

REGIONE PIEMONTE

COMUNE DI

BALDISSERO D'ALBA

P.R.G.C.

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

VARIANTE STRUTTURALE N. 2 APPROVATA CON D.G.R. 8-1228 del 06/02/2001

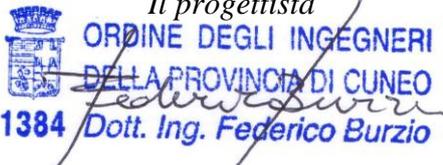
**VARIANTE PARZIALE N. 9 EX ART. 17 COMMA 7
LEGGE REGIONALE N. 56/77 e s.m.i.**

PROGETTO DI PIANO

TAVOLA 1 – RELAZIONE TECNICA

novembre 2018

Il sindaco

Il progettista

ORDINE DEGLI INGEGNERI
DELLA PROVINCIA DI CUNEO
1384 Dott. Ing. Federico Burzio

Il responsabile del procedimento

Il Segretario

Approvazione preliminare D.C.C. n.11 del 17.05.2018

Approvazione definitiva D.C.C. n. ____ del 22.11.2018

Publicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n. _____ del _____

 **FEDERICO BURZIO
INGEGNERE**

Via Artuffi, 47 - 12040 Ceresole d'Alba

Tel. e fax. 0172 574612 - Cell. 328 6016363

e-mail: f.burzio@libero.it - P.E.C. : federico.burzio@ingpec.eu

C.F. BRZFRC76T04B111Z - p.iva 02987120041

REGIONE PIEMONTE – PROVINCIA DI CUNEO
COMUNE DI BALDISSERO D'ALBA (CN)
P.R.G.C. – Variante n.9, ex art. 17 commi da 5 a 8 L.R. 56/77 e s.m.i.

RELAZIONE TECNICA

INDICE

1.1	PREMESSA	2
1.2	CARATTERISTICHE DELLA PRESENTE VARIANTE	3
1.3	ITER DELLA PRESENTE VARIANTE E CONTRODEDUZIONI	4
1.4	VERIFICA PRELIMINARE DI ASSOGGETTABILITÀ A VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA	5
<u>2</u>	<u>PROPOSTA DI VARIANTE AL P.R.G.C.</u>	<u>7</u>
2.1	OGGETTO DELLA VARIANTE	7
2.1.1	Aree per insediamenti residenziali	7
2.1.2	Aree per insediamenti produttivi	7
2.1.3	Aree per attrezzature al servizio delle attività produttive	7
2.1.4	Aree per servizi	8
2.2	CONTEGGI DIMOSTRATIVI	8
2.2.1	Aree per insediamenti residenziali	8
2.2.2	Aree per insediamenti produttivi	11
2.2.3	Aree a servizi	14
2.3	MODIFICHE CARTOGRAFICHE	16
2.3.1	Aree per insediamenti residenziali	16
2.3.2	Aree per insediamenti produttivi	19
2.3.3	Aree per attrezzature al servizio delle attività produttive	22
2.3.4	Area per servizi	23
2.4	MODIFICHE NORMATIVE	24
2.4.1	Aree per insediamenti residenziali	24
2.4.2	Aree per insediamenti produttivi	28
<u>3</u>	<u>TAVOLA DELLE URBANIZZAZIONI PRIMARIE</u>	<u>38</u>
<u>4</u>	<u>VERIFICA DI COMPATIBILITÀ ACUSTICA</u>	<u>39</u>
<u>5</u>	<u>VERIFICA DI COMPATIBILITÀ GEOLOGICA</u>	<u>40</u>

1.1 PREMESSA

Il Comune di Baldissero d'Alba è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale approvato dalla Regione Piemonte ai sensi della Legge Regionale 5 dicembre 1977, n.56 e s.m.i., la cui versione vigente è riferita a:

- Piano Regolatore Generale Comunale, approvato dalla Regione Piemonte con la Deliberazione della Giunta Regionale del 03.05.1988, n.88.20600;
- Prima Variante Strutturale, approvata dalla Regione Piemonte con la Deliberazione della Giunta Regionale del 25.05.1995, n.53–4485;
- Seconda Variante Strutturale, adottata con la Deliberazione del Consiglio Comunale n.2 del 17.01.2000, approvata con la Deliberazione della Giunta Regionale del 06.11.2000, n.8–1228 e pubblicata sul B.U.R.P. n.46 del 15.11.2000;
- Variante parziale n.1, ex art.17, c.7 L.R.n.56/1977 e s.m.i., approvata con la Deliberazione del Consiglio Comunale n.11 del 31.03.2003;
- Variante parziale n.2, ex art.17, c.7 L.R.n.56/1977 e s.m.i., approvata con la Deliberazione del Consiglio Comunale n.13 del 07.06.2005;
- Variante parziale n.3, ex art.17, c.7 L.R.n.56/1977 e s.m.i., approvata con la Deliberazione del Consiglio Comunale n.14 del 07.06.2005;
- Variante parziale n.4, ex art.17, c.7 L.R.n.56/1977 e s.m.i., approvata con la Deliberazione del Consiglio Comunale n.22 del 20.12.2005.
- Variante parziale n.5, ex art.17, c.7 L.R.n.56/1977 e s.m.i., approvata con la Deliberazione del Consiglio Comunale n.7 del 15.04.2009.
- Variante parziale n.6, ex art.17, c.7 L.R.n.56/1977 e s.m.i., approvata con la Deliberazione del Consiglio Comunale n.9 del 08.04.2011.
- Variante non variante che segue i disposti di cui al comma 8 e comma 9 dell'art.17 della L.R.n.56/1977, così come sostituito dall'art.1 della L.R.n.41/1997
- Variante parziale n.7, ex art.17, c.7 L.R.n.56/1977 e s.m.i., approvata con la Deliberazione del Consiglio Comunale n.10 del 09.04.2014 e pubblicata su Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n.19 del 08.05.2014.
- Variante parziale n.8, ex art.17, c.7 L.R.n.56/1977 e s.m.i., approvata con la Deliberazione del Consiglio Comunale n.24 del 04.08.2016.

In data odierna l'Amministrazione intende procedere con l'adozione di una variante che non presenta i caratteri indicati ai commi 4 e 6 dell'art.1 della L.R. 41/97 –“*Modifica degli articoli 17, 40 e 77 della legge regionale 5 dicembre 1977, n.56 (Tutela ed uso del suolo)*”- e pertanto è una Variante Parziale che segue i disposti del comma 7 dell'art.1 della L.R. 41/97.

Si specifica altresì che l'oggetto della presente Variante, che viene denominata “Variante Parziale n. 9”, per la sua stessa essenza è tale da non incidere con qualunque piano territoriale sovracomunale ad oggi approvato.

1.2 CARATTERISTICHE DELLA PRESENTE VARIANTE

La presente variante è inquadrabile come una “VARIANTE PARZIALE” che segue i disposti dell’art. 17 della Legge Regionale 56/77 così come modificato dalla L.R. 41/97 e dalla L.R. n.3 del 25.03.2013.

Si specifica che:

- Le previsioni di variante al PRG, con riferimento agli ambiti oggetto di modifica, sono conformi agli strumenti di pianificazione territoriale e paesaggistica regionali e provinciali, nonché ai piani settoriali e ne attuano le previsioni;
- La presente variante n.9 è identificabile come variante parziale in quanto sono soddisfatte tutte le seguenti condizioni (dettate dal comma 5 dell’art.17 della L.R. 56/77 e s.m.i.):
 - a) non modifica l'impianto strutturale del PRG vigente, con particolare riferimento alle modificazioni introdotte in sede di approvazione;
 - b) non modifica in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale o comunque non genera statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale;
 - c) non riduce la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 della L.R. 56/77 e s.m.i. per più di 0,5 metri quadrati per abitante, nel rispetto dei valori minimi di cui alla legge stessa. A tale proposito si rimanda al capitolo 3 “Conteggi dimostrativi”;
 - d) non aumenta la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 della L.R. 56/77 e s.m.i. per più di 0,5 metri quadrati per abitante, oltre i valori minimi previsti dalla legge stessa. A tale proposito si rimanda al capitolo 3 “Conteggi dimostrativi”;
 - e) non incrementa la capacità insediativa residenziale prevista all'atto dell'approvazione del PRG vigente. A tale proposito si rimanda al capitolo 3 “Conteggi dimostrativi”;
 - f) non incrementa le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive, in misura superiore al 6 per cento. A tale proposito si rimanda al capitolo 3 “Conteggi dimostrativi”;
 - g) non incide sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modifica la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico recata dal PRG vigente;
 - h) non modifica gli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 24 della L.R. 56/77 e s.m.i., nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti.

Per la verifica della lettera a), si riporta di seguito la deliberazione regionale di approvazione della variante generale a partire dalla quale sono stati fatte le varianti parziali (Deliberazione della Giunta Regionale del 06.11.2000, n.8–1228 e pubblicata sul B.U.R.P. n.46 del 15.11.2000).



GIUNTA REGIONALE DEL PIEMONTE

Verbale n. 35

Adunanza 6 novembre 2000

L'anno duemila il giorno 06 del mese di novembre alle ore 17:45 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, William CASONI Vicepresidente e degli Assessori Franco Maria BOTTA, Angelo BURZI, Ugo CAVALLERA, Mariangela COTTO, Antonio D'AMBROSIO, Giovanni Carlo LARATORE, Giampiero LEO, Gilberto PICHETTO FRATIN, Deodato SCANDEREBECH, Ettore RACCHELLI, Roberto VAGLIO, con l'assistenza di Laura BERTINO nelle funzioni di Segretario Verbalizzante.

Sono assenti gli Assessori: RACCHELLI, VAGLIO

(Omissis)

D.G.R. n. 8 - 1228

OGGETTO:

Legge Regionale n. 56/77 e s.m.i.. Comune di BALDISSERO D'ALBA (CN). Seconda Variante al Piano Regolatore Generale Comunale vigente. Approvazione.

A relazione dell' Assessore BOTTA :

Premesso che il Comune di Baldissero d'Alba - dotato di Piano Regolatore Generale Comunale regolarmente approvato con D.G.R. n. 88-20600 in data 3.5.1988, successivamente variato - nel rispetto dei disposti fissati dagli artt. 15 e 17 della L.R. 5.12.1977 n. 56 e successive modificazioni ed in osservanza delle indicazioni contenute nella Circolare del P.G.R. n. 16/URE in data 18.7.1989, provvedeva a:

- predisporre, con deliberazione consiliare n. 38 in data 12.12.1997, esecutiva ai sensi di legge, il Progetto Preliminare della 2^ Variante al vigente Piano Regolatore Generale Comunale;
- adottare, con deliberazione consiliare n. 16 in data 12.6.1998, esecutiva ai sensi di legge, in forma definitiva, il Progetto della 2^ Variante al Piano Regolatore Generale Comunale vigente, avendo preventivamente espresso le proprie determinazioni in merito alle osservazioni e proposte presentate da parte di Enti e privati a seguito della pubblicazione degli atti del Progetto Preliminare;
- integrare, con deliberazione consiliare n. 36 in data 12.10.1998, esecutiva ai sensi di legge, quanto precedentemente assunto;

constatato che:

- la Direzione Regionale Pianificazione e Gestione Urbanistica, con relazione in data 3.9.1999 - acquisite le determinazioni della Direzione Regionale Servizi Tecnici di Prevenzione, Settore Prevenzione Territoriale del Rischio Geologico con parere in data 14.6.1999, prot. n. 4743/20.6 - riteneva meritevole di approvazione la 2^ Variante al Piano Regolatore Generale vigente del

REGIONE PIEMONTE
ASSESSORATO URBANISTICA
Il sottoscritto attesta che la presente copia
composta da n. 2... fogli è conforme all'originale

Torino li, - 6 FEB. 2001

IL DIRIGENTE
Arch. Andrea MARINI

Comune di Baldissero d'Alba, di cui alle deliberazioni consiliari n. 16 in data 12.6.1998 e n. 36 in data 12.10.1998, a condizione che l'Amministrazione Comunale interessata provvedesse ad apportare alcune modifiche alle scelte progettuali 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. 11551/19.9Pa in data 13.9.1999, nel condividere il succitato parere espresso dalla Direzione Regionale Pianificazione e Gestione Urbanistica, provvedeva a trasmettere il medesimo al Comune di Baldissero d'Alba, specificando altresì i tempi per le controdeduzioni comunali ed il vincolo di salvaguardia alle osservazioni formulate;

atteso che il Comune di Baldissero d'Alba, con deliberazione consiliare n. 2 in data 17.1.2000, esecutiva ai sensi di legge, ha provveduto a controdedurre alle osservazioni formulate dalla Direzione Regionale Pianificazione e Gestione Urbanistica con parere in data 3.9.1999, predisponendo nel contempo la relativa documentazione tecnica opportunamente modificata in conseguenza dei rilievi accolti;

dato atto che, sulla base del precedente richiamato parere della Direzione Regionale Pianificazione e Gestione Urbanistica e delle definitive valutazioni espresse dal Referente d'Area, territorialmente competente, della Direzione Regionale stessa con relazione in data 2.10.2000 - acquisite le determinazioni della Direzione Regionale Servizi Tecnici di Prevenzione, Settore Prevenzione Territoriale del Rischio Geologico con parere in data 13.7.2000, prot. n. 5794/20.6 - si ritiene meritevole di approvazione la 2^a Variante al Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Baldissero d'Alba, di cui alle deliberazioni consiliari n. 16 in data 12.6.1998, n. 36 in data 12.10.1998 e n. 2 in data 17.1.2000, subordinatamente all'introduzione "ex officio", negli elaborati della Variante al Piano, delle ulteriori modifiche specificatamente riportate nell'allegato documento "A" in data 2.10.2000, che costituisce parte integrante del presente provvedimento, finalizzate a puntualizzare ed adeguare l'articolato normativo a disposizioni di legge vigenti;

preso atto delle Certificazioni del Comune di Baldissero d'Alba in data 18.11.1998, circa l'iter di formazione della Variante in argomento al Piano Regolatore Generale vigente, a norma della L.R. 5.12.1977 n. 56 e successive modificazioni ed in conformità alle 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 D.G.R. n. 88-20600 in data 3.5.1988, con la quale è stato approvato il Piano Regolatore Generale del Comune di Baldissero d'Alba, successivamente variato;

viste le note in data 5.8.1998, prot. n. 2102 ed in data 8.3.2000, prot. n. 709, con le quali il Comune di Baldissero d'Alba ha trasmesso la pratica di cui trattasi;

vista la documentazione relativa alla 2^a Variante al P.R.G.C. vigente, che si compone degli atti ed elaborati specificati al successivo art. 2 del deliberato;

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

d e l i b e r a

Di approvare, ai sensi degli artt. 15 e 17 della Legge Regionale 5.12.1977 n. 56 e successive modificazioni, la Seconda Variante al Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Baldissero d'Alba, in provincia di Cuneo, adottata e successivamente integrata con deliberazioni consiliari n. 16 in data 12.6.1998, n. 36 in data 12.10.1998 e n. 2 in data 17.1.2000, subordinatamente all'introduzione "ex officio", negli elaborati della Variante al Piano, delle ulteriori modifiche specificatamente riportate nell'allegato documento "A" in data 2.10.2000, che costituisce parte integrante del presente provvedimento, fatte comunque salve le prescrizioni del D.L. 30.4.1992 n. 285 "Nuovo Codice della Strada" e del relativo Regolamento approvato con D.P.R. 16.12.1992 n. 495 e successive modificazioni.

ART.2

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

- Deliberazioni consiliari n. 16 in data 12.6.1998 e n. 36 in data 12.10.1998, esecutive ai sensi di legge, con allegato:
 - . Elab. - Esame delle osservazioni
 - . Elab. - Relazione tecnica
 - . Elab. - Norme di Attuazione
 - . Tav. 1 - Schema sintetico di Piano, in scala 1:25000
 - . Tav. 2 - Progetto di Piano, in scala 1:5000
 - . Tav. 2/A - Progetto preliminare di Piano - Osservazioni, in scala 1:5000
 - . Tav. 3 - Progetto di Piano, in scala 1:2000
 - . Tav. 4 - Progetto di Piano, in scala 1:2000
 - . Tav. 5 - Progetto di Piano, in scala 1:1000
 - . Elab. - Schede riassuntive
 - . Elab. - Relazione geologico tecnica sulle aree di nuova espansione urbanistica
 - . Elab. - Relazione sugli elaborati geologici generali a supporto del nuovo strumento urbanistico
 - . Tav. 1 - Carta geologico - strutturale, in scala 1:10000
 - . Tav. 2 - Carta geomorfologica, dei dissesti, della dinamica fluviale e del reticolo idrografico minore, in scala 1:10000
 - . Tav. 3 - Fasce di rispetto dai rii, in scala 1:10000
 - . Tav. 4 - Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, in scala 1:10000
 - . Elab. - Scheda quantitativa dei dati urbani.
- Deliberazione consiliare n. 2 in data 17.1.2000, esecutiva ai sensi di legge, con allegato:
 - . Elab. - Relazione integrativa
 - . Elab. - Relazione geologico tecnica controdeduttiva alle osservazioni della relazione d'esame
 - . Tav. 3 - Fasce di rispetto dai rii, in scala 1:10000
 - . Tav. 4 - Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, in scala 1:10000
 - . Elab. - Norme di Attuazione
 - . Tav. 2 - Progetto di Piano, in scala 1:5000
 - . Tav. 3 - Progetto di Piano, in scala 1:2000
 - . Tav. 4 - Progetto di Piano, in scala 1:2000
 - . Tav. 5 - Progetto di Piano, in scala 1:1000.

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

(Omissis)

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 6 novembre 2000.

cr/ES

REGIONE PIEMONTE
ASSESSORATO URBANISTICA
Il sottoscritto attesta che la presente copia
composta da n. 12 fogli è conforme all'originale

Torino li, - 6 FEB. 2001

IL DIRIGENTE
Arch. Andrea MARINI



REGIONE PIEMONTE

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

REGIONE PIEMONTE
ASSESSORATO URBANISTICA
Il sottoscritto attesta che la presente copia
composta da n. 1 fogli è conforme all'originale

Torino: 2.10.2000

Torino li, - 6 FEB. 2001

IL DIRIGENTE
Arch. Andrea MARINI

Allegato "A" alla Deliberazione della Giunta Regionale n. 8-1223 in data 6-11-2000

OGGETTO : Comune di **BALDISSERO D'ALBA**
VARIANTE al P.R.G.C.
L. R. 56/77 e s. m. i.



ELENCO DELLE MODIFICHE INTRODOTTE "EX OFFICIO"

MODIFICHE NORMATIVE ; Norme di Attuazione :

Art. 2.7.13 - Volume costruibile (V = mc.)

