residenziale: negli interventi di completamento, nuovo impianto, ristrutturazione urbanistica.
La somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori ed entro terra, compresi eventuali soppalchi. Dal computo della superficie utile sono esclusi:
 - a) porticati di uso pubblico e le logge rientranti;
 - b) le cantine, i garages, le centrali termiche, elettriche di condizionamento, quando non superino l'altezza di mt 2,50 ed inoltre non superino, in estensione, la superficie coperta dell'edificio;
 - c) le soffitte quando abbiano l'altezza max inferiore a mt 2,70, pendenza max delle falde del 40% e con una luce per falda non superiore a mq 0,40.
- 2) S_U = Superficie utile residenziale negli altri interventi.
La somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori ed entro terra.
- 3) S_U = Superficie utile produttiva
La somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori ed entro terra per qualsiasi destinazione d'uso.

- 4) SU = Superficie utile relativa ai servizi pubblici, di uso pubblico nonchè alle attrezzature e servizi di interesse generale e impianti speciali: si intende la somma delle superfici coperte di ciascun piano, fuori ed entro terra.
- 5) H_f = Altezza delle fronti
L'altezza di ciascun fronte del fabbricato è data dalla differenza fra le due quote:
 - a) media del marciapiede o del terreno;
 - b) la maggiore tra la linea di gronda e la quota dell'intradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile, sia orizzontale che inclinato (calcolato nel punto medio).
- 6) H = Altezza del fabbricato
L'altezza media fra quelle delle varie fronti.
La maggiore tra le altezze delle fronti, di cui al precedente punto 5, è da intendersi come altezza massima dell'edificio.
- 7) V = Volume del fabbricato
Somma dei prodotti delle superfici utili ($S.U.$) di ogni piano per le relative altezze lorde, misurate cioè da pavimento a pavimento e da pavimento ad altezza media dell'estradosso del solaio per i sottotetti abitabili.
- 8) P = Numero dei piani di calpestio dell'edificio esclusi i piani interrati.
- 9) D = Le distanze fra edifici nei casi in cui il P.R.G. vi faccia riferimento è misurata dal perimetro della massima proiezione delle superfici edificate fuori terra, compresi cornicioni, balconi e scale a giorno se aggettanti più di 1 ml dalla parete.

Art. 4.3 - Aree della campagna-parco

1. Le aree della campagna-parco sono destinate all'allestimento di un sistema di fruizione ambientale connessa alla valorizzazione turistico-ambientale del comune di Alto.
2. In esse si interviene mediante Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica esteso a tutta l'area individuata o a sub-comparti.
3. In sede di P.P. si dovranno prevedere le attrezzature al servizio della fruizione naturalistica e culturale con strutture, quali aree per pic-nic, percorsi pedonali con aree di sosta nei punti panoramici, piccoli manufatti per lo studio e la osservazione delle risorse ambientali presenti, ecc.; le attrezzature dovranno essere adeguatamente inserite nel contesto ambientale utilizzando strutture in legno o altri materiali tipici della tradizione locale.
4. Il P.P. potrà prevedere la realizzazione di piccoli manufatti precari (chioschi, cabine e simili) destinati al ristoro ed ai servizi igienici, di fontane e manufatti ornamentali, e altri da destinare esclusivamente al personale di guardia. Tutte le suddette attrezzature precarie devono essere accuratamente inserite nell'ambiente naturale. È ammessa inoltre la collocazione di attrezzature sportive inedificate e compatibili con la sistemazione a verde; sono ammessi piccoli manufatti al servizio delle attrezzature sportive fino ad un max di 100 mc., purchè in precario o in legno. I manufatti e le attrezzature di cui sopra non

dovranno comunque essere collocati nelle zone soggette a rischio geologico evidenziate dagli elaborati di P.R.G.C. .

5. Nelle more della formazione del P.P. è ammessa l'ordinaria coltivazione dei fondi; i terreni appartenenti ad aziende agricole partecipano al computo della capacità edificatoria delle stesse, da realizzare in aree esterne alle aree della campagna-parco, nel rispetto dei parametri e delle disposizioni dettate dal presente P.R.G.

6. Nelle aree della campagna parco (tavola di PRGC n. 3/V3 "Zonizzazione del territorio libero" in scala 1:5.000) è individuata con apposita grafia l'area per la costruzione di una centralina idroelettrica. In assenza del Piano Particolareggiato è ammessa la realizzazione di una centralina idroelettrica e relative opere complementari consistenti in: riutilizzo o nuova realizzazione della condotta forzata dall'opera di presa posta nel Comune di Caprauna, condotta di derivazione per l'allaccio alla vasca di accumulo dell'acquedotto esistente, condotta di restituzione dell'acqua nel torrente Pennavaire, opere di allaccio alla rete elettrica, eventuale opera di captazione a valle della centralina idroelettrica che recapiti la portata d'acqua restituita in una vasca di carico a fini idropotabili. Nel caso in cui la costruzione della centralina dovesse interessare la fascia di rispetto dalla strada provinciale, la realizzazione dell'intervento dovrà essere concordata preventivamente con l'Ufficio Tecnico dell'Amministrazione Provinciale.

Art. 5.5 - Aree residenziali esterne ai nuclei rurali

1. Le aree residenziali esterne ai nuclei rurali comprendono:

- aree a verde privato;
- aree residenziali a capacità insediativa esaurita;
- aree residenziali di completamento;
- aree residenziali di nuovo impianto.