- Al 4° comma i due valori dell'altezza media e minima del locale sottotetto si intendono ripristinati come da testo adottato con D.C. n. 16 del 12.6.98 integrata con D.C. n. 36 del 12.10.98;
- Le parole in grassetto da "- per gli spazi" fino a "mt. 1,40;" si intendono stralciate;
- Al termine del 7° comma si intende inserito il seguente testo: "Si richiamano per quanto applicabili i contenuti della L.R. 21/98".

Art. 3.2.2 - Fascia di rispetto cimiteriale

- Le parole in grassetto "dell'art. 29" si intendono sostituite con le parole "dell'art. 27";
- Dopo le parole in grassetto "L.R. 56/77 e s.m.i." si intende aggiunto il seguente testo: "con una profondità minima di mt. 150 fatte salve eventuali riduzioni autorizzate ai sensi delle vigenti normative".

Art. 4.1. - Aree a standards urbanistici: servizi sociali ed attrezzature a livello comunale.

Al punto b) dopo le parole in grassetto "Via XXV Aprile" si intende inserito il seguente testo:
"non è ammesso alcun tipo di edificazione:"

.i.

Art. 5.3 - Caratteristiche edificatorie da rispettarsi per il Nucleo Storico - punto e) ;
5.4 - Operatività nel Centro Abitato - punto 1), lettere b) e d) ;
9.1 - Aree agricole - punto F) :

Nei suddetti articoli, ai punti specificatamente sopra indicati, dopo le parole "portici esistenti" si intendono inserite le parole: "già chiusi su almeno tre lati".

Art. 6.3 - Interventi su impianti artigianali, industriali e commerciali esistenti che si confermano nella loro ubicazione.

Aree normative n° 1-3-4-5-7-8-9-12-13-14-16-17-18-19-20-22

Il n. 4 che compare nel titolo dell'articolo si intende eliminato (in quanto l'area normativa n. 4 è stata stralciata).

Il Dirigente del Settore
Territoriale di Cuneo
arch. Franco VANDONE



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



/pc



1.3 ITER DELLA PRESENTE VARIANTE E CONTRODEDUZIONI

Con la Deliberazione n. 11 del 17.05.2018 il Consiglio Comunale di Baldissero d'Alba ha adottato in via preliminare la Variante Parziale n. 9 al P.R.G.C. vigente ed ha dato corso all'iter di approvazione definitiva della medesima, ai sensi dei c.5 e c.7 dell'art. 17 della L.R. n. 56/1977 e s.m.i.

Il progetto di variante di cui trattasi è stato depositato e pubblicato nei tempi e modi di legge, nonché trasmesso alla Provincia di Cuneo per il prescritto parere di competenza, in particolare:

- è stata data pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune di Baldissero d'Alba con pubblicazione prot. num. 1979 del 25.05.2018, per trenta giorni consecutivi, precisamente dal 26 maggio 2018 al 9 giugno 2018, durante i quali chiunque ha potuto prendere visione del progetto di variante. Nei successivi quindici giorni, precisamente dal 10 giugno 2018 al 24 giugno 2018, chiunque ha potuto formulare osservazioni e proposte nel pubblico interesse, riferite agli ambiti e alle previsioni della variante in oggetto;
- è stato pubblicato sul sito istituzionale informatico del Comune;
- è stato trasmesso alla Provincia di Cuneo per il prescritto parere di competenza (contestualmente alla procedura di Verifica di VAS, con nota prot. num. 1980 del 25.05.2018)
- in data 12.07.2018, con nota prot. num. 53166, l'Ufficio Pianificazione della Provincia di Cuneo ha trasmesso la Determinazione dirigenziale n. 1009 del 11.07.2018 relativa al parere di compatibilità della variante di cui trattasi.

Durante il periodo della pubblicazione è pervenuta un'unica osservazione da parte della cittadinanza ed in particolare dai signori Onofrio Francesco e Terzano Ornella (rif. Prot. 2184 del 11.06.2018).

Nella redazione della presente versione definitiva della Variante al P.R.G.C. non si è tenuto conto della succitata nota in quanto non formula osservazioni "*nel pubblico interesse, riferite agli ambiti e alle previsioni della variante in oggetto*", ma propone una nuova variazione alle previsioni di piano relativamente ad un'area non oggetto del progetto di variante in corso.

L'Amministrazione Comunale sarà lieta di poter valutare dettagliatamente la fattibilità della proposta dei Signori Onofrio e Terzano in occasione di una futura Variante al P.R.G.C. .

1.4 VERIFICA PRELIMINARE DI ASSOGGETTABILITÀ A VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Il progetto di Variante in oggetto è già stato sottoposto alla fase di Verifica preventiva di assoggettabilità alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica di cui ai D.Lgs. 152/2006 e 4/2008 “in maniera contestuale” secondo quanto previsto dalla Deliberazione della Giunta Regionale 29 febbraio 2016, n. 25-2977 “*Disposizioni per l'integrazione della procedura di valutazione ambientale strategica nei procedimenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ai sensi della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo)*”.

La relazione tecnica ambientale è stata sottoposta all'esame dei seguenti soggetti aventi competenze in materia ambientale:

- Provincia di Cuneo – Settore Gestione Risorse del Territorio;
- A.R.P.A. – Dipartimento provinciale di Cuneo;
- A.S.L. CN2;
- Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio, per le provincie di AL, AT e CN;
- Regione Piemonte - Settore Biodiversità e Aree Naturali;
- Regione Piemonte - Settore Valutazioni Ambientali e Procedure Integrate;
- Regione Piemonte - Settore Territorio e Paesaggio.

Tali soggetti si sono così espressi:

- in data 31.05.2018 l'ARPA Piemonte con nota prot.n.47866, acquisita con prot.n.2082 del 01.06.2018, per la proposta di variante relativa alla ditta Frea & Frea, considerato che ricade all'interno dell'area S.I.C. IT1160012 “Boschi e Rocche del Roero”, richiede la Valutazione di Incidenza;
- in data 05.06.2018 l'ASL CN2 Alba-Bra con nota prot.n.34004, acquisita con prot.n.2134 del 06.06.2018, ritiene, nell'osservanza delle indicazioni riferite, “*per quanto di competenza, che la proposta di variante possa essere esclusa dalla fase di V.A.S.*”;
- in data 12.06.2018 il Settore Valutazioni Ambientali e Procedure Integrate della Regione Piemonte con nota prot.n.16001, acquisita con prot.n.2213 del 13.06.2018, riferisce che “*la Regione non svolge funzione di soggetto competente in materia ambientale, con eccezione in relazione a specifiche funzioni amministrative eventualmente interessate dall'attuazione del piano, per il quale non sussistono i presupposti per l'analisi istruttoria da parte del Settore scrivente.*”;
- in data 26.06.2018, oltre il previsto termine di trenta giorni, scaduto in data 24.06.2018, il Settore Biodiversità e Aree Naturali della Regione Piemonte con nota prot.n.17297, acquisita con prot.n.2389 del 27.06.2018, per la proposta di variante relativa alla ripermimetrazione ed ampliamento dell'area artigianale ed industriale: Area Normativa 11, evidenziando la presenza del S.I.C. IT1160012 “Boschi e Rocche del Roero”, al fine di potersi esprimere in merito alla necessità di valutazione d'incidenza della variante medesima, “*richiede pertanto una integrazione del documento di verifica già trasmesso*”;
- in data 29.06.2018 con nota prot.n.2435, in riscontro alle note e richieste pervenute dall'Arpa Piemonte, prot.n.47866 del 31.05.2018, e dal Settore Biodiversità e Aree Naturali della Regione Piemonte, prot.n.17297 del 26.06.2018, al fine della

Valutazione di Incidenza in ambito di verifica di V.A.S., sono state trasmesse per competenza ai medesimi Enti richiedenti e, per opportuna conoscenza, ai restanti Enti aventi specifiche competenze in materia ambientale, le opportune Integrazioni al Documento Tecnico;

- in data 24.07.2018 il Settore Biodiversità e Aree Naturali della Regione Piemonte con nota prot.n.19952, indirizzata per competenza al Comune di Baldissero d'Alba ed al Settore Gestione Risorse del Territorio della Provincia di Cuneo e, per conoscenza, ai restanti Enti aventi competenze in materia ambientale, acquisita con prot.n.2759 del 25.07.2018, in fase di verifica di valutazione di incidenza in ambito di verifica di V.A.S., in attesa di chiarimenti sulla procedura intrapresa e sulla situazione urbanistica previgente ha sospeso le valutazioni in merito alla valutazione d'incidenza;
- in data 10.08.2018 con nota prot.n.2925, al fine della valutazione di incidenza in ambito di verifica di V.A.S., in riscontro alla nota del Settore Biodiversità e Aree Naturali della Regione Piemonte, prot.n.19952 del 24.07.2018, sono stati trasmessi, per competenza al medesimo Settore richiedente e, per opportuna conoscenza, all'Ufficio Pianificazione della Provincia di Cuneo, i chiarimenti richiesti;
- in data 21.08.2018 l'Ufficio Pianificazione della Provincia di Cuneo con nota prot. n.62032, indirizzata per competenza al Settore Biodiversità e Aree Naturali della Regione Piemonte ed al Comune di Baldissero d'Alba e, per conoscenza, ai restanti Enti aventi competenze in materia ambientale, acquisita con prot.n.3036 del 23.08.2018, confermando il rispetto delle condizioni e della procedura di cui ai commi 5, 6 e 7 dell'art.17 della L.R.n.56/1977 e s.m.i. ha parimenti fornito i chiarimenti richiesti.
- in data 10.09.2018 il Settore Biodiversità e Aree Naturali della Regione Piemonte con nota prot.n.23301, indirizzata per competenza al Comune di Baldissero d'Alba ed al Settore Gestione Risorse del Territorio della Provincia di Cuneo e, per conoscenza, ai restanti Enti aventi competenze in materia ambientale, acquisita con prot.n.3190 del 10.09.2018, facendo seguito alla corrispondenza intercorsa e presa visione della documentazione integrativa acquisita *“ritiene che la Variante n. 9 in oggetto non sia da sottoporre alla procedura di Valutazione d'Incidenza ai sensi dell'art. 44 della l.r. 19/2009, né da assoggettare alla procedura di Valutazione ambientale strategica.”*

Non sono pervenuti i contributi dei restanti Enti aventi specifiche competenze in materia ambientale, e precisamente:

- Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio, per le provincie di AL, AT e CN
- Regione Piemonte – Settore Territorio e Paesaggio;

Sulla base dei pareri pervenuti da parte dei vari soggetti competenti, l'Organo tecnico del Comune di Baldissero d'Alba, nominato con D.G.C. n. 25 del 27.06.2018 ai sensi della D.G.R. 09/06/2008 n. 12-8931, ha determinato che il progetto di Variante parziale n.9, ex art. 17, comma 5, Legge Regionale n. 56/77 e s.m.i., non sia da assoggettarsi a Valutazione Ambientale Strategica.

Si rimanda all'allegata determinazione dell'Organo Tecnico del 30.10.2018 ed alla successiva Determinazione dell'Area Tecnica del Comune di Baldissero d'Alba n.115 del 31.10.2018.

Nella presente versione definitiva del progetto di Variante non è stato necessario apportate modifiche rispetto al progetto preliminare sulla base delle osservazioni pervenute dai soggetti coinvolti nella fase di Verifica preliminare di assoggettabilità a VAS.

COMUNE DI BALDISSERO D'ALBA

ORGANO TECNICO

AI SENSI DELL'ART.7 DELLA L.R.N.40/1998 E DELLA D.R.G.N.12-9831 DEL 09.06.2008

PARERE VALUTATIVO SULLA COMPATIBILITÀ AMBIENTALE VARIANTE PARZIALE AL P.R.G.C. N.9 EX ART.17, C.5 L.R.N.56/1977 E SS.MM.II.

PREMESSO:

che il Comune di Baldissero d'Alba è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale approvato dalla Regione Piemonte ai sensi della Legge Regionale n.56/1977 e ss.mm.ii., la cui versione vigente è riferita a:

- Piano Regolatore Generale Comunale, approvato dalla Regione Piemonte con la Deliberazione della Giunta Regionale del 03.05.1988, n.88.20600;
- Prima Variante Strutturale, approvata dalla Regione Piemonte con la Deliberazione della Giunta Regionale del 25.05.1995, n.53-4485;
- Seconda Variante Strutturale, adottata con la Deliberazione del Consiglio Comunale n.2 del 17.01.2000, approvata con la Deliberazione della Giunta Regionale del 06.11.2000, n.8-1228 e pubblicata sul B.U.R.P. n.46 del 15.11.2000;
- Variante parziale n.1, ex art.17, c.7 L.R.n.56/1977 e s.m.i., approvata con la Deliberazione del Consiglio Comunale n.11 del 31.03.2003;
- Variante parziale n.2, ex art.17, c.7 L.R.n.56/1977 e s.m.i., approvata con la Deliberazione del Consiglio Comunale n.13 del 07.06.2005;
- Variante parziale n.3, ex art.17, c.7 L.R.n.56/1977 e s.m.i., approvata con la Deliberazione del Consiglio Comunale n.14 del 07.06.2005;
- Variante parziale n.4, ex art.17, c.7 L.R.n.56/1977 e s.m.i., approvata con la Deliberazione del Consiglio Comunale n.22 del 20.12.2005;
- Variante parziale n.5, ex art.17, c.7 L.R.n.56/1977 e s.m.i., approvata con la Deliberazione del Consiglio Comunale n.7 del 15.04.2009;
- Variante parziale n.6, ex art.17, c.7 L.R.n.56/1977 e s.m.i., approvata con la Deliberazione del Consiglio Comunale n.9 del 08.04.2011;
- Variante non variante, ex art.17, c.8 L.R.n.56/1977 e s.m.i., approvata dal Consiglio Comunale con la Deliberazione del n.24 del 23.12.2011;

- Variante parziale n.7, ex art.17, c.7 L.R.n.56/1977 e s.m.i., approvata con la Deliberazione del Consiglio Comunale n.10 del 09.04.2014 e pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n.19 del 08.05.2014;
- Variante parziale n.8, ex art.17, c.5 L.R.n.56/1977 e s.m.i., approvata con la Deliberazione del Consiglio Comunale n.24 del 04.08.2016 e pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n.33 del 18.08.2016;

che l'amministrazione comunale ha avviato, ai sensi dell'art.17, comma 5 e seguenti della L.R.n.56/1977 e ss.mm.ii., le procedure per la formazione della Variante Parziale n.9 al P.R.G.C. vigente, redatta a firma dell'Ing. Federico BURZIO, relativa a diverse parti del territorio comunale;

che ai sensi del comma 8 del medesimo articolo della stessa legge regionale la variante in argomento è soggetta a verifica preventiva di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.), ed ai sensi sia del successivo comma 11 che della D.G.R. n.12-8931 del 09.06.2008, la funzione di Autorità competente per la V.A.S. è assicurata tramite l'Organo Tecnico istituito ai sensi della L.R. n.40/1998;

che il Comune di Baldissero d'Alba, in quanto autorità preposta all'approvazione della Variante, svolge sia il ruolo di Autorità procedente sia di Autorità competente per la valutazione ambientale strategica (V.A.S.), disciplinata dalla parte seconda del D.Lgs.n.152/2006, come modificato dal D.Lgs.n.4/2008;

che l'Organo Tecnico, in relazione alle disposizioni di cui alla parte seconda del citato il D.lgs.n.152/2006, così come modificato dal D.Lgs.n.4/2008, ed alle indicazioni della Regione Piemonte, fornite con la D.G.R.n.12-8931 del 09.06.2008, non può coincidere con il Responsabile Unico del Procedimento della Variante Parziale al P.R.G.C. e nel contempo deve essere in possesso di diploma di laurea e qualificata pluriennale professionalità in materia urbanistica;

che l'Amministrazione Comunale, non disponendo di un proprio Organo Tecnico competente in materia ambientale ed essendo nell'impossibilità di nominarlo al suo interno, nello spirito di collaborazione fra Enti, con la Deliberazione G.M. n.25 in data 27.06.2018 ha nominato, ai sensi dell'art.7 della L.R.n.40/1998 e della D.G.R.n.12-8931 del 09.06.2008, l'Ing. Solange PENNAZIO, dipendente e Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Sommariva Perno, Organo Tecnico del Comune di Baldissero d'Alba deputato ad effettuare, nel corso di procedimento di V.A.S., la valutazione complessiva degli effetti ambientali della Variante Parziale n.9 al P.R.G.C., esprimendo il parere di compatibilità ambientale richiesto a conclusione dello procedimento di V.A.S..

CONSIDERATO:

che le proposte di variante, evidenziate nella Relazione Tecnica Ambientale relativa alla verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica, riguardano:

1. stralcio dell'area per nuovi insediamenti residenziali (Area Normativa 6) al Fg.9, mapp.n.391, per una superficie di 2.108 mq;
2. stralcio dell'area per nuovi insediamenti residenziali (Area Normativa 23) al Fg.3, mapp.nn.324/p e 385/p, per una superficie di 1.593 mq;

3. ampliamento dell'area per nuovi insediamenti residenziali (Area Normativa 21) con rettifica del limite del centro abitato al Fg.5, mapp.n.624, per una superficie di 666 mq;
4. stralcio dell'area artigianale ed industriale (Area Normativa 10/A) al Fg.11, mapp.nn.266 e 289, per una superficie di 2.320 mq;
5. ripermetrazione ed ampliamento dell'area artigianale ed industriale (Area Normativa 11) al Fg.13, mapp.nn.96/p, 98/p, 102, 302/p, 227/p, 89/p, 177/p e 300/p, per una superficie di 3.220 mq;
6. incremento per l'area artigianale ed industriale (Area Normativa 6) del rapporto di copertura da 0,54 mq/mq a 0,60 mq/mq;
7. inserimento nell'area artigianale ed industriale (Area Normativa 18) di apposito simbolo grafico per delimitare area per realizzazione di magazzini automatizzati di altezza superiore allo standard;
8. stralcio di parte dell'area per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi al Fg.10, mapp.nn.61, 369, 59, 58, 57 e 60, per una superficie di 8.783 mq;
9. inserimento, in prossimità dell'area artigianale ed industriale (Area Normativa 18), di area per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi al Fg.19, mapp.nn.214/p, 55/p, 62/p e 63/p, per una superficie di 8.783 mq;
10. stralcio di parte dell'area per servizi d'interesse comune, standard ex art.21 L.R.56/77, al Fg.6, mapp.n.127, per una superficie di 387 mq;
11. inserimento di area per servizi d'interesse comune, standard ex art.21 L.R.56/77, al Fg.6, mapp.nn.59, 61 e 62, per una superficie di 387 mq;

che in data 17.05.2018, con la Deliberazione n.11, il Consiglio Comunale di Baldissero d'Alba ha disposto l'adozione del progetto preliminare di Variante Parziale al P.R.G.C. ed il contestuale avvio della verifica preventiva di assoggettabilità a V.A.S.;

che in attuazione delle disposizioni di cui all'art.17, c.7 della L.R.n.56/1977 e ss.mm.ii. e della D.G.R. n.25-2977 del 29.02.2016, nell'osservanza delle disposizioni per l'integrazione della procedura di V.A.S. nei procedimenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, per lo svolgimento del procedimento stesso, in maniera contestuale, secondo il p.to 2. – j.1 dell'Allegato 1 della citata D.G.R, in data 25.05.2018, con nota prot.n.1980, tutta la documentazione costituente il progetto di variante parziale al P.R.G.C., comprensivo del documento tecnico per la fase di verifica V.A.S., è stato sottoposto all'esame degli Enti aventi specifiche competenze in materia ambientale, e precisamente:

- Provincia di Cuneo – Settore Gestione Risorse del Territorio;
- A.R.P.A. Piemonte – Dipartimento provinciale di Cuneo;
- A.S.L. CN2 Alba-Bra;
- Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio, per le provincie di AL, AT e CN
- Regione Piemonte – Settore Biodiversità e Aree Naturali;
- Regione Piemonte – Settore Valutazioni Ambientali e Procedure Integrate;
- Regione Piemonte – Settore Territorio e Paesaggio;

RILEVATO:

che ai sensi della medesima D.G.R.n.12-8931 del 09.06.2008 i medesimi Enti devono trasmettere il loro parere ambientale nei trenta giorni successivi alla ricezione della documentazione di Relazione Tecnica Ambientale.