2. In esse sono previste le funzioni residenziali e quelle con esse compatibili del settore terziario e artigianale, purchè non nocive nè moleste e nel rispetto degli standards di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.

3. Le destinazioni compatibili potranno incidere sulla superficie utile complessiva per tutto il piano terra negli edifici con più di un piano f.t., viceversa per un max del 30%; tali rapporti potranno essere maggiori per uffici pubblici o per strutture ricettive ricreative.

4. In tali aree, gli interventi di recupero e trasformazione del patrimonio edilizio esistente, e di nuova edificazione, sono ammessi, oltre agli elementi e materiali individuati come tipici nella tradizione locale:

- lievi modifiche alle composizioni volumetriche tipiche nella tradizione locale purchè vengano opportunamente realizzate condizioni di inserimento ambientale (materiali e apparato decorativo nella tradizione locale);

- coperture piane, non inerbite, nei volumi di servizio contigui al corpo principale, se destinate alla formazione di terrazze e con un max di 30 mq di pianta di copertura;
- piante di copertura a falda unica nei volumi di servizio contigui al corpo principale con un max di 30 mq di pianta di copertura;
- manto di copertura in tegole canadesi color testa di moro o grigie; sono ammessi manti di copertura in lamiera preverniciata del tipo e colore deciso dal Comune unicamente per i manufatti secondari e fabbricati di servizio, quali tettoie, legnaie, ricoveri attrezzi, pensiline, ecc.;
- murature esterne rivestite con intonaci non a calce o con mattoni a vista purchè in composizioni volumetriche e con apparato decorativo nella tradizione locale.

5. In tutti gli interventi sono vietati l'uso di serrande avvolgibili e di infissi esterni in alluminio anodizzato, portoni in lamiera, strutture in prefabbricato, piante di copertura a padiglione, corpi tecnici al di sopra delle coperture e aperture con sviluppo orizzontale ad eccezione di vetrine al piano terra e di aperture tecniche non prospicienti la pubblica via.

Art. 5.7 - Aree residenziali a capacità insediativa esaurita

1. Sono aree prevalentemente di impianto recente da sottoporre ad interventi di conservazione e adeguamento edilizio, nonchè di riqualificazione ambientale.
2. Sugli edifici a destinazione residenziale esistenti e nelle aree funzionalmente connesse sono ammessi generalmente i seguenti tipi di intervento:
 - a) intervento di manutenzione, restauro, risanamento conservativo, e ristrutturazione edilizia con incremento max di cm 60 della linea di gronda e di colmo;
 - b) realizzazione di volumi tecnici indispensabili per l'installazione di impianti tecnologici e igienico- sanitari, per un max di 15 mc per edificio;
 - c) ampliamenti e sopraelevazioni, una tantum del 20% del volume residenziale preesistente, di edifici a tipologia monofamiliare isolata sino ad un max di 700 mc totali a fine intervento, dell'If di 1,5 mc/mq e con altezza max di ml 7,0 o quella esistente se superiore;
 - d) ampliamenti e sopraelevazioni, una tantum di edifici con incremento del 20% della volumetria residenziale esistente purchè:
 - non venga superato l'indice fondiario di 1,5 mc/mq e l'altezza max di 7,0 ml o quella esistente se superiore;
 - in caso di demolizione e ricostruzione si attuino le previsioni di arretramento stabilite topograficamente dal P.R.G. o definite in sede di rilascio della concessione;
 - e) variazione di destinazione d'uso a residenza per gli annessi colonici esistenti alla data di adozione delle presenti norme con cubatura superiore ai 300 mc, purchè venga garantita la dotazione di un posto macchina per unità abitativa;
 - f) allacciamento ai pubblici servizi;
 - g) sistemazione del suolo, comprese le recinzioni;

- h) esecuzione di autorimesse e cantine fino al raggiungimento della quota di mq 15 (superficie utile netta) per unità di alloggio al lordo delle SU accessorie analoghe esistenti.
3. Gli ampliamenti e le sopraelevazioni di cui ai punti c) e d), si intendono non cumulabili reciprocamente.
4. La cessione di aree per opere di urbanizzazione primaria, pari a 10 mq/75 mc di volume ampliato, potrà essere ammessa, a giudizio della Amministrazione Comunale, anche su aree esterne al lotto di pertinenza, previste a servizi nel P.R.G., dando priorità alle aree a servizio contigue al lotto stesso, ovvero in tutto od in parte monetizzata.
5. Nella realizzazione di garages isolati devono essere rispettate le disposizioni dettate in materia di inserimento ambientale all'art. 5.6.
6. Prescrizione puntuale n. 2 (PP2): Sui due fabbricati esistenti inseriti nell'area residenziale a capacità insediativa esaurita indicata in cartografia con la sigla "PP2", costituenti una sola proprietà, è consentita l'applicazione delle seguenti ulteriori norme:
- l'altezza max ammessa è di 10,50 ml;
 - gli ampliamenti e sopraelevazioni una tantum di edifici con incremento del 20% della volumetria residenziale esistente, di cui al precedente 2° comma, punto d), consentiti su entrambi i fabbricati, possono eventualmente essere cumulati in tutto od in parte su uno solo di questi;
 - nella modalità di calcolo dell'incremento volumetrico, dal computo della "superficie utile residenziale", di cui all'articolo 2.2, comma 1°, punto 1), possono essere escluse le superfici elencate alla lettera b) (cantine, garages, centrali termiche, elettriche, di condizionamento) anche se aventi altezza interna superiore a m 2,50 e quelle elencate alla lettera c) (soffitte) anche se non rispettano le misure previste di altezza max interna, pendenza delle falde e dimensioni delle luci.