DATO ATTO:

che in data 31.05.2018 l'ARPA Piemonte con nota prot.n.47866, acquisita con prot.n.2082 del 01.06.2018, per la proposta di variante relativa alla ditta Frea & Frea, considerato che ricade all'interno dell'area S.I.C. IT1160012 "Boschi e Rocche del Roero", richiede la Valutazione di Incidenza;

che in data 05.06.2018 l'ASL CN2 Alba-Bra con nota prot.n.34004, acquisita con prot.n.2134 del 06.06.2018, ritiene, nell'osservanza delle indicazioni riferite, *"per quanto di competenza, che la proposta di variante possa essere esclusa dalla fase di V.A.S."*;

che in data 12.06.2018 il Settore Valutazioni Ambientali e Procedure Integrate della Regione Piemonte con nota prot.n.16001, acquisita con prot.n.2213 del 13.06.2018, riferisce che *"la Regione non svolge funzione di soggetto competente in materia ambientale, con eccezione in relazione a specifiche funzioni amministrative eventualmente interessate dall'attuazione del piano, per il quale non sussistono i presupposti per l'analisi istruttoria da parte del Settore scrivente."*;

che in data 26.06.2018, oltre il previsto termine di trenta giorni, scaduto in data 24.06.2018, il Settore Biodiversità e Aree Naturali della Regione Piemonte con nota prot.n.17297, acquisita con prot.n.2389 del 27.06.2018, per la proposta di variante relativa alla ripermimetrazione ed ampliamento dell'area artigianale ed industriale: Area Normativa 11, evidenziando la presenza del S.I.C. IT1160012 "Boschi e Rocche del Roero", al fine di potersi esprimere in merito alla necessità di valutazione d'incidenza della variante medesima, *"richiede pertanto una integrazione del documento di verifica già trasmesso"*;

che non sono pervenuti i contributi dei restanti Enti aventi specifiche competenze in materia ambientale, e precisamente:

- Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio, per le provincie di AL, AT e CN
- Regione Piemonte – Settore Territorio e Paesaggio;

DATO ATTO INOLTRE:

che in data 29.06.2018 con nota prot.n.2435, in riscontro alle note e richieste pervenute dall'Arpa Piemonte, prot.n.47866 del 31.05.2018, e dal Settore Biodiversità e Aree Naturali della Regione Piemonte, prot.n.17297 del 26.06.2018, al fine della Valutazione di Incidenza in ambito di verifica di V.A.S., sono state trasmesse per competenza ai medesimi Enti richiedenti e, per opportuna conoscenza, ai restanti Enti aventi specifiche competenze in materia ambientale, le opportune Integrazioni al Documento Tecnico;

che in data 24.07.2018 il Settore Biodiversità e Aree Naturali della Regione Piemonte con nota prot.n.19952, indirizzata per competenza al Comune di Baldissero d'Alba ed al Settore Gestione Risorse del Territorio della Provincia di Cuneo e, per conoscenza, ai restanti Enti aventi competenze in materia ambientale, acquisita con prot.n.2759 del 25.07.2018, in fase di



verifica di valutazione di incidenza in ambito di verifica di V.A.S., nel premettere *“per quanto non di competenza del Settore, che la variante parziale in oggetto pare non rispettare tutte le condizioni di cui ai commi 5 e 6 dell’articolo 17 della l.r.56/1977”*, osservando che *“La tavola 2, in scala 1:5000, della variante parziale in oggetto, riporta la perimetrazione del centro abitato dalla quale si evince che la previsione localizzativa proposta con la ripermetrazione e l’ampliamento dell’area normativa 11 non rientra nella perimetrazione del centro abitato e non ricade in contiguità della perimetrazione stessa.”*, invitando *“l’Amministrazione comunale a verificare il rispetto delle condizioni su riportate, anche in riferimento a quanto osserverà nel merito la Provincia di Cuneo ai sensi del comma 7 dell’articolo 17 della l.r. 56/1977”* e nel fare presente, inoltre, che *“con precedente parere del Settore scrivente prot.8552/A16.01A del 14/03/2016 rilasciato in riferimento alla richiesta di Valutazione di Incidenza per la realizzazione di un nuovo fabbricato artigianale nel Comune di Baldissero d’Alba (CN), proponente Frea & Frea sas. nell’area normativa 10/b, limitrofa all’area normativa 11 in questione, venivano richiesti chiarimenti sulle condizioni autorizzative dell’ampliamento del fabbricato esistente ricadente appunto sull’area 11, sempre di Frea e Frea sas, e della modifica del tracciato della stradina prospiciente che ricadono all’interno della ZSC IT 1160012 “Boschi e Rocche del Roero” e che non risultano essere state autorizzate dal Settore scrivente.”*, in attesa di chiarimenti sulla procedura intrapresa e sulla situazione urbanistica previgente ha sospeso le valutazioni in merito alla valutazione d’incidenza;

CONSIDERATO:

che in data 10.08.2018 con nota prot.n.2925, al fine della valutazione di incidenza in ambito di verifica di V.A.S., in riscontro alla nota del Settore Biodiversità e Aree Naturali della Regione Piemonte, prot.n.19952 del 24.07.2018, sono stati trasmessi, per competenza al medesimo Settore richiedente e, per opportuna conoscenza, all’Ufficio Pianificazione della Provincia di Cuneo, i chiarimenti richiesti;

che in data 21.08.2018 l’Ufficio Pianificazione della Provincia di Cuneo con nota prot. n.62032, indirizzata per competenza al Settore Biodiversità e Aree Naturali della Regione Piemonte ed al Comune di Baldissero d’Alba e, per conoscenza, ai restanti Enti aventi competenze in materia ambientale, acquisita con prot.n.3036 del 23.08.2018, confermando il rispetto delle condizioni e della procedura di cui ai commi 5, 6 e 7 dell’art.17 della L.R.n.56/1977 e s.m.i. ha parimenti fornito i chiarimenti richiesti.

CONSIDERATO INOLTRE:

che in data 10.09.2018 il Settore Biodiversità e Aree Naturali della Regione Piemonte con nota prot.n.23301, indirizzata per competenza al Comune di Baldissero d’Alba ed al Settore Gestione Risorse del Territorio della Provincia di Cuneo e, per conoscenza, ai restanti Enti aventi competenze in materia ambientale, acquisita con prot.n.3190 del 10.09.2018, facendo seguito alla corrispondenza intercorsa e presa visione della documentazione integrativa acquisita *“ritiene che la Variante n. 9 in oggetto non sia da sottoporre alla procedura di Valutazione d’Incidenza ai sensi dell’art. 44 della l.r. 19/2009, né da assoggettare alla procedura di Valutazione ambientale strategica.”*



VISTO il D.Lgs.n.152/2006, il D.Lgs.n.4/2008 e ss.mm.ii., nonché la D.G.R.n.12-8931/2008.

VISTA ED ESAMINATA la documentazione costituente la Variante Parziale n.9 al P.R.G.C. vigente a firma dell'Ing. Federico Burzio, ed in particolare la Relazione Tecnica Ambientale, nonché le integrazioni ed i chiarimenti prodotti;

VISTA ED ESAMINATI i pareri, contributi ed osservazioni pervenuti dai sopraindicati Enti aventi specifiche competenze in materia ambientale;

RILEVATO che, in relazione ai contributi ed osservazioni pervenute dagli Enti aventi specifiche competenze in materia ambientale, di cui alla fase di verifica preventiva di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica, non emergono problematiche ambientali relative alla proposta di variante n.9 al P.R.G.C. vigente, ex art.17, c.5 e seg. della L.R.n.56/1977 e ss.mm.ii.

ESPRIME IL PARERE VALUTATIVO

di escludere la Variante Parziale n.9 al P.R.G.C. vigente, ex art.17, c.5 e seguenti della L.R. n.56/1977 e ss.mm.ii., dalla procedura di Valutazione d'Incidenza, ex art.44 della L.R.n.19/2009 e s.m.i., e dalla Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.), ex artt. 11 e seguenti del D.Lgs.n.152/2006 e s.m.i., a condizione che siano recepiti i contributi e le osservazioni formulate dagli stessi Enti aventi specifiche competenze in materia ambientale.

Baldissero d'Alba, li 30 ottobre 2018

L'Organo Tecnico del Comune di Baldissero d'Alba
Il Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Sommariva Perno
(Ing. Solange PENNAZIO)



ORDINE DEGLI INGEGNERI
DELLE PROVINCE DI CUNEO

Aut. Dott. Ing. Solange Pennazio



COMUNE DI BALDISSERO D' ALBA

PROVINCIA DI CUNEO

DETERMINAZIONE
Area Tecnica
NUMERO 115 DEL 31.10.2018

OGGETTO:

~~ACCORDO~~ VARIANTE PARZIALE N. 9 AL P.R.G.C. VIGENTE AI SENSI DELL'ART. 17, C. 5, DELLA L.R. N. 56/1977 E S.M.I. – D. LGS. N. 152/2006, L.R. N. 40/1998, D.G.R. N. 12-8931/2008 E SS.MM.II. – CONCLUSIONE FASE DI VERIFICA ED ESCLUSIONE DALLA PROCEDURA DI VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (V.A.S.)-

L'anno **duemiladiciotto** addì **trentuno** del mese di **ottobre** nella Sede Comunale;

Il sottoscritto AMATO ing. Salvatore, nominato con Decreto Sindacale n. 5/2014 del 12/06/2014, Responsabile del Servizio dell'Area Tecnica, adotta la seguente determinazione;

P R E M E S S O

CHE il Comune di Baldissero d'Alba ha avviato le procedure per la formazione della Variante Parziale n. 9 al P.R.G.C. vigente, ai sensi dell'art. 17, c. 5 e seguenti della vigente L.R. n. 56/1977, relativa a diverse parti del territorio comunale;

CHE il comma 8, dell'art. 17, della L.R. n. 56/1977 prevede che, salvo i casi di esclusione previsti al successivo comma 9, le varianti parziali ai piani regolatori siano sottoposte a verifica preventiva di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.);

CHE il progetto di Variante Parziale n. 9 in oggetto non rientra nei casi di esclusione della preventiva verifica di assoggettabilità a V.A.S. di cui al citato art. 17, c. 9, della L.R. n. 56/1977;

CHE il comma 11, dell'art. 17, della vigente L.R. n. 56/1977 e gli indirizzi operativi della Regione Piemonte per l'applicazione delle procedure in materia di V.A.S. di cui alla D.G.R. n. 12-8931/2008, stabiliscono che l'autorità competente per svolgere la V.A.S. sia il Comune tramite il proprio Organo Tecnico;



CHE con la Deliberazione G.M. n. 25, del 27/06/2018, il Comune di Baldissero d'Alba ha istituito il proprio Organo Tecnico per la valutazione complessiva degli effetti ambientali della Variante Parziale n. 9 e per l'espressione del parere a conclusione del procedimento di V.A.S.;

CHE il professionista incaricato della predisposizione degli atti tecnici costituenti la variante in oggetto, ha provveduto anche alla redazione Relazione Tecnica Ambientale per la preventiva verifica di assoggettabilità a V.A.S. delle modificazioni che si intendono apportare allo strumento urbanistico vigente;

DATO ATTO che, in attuazione delle disposizioni di cui all'art. 17, c. 7, della L.R. n. 56/1977 e ss.mm.ii. e della D.G.R. n. 25-2977, del 29/02/2016, nell'osservanza delle disposizioni per l'integrazione della procedura di V.A.S. nei procedimenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, per lo svolgimento del procedimento stesso, in maniera contestuale, secondo il p.to 2. – j.1, dell'Allegato 1, della citata D.G.R. in data 25/05/2018, con nota prot. n. 1980, tutta la documentazione costituente il progetto di variante parziale al P.R.G.C., comprensivo del documento tecnico per la fase di verifica V.A.S., è stato sottoposto all'esame degli Enti aventi specifiche competenze in materia ambientale e precisamente:

- Provincia di Cuneo – Settore Gestione Risorse del Territorio
- A.R.P.A. Piemonte – Dipartimento provinciale di Cuneo
- A.S.L. CN2 Alba-Bra
- Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio, per le provincie di AL, AT e CN
- Regione Piemonte – Settore Biodiversità e Aree Naturali
- Regione Piemonte – Settore Valutazioni Ambientali e Procedure Integrate
- Regione Piemonte – Settore Territorio e Paesaggio,

ai sensi della D.G.R. n. 12-8931, del 09/06/2008 gli Enti competenti in materia ambientale devono trasmettere il loro parere nei trenta giorni successivi alla ricezione della Relazione Tecnica Ambientale;

CONSIDERATO che, in ordine alla documentazione costituente il progetto di variante parziale al P.R.G.C. ed in particolare in riferimento al documento tecnico per la fase di verifica V.A.S.:

- In data 31/05/2018 l'ARPA Piemonte, con nota prot. n. 47866, acquisita con prot. n. 2082, del 01/06/2018, per la proposta di variante relativa alla ditta Frea & Frea, considerato che ricade all'interno dell'area S.I.C. IT1160012 "Boschi e Rocche del Roero", richiede la Valutazione di Incidenza;
- In data 05/06/2018 l'ASL CN2 Alba-Bra, con nota prot. n. 34004, acquisita con prot. n. 2134, del 06/06/2018, ritiene, nell'osservanza delle indicazioni riferite, *"per quanto di competenza, che la proposta di variante possa essere esclusa dalla fase di V.A.S."*;
- In data 12/06/2018 il Settore Valutazioni Ambientali e Procedure Integrate della Regione Piemonte, con nota prot. n. 16001, acquisita con prot. n. 2213, del 13/06/2018, riferisce che *"la Regione non svolge funzione di soggetto competente in materia ambientale, con eccezione in relazione a specifiche funzioni amministrative eventualmente interessate dall'attuazione del piano, per il quale non sussistono i presupposti per l'analisi istruttoria da parte del Settore scrivente"*;





- In data 26/06/2018, oltre il previsto termine di trenta giorni, scaduto in data 24/06/2018, il Settore Biodiversità e Aree Naturali della Regione Piemonte, con nota prot. n. 17297, acquisita con prot. n. 2389, del 27/06/2018, per la proposta di variante relativa alla ripermimetrazione ed ampliamento dell'area artigianale ed industriale: Area Normativa 11, evidenziando la presenza del S.I.C. IT1160012 "Boschi e Rocche del Roero", al fine di potersi esprimere in merito alla necessità di valutazione d'incidenza della variante medesima, *"richiede pertanto una integrazione del documento di verifica già trasmesso"*;
- In data 29/06/2018, con nota prot. n. 2435, in riscontro alle note e richieste pervenute dall'Arpa Piemonte, prot. n. 47866, del 31/05/2018 e dal Settore Biodiversità e Aree Naturali della Regione Piemonte, prot. n. 17297, del 26/06/2018, al fine della Valutazione di Incidenza in ambito di verifica di V.A.S., sono state trasmesse per competenza ai medesimi Enti richiedenti e, per opportuna conoscenza, ai restanti Enti aventi specifiche competenze in materia ambientale, le opportune Integrazioni al Documento Tecnico;
 - In data 24/07/2018 il Settore Biodiversità e Aree Naturali della Regione Piemonte, con nota prot. n. 19952, indirizzata per competenza al Comune di Baldissero d'Alba ed al Settore Gestione Risorse del Territorio della Provincia di Cuneo e, per conoscenza, ai restanti Enti aventi competenze in materia ambientale, acquisita con prot. n. 2759, del 25/07/2018, in fase di verifica di valutazione di incidenza in ambito di verifica di V.A.S., in attesa di chiarimenti sulla procedura intrapresa e sulla situazione urbanistica previgente ha sospeso le valutazioni in merito alla valutazione d'incidenza;
 - In data 10/08/2018, con nota prot. n. 2925, al fine della valutazione di incidenza in ambito di verifica di V.A.S., in riscontro alla nota del Settore Biodiversità e Aree Naturali della Regione Piemonte, prot. n. 19952, del 24/07/2018, sono stati trasmessi, per competenza al medesimo Settore richiedente e, per opportuna conoscenza, all'Ufficio Pianificazione della Provincia di Cuneo, i chiarimenti richiesti;
 - In data 21/08/2018 l'Ufficio Pianificazione della Provincia di Cuneo, con nota prot. n. 62032, indirizzata per competenza al Settore Biodiversità e Aree Naturali della Regione Piemonte ed al Comune di Baldissero d'Alba e, per conoscenza, ai restanti Enti aventi competenze in materia ambientale, acquisita con prot. n. 3036, del 23/08/2018, confermando il rispetto delle condizioni e della procedura di cui ai commi 5, 6 e 7, dell'art. 17, della L.R. n. 56/1977 e s.m.i. ha parimenti fornito i chiarimenti richiesti;
 - In data 10/09/2018 il Settore Biodiversità e Aree Naturali della Regione Piemonte, con nota prot. n. 23301, indirizzata per competenza al Comune di Baldissero d'Alba ed al Settore Gestione Risorse del Territorio della Provincia di Cuneo e, per conoscenza, ai restanti Enti aventi competenze in materia ambientale, acquisita con prot. n. 3190, del 10/09/2018, facendo seguito alla corrispondenza intercorsa e presa visione della documentazione integrativa acquisita *"ritiene che la Variante n. 9 in oggetto non sia da sottoporre alla procedura di Valutazione d'Incidenza ai sensi dell'art. 44 della l.r. 19/2009, né da assoggettare alla procedura di Valutazione ambientale strategica"*;
 - Non sono pervenuti i contributi dei restanti Enti aventi specifiche competenze in materia ambientale, e precisamente:





- Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio, per le provincie di AL, AT e CN
- Regione Piemonte – Settore Territorio e Paesaggio;

VISTO:

- Il parere valutativo sulla compatibilità ambientale espresso in data 30/10/2018 dall'Organo Tecnico comunale istituito, ai sensi di legge secondo il quale, in relazione ai contributi ed alle osservazioni pervenute dagli Enti aventi specifiche competenze in materia ambientale, a condizione che siano rispettate le osservazioni e raccomandazioni degli Enti medesimi, non emergono problematiche ambientali relative alla proposta di variante di cui trattasi e, pertanto, la Variante Parziale n. 9 al P.R.G.C. vigente viene esclusa dalla procedura di Valutazione d'Incidenza, ex art. 44, della L.R. n. 19/2009 e s.m.i. e dalla Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.), ex artt. 11 e seguenti, del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i.;
- Il D.Lgs. n. 152/2006, il D.Lgs. n. 4/2008 e ss.mm.ii., nonchè la L.R. n. 56/1977 e la D.G.R. n. 12-8931/2008;
- Il testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, approvato con il D.Lgs. 18/08/2000, n. 267 e s.m.i., in particolare l'art. 107;

ACCERTATA, ai sensi dell'art. 147 del medesimo D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i. la regolarità tecnica e contabile del presente provvedimento sotto il profilo della correttezza amministrativa;

RICONOSCIUTA la propria competenza ad emanare il presente atto;

DETERMINA

1. Di approvare il parere valutativo sulla compatibilità ambientale espresso in data 30/10/2018 dall'Organo Tecnico comunale istituito, ai sensi di legge, dal Comune di Baldissero d'Alba con Deliberazione G.M. n. 25, del 27/06/2018, per la valutazione complessiva degli effetti ambientali della Variante Parziale n. 9 e per l'espressione del parere a conclusione del procedimento di V.A.S.;
2. Di dare atto che, ai sensi dell'art. 12, del D.Lgs. n. 4/2008 e della D.G.R. n. 12-8931/2008, a condizione che siano recepiti i contributi e le osservazioni formulate dagli Enti aventi specifiche competenze in materia ambientale, il progetto di Variante Parziale n. 9 al P.R.G.C. vigente è escluso dalla procedura di Valutazione d'Incidenza, ai sensi art. 44, della L.R. n. 19/2009 e s.m.i., e dal procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) ai sensi dell'art. 11 e seguenti, del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i.;
3. Di riconoscere che non vi sono oneri diretti a carico del Comune di Baldissero d'Alba derivanti dal presente provvedimento;



4. Di disporre che il presente provvedimento, nel rispetto del comma 5, dell'art. 12, del D.Lgs. n. 4/2008, sia reso pubblico mediante pubblicazione all'Albo Pretorio.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
Amato Ing. Salvatore

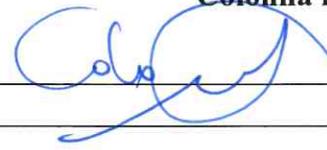


**VISTO DI REGOLARITA' CONTABILE ATTESTANTE
LA COPERTURA FINANZIARIA**

Si appone visto di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria della spesa ai sensi della Legge 18\08\2000 n.267 – Art. n.151.

Baldissero d'Alba, li 31/10/2018

**Il Responsabile del Servizio
Colonna rag. Aldo**




2 PROPOSTA DI VARIANTE AL P.R.G.C.

2.1 OGGETTO DELLA VARIANTE

L'Amministrazione Comunale, per una migliore gestione del territorio e per venire incontro alle esigenze della popolazione in materia di attività edilizia, ha la necessità di apportare alcune modifiche al P.R.G.C. vigente.

Il presente studio parte quindi dall'esame delle richieste avanzate dai cittadini per stabilire una serie di varianti che modificano le destinazioni d'uso di alcune aree.

Come accennato, in considerazione del fatto che le modifiche descritte di seguito non variano in modo sostanziale il Piano, sono da approvarsi secondo le procedure dell'art.17, commi da 5 a 8 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Le modifiche apportate con la presente variante, costituenti parte integrante della presente relazione, vengono riportate di seguito suddivise in "*Modifiche cartografiche*" e "*Modifiche normative*".

2.1.1 Aree per insediamenti residenziali

Sono state portate all'attenzione dell'Amministrazione Comunale due distinte richieste di stralcio di lotti appartenenti all'area normativa "aree per nuove edificazioni residenziali". Vi è stata poi una richiesta per ampliare leggermente un'area edificabile già esistente. La presente variante rispetta i dettami dell'art. 17 della Legge Regionale 56/77 in quanto non incrementa la capacità insediativa residenziale totale del Piano Regolatore Vigente. Si rimanda a tale proposito ai calcoli dimostrativi del paragrafo 2.2.

2.1.2 Aree per insediamenti produttivi

Si sono manifestate diverse esigenze per quanto riguarda gli insediamenti produttivi:

- una richiesta di redistribuzione ed ampliamento di aree produttive esistenti;
- una seconda richiesta di variante normativa per permettere l'istallazione di magazzini automatizzati speciali;
- un'istanza di incremento del rapporto di copertura di un'area produttiva esistente.

La variante in progetto rispetta la condizione dettata dalla **lettera f), comma 5, dell'art.17 della L.R. 56/77 e s.m.i.** per le varianti parziali: "non incrementa le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive, in misura superiore al 6 per cento".

Si rimanda a tale proposito ai calcoli dimostrativi del paragrafo 2.2.

2.1.3 Aree per attrezzature al servizio delle attività produttive

Un'impresa locale ha espresso la volontà di realizzare alcune infrastrutture sportive a servizio dell'annessa attività produttiva. Per venire incontro a tale esigenza, è stata stralciata una pari superficie in un altro ambito nel quale fino ad oggi non si era concretizzata nessuna possibilità di dare attuazione alle previsioni dello strumento urbanistico.

2.1.4 Aree per servizi

L'amministrazione comunale ha l'esigenza di ridistribuire sul territorio alcune aree a servizi di cui agli articoli 21 e 22 della L.R. 56/77 e s.m.i. che attualmente non risultano sfruttabili in quanto posizionate in porzioni di territorio estremamente impervie.

Vi sono invece altre aree in posizioni più adeguate, sulle quali l'amministrazione sta pensando di impostare nuovi progetti, che potrebbero essere utilmente destinate a servizi d'interesse pubblico.

Si precisa che le aree per servizi di cui agli articoli 21 e 22 della L.R. 56/77 e s.m.i. previste dal P.R.G.C. rimangono invariate a seguito della presente proposta di variante. Vengono quindi rispettati i dettami previsti dal comma 5 dell'art.17 della L.R. 56/77 e s.m.i. secondo il quale, nell'ambito di una variante parziale, le aree a servizi non possono essere variate per più di 0,5 metri quadrati per abitante, nel rispetto dei valori minimi di cui alla legge stessa.

Si rimanda a tale proposito ai calcoli dimostrativi del paragrafo 2.2.

2.2 CONTEGGI DIMOSTRATIVI

2.2.1 Aree per insediamenti residenziali

Vista l'esigenza descritta in precedenza di mantenere invariata la capacità insediativa totale del P.R.G.C., potranno essere soddisfatte le nuove richieste di inserimento di aree edificabili esclusivamente fino al riequilibrio della capacità insediativa persa a seguito dello stralcio di aree attualmente edificabili.

Il calcolo della capacità insediativa deve essere fatto sulla base di quanto disposto dall'art. 20 della Legge Regionale 56/77 e s.m.i.. In base al comma 1 del succitato articolo “ *la capacità insediativa residenziale ... è data dal rapporto fra la volumetria edificata o edificabile in tutte le aree residenziali ... e l'indice volumetrico abitativo di cui ai successivi commi*” e quindi in base al comma 3 “ *l'indice volumetrico abitativo medio è pari a 120 mc per ogni abitante nei Comuni nei quali la popolazione prevista dal Piano Regolatore Generale non superi i 2.000 abitanti e a 90 mc per ogni abitante in tutti gli altri Comuni. Per la destinazione d'uso esclusivamente residenziale tali valori sono pari rispettivamente a 100 mc e 75 mc*”.

Tale definizione può essere sintetizzata nella formula:

$$\text{capacità insediativa (ab.)} = \frac{\text{volumetria edificabile (mc)}}{\text{indice volumetrico abitativo (mc/ab.)}}$$

Nel caso specifico l'indice volumetrico abitativo è da porsi uguale a 120 mc/ab. in quanto il Comune di Baldissero conta meno di 2.000 abitanti.

La volumetria edificabile può invece essere ottenuta moltiplicando la superficie territoriale per l'indice di fabbricabilità che il P.R.G.C. assegna ad ogni area normativa.

$$\text{volumetria edificabile (mc)} = \text{superficie territoriale (mq)} \cdot \text{indice di fabbricabilità (mc/mq)}$$

Viste queste espressioni risulta evidente che la capacità insediativa stralciata può essere recuperata inserendo superfici edificabili più ampie rispetto a quelle attualmente previste a P.R.G.C. ma dotate di indici di fabbricabilità più bassi o, viceversa, inserendo superfici più piccole ma con alti indici di fabbricabilità.

La presente variante interviene stralciando completamente 2 aree edificabili. Viene poi ampliata un'altra area residenziale. Complessivamente viene quindi meno una capacità insediativa di circa 17 abitanti che viene solo parzialmente ricompensata dall'ampliamento di un'altra area edificabile (che prevede la possibilità di insediare soli 3 abitanti).

La variante ha quindi un saldo negativo per quanto riguarda le aree residenziali.

Qualora nel futuro qualche cittadino manifestasse delle richieste d'inserimento di nuove aree residenziali queste potrebbero essere soddisfatte con le volumetrie residue che la presente variante lascia cartograficamente indefinite. In particolare la volumetria edificabile sfruttabile in futuro risulta pari a **1.728,30** mc.

tabella 2.2.1/1 - aree edificabili stralciate

attuale area normativa	attuale zona urbanistica	nuova zona urbanistica	terreni		indice di fabbricabilità (mc/mq)	superficie (mq)	volumetria edificabile (mc)	capacità insediativa (ab.)
			foglio	mappali				
23	area per nuovi insediamenti residenziali	centro abitato	3	324 e 385	0,5	1.593,00	796,50	6,64
6	area per nuovi insediamenti residenziali	centro abitato	9	391	0,6	2.108,00	1.264,80	10,54
TOTALE						3.701,00	2.061,30	17,18

tabella 2.2.1/2 - aree edificabili di nuovo inserimento

nuova area normativa	attuale zona urbanistica	nuova zona urbanistica	terreni		indice di fabbricabilità (mc/mq)	superficie (mq)	volumetria edificabile (mc)	capacità insediativa (ab.)
			foglio	mappali				
21	area agricola	area per nuovi insediamenti residenziali	5	624	0,5	666,00	333,00	2,78
TOTALE						666,00	333,00	2,78

Si riporta infine un quadro riassuntivo delle modifiche apportate al PRGC vigente dalle diverse varianti parziali. Da tale prospetto numerico emerge che:

- viene rispettata la condizione dettata dalla **lettera e), comma 5, dell'art.17 della L.R. 56/77 e s.m.i.** per le varianti parziali: “non incrementa la capacità insediativa residenziale prevista all'atto dell'approvazione del PRG vigente”. A tale proposito si sottolinea nuovamente che la variante parziale in oggetto ha un saldo negativo di 17 abitanti per quanto riguarda la capacità insediativa e in generale, nel complesso delle varianti parziali susseguitesi negli anni, si è registrata una diminuzione complessiva di 65 abitanti insediabili.

VARIANTE URBANISTICA	VARIANTI	CAPACITA' INSEDIATIVA
		(abitanti)
- Seconda Variante Strutturale, adottata con la Deliberazione del Consiglio Comunale n.2 del 17.01.2000, approvata con la Deliberazione della Giunta Regionale del 06.11.2000, n.8-1228 e pubblicata sul B.U.R.P. n.46 del 15.11.2000;		702
- Variante parziale n.1, ex art.17, c.7 L.R.n.56/1977 e s.m.i., adottata con la Deliberazione del Consiglio Comunale n.11 del 31.03.2003;	<i>stralci</i>	-42
	<i>nuovi inserimenti</i>	25
- Variante parziale n.2, ex art.17, c.7 L.R.n.56/1977 e s.m.i., adottata con la Deliberazione del Consiglio Comunale n.13 del 07.06.2005;	<i>stralci</i>	0
	<i>nuovi inserimenti</i>	0
- Variante parziale n.3, ex art.17, c.7 L.R.n.56/1977 e s.m.i., adottata con la Deliberazione del Consiglio Comunale n.14 del 07.06.2005;	<i>stralci</i>	-16
	<i>nuovi inserimenti</i>	16
- Variante parziale n.4, ex art.17, c.7 L.R.n.56/1977 e s.m.i., adottata con la Deliberazione del Consiglio Comunale n.22 del 20.12.2005.	<i>stralci</i>	-27
	<i>nuovi inserimenti</i>	27
- Variante parziale n.5, ex art.17, c.7 L.R.n.56/1977 e s.m.i., adottata con la Deliberazione del Consiglio Comunale n.7 del 15.04.2009.	<i>stralci</i>	-31
	<i>nuovi inserimenti</i>	31
- Variante parziale n.6, ex art.17, c.7 L.R.n.56/1977 e s.m.i., adottata con la Deliberazione del Consiglio Comunale n.9 del 08.04.2011.	<i>stralci</i>	-6
	<i>nuovi inserimenti</i>	6
- Variante parziale n.7, ex art.17, c.7 L.R.n.56/1977 e s.m.i., approvata con la Deliberazione del Consiglio Comunale n.10 del 09.04.2014.	<i>stralci</i>	-34
	<i>nuovi inserimenti</i>	19
- Variante parziale n.8, ex art.17, c.7 L.R.n.56/1977 e s.m.i., approvata con la Deliberazione del Consiglio Comunale n.24 del 04.08.2016.	<i>stralci</i>	-24
	<i>nuovi inserimenti</i>	5
- Progetto di Variante parziale n.9	<i>stralci</i>	-17
	<i>nuovi inserimenti</i>	3
SALDO A SEGUITO DELLE VARIANTI AL PRGC		637

2.2.2 Aree per insediamenti produttivi

Vista l'esigenza descritta in precedenza di mantenere invariata rispetto al P.R.G.C. vigente la superficie totale copribile con interventi di carattere artigianale-industriale, potranno essere soddisfatte le nuove richieste d'inserimento di aree edificabili esclusivamente fino al riequilibrio della superficie copribile stralciata.

Tenuto conto che la superficie copribile è data dalla seguente espressione:

$$\text{sup erficie copribile (mq)} = \text{sup erficie territoriale (mq)} \cdot \text{rapporto di copertura (\%)}$$

risulta evidente che la superficie copribile stralciata può essere recuperata inserendo nuove aree più ampie rispetto a quelle attualmente previste a P.R.G.C. ma dotate di rapporti di copertura più bassi o, viceversa, inserendo superfici più piccole ma con alti rapporti di copertura.

Per avere un quadro chiaro degli interventi di variante che s'intende proporre, si deve innanzitutto tenere presente che, come visibile nell'allegato quadro riassuntivo delle modifiche apportate al PRGC vigente dalle diverse varianti parziali, a livello comunale:

- **È possibile incrementare di 900 mq la superficie territoriale per interventi produttivi.** Nella variante strutturale n.2 era infatti prevista una superficie territoriale a scopi produttivi di 263.542 mq. Tale valore può essere incrementato di un 6% con varianti parziali. Il valore massimo raggiungibile risulta quindi pari a 279.354 mq. Attualmente, a seguito della variante parziale n.8, la superficie territoriale individuata a fini produttivi è pari a 278.427 mq e quindi rimane ancora a disposizione una superficie di circa 900 mq.
- **È disponibile una superficie copribile a scopi produttivi di 1.278 mq che non è stata sfruttata nelle precedenti varianti parziali.** Nella variante strutturale n.2 era infatti prevista una superficie copribile a scopi produttivi di 144.533 mq. Attualmente, a seguito della variante parziale n.8, la superficie copribile individuata a fini produttivi è pari a 143.255 mq e quindi rimane ancora a disposizione una superficie di 1.278 mq.

Per quanto riguarda le varianti che prevedono una riduzione della capacità edificatoria si propongono i seguenti interventi:

- si prevede innanzitutto lo stralcio dell'area produttiva 10/a recuperando così una superficie produttiva spalmabile in altri ambiti pari a 2.320 mq che, considerato il rapporto di copertura di 0,6 assegnato all'area, comporta una superficie copribile di 1.392 mq circa.
- nell'area normativa 11 vi sarà poi una redistribuzione delle superfici edificabili a fini produttivi con uno stralcio di una porzione di 2.748 mq (pari ad una superficie copribile di 1.841,16 mq).

In totale la variante prevede una **riduzione di superficie territoriale a fini produttivi di 5.068 mq ed una riduzione di superficie copribile pari a 3.233,16 mq.**

A bilanciare tale riduzione si prevedono invece i seguenti interventi di ampliamento:

- Ridistribuzione dei 2.748 mq dell'area normativa 11;
- Ampliamento di 3.220 mq dell'area produttiva n.11 attingendo allo stralcio di altre aree produttive ed alla capacità edificatoria residua che si ha a livello comunale;

- Incremento del rapporto di copertura nell'area produttiva n.6. Si passerà dall'attuale rapporto del 54% al 60% che, applicato all'intera superficie (6.000 mq), comporta un incremento di superficie copribile pari a 360 mq.