Art. 5.11 - Aree produttive di nuovo impianto

1. Comprendono aree inedificate, dove si rende opportuna la composizione morfologica dell'intervento, oltre che necessaria la realizzazione di un nuovo impianto infrastrutturale.
2. L'intervento è subordinato alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi estesi alle intere aree individuate in cartografia.
3. Nella formazione di strumenti urbanistici esecutivi sono da rispettare le seguenti prescrizioni:
comparto A
 - destinazione d'uso = T.R., turistico ricettivo-ricreativo-alberghiero
 - Sm = quella delimitata in cartografia

- U.T., di superficie utile alberghiera = 0,4 mq/mq
- S1, parcheggi da asservire ad uso pubblico = 50% di SU alberghiera
- S2, aree a verde da cedere ad uso pubblico = 20% di S.T.
- parcheggi privati = 1 posto macchina ogni 4 utenti con un minimo di un posto macchina ogni camera
- n° piani fuori terra = max 2
- H max = 8 ml
- superficie impermeabile massima, destinata ad edifici ed attrezzature = 40% di Sm
- il 40% di Sm, al netto delle superfici da cedere od asservire ad uso pubblico, dovrà essere attrezzata a verde
- residenza del titolare = una unità abitativa con S.U. max di 120 mq purchè la S.U. residenziale non risulti superiore ad 1/3 della S.U. produttiva.

Lo strumento urbanistico esecutivo dovrà prevedere, con apposito studio:

- la sistemazione a verde dell'area oggetto dell'intervento, che ne mitighi l'inserimento nel contesto ed assicuri un miglioramento qualitativo della fruizione, il 70% dell'area a verde dovrà, se non lo è già, essere convenientemente rimboschito con essenze tipiche locali;
- le caratteristiche planovolumetriche e formali dell'intervento, che ne mitighi l'inserimento nel tessuto edilizio e che ne minimizzi l'impatto percettivo, in particolare per quanto attiene la salvaguardia del cono visuale tra castello e tessuto edilizio storico nonché per la scelta dei materiali e degli elementi costruttivi che dovranno attenersi a quanto stabilito in proposito al precedente art. 5.4.

comparto B

- destinazione d'uso = T.R., turistico ricettivo-ricreativo-alberghiero
- Sm = quella delimitata in cartografia
- U.T. = 0,3 mq/mq
- S1, parcheggi da asservire ad uso pubblico = 50% di SU alberghiera
- S2, aree a verde da cedere ad uso pubblico = 20% della superficie territoriale
- parcheggi privati = 1 posto macchina ogni 4 utenti con un minimo di un posto macchina ogni camera
- n° piani fuori terra = max 2
- H max = 8 ml
- superficie impermeabile max, destinata ad edifici ed attrezzature = 30% di Sm
- residenza del titolare = una unità abitativa con S.U. max di 120 mq purchè la S.U. residenziale non risulti superiore ad 1/3 della S.U. alberghiera.

Lo S.U.E. dovrà prevedere, con apposito studio:

- la sistemazione dell'area a verde, che ne mitighi l'inserimento nel contesto ed assicuri un miglioramento qualitativo della fruizione, anche con interventi di diradamento e rimboschimento con essenze tipiche locali - a fine intervento il 70% dell'area a verde dovrà essere convenientemente rimboschito;
- le caratteristiche planovolumetriche e formali dell'intervento, che ne mitighi l'inserimento nel contesto e che garantisca la qualità, in quanto posto all'entrata del centro capoluogo salvaguardando le visuali originarie sui fabbricati di antico impianto e

prescrivendo materiali, finiture ed elementi costruttivi di tipo tradizionale analoghi a quelli usati per le attigue preesistenze di valore ambientale
Nell'organizzazione dell'area si dovrà prevedere un unico accesso veicolare da Via XXVI Aprile.

comparto C

- destinazioni d'uso = T.R., turistico ricettivo-ricreativo-alberghiero;
- S_m = quella delimitata in cartografia;
- U.T. = 0,2 mq/mq;
- S1, parcheggi da asservire ad uso pubblico = 50% di SU alberghiera;
- S2, aree a verde da cedere ad uso pubblico = 20% della superficie territoriale;
- parcheggi privati = 1 posto macchina ogni 4 utenti con un minimo di un posto macchina ogni camera;
- n° piani fuori terra = max 2;
- H max = 8 ml;
- superficie impermeabile max, destinata ad edifici ed attrezzature = 30% di S_m ;
- area da attrezzare a verde, al netto delle aree a verde da cedere ad uso pubblico = 40% di S_m ;
- residenza del titolare = una unità abitativa con S.U. max di 120 mq purchè la S.U. residenziale non risulti superiore ad 1/3 della S.U. alberghiera.

Lo strumento urbanistico esecutivo dovrà prevedere con apposito studio:

- la sistemazione a verde dell'area oggetto dell'intervento, che ne mitighi l'inserimento nel contesto ed assicuri un miglioramento qualitativo della fruizione, il 70% dell'area a verde dovrà, se non lo è già, essere convenientemente rimboschito con essenze tipiche locali;
- le caratteristiche planovolumetriche e formali dell'intervento, che ne minimizzi l'impatto percettivo.

comparto D

- destinazione d'uso: AC, artigianato produttivo e di servizio; TC, terziario commerciale;
- U.T. = 0,3 mq/mq di superficie utile produttiva più 120 mq di S.U. residenziale per l'abitazione del titolare o del custode per unità produttiva purchè non risulti superiore ad 1/2 della S.U. produttiva;
- S1, parcheggi da cedere o asservire ad uso pubblico = 10% di S.T.;
- S2, aree a verde da cedere ad uso pubblico = 15% di S.T.;
- cessione di aree per la viabilità = come da strumento urbanistico esecutivo;
- parcheggi privati = 10% di S.F. per le attività artigianali e 100% della S.U. produttiva per il terziario commerciale e le officine di riparazione di automezzi;
- n° piani fuori terra = max 2;
- H max = 6,00 ml, 9,00 ml per la sola parte residenziale se l'abitazione è sovrapposta al laboratorio;
- S.F. delle singole unità produttive = minimo 1.000 mq, massimo 2.000 mq.
- Rapporto massimo di copertura pari complessivamente al 40% della superficie fondiaria.

Attività di deposito e magazzino sono ammesse esclusivamente come complementari alla funzione prevalente, per un massimo pari al 30% di S.U. produttiva.

Non sono ammesse attività inquinanti o a rischio di incidente ambientale; le attività insediabili dovranno rispettare le disposizioni di cui al D.P.C.M. 1/3/1991, ed in particolare le disposizioni dettate per la classe IV "aree di intensa attività umana" che prevedono limiti di 65 Leq dB diurno e di 55 Leq dB notturno.

Lo strumento urbanistico esecutivo dovrà prevedere, con apposito studio, la organizzazione a verde dell'area oggetto di intervento e le caratteristiche formali degli edifici, che ne mitighi l'inserimento nel contesto individuando nel contempo un unico nuovo accesso sulla strada provinciale.

4. Nelle aree per attrezzature ricettivo-ricreativo-alberghiere sono ammesse, oltre agli elementi e materiali individuati come tipici nella tradizione locale:

- modeste modifiche alle composizioni volumetriche della tradizione locale purchè con materiali e apparato decorativo nella tradizione locale e sia verificato l'inserimento ambientale del manufatto;
- manto di copertura in tegole canadesi color testa di moro o grigie; sono ammessi manti di copertura in lamiera preverniciata del tipo e colore deciso dal Comune unicamente per i manufatti secondari e fabbricati di servizio, quali tettoie, legnaie, ricoveri attrezzi, pensiline, ecc.;
- murature esterne con intonaci non a calce.

5. Nelle aree per attrezzature ricettivo-ricreativo-alberghiere sono vietati manti di copertura in lamiera (fatto salvo quanto ammesso al comma precedente), serrande avvolgibili e infissi esterni in alluminio anodizzato, portoni in lamiera, aperture con sviluppo orizzontale ad eccezione di aperture tecniche non prospicienti la pubblica via, abbaini e corpi tecnici al di sopra delle coperture, strutture in prefabbricato e coperture piane e a padiglione.

6. Nelle aree per attività produttive (artigianato e terziario commerciale) sono ammesse, oltre agli elementi e materiali individuati come tipici nella tradizione locale:

- piante di copertura a padiglione purchè con la eventuale abitazione contigua al laboratorio e con pianta di copertura unitaria;
- coperture piane per un max del 60% della superficie coperta, purchè con abitazione sovrapposta al laboratorio (e con pianta di copertura a due o quattro falde) e previa realizzazione di una falsa falda, con altezza minima di 80 cm, di cinta alla copertura piana;
- la realizzazione di pensiline a sbalzo, di modeste dimensioni con profondità max di mt 2 e non prospicienti la pubblica via, e porticati esterni alla pianta di copertura, previa verifica di inserimento ambientale;
- manto di copertura in tegole canadesi color testa di moro o grigie; sono ammessi manti di copertura in lamiera preverniciata del tipo e colore deciso dal Comune unicamente per i manufatti secondari e fabbricati di servizio, quali tettoie, legnaie, ricoveri attrezzi, pensiline, ecc.;
- murature esterne rivestite con intonaci non a calce, in mattoni a vista o con rivestimento a cappotto con colori nella tradizione locale;

- strutture portanti in cemento armato a vista per un max del 15% della superficie di ogni prospetto.

7. Nelle aree per attività produttive sono vietati portoni in lamiera, serrande avvolgibili e infissi esterni in alluminio anodizzato, aperture con sviluppo orizzontale ad eccezione di aperture tecniche non prospicienti la pubblica via e di vetrine poste al piano terra, abbaini e corpi tecnici al di sopra delle coperture, manti di copertura in lamiera, strutture in prefabbricato e piante di copertura a shed o similari.

Art. 6.4 - Costruzione di fabbricati di servizio (b2.1)

1. Per interventi riguardanti fabbricati di servizio alla azienda agricola, valgono i seguenti parametri edilizi-urbanistici:

- S_m = Superficie minima aziendale = 5.000 mq;
- S_{ul} = 15 mq aumentabili in proporzione all'ampiezza della azienda agricola nel rapporto di 50 mq per ogni ettaro di superficie a seminativo equivalente, eccedente la S_m ;
- h_{max} = 6 ml.