In totale vi sarà quindi un incremento della capacità edificatoria pari a 5.968 mq di superficie territoriale e di 4.358,56 mq di superficie copribile.

tabella 2.2.2/1 - aree artigianali-industriali stralciate

attuale area normativa	attuale zona urbanistica	nuova zona urbanistica	terreni		rapporto di copertura %	superficie (mq)	superficie copribile (mq)
			foglio	mappali			
10/a	aree artigianali ed industriali con obbligo di SUE	area agricola	11	266, 289	60	2.320,00	1.392,00
11	area industriale ed artigianale di riordino e completamento	area agricola	13	96(p) e 98(p)	67	2.748,00	1.841,16

TOTALE	TOTALE	5.068,00	3.233,16
--------	--------	----------	----------

capacità edificatoria residua a livello comunale	900	1.278,00
--	-----	----------

totale capacità edificatoria disponibile	5.968,00	4.511,16
--	----------	----------

tabella 2.2.2/2 - aree artigianali-industriali di nuovo inserimento

nuova area normativa	attuale zona urbanistica	nuova zona urbanistica	terreni		rapporto di copertura %	superficie (mq)	superficie copribile (mq)
			foglio	mappali			
11	area agricola	area industriale ed artigianale di riordino e completamento	13	98(p), 102, 302(p), 227(p), 89(p), 177(p), 300(p)	67	5.968,00	3.998,56
6	area per nuovi insediamenti artigianali - industriali	area per nuovi insediamenti artigianali - industriali			6(*)	6.000,00	360,00
TOTALE					TOTALE	5.968,00	4.358,56

(*) = per le superfici già individuate come produttive si considera il solo incremento del rapporto di copertura:
 area 6: il rapporto di copertura passa da 0,54 a 0,60

Si riporta infine un quadro riassuntivo delle modifiche apportate al PRGC vigente dalle diverse varianti parziali. Da tale prospetto numerico emerge che:

- viene rispettata la condizione dettata dalla **lettera f), comma 5, dell'art.17 della L.R. 56/77 e s.m.i.** per le varianti parziali: “non incrementa le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive, in misura superiore al 6 per cento”.

aree industriali		variante strutturale 2		variante parziale n.1		variante parziale n.2		variante parziale n.3		variante parziale n.4		variante parziale n.5		variante parziale n.6		variante parziale n.7		variante parziale n.8		variante parziale n.9	
numero	rapporto di copertura	superficie	superficie copribile	superficie	superficie copribile	superficie	superficie copribile	superficie	superficie copribile	superficie	superficie copribile	superficie	superficie copribile	superficie	superficie copribile	superficie	superficie copribile	superficie	superficie copribile	superficie	superficie copribile
		(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)
1	0,5	-	-																		
2	0,5	2.803	1.402	2.803	1.402	2.803	1.402	2.803	1.402	2.803	1.402	2.803	1.402	2.803	1.402	2.803	1.402	2.803	1.402	2.803	1.402
3	0,5	13.176	6.588	13.176	6.588	13.176	6.588	13.176	6.588	13.176	6.588	11.675	5.838	11.675	5.838	11.675	5.838	11.675	5.838	11.675	5.838
4	0,5	-	-																		
5	0,5	6.660	3.330	6.660	3.330	6.660	3.330	6.660	3.330	6.660	3.330	6.660	3.330	6.660	3.330	6.660	3.330	6.660	3.330	6.660	3.330
6	0,60 (1)	6.000	3.000	6.000	3.000	6.000	3.000	6.000	3.000	6.000	3.000	6.000	3.000	6.000	3.000	6.000	3.240	6.000	3.240	6.000	3.600
7	0,5	3.022	1.511	3.022	1.511	3.022	1.511	3.022	1.511	3.022	1.511	3.022	1.511	3.022	1.511	3.022	1.511	3.022	1.511	3.022	1.511
8	0,5	1.080	540	1.080	540	1.080	540	-	-												
9	0,5	-	-																		
10	0,6	22.923	13.754	22.923	13.754	22.923	13.754	22.923	13.754	22.923	13.754	18.657	11.194	18.657	11.194	18.657	11.194	15.489	9.293	13.169	7.901
11	0,67 (2)	24.343	14.606	24.343	14.606	24.343	14.606	24.343	14.606	24.343	14.606	24.761	14.857	24.761	14.857	26.557	17.793	26.557	17.793	29.777	19.951
12	0,5	2.141	1.071	2.141	1.071	2.141	1.071	2.141	1.071	2.141	1.071	2.141	1.071	2.141	1.071	2.141	1.071	2.141	1.071	2.141	1.071
13	0,5	1.106	553	1.106	553	1.106	553	1.106	553	1.106	553	1.106	553	1.106	553	1.106	553	1.106	553	1.106	553
14	0,5	4.270	2.135	4.270	2.135	4.270	2.135	4.270	2.135	4.270	2.135	4.270	2.135	4.270	2.135	4.270	2.135	4.270	2.135	4.270	2.135
15	0,6	91.800	55.080	73.296	43.978	73.296	43.978	47.609	28.565	47.609	28.565	47.609	28.565	47.609	28.565	47.609	28.565	47.609	28.565	47.609	28.565
16	0,5	3.777	1.889	3.777	1.889	3.777	1.889	3.777	1.889	3.777	1.889	2.947	1.474	2.947	1.474	-	-				
17	0,5	2.817	1.409	2.817	1.409	2.817	1.409	2.817	1.409	2.817	1.409	2.817	1.409	2.817	1.409	2.817	1.409	2.817	1.409	2.817	1.409
18	0,5	19.327	9.664	19.327	9.664	19.327	9.664	19.327	9.664	19.327	9.664	23.993	11.997	23.993	11.997	23.993	11.997	34.141	17.071	34.141	17.071
19	0,5	39.062	19.531	39.062	19.531	39.062	19.531	39.062	19.531	39.062	19.531	39.062	19.531	39.062	19.531	39.062	19.531	39.062	19.531	39.062	19.531
20	0,5	228	114	228	114	228	114	228	114	228	114	228	114	228	114	228	114	228	114	228	114
21	0,5	10.369	5.185	10.369	5.185	10.369	5.185	10.369	5.185	10.369	5.185	10.369	5.185	10.369	5.185	10.369	5.185	12.983	6.492	12.983	6.492
22	0,5	986	493	986	493	986	493	2.646	1.323	2.646	1.323	2.646	1.323	2.646	1.323	-	-				
23	0,5			6.508	3.254	6.508	3.254	6.508	3.254	6.508	3.254	6.508	3.254	6.508	3.254	6.508	3.254	6.508	3.254	6.508	3.254
24	0,5			stralciata nel definitivo																	
25	0,4	3.857	1.543	3.857	1.543	3.857	1.543	1.859	744	1.859	744	1.859	744	1.859	744	1.859	744	-	-	-	-
25'	0,4							600	240	600	240	600	240	600	240	600	240	600	240	600	240
25"	0,4							1.371	548	1.371	548	1.371	548	1.371	548	1.371	548	1.371	548	1.371	548
26	0,6							10.080	6.048	10.080	6.048	10.080	6.048	10.080	6.048	10.080	6.048	10.080	6.048	10.080	6.048
27	0,6							7.850	4.710	7.850	4.710	7.850	4.710	7.850	4.710	7.850	4.710	7.850	4.710	7.850	4.710
28	0,6							2.676	1.606	2.676	1.606	2.676	1.606	2.676	1.606	-	-				
29	0,6							3.111	1.867	3.111	1.867	3.111	1.867	3.111	1.867	3.111	1.867	3.111	1.867	3.111	1.867
30	0,5							1.837	919	1.837	919	1.837	919	1.837	919	4.277	2.139	4.277	2.139	4.277	2.139
31	0,5											5.600	2.800	5.600	2.800	5.600	2.800	5.600	2.800	5.600	2.800
32	0,4																	1.226	490	1.226	490
33/A (3)	0,1									6.746	675	6.746	675	6.746	675	6.746	675	6.746	675	6.746	675
33/A1 e 33/A2 (3)	0											10.700	-	10.700	-	10.700	-	10.700	-	10.700	-
TOTALE AREE ART./IND.		259.747	143.394	247.751	135.546	247.751	135.546	248.171	135.562	254.917	136.236	269.704	137.895	269.704	137.895	265.671	137.889	274.632	142.116	275.532	143.242
aree commerciali																					
1	0,3	-	-																		
2	0,3	3.795	1.139	3.795	1.139	3.795	1.139	3.795	1.139	3.795	1.139	3.795	1.139	3.795	1.139	3.795	1.139	3.795	1.139	3.795	1.139
TOTALE AREE COMM.		3.795	1.139	3.795	1.139	3.795	1.139	3.795	1.139	3.795	1.139	3.795	1.139	3.795	1.139	3.795	1.139	3.795	1.139	3.795	1.139
TOTALE GENERALE		263.542	144.533	251.546	136.685	251.546	136.685	251.966	136.700	258.712	137.375	273.499	139.034	273.499	139.034	269.466	139.028	278.427	143.255	279.327	144.380

 = individuazione delle varianti apportate

(1) = 0,5 rapporto di copertura fino alla variante n. 6
0,54 rapporto di copertura dalla variante n.7 in poi
0,6 rapporto di copertura dalla variante n.9 in poi

(2) = 0,6 rapporto di copertura fino alla variante n. 6
0,67 rapporto di copertura dalla variante n.7 in poi

(3) = aree per impianti lavorazione inerti inserite nelle varianti 4 e 5 ma alle quali è stato attribuito il numero 33 solo con la variante n.8
Alle aree 33/A1 e 33/A2 non è stata attribuita capacità edificatoria

2.2.3 Aree a servizi

Vista l'esigenza di mantenere invariata rispetto al P.R.G.C. vigente la superficie totale destinata ad aree a servizi, gli interventi di stralcio dovranno essere compensati dall'individuazione di nuove superfici a servizi.

Si agisce con lo stralcio di un “**area per attrezzature al servizio delle attività produttive**” in località Sigola, lungo la Strada Provinciale 119, per una superficie di **8.783 mq**. La stessa area viene recuperata presso la Ditta FATTORIE TENUTE DEL ROERO di Ruata Fulvio, Luca e Marco s.n.c. che ha espresso la volontà di realizzare alcune infrastrutture sportive a servizio dell'annessa attività produttiva.

L'Amministrazione comunale ha poi l'esigenza di ridistribuire sul territorio **387 mq di aree a servizi** di cui agli articoli 21 e 22 della L.R. 56/77 e s.m.i. che attualmente non risultano sfruttabili in quanto posizionate in porzioni di territorio estremamente impervie.

Vi sono invece altre aree in posizioni più adeguate, sulle quali l'amministrazione sta pensando di impostare nuovi progetti, che potrebbero essere utilmente destinate a servizi d'interesse pubblico. Si individuano quindi nuove aree a servizi per una pari superficie (387 mq).

tabella 2.2.3/1 - aree a servizi di cui agli articoli 21 e 22 della L.R. 56/77 e s.m.i. stralciate

attuale area normativa	attuale zona urbanistica	nuova zona urbanistica	terreni		rapporto di copertura %	superficie (mq)	superficie copribile (mq)
			foglio	mappali			
	aree per attrezzature al servizio delle attività produttive	area agricola	10	61, 369, 59, 58, 57, 60	30	8.783,00	2.634,90
	aree a servizi (interesse comune)	area agricola	6	127(p)	30	387,00	116,10
TOTALE					TOTALE	9.170,00	2.751,00

tabella 2.2.3/2 - aree a servizi di cui agli articoli 21 e 22 della L.R. 56/77 e s.m.i. di nuovo inserimento

nuova area normativa	attuale zona urbanistica	nuova zona urbanistica	terreni		rapporto di copertura %	superficie (mq)	superficie copribile (mq)
			foglio	mappali			
	area agricola	aree per attrezzature al servizio delle attività produttive	19	214(p), 55(p), 62(p), 63(p)	30	8.783,00	2.634,90
	centro storico	aree per servizi (interesse comune)	6	61, 62 e 59	30	387,00	116,10
TOTALE					TOTALE	9.170,00	2.751,00

Si riporta infine un quadro riassuntivo delle modifiche apportate al PRGC vigente dalle diverse varianti parziali. Da tale prospetto numerico emerge che:

- vengono rispettate le condizioni dettate dalle **lettere c) e d), comma 5, dell'art.17 della L.R. 56/77 e s.m.i.** per le varianti parziali:
 - “non riduce la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 della L.R. 56/77 e s.m.i. per più di 0,5 metri quadrati per abitante, nel rispetto dei valori minimi di cui alla legge stessa”;
 - “non aumenta la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 della L.R. 56/77 e s.m.i. per più di 0,5 metri quadrati per abitante, oltre i valori minimi previsti dalla legge stessa”;

VARIANTE URBANISTICA	VARIANTI	AREE PER SERVIZI	
		valore pro-capite	valore totale
		(mq/ab)	(mq)
- Seconda Variante Strutturale, adottata con la Deliberazione del Consiglio Comunale n.2 del 17.01.2000, approvata con la Deliberazione della Giunta Regionale del 06.11.2000, n.8-1228 e pubblicata sul B.U.R.P. n.46 del 15.11.2000;		18	47.621
- Variante parziale n.1, ex art.17, c.7 L.R.n.56/1977 e s.m.i., adottata con la Deliberazione del Consiglio Comunale n.11 del 31.03.2003;	<i>stralci</i>	0	0
	<i>nuovi inserimenti</i>	0	0
- Variante parziale n.2, ex art.17, c.7 L.R.n.56/1977 e s.m.i., adottata con la Deliberazione del Consiglio Comunale n.13 del 07.06.2005;	<i>stralci</i>	0	0
	<i>nuovi inserimenti</i>	0	0
- Variante parziale n.3, ex art.17, c.7 L.R.n.56/1977 e s.m.i., adottata con la Deliberazione del Consiglio Comunale n.14 del 07.06.2005;	<i>stralci</i>	0	-2.533
	<i>nuovi inserimenti</i>	0	2.533
- Variante parziale n.4, ex art.17, c.7 L.R.n.56/1977 e s.m.i., adottata con la Deliberazione del Consiglio Comunale n.22 del 20.12.2005.	<i>stralci</i>	0	0
	<i>nuovi inserimenti</i>	0	0
- Variante parziale n.5, ex art.17, c.7 L.R.n.56/1977 e s.m.i., adottata con la Deliberazione del Consiglio Comunale n.7 del 15.04.2009.	<i>stralci</i>	0	0
	<i>nuovi inserimenti</i>	0	0
- Variante parziale n.6, ex art.17, c.7 L.R.n.56/1977 e s.m.i., adottata con la Deliberazione del Consiglio Comunale n.9 del 08.04.2011.	<i>stralci</i>	0	0
	<i>nuovi inserimenti</i>	0	0
- Variante parziale n.7, ex art.17, c.7 L.R.n.56/1977 e s.m.i., approvata con la Deliberazione del Consiglio Comunale n.10 del 09.04.2014.	<i>stralci</i>	0	0
	<i>nuovi inserimenti</i>	0	0
- Variante parziale n.8, ex art.17, c.7 L.R.n.56/1977 e s.m.i., approvata con la Deliberazione del Consiglio Comunale n.24 del 04.08.2016.	<i>stralci</i>	0	0
	<i>nuovi inserimenti</i>	0	0
- Pogetto di Variante parziale n.9	<i>stralci</i>	0	-9.170
	<i>nuovi inserimenti</i>	0	9.170
SALDO A SEGUITO DELLE VARIANTI AL PRGC		18	47.621

2.3 MODIFICHE CARTOGRAFICHE

2.3.1 Aree per insediamenti residenziali

Nelle figure delle pagine seguenti vengono riportati gli stralci della tavola di P.R.G.C. vigente ed in variante relativi alle aree oggetto di modifiche cartografiche.

Per una più rapida ed agevole consultazione si riporta di seguito l'indice delle figure con indicazione delle modifiche che rappresentano:

FIGURA	MODIFICHE
Figura 1res/a – Estratto di P.R.G.C. vigente Figura 1res/b – Estratto di P.R.G.C. in variante	1. Stralcio area normativa 23 2. Ampliamento dell'area normativa n°21 con rettifica del limite del centro abitato
Figura 2res/a – Estratto di P.R.G.C. vigente Figura 2res/b – Estratto di P.R.G.C. in variante	3. Stralcio area normativa 6

In figura 2.3/1 si riporta anche un estratto della Cartografia Tecnica Regionale edita in scala 1:10.000 per permettere di collocare nel contesto comunale le varianti cartografiche proposte.

Stralcio dell'area normativa n°23

La modifica cartografica n.1 consiste nello stralcio dell'area normativa 23 che attualmente risulta "area per nuovi insediamenti residenziali". Essa rientrerà nell'area "centro abitato". Con tale modifica viene meno una capacità insediativa di 6,64 abitanti equivalenti che in futuro potrà essere recuperata in altri interventi.

Con l'occasione della presente variante si procede anche all'aggiornamento della base catastale dell'area, prendendo atto di quanto già edificato e dei frazionamenti effettuali.

Ampliamento dell'area normativa n°21 con rettifica del limite del centro abitato

La modifica cartografica n.2 consiste nell'ampliamento di 666 mq dell'area normativa 21 in un ambito che attualmente risulta a destinazione agricola.

Alla nuova area si assegna ovviamente l'indice di fabbricabilità dell'area 21 già esistente (0,50 mc/mq) per consentire la realizzazione di un edificio di 333 mc.

La porzione di terreno oggetto di variante è censita al mappale 624 del foglio 5 del Catasto Terreni del Comune di Baldissero d'Alba.

Il terreno risulta esterno ma confinante con la perimetrazione del centro abitato. Quest'ultima viene quindi rettificata al fine di farvi rientrare l'ampliamento dell'area residenziale 21.

Con l'occasione della presente variante si procede anche all'aggiornamento della base catastale dell'area, prendendo atto di quanto già edificato e dei frazionamenti effettuali.