Art. 8.1 - Vincolo paesaggistico-ambientale

1. Il presente P.R.G. individua le aree di pertinenza paesaggistico- ambientale delle emergenze architettoniche vincolate ai sensi della L. 1497/39 e s.m.i. come aree a vincolo paesaggistico- ambientale e comunque anche in assenza di riscontri cartografici è data piena applicazione alle disposizioni di cui all'art. 1 della Legge 8.8.1985 n. 431

2. In tali aree si dovrà tendere alla conservazione dell'ambiente, fatte salve le opere di presidio idrogeologico e le normali colture agricole.

3. In tali aree sono ammessi i tipi di intervento previsti alla Tav. 2 "Tipi di intervento" del presente P.R.G.

4. È vietata qualsiasi alterazione deturpante dei luoghi, qualsiasi attività che ne impedisca una corretta fruizione o provochi rumori, odori, transiti molesti.

5. Interventi infrastrutturali o edificatori che non rispettino le condizioni di cui al comma precedente dovranno essere contenuti in strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica e nelle contestuali varianti al P.R.G. ai sensi dell' art. 17, L.R. 56/1977.

ALLEGATO

COPIA DELIBERAZIONE GIUNTA
REGIONALE DI APPROVAZIONE
DEL PRGC

Torino li, - 9 MAR. 1999



IL DIRIGENTE
Arch. Andrea MARINI

GIUNTA REGIONALE DEL PIEMONTE

Verbale n. 307

Adunanza 21 dicembre 1998

L'anno millenovecentonovantotto il giorno 21 del mese di dicembre alle ore 16,00 in Torino presso la Sede della Regione, Piazza Castello n.165, nella apposita sala delle adunanze di Giunta, si è riunita la Giunta Regionale, con l'intervento di Enzo GHIGO Presidente, ~~Antonino MASARACCHIO Vice-Presidente~~ e degli Assessori Giovanni BODO, Franco Maria BOTTA, ~~Angelo BURZI~~, William CASONI, Ugo CAVALLERA, Antonio D'AMBROSIO, Giuseppe GOGLIO, ~~Giampiero LEO~~, Gilberto PICHETTO FRATIN, Ettore RACCHELLI, ~~Roberto VAGLIO~~, con l'assistenza di Laura BERTINO nelle funzioni di Segretario Verbalizzante.

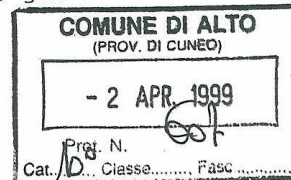
Sono assenti il Vice Presidente MASARACCHIO e gli Assessori: BURZI, LEO, VAGLIO.

(Omissis)

D.G.R. n. 9 - 26300

OGGETTO:

L.R. n. 56/77 e successive modificazioni. Comune di ALTO (CN).
Approvazione del Piano Regolatore Generale Comunale.



A relazione dell'Assessore Botta:

Premesso che il Comune di Alto, in adeguamento ai disposti fissati dall'art. 15 della L.R. 5.12.1977 n. 56 e successive modificazioni e delle indicazioni contenute nella Circolare del P.G.R. n. 16/URE in data 18.7.1989, provvedeva a:

- individuare, con deliberazione consiliare n. 58 in data 9.9.1983, esecutiva ai sensi di legge, gli obiettivi generali da conseguire nella formazione del Piano Regolatore Generale Comunale, nonché i criteri di impostazione dello stesso;
- predisporre, con deliberazione consiliare n. 40 in data 10.8.1992, esecutiva ai sensi di legge, il Progetto Preliminare del Piano Regolatore Generale interessante il territorio di propria competenza;
- adottare, con deliberazione consiliare n. 22 in data 31.7.1993, esecutiva ai sensi di legge, in forma definitiva il Progetto di Piano Regolatore Generale Comunale, avendo controdedotto preventivamente con deliberazione consiliare n. 6 in data 19.2.1993, esecutiva ai sensi di legge, alle osservazioni presentate a seguito della pubblicazione degli atti del progetto preliminare;

- 0001 MAR 8 - 1994
- rettificare, con deliberazione consiliare n. 3 in data 29.1.1994, esecutiva ai sensi di legge, il precedente atto deliberativo n. 22 in data 31.7.1993;

- constatato che:
- il Settore Regionale Approvazione Strumenti Urbanistici, con relazione n. 11631/93-3371/94 in data 6.6.1995, acquisite le determinazioni del Settore Regionale per la prevenzione del rischio geologico, meteorologico e sismico, con nota prot. n. 2664/GEO in data 16.5.1995 e condivisa dalla Commissione Tecnica Urbanistica con parere n. 14/4 in data 26.6.1995, ha ritenuto meritevole di approvazione il Piano Regolatore Generale del Comune di Alto, di cui alle deliberazioni consiliari n. 22 in data 31.7.1993 e n. 3 in data 29.1.1994, a condizione che l'Amministrazione Comunale interessata provvedesse ad apportare una serie di modifiche alle scelte progettuali originariamente effettuate, nel rispetto delle procedure fissate dal 13. comma dell'art. 15 della L.R. 5.12.1977 n. 56 e successive modificazioni;
 - l'Assessore Regionale alla Pianificazione e Gestione Urbanistica con nota n. 11631/93-3371/94 in data 13.7.1995, nel condividere il succitato parere espresso dal Settore Regionale Approvazione Strumenti Urbanistici - tenuto conto di quanto espresso dalla Commissione Tecnica Urbanistica - ha provveduto a trasmettere il medesimo al Comune di Alto, specificando nel contempo i tempi per le controdeduzioni comunali ed il vincolo di salvaguardia alle osservazioni formulate;

considerato che il Comune di Alto, con deliberazione consiliare n. 2 in data 3.1.1998, esecutiva ai sensi di legge, ha provveduto a controdedurre alle osservazioni formulate dal Settore Regionale Approvazione Strumenti Urbanistici con parere n. 11631/93-3371/94 in data 6.6.1995, predisponendo nel contempo la relativa documentazione tecnica opportunamente modificata in conseguenza dei rilievi accolti;

dato atto che sulla base dei precedenti richiamati pareri del Settore Regionale Approvazione Strumenti Urbanistici, della Commissione Tecnica Urbanistica, nonché delle definitive valutazioni espresse dal Referente d'Area della Direzione Regionale Pianificazione e Gestione Urbanistica con relazione in data 18.11.1998, si ritiene meritevole di approvazione il Piano Regolatore Generale del Comune di Alto, adottato e successivamente integrato e modificato con deliberazioni consiliari n. 22 in data 31.7.1993, n. 3 in data 29.1.1994 e n. 2 in data 3.1.1998, subordinatamente all'introduzione "ex officio", negli elaborati di Piano, delle ulteriori modifiche specificatamente riportate nell'allegato documento "A" in data 18.11.1998, che costituisce parte integrante del presente atto deliberativo, finalizzate ad adeguare l'articolato normativo a disposizioni di legge vigenti nonché a fornire chiarimenti su singole disposizioni migliorandone la prescrittività e per la tutela del territorio;

vista la Certificazione del Sindaco del Comune di Alto in data 30.11.1993 circa l'iter di formazione del Piano Regolatore Generale a norma della L.R. 5.12.1977 n. 56 e successive modificazioni redatta secondo le disposizioni contenute nella Circolare del P.G.R. n. 16/URE in data 18.7.1989;

ritenuto che il procedimento seguito appare regolare;

visto il D.P.R. 15.1.1972 n. 8;

vista la Legge Regionale 5.12.1977 n. 56 e successive modificazioni;

vista la documentazione relativa allo Strumento Urbanistico Generale in argomento che si compone degli atti ed elaborati specificati nel successivo art. 2 del deliberato;

la Giunta Regionale, a voti unanimi, espressi nelle forme di legge;

d e l i b e r a

ART. 1
Di approvare, ai sensi dell'art. 15 della Legge Regionale 5.12.1977 n. 56 e successive modificazioni, il Piano Regolatore Generale del Comune di Alto (CN), adottato e successivamente integrato e modificato con deliberazioni consiliari n. 22 in data 31.7.1993, n. 3 in data 29.1.1994 e n. 2 in data 3.1.1998, subordinatamente all'introduzione "ex officio", negli elaborati di Piano, delle ulteriori modifiche specificatamente riportate nell'allegato documento "A" in data 18.11.1998, che costituisce parte integrante del presente atto deliberativo, 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 al Piano Regolatore Generale del Comune di Alto, debitamente vistata, si compone di:
- deliberazione consiliare n. 22 in data 31.7.1993, rettificata con deliberazione consiliare n. 3 in data 29.1.1994, entrambe esecutive ai sensi di legge, con allegato:
 . Tav.n.1 - Zonizzazione aree urbanizzate, in scala 1:1000
 . Tav.n.2 - Tipi di intervento e modi di attuazione nei nuclei di impianto antico, in scala 1:1000
 . Tav.n.3 - Zonizzazione del territorio libero, in scala 1:5000
 . Tav.n.4 - Vincoli territoriali, in scala 1:5000
 . Tav.n.5 - Reti tecnologiche, in scala 1:1000
 . Tav.n.6 - Assemblaggio degli strumenti urbanistici, in scala 1:25000
 . Elab. - Norme di attuazione
 . Elab. - Istruttoria delle osservazioni
 . Elab. - Relazione illustrativa
 . Elab. - Relazione Geologica
 . Tav. - Carta clivometrica, in scala 1:5000
 . Tav. - Carta litologica e geomorfologica, in scala 1:5000
 . Tav. - Carta della vegetazione e degli usi e governi in atto, in scala 1:5000
 . Tav. - Carta idrologica e della permeabilità, in scala 1:5000
 . Tav. - Carta del rischio geologico, in scala 1:5000
 . Tav. - Carta della potenzialità agronomiche, in scala 1:5000
 . Elab. - Analisi urbanistica
- deliberazione consiliare n. 2 in data 3.1.1998, esecutiva ai sensi di legge, con allegato:

- testo deliberazione n. 9 - 26300 in data 21 dicembre 1998
Pag. 2
- . Elab. - Controdeduzioni al parere della Regione Piemonte (sintesi)
 - . Elab. - Nuovo dimensionamento di piano e schede quantitative dei dati urbani
 - . Elab. - Norme di attuazione
 - . Tav. 1 - Zonizzazione aree urbanizzate, in scala 1:1000
 - . Tav. 2 - Tipi di intervento e modi di attuazione nei nuclei di impianto antico, in scala 1:1000
 - . Tav. 4 - Vincoli territoriali, in scala 1:5000
 - . Elab. - Relazione geologica tecnica

La presente deliberazione sarà pubblicata sul B.U. della Regione Piemonte ai sensi dell'art. 65 dello Statuto.