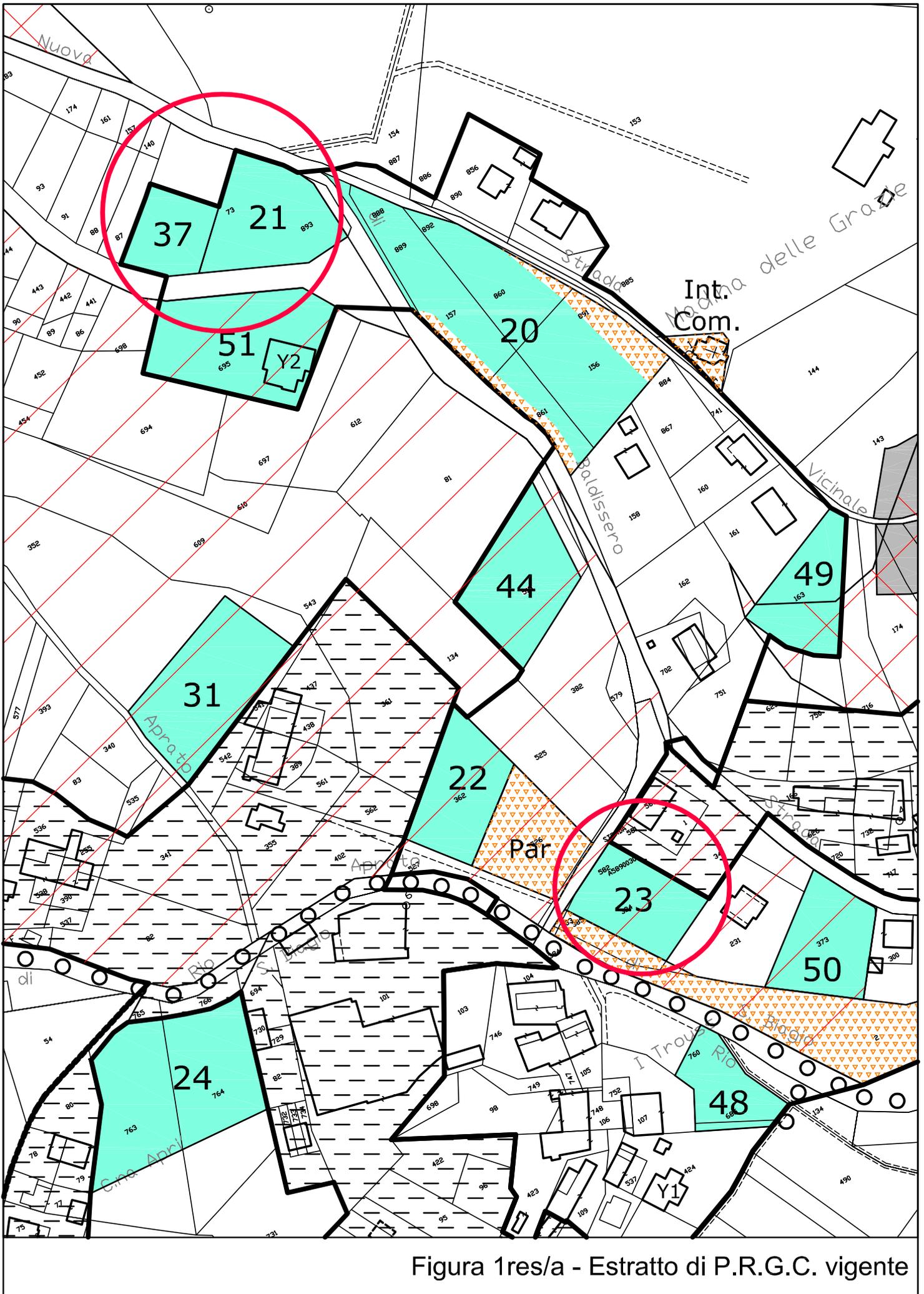


Figura 1res/a - Estratto di P.R.G.C. vigente

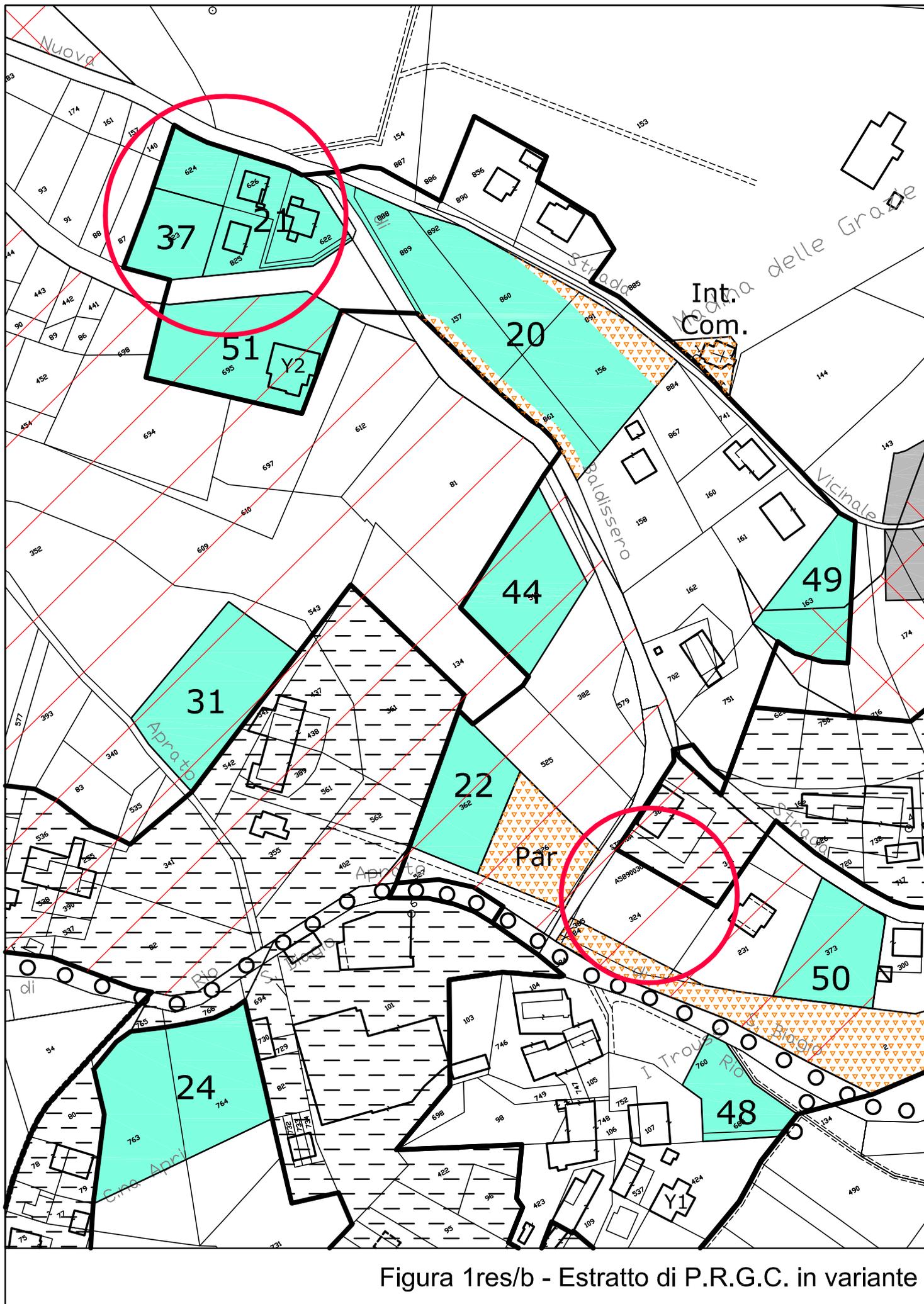


Figura 1res/b - Estratto di P.R.G.C. in variante

Stralcio dell'area normativa n°6

La modifica cartografica n.3 consiste nello stralcio dell'area normativa 6 che attualmente risulta "area per nuovi insediamenti residenziali". Essa rientrerà nell'area "agricola". Con tale modifica viene meno una capacità insediativa di 10,54 abitanti equivalenti che in futuro potrà essere recuperata in altri interventi.

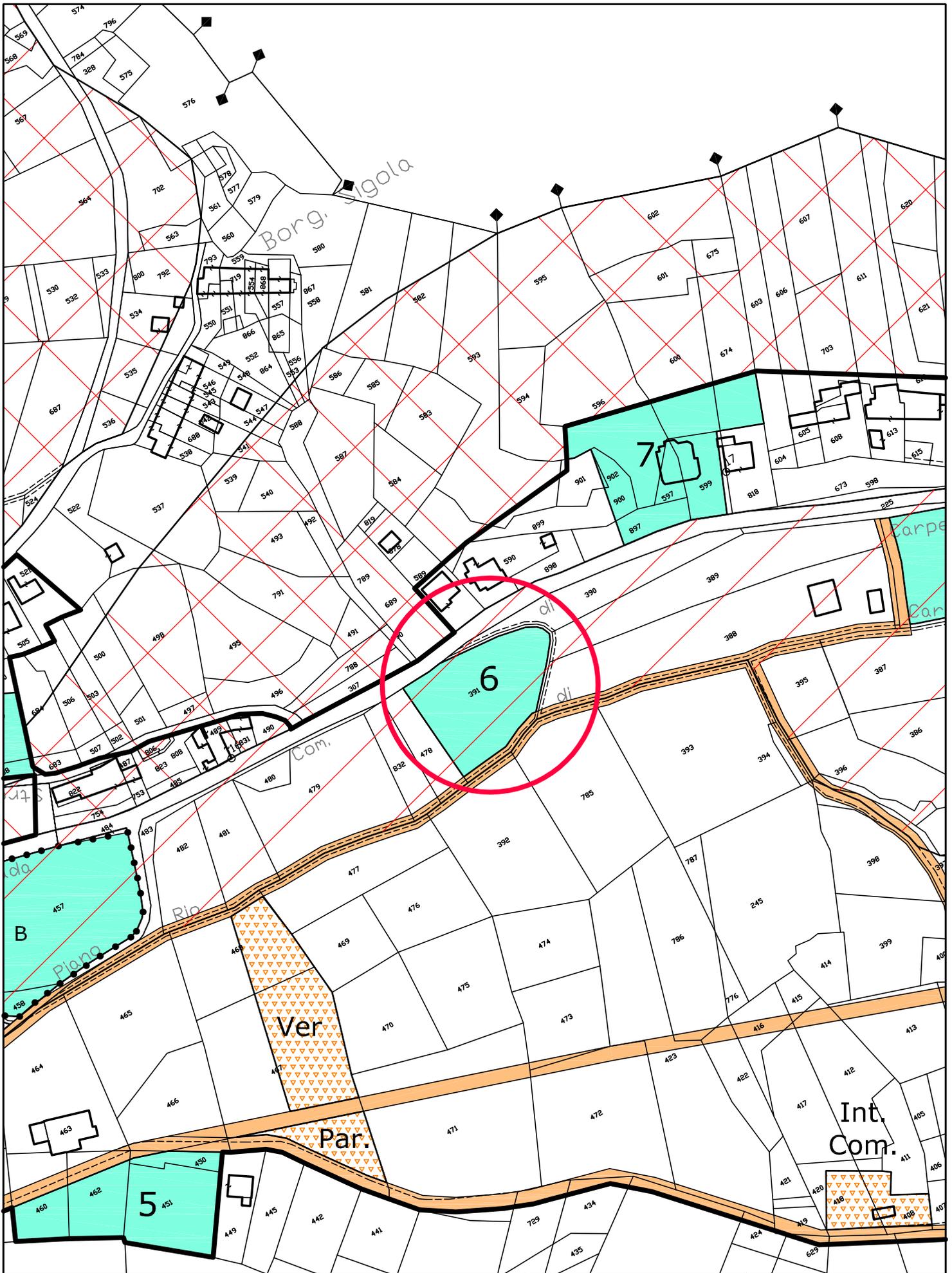


Figura 2res/a - Estratto di P.R.G.C. vigente

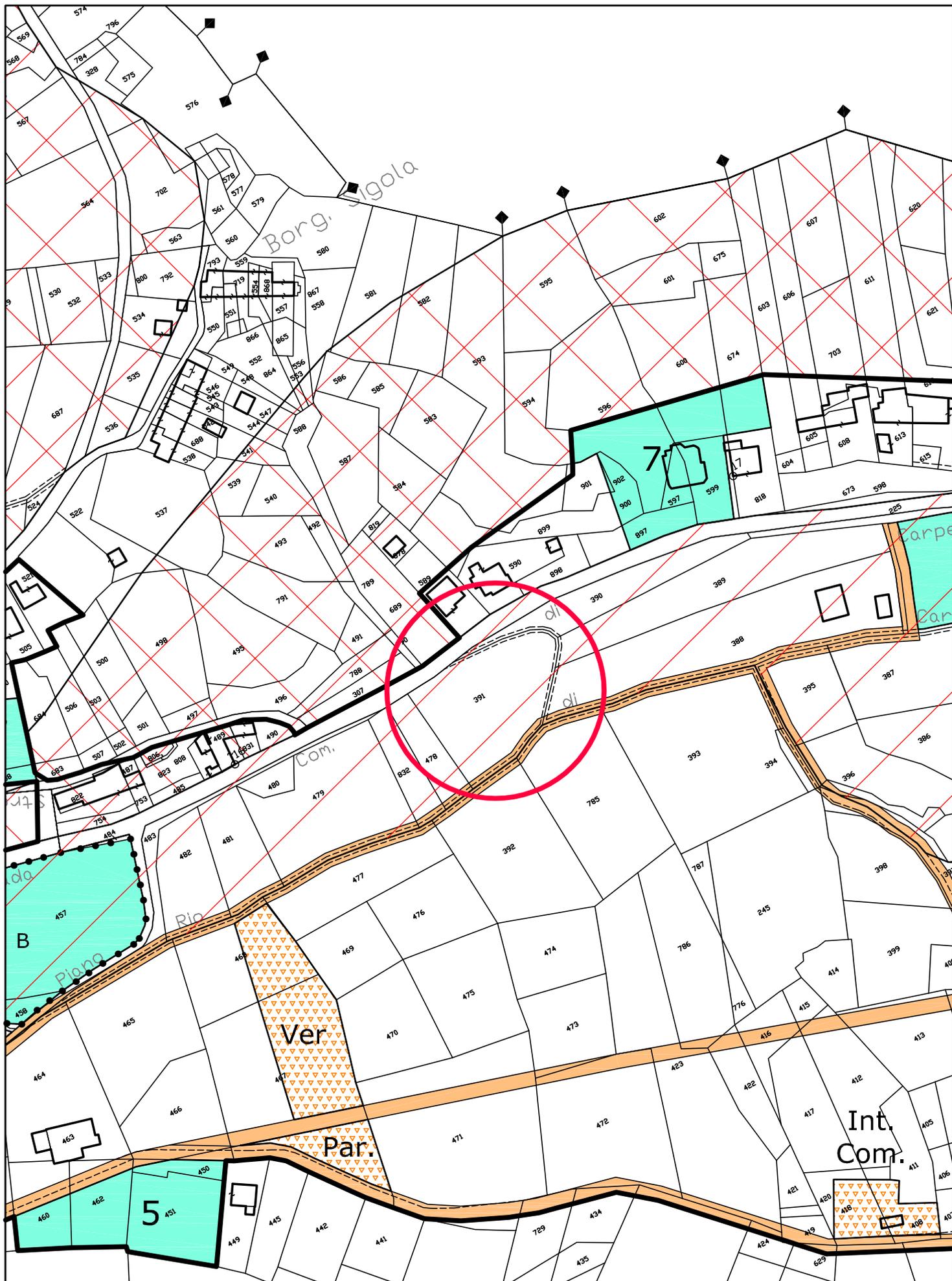


Figura 2res/b - Estratto di P.R.G.C. in variante

2.3.2 Aree per insediamenti produttivi

Nelle figure delle pagine seguenti vengono riportati gli stralci della tavola di P.R.G.C. vigente ed in variante relativi alle aree oggetto di modifiche cartografiche.

Per una più rapida ed agevole consultazione si riporta di seguito l'indice delle figure con indicazione delle modifiche che rappresentano:

FIGURA	MODIFICHE
Figura 1art/a – Estratto di P.R.G.C. vigente Figura 1art/b – Estratto di P.R.G.C. in variante	4. Stralcio area normativa 10/a
Figura 2art/a – Estratto di P.R.G.C. vigente Figura 2art/b – Estratto di P.R.G.C. in variante	5. Riperimetrazione e ampliamento area normativa 11
Figura 3art/a – Estratto di P.R.G.C. vigente Figura 3art/b – Estratto di P.R.G.C. in variante	6. Inserimento simbolo grafico per delimitare area per realizzazione magazzini automatizzati di altezza superiore allo standard

Si rimanda anche in questo caso alla figura 2.3/1 allegata in precedenza nella quale sulla Cartografia Tecnica Regionale sono collocate le varianti cartografiche proposte.

Stralcio area normativa n°10/a

L'area normativa 10/a si trova in borgata Baroli ed è così definita: “aree artigianali ed industriali con obbligo di SUE”.

La variante n.4 consiste nello stralcio di tutta l'area 10/a. In questo modo viene recuperata una superficie produttiva spalmabile in altri ambiti pari a 2.320 mq che, considerato il rapporto di copertura di 0,6 assegnato all'area, comporta una superficie copribile di 1.392 mq circa.