(O m i s s i s)

Il Presidente
della Giunta Regionale
Enzo Ghigo

Direzione Affari istituzionali
e processo di delega
Il funzionario verbalizzante
Laura BERTINO

Estratto dal libro verbali delle deliberazioni assunte dalla Giunta Regionale in adunanza 21 dicembre 1998.

bf/

REGIONE PIEMONTE
ASSESSORATO URBANISTICA
Il sottoscritto attesta che la presente copia
composta da n. 9. fogli è conforme all'originale

Torino li, - 9 MAR. 1999

IL DIRIGENTE
Arch. Andrea MARINI



REGIONE PIEMONTE

ASSESSORATO URBANISTICA
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E DELL'AREA METROPOLITANA, EDILIZIA RESIDENZIALE
DIREZIONE REGIONALE PIANIFICAZIONE E GESTIONE URBANISTICA

Torino, il 18.11.1998

Allegato "A" alla Deliberazione della Giunta Regionale n. 9-26300 in data 21.12.98

OGGETTO : Comune di ALTO
Piano Regolatore Generale Comunale
L. R. 56/77 e s. m. i.

ELENCO DELLE MODIFICHE INTRODOTTE "EX OFFICIO"

MODIFICHE NORMATIVE - Fascicolo "Norme di Attuazione" :

Art. 3.3 - Definizione dei tipi di intervento

- ultimo comma: dopo le parole "in materia dalla L.R. 56/77 e s.m.i." s'intendono aggiunte di seguito le parole: "(articoli 32, comma 5, e 91 octies), nonché quelle stabilite dalla Relazione Geologica, dalla Relazione Geologico-Tecnica e dal parere del Settore regionale Prevenzione Rischio Geologico, Meteorologico e Sismico espresso con prot. n. 2664/GEO del 16.5.1995. Per le nuove costruzioni devono inoltre essere comunque rispettate anche in caso di difformità con quanto stabilito nell'articolo normativo, le disposizioni dell'art. 41 sexies della Legge 1150/42 così come modificato dall'art. 2 della Legge 122/89."

Art. 3.6 - Restauro scientifico

- 3° comma, lett. a): al 3° trattino, le parole "di edifici in parte o in tutto crollati o demoliti" s'intendono sostituite con le seguenti: "di parti limitate di edifici qualora degradate o crollate".

Art. 3.8 - Ristrutturazione edilizia

- 4° comma, lett. a): le parole "nuove aperture" s'intendono sostituite con "modificazioni alle aperture";

.i.

10121 TORINO Corso Bolzano, 44 - Tel. (011) 4321428

- ultimo comma: al 2° trattino dopo "demolizione e ricostruzione" s'intendono aggiunte le parole: "di parti esigue dei muri perimetrali portanti purchè ne sia mantenuto il posizionamento."

Art. 3.11 – Risanamento dei ruderi

- la parola "originaria" s'intende sostituita con il seguente testo: "e dei materiali costruttivi originari, nonchè delle volumetrie e delle altezze preesistenti."

Art. 4.3 – Aree della campagna-parco

- 3° comma: dopo "sosta nei punti panoramici, la parola "strutture" s'intende sostituita con "piccoli manufatti".
- 4° comma:
 - dopo "realizzazione di piccoli" la parola "edifici" s'intende sostituita con "manufatti precari (chioschi, cabine e simili)";
 - le parole "nonchè di piccoli edifici" s'intendono sostituite con "e altri";
 - nel 2° periodo, le parole "edificazioni suddette" s'intendono sostituite con "suddette attrezzature precarie";
 - nell'ultimo periodo, le parole "sono ammesse strutture" s'intendono sostituite con "sono ammessi piccoli manufatti", e le parole "per P.U." s'intendono stralciate;
 - al termine del comma s'intende aggiunto il seguente testo: "I manufatti e le attrezzature di cui sopra non dovranno comunque essere collocati nelle zone soggette a rischio geologico evidenziate dagli elaborati di P.R.G.C."

Art. 4.5 – Aree destinate alla mobilità e al loro servizio

- 2° comma: dopo le parole "urbanizzate ed urbanizzande" s'intendono inserite le seguenti "e dalle zone soggette a rischio geologico e nel pieno rispetto del Nuovo Codice della Strada e relativo Regolamento di attuazione,".

Art. 5.1 – Qualità del patrimonio edilizio

- 13° comma: nell'ultimo periodo, dopo le parole "legislazione vigente in materia" s'intendono inserite le seguenti: "che per le nuove costruzioni non dovrà in ogni caso risultare inferiore a un metro quadrato per ogni 10 mc. di costruzione (da reperirsi nelle costruzioni stesse o nelle proprie aree di pertinenza),".

Art. 5.3 – Modi di attuazione nei nuclei rurali di antico impianto.

- Al termine dell'articolo s'intende aggiunto il seguente testo: "Lo strumento urbanistico esecutivo deve intendersi formato ed approvato ai sensi degli articolo 40 o 41 bis della L.R. 56/77 e dev'essere esteso ad ambiti significativi al fine di garantire un corretto

inserimento ambientale nel rispetto delle tipologie edilizie tradizionali del tessuto edilizio circostante.”.