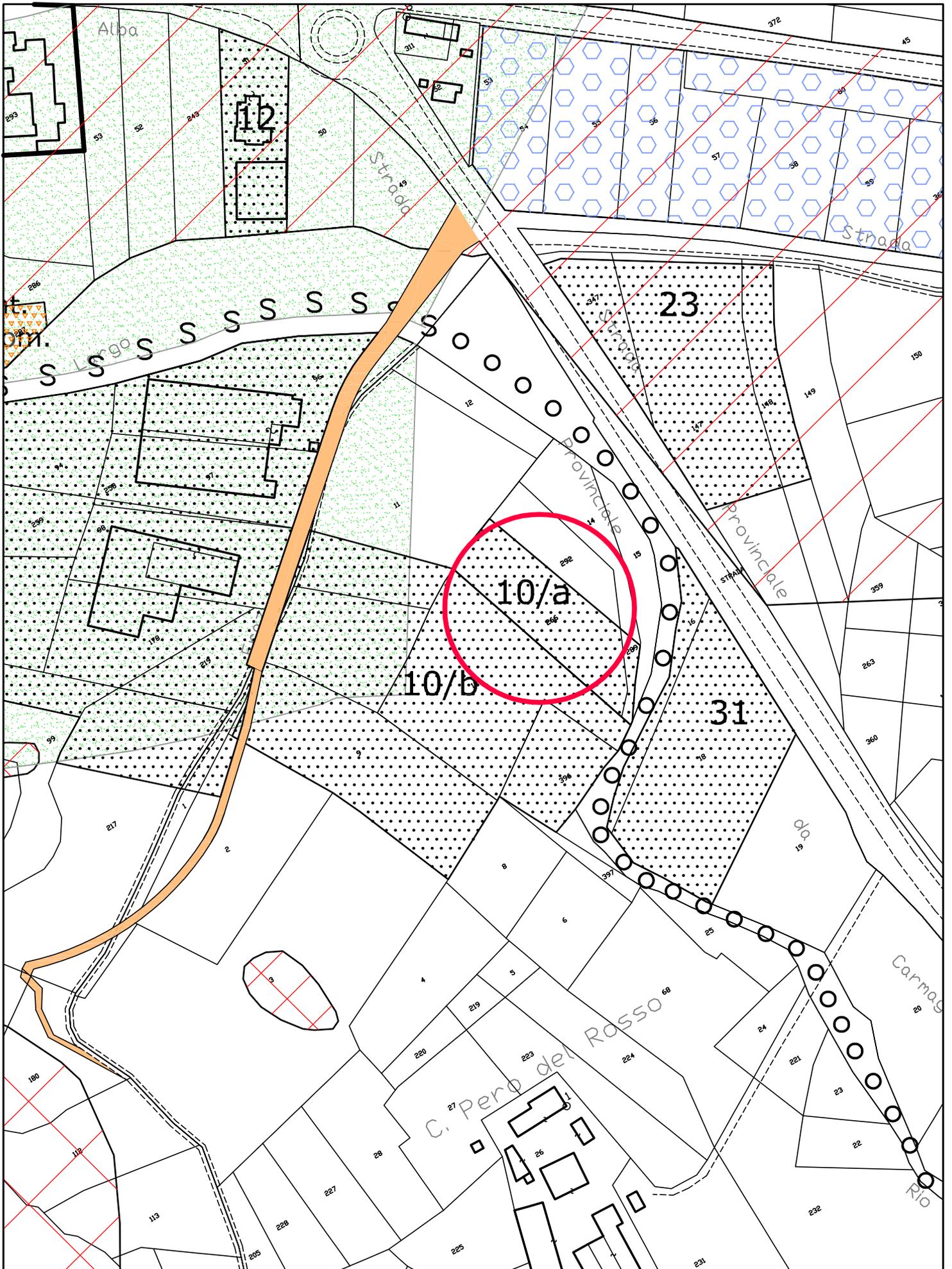


Figura 1art/a - Estratto di P.R.G.C. vigente

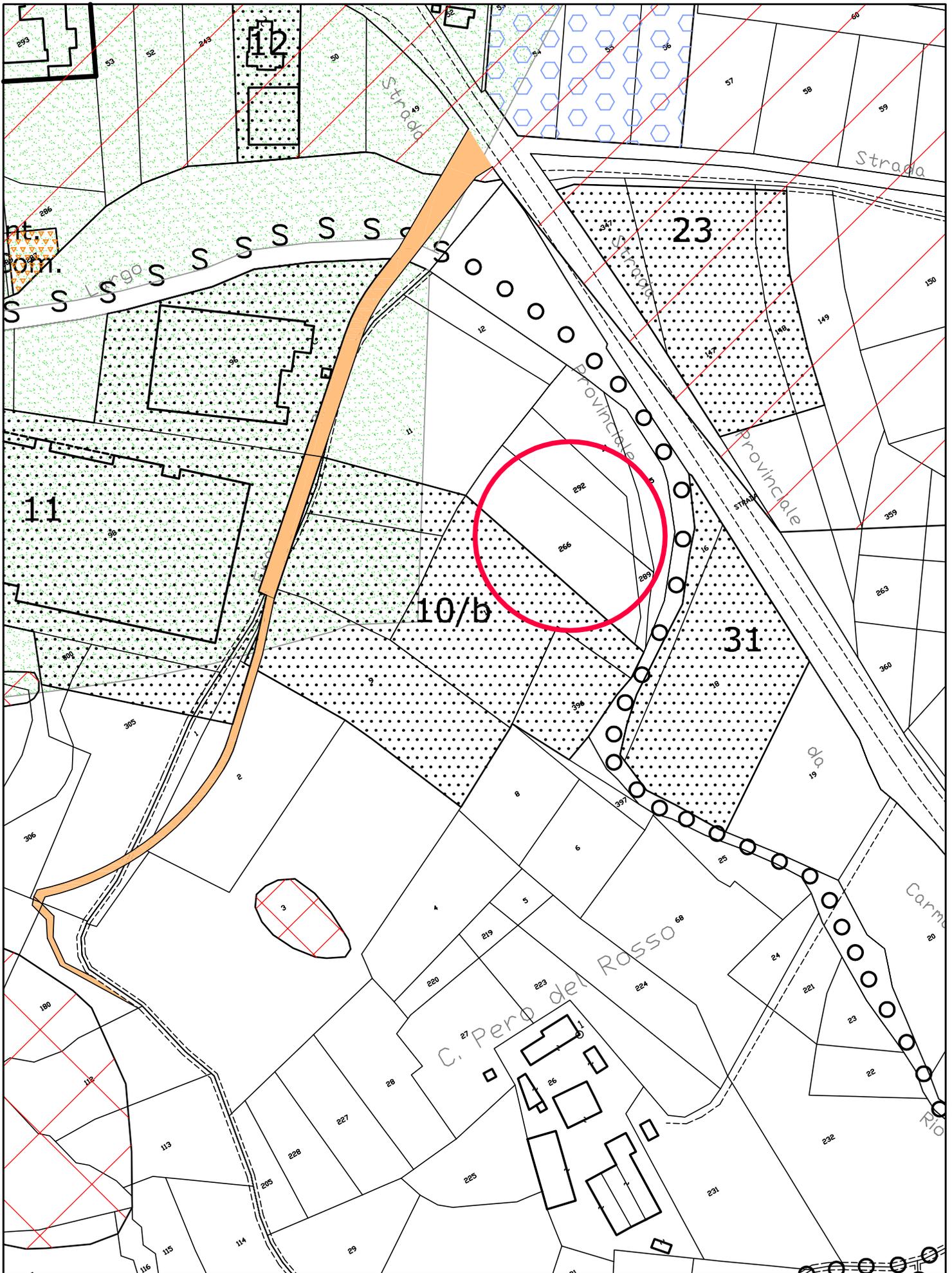


Figura 1art/b - Estratto di P.R.G.C. in variante

Riperimetrazione e ampliamento area normativa 11

Nell'area normativa 11 è insediata la Ditta Frea & Frea s.n.c. che opera nel settore della serramentistica, delle facciate continue, dei rivestimenti e delle costruzioni a struttura metallica e rappresenta una delle maggiori aziende del territorio, con un impatto economico e sociale importante.

La necessità aziendale è di ampliare gli stabilimenti per poter allestire nuovi macchinari di grandi dimensioni utili a soddisfare tutte le commesse. In particolare vi è l'esigenza di allungare i capannoni esistenti vista la necessità di allestire una linea di produzione molto lunga.

La presente variante n. 5 si rende quindi necessaria per poter riperimetrare le aree di possibile ampliamento in conformità alle esigenze aziendali.

Attingendo poi ad altre aree produttive stralciate ed alla capacità insediativa residua che si ha a livello comunale (vedi bilancio del paragrafo 2.2.2), è anche possibile operare un ampliamento dell'area produttiva.

Le caratteristiche della variante in progetto sono quindi le seguenti:

- Ridistribuzione di aree appartenenti all'ambito normativo 11 per una superficie di 2.748 mq. Tali aree sono posizionate lungo il Rio Largo e non sono quindi utilmente sfruttabili per nuovi insediamenti;
- Ampliamento attingendo allo stralcio di altre aree produttive ed alla capacità edificatoria residua che si ha a livello comunale: 3.220 mq.

Come visibile nelle tavole di progetto, a seguito della redistribuzione e dell'ampliamento, sarà possibile allungare i capannoni esistenti verso nord-ovest (su una superficie di 5.612 mq) mentre un secondo piccolo tassello di ampliamento (356 mq) è possibile nella zona sud.

Con l'occasione della presente variante si procede anche all'aggiornamento della base catastale dell'area, prendendo atto di quanto già edificato e dei frazionamenti effettuali.

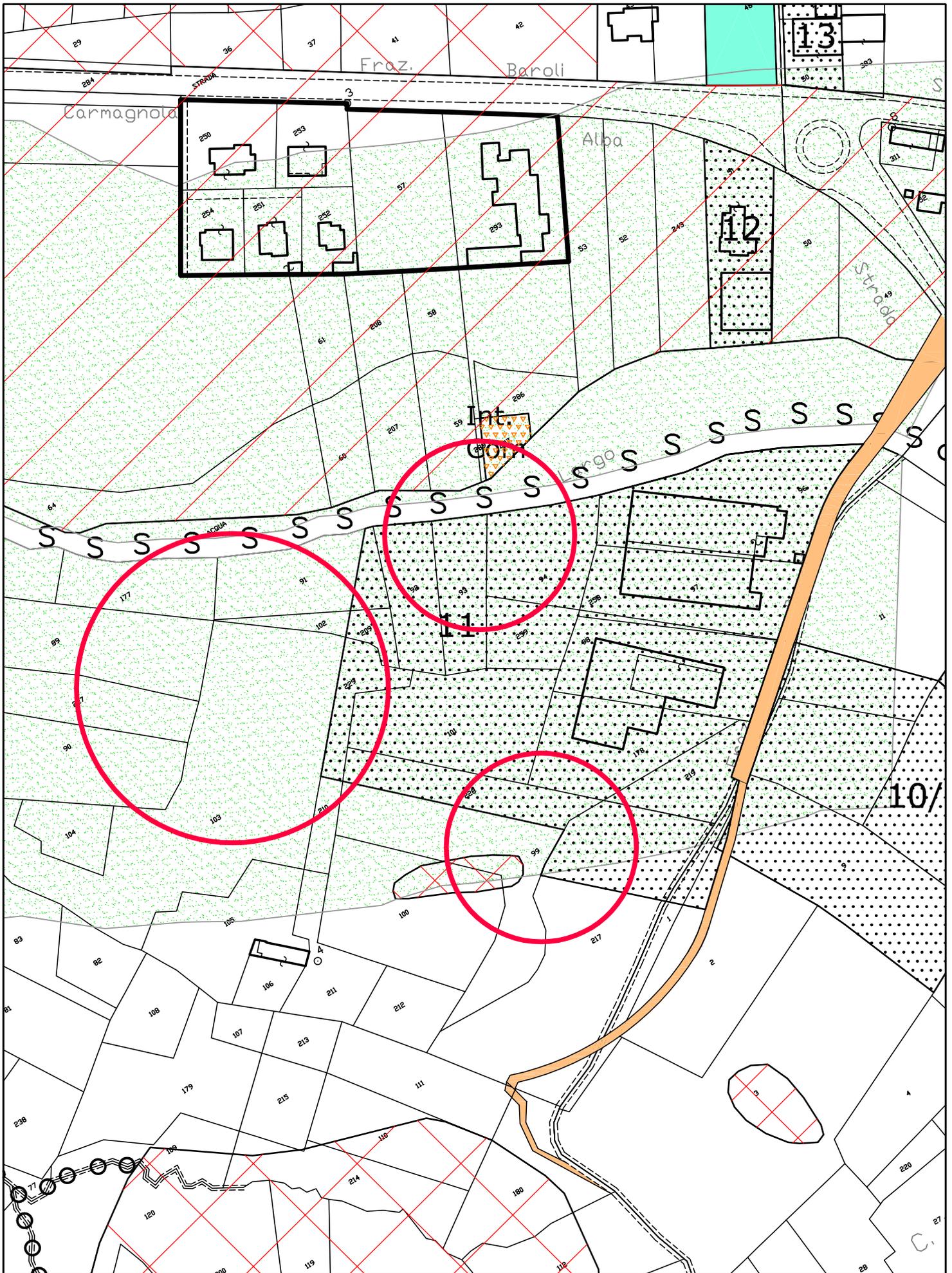


Figura 2art/a - Estratto di P.R.G.C. vigente

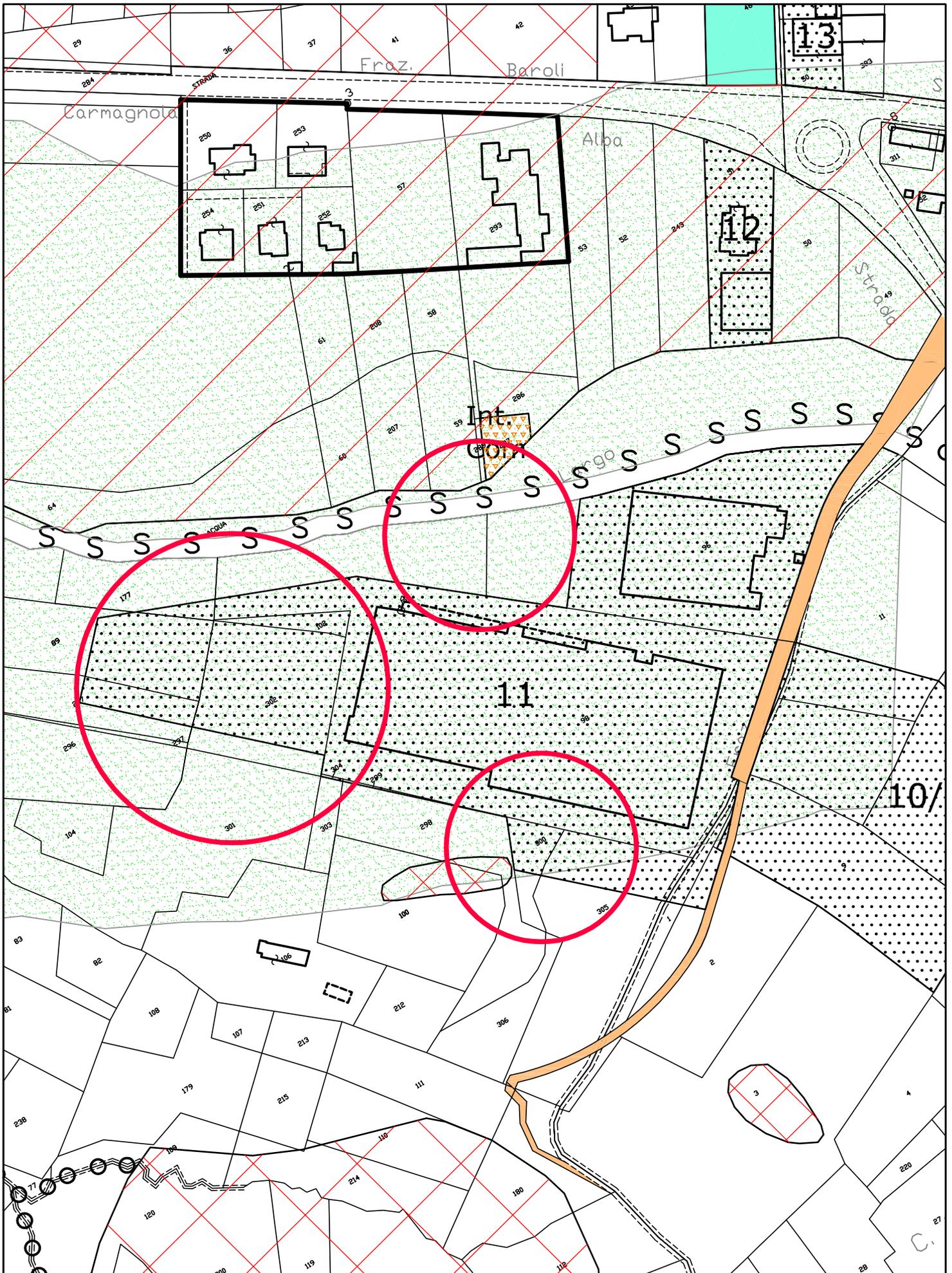


Figura 2art/b - Estratto di P.R.G.C. in variante

Inserimento simbolo grafico per delimitare area per realizzazione magazzini automatizzati di altezza superiore allo standard

Come si avrà modo di illustrare meglio nelle varianti normative, la Ditta FATTORIE TENUTE DEL ROERO di Ruata Fulvio, Luca e Marco s.n.c., operante a livello nazionale ed internazionale nel settore molitorio, imbottigliamento e commercio olio commestibile, ha l'esigenza di installare un magazzino automatizzato all'interno dell'area produttiva n.18 nella quale opera da anni.

Si inserisce quindi in cartografia un apposito simbolo () che identifica la zona nella quale possono essere realizzati i magazzini automatizzati.