Art. 5.4 – Criteri di intervento nei nuclei rurali di impianto antico

- 5° comma: l'intero testo “Tale opportunità.....omissis..... a demolizione” s'intende stralciato;
- 7° comma: dopo “patrimonio edilizio esistente”, le parole “sono ammessi interventi” s'intendono sostituite con le seguenti: “possono essere ammesse, con ristrutturazione edilizia di tipo B, operazioni”;
- 8° comma: il parametro “30%” s'intende sostituito con: “20%”
- dopo l'8° comma s'intende aggiunto il seguente testo: “Nell'area contrassegnata in cartografia con la lettera “G” la previsione di garages interrati deve intendersi subordinata ad una progettazione unitaria che consenta di ridurre ai minimi termini l'impatto ambientale, escludendo a tal fine sensibili variazioni all'attuale giacitura dei terreni e la realizzazione di accessi diretti prospicienti sulla viabilità pubblica, riducendone il quantitativo al minimo indispensabile. Le eventuali modeste opere murarie a vista dovranno configurarsi, sia per dimensioni che materiali, come muri di sostegno per terrazzamenti di tipo tradizionale e s'intendono comunque richiamate le condizioni attuative di cui al successivo art. 5.6 relative al posizionamento e ai materiali costruttivi.”.

Art. 5.6 – Aree a verde privato

- 1° comma: dopo le parole “eliminazione di elementi deturpanti” s'intendono aggiunte le seguenti: “e debbono in ogni caso essere considerate a tutti gli effetti inedificabili fatte salve, per alcune di esse, le seguenti possibilità operative evidenziate in cartografia con specifico contrassegno.”.
- 4° comma: dopo le parole “garages nelle aree a verde privato” s'intendono inserite le seguenti “appositamente evidenziate in cartografia.”.

Art. 5.9 – Aree residenziali di nuovo impianto

- 4° comma, 3° trattino: al termine del testo s'intende aggiunta la seguente frase: “deve in ogni caso essere garantito il rispetto degli standards di cui all'art. 21, 1° c., p.to 1) della L.R. 56/77”
- 5° comma: dopo “riduzione del rispetto cimiteriale” s'intendono aggiunte le parole: “nonchè a specifiche indagini di carattere geologico che tengano conto anche della relativa vicinanza con un ambito soggetto a rischio di distacco masse rocciose.”.

Art. 5.11 – Aree produttive di nuovo impianto

- 3° comma, comparto A: al termine dell'ultimo trattino, dopo le parole “tessuto edilizio storico”, s'intendono aggiunte le seguenti parole “nonchè per la scelta dei materiali e degli elementi costruttivi che dovranno attenersi a quanto stabilito in proposito al precedente art. 5.4.”;



- REGIONE PIEMONTE
- 3° comma, comparto B: all'ultimo trattino, dopo le parole "all'entrata del centro capoluogo", s'intendono aggiunte le seguenti "salvaguardando le visuali originarie sui fabbricati di antico impianto e prescrivendo materiali, finiture ed elementi costruttivi di tipo tradizionale analoghi a quelli usati per le attigue preesistenze di valore ambientale.";
 - 3° comma, comparto D:
 - nell'elenco dei parametri s'intende inserito il seguente testo: "- Rapporto massimo di copertura pari complessivamente al 40% della superficie fondiaria.";
 - all'ultimo capoverso relativo a tale comparto, dopo le parole finali "che ne mitighi l'inserimento nel contesto", s'intendono aggiunte di seguito: "individuando nel contempo un unico nuovo accesso sulla strada provinciale.";
 - nel testo del primo trattino di pag. 47, le parole "con l'introduzione di elementi quali.....omissis..... ristorativi-ricreativi", s'intendono stralciate.

Art. 8.1 – Vincolo paesaggistico-ambientale

- 1° comma: al termine dopo le parole "paesaggistico-ambientale" s'intendono aggiunte le seguenti: "e comunque anche in assenza di riscontri cartografici è data piena applicazione alle disposizioni di cui all'art. 1 della Legge 8.8.1985 n. 431.";
- 5° comma: a seguito delle modifiche operate dalla L.R. 41/97, le parole "del 4° comma, art. 17" s'intendono sostituite con "dell'art. 17".

Art. 8.2 – Vincolo di difesa da rischi incombenti

- 2° comma: dopo "Nelle aree di cui al comma precedente", le parole "negli interventi" s'intendono sostituite con le seguenti: "secondo il parere del Settore regionale Prevenzione Rischio Geologico, Meteorologico e Sismico, espresso con prot. n. 2664/GEO del 16.5.1995, dev'essere escluso ogni intervento edificatorio (impedendo anche l'incremento dei volumi esistenti). Per eventuali operazioni, compatibili con tale parere e con gli elaborati geologici di P.R.G.,".
- ultimo comma: dopo le parole finali "ridotta la fascia salvaguardata" s'intendono aggiunte di seguito "fatte salve comunque le prescrizioni e i limiti di cui all'art. 29 della L.R. 56/77 e all'art. 96 del R.D. 523/1904.".

Art. 8.4 – Vincolo di difesa forestale

- ultimo comma: dopo le parole finali "all'Appendice A" s'intendono aggiunte di seguito le parole "tenendo conto comunque che ogni disposizione ivi contenuta deve intendersi subordinata a quanto stabilito dalla vigente normativa di legge di settore in materia di tale tipo di viabilità.".

Il Dirigente del Settore
Territoriale di Cuneo
arch. Franco VANDONE

Franco Vandone

Il Referente d'Area
della Direzione Regionale
arch. Bernardo SARA'

Bernardo SARA'

ls