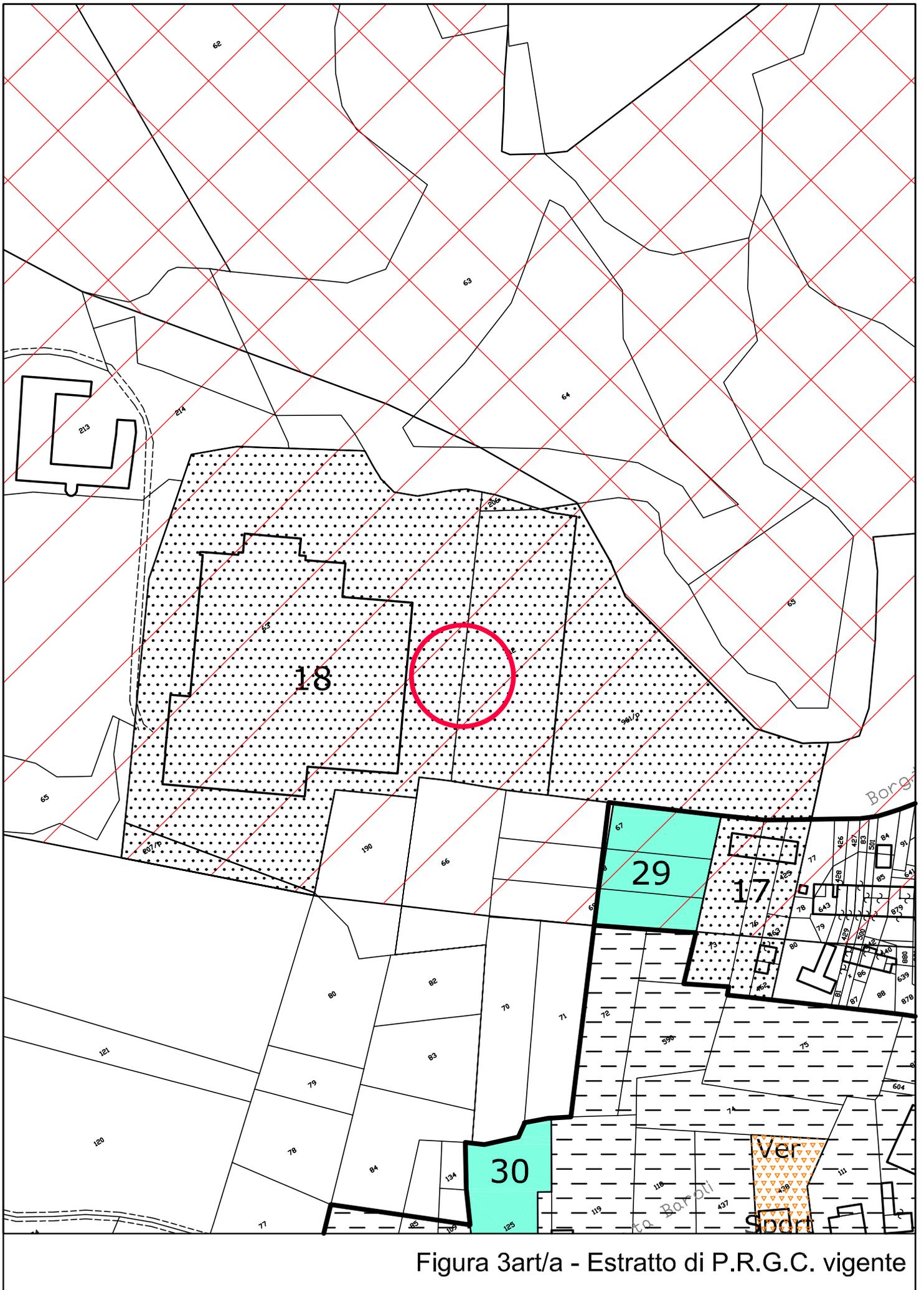


Figura 3art/a - Estratto di P.R.G.C. vigente

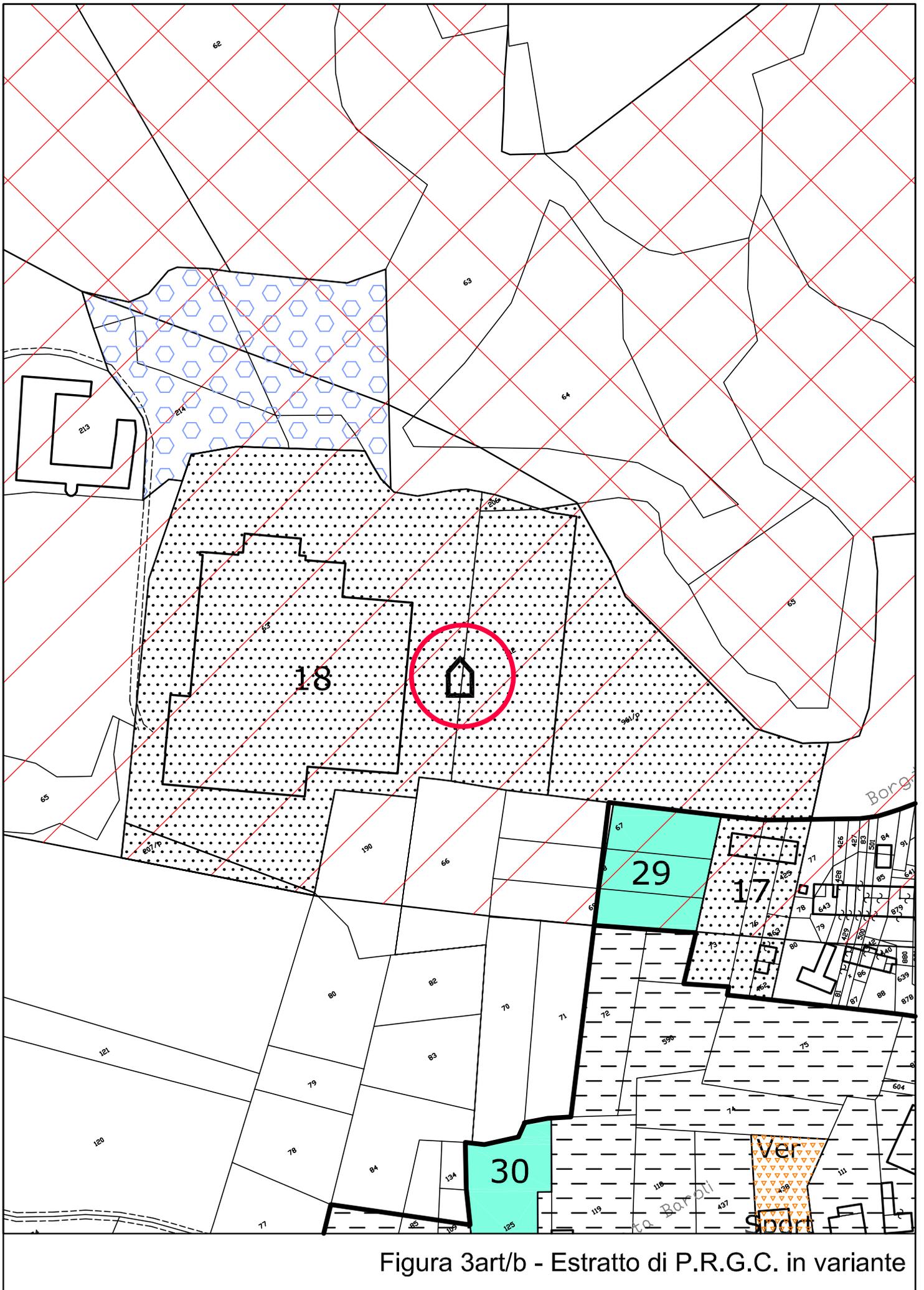


Figura 3art/b - Estratto di P.R.G.C. in variante

2.3.3 Aree per attrezzature al servizio delle attività produttive

Nelle figure delle pagine seguenti vengono riportati gli stralci della tavola di P.R.G.C. vigente ed in variante relativi alle aree oggetto di modifiche cartografiche.

Per una più rapida ed agevole consultazione si riporta di seguito l'indice delle figure con indicazione delle modifiche che rappresentano:

FIGURA	MODIFICHE
Figura 1serv.prod/a – Estratto di P.R.G.C. vigente Figura 1serv.prod/b – Estratto di P.R.G.C. in variante	7. stralcio “area per attrezzature al servizio delle attività produttive” con inserimento all'interno delle aree agricole
Figura 2serv.prod/a – Estratto di P.R.G.C. vigente Figura 2serv.prod/b – Estratto di P.R.G.C. in variante	8. inserimento “area per attrezzature al servizio delle attività produttive”

Stralcio “area per attrezzature al servizio delle attività produttive” con inserimento all'interno delle aree agricole

La modifica numero 7 consiste nello stralcio di una parte dell'area “per attrezzature al servizio delle attività produttive” posta in località Sigola lungo la Strada Provinciale 119.

In particolare viene stralciata una porzione di 8.783 mq catastalmente censita al foglio 10 mappali nn. 61, 369, 59, 58, 57, 60.

Tutto l'ambito viene riportato all'originaria destinazione agricola.

Inserimento “area per attrezzature al servizio delle attività produttive”

La Ditta FATTORIE TENUTE DEL ROERO di Ruata Fulvio, Luca e Marco s.n.c. ha espresso la volontà di realizzare alcune infrastrutture sportive a servizio dell'annessa attività produttiva. Per venire incontro a tale esigenza, è stato individuato un nuovo ambito “per attrezzature al servizio delle attività produttive” in un'area di proprietà della succitata Ditta. In questo modo si potrà dare concreta attuazione alle previsioni di PRGC vista la volontà già espressa di procedere con l'effettiva realizzazione dell'area a servizi.

Si recupereranno nei terreni catastalmente censiti al foglio 19 mappali nn. 214(p), 55(p), 62(p), 63(p), tutti gli 8.783 mq che vengono stralciati con la variante n.7.

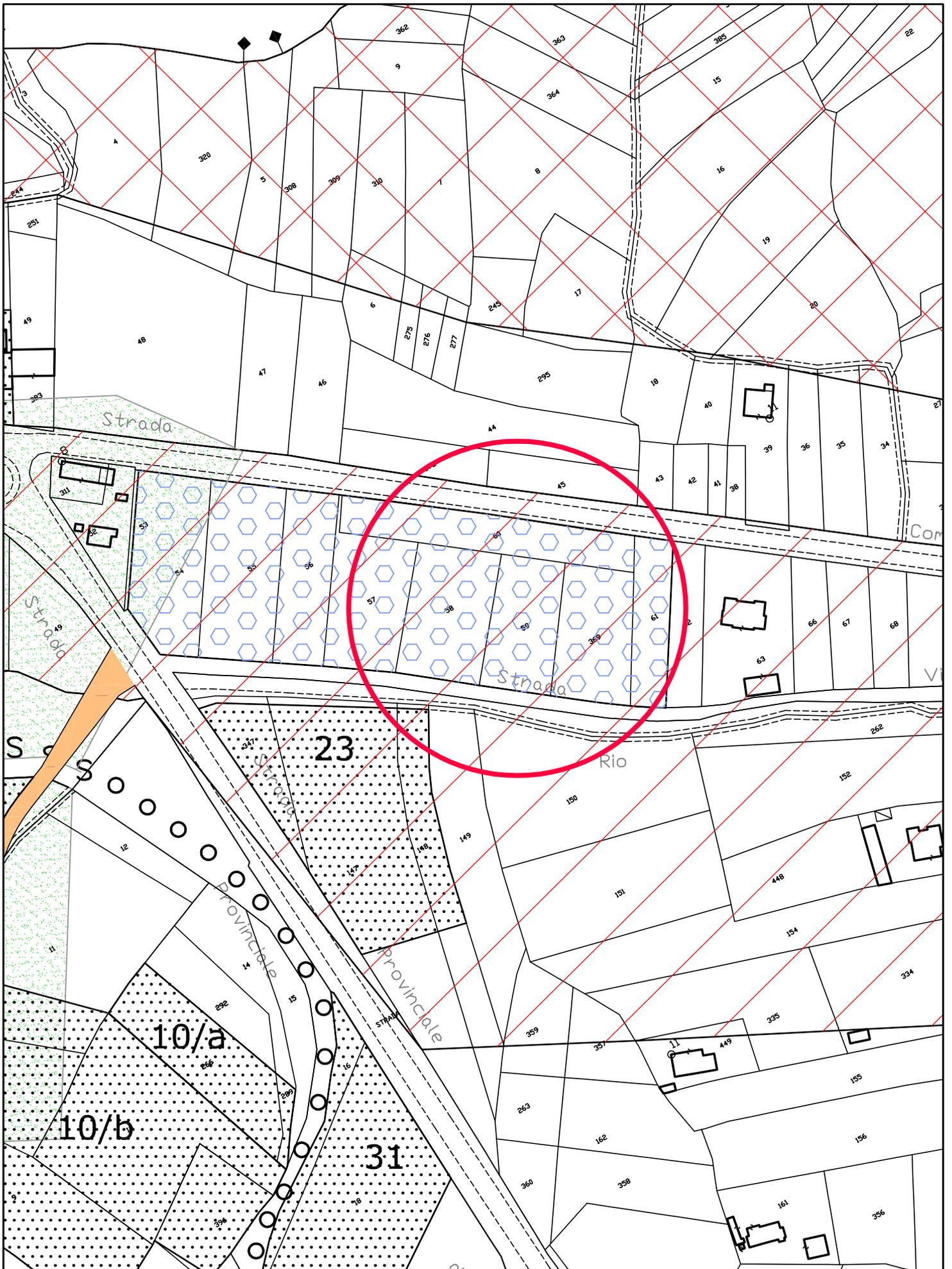


Figura 1serv.prod/a - Estratto di P.R.G.C. vigente

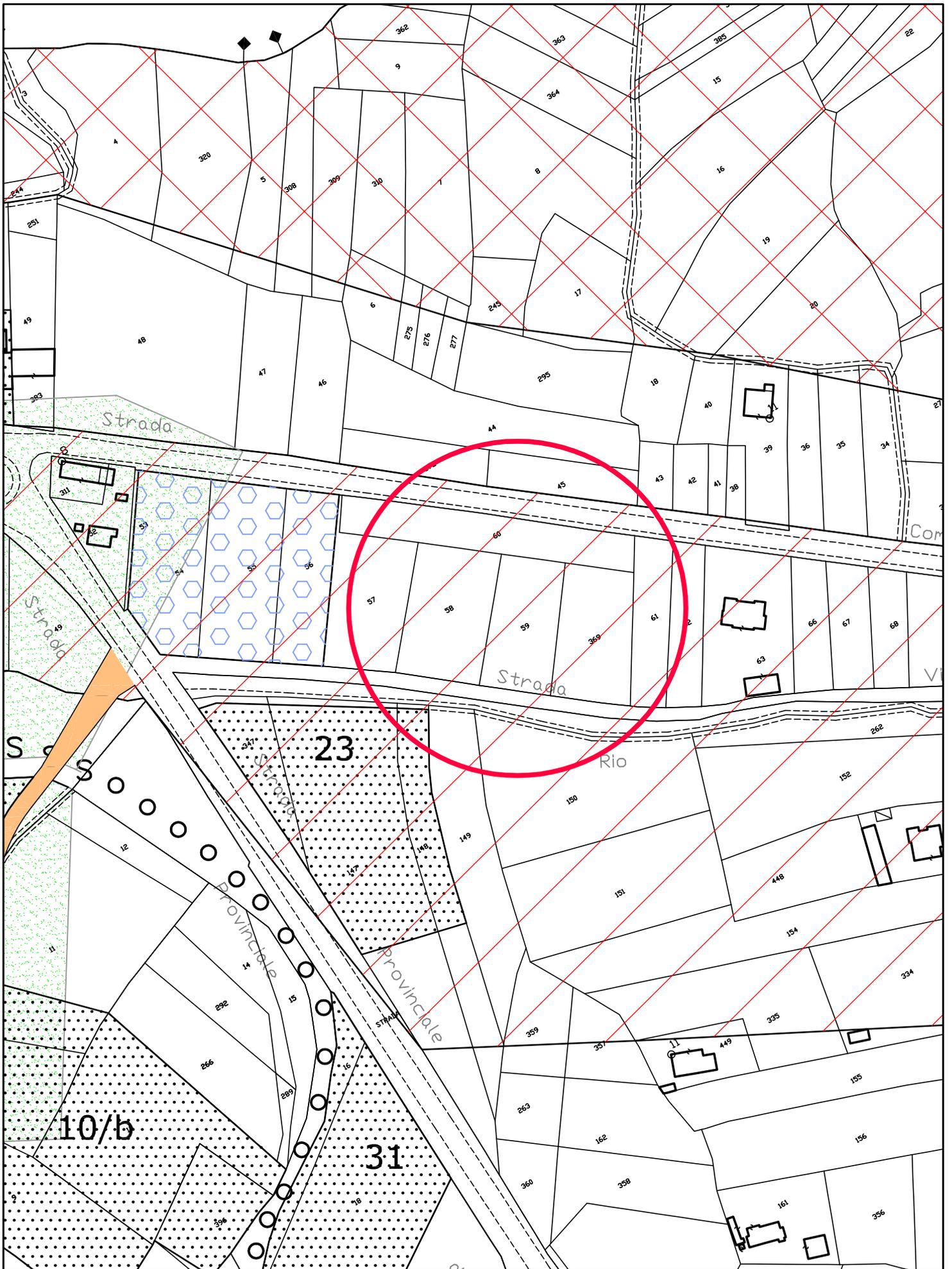


Figura 1serv.prod/b - Estratto di P.R.G.C. in variante

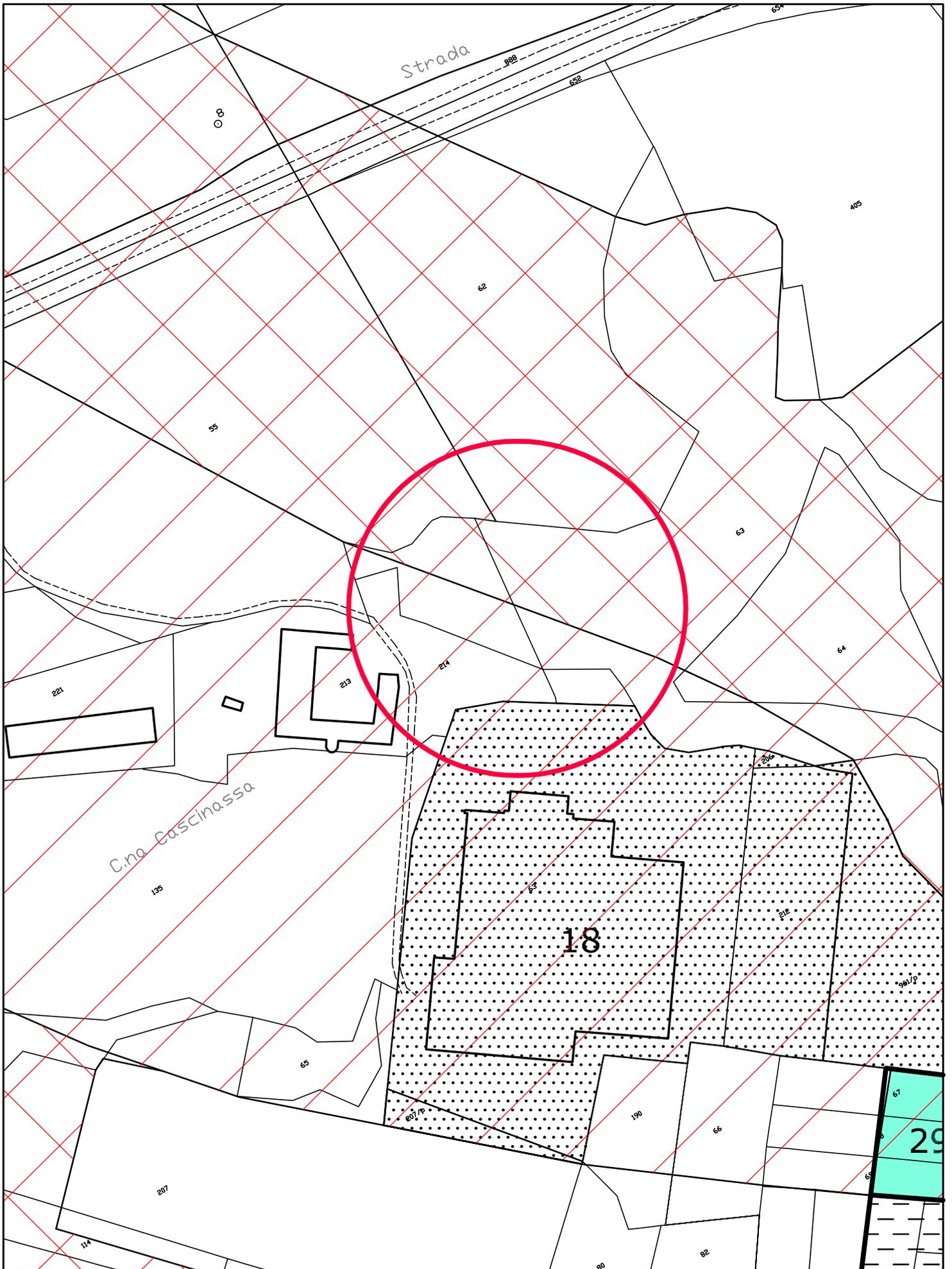


Figura 2serv.prod/a - Estratto di P.R.G.C. vigente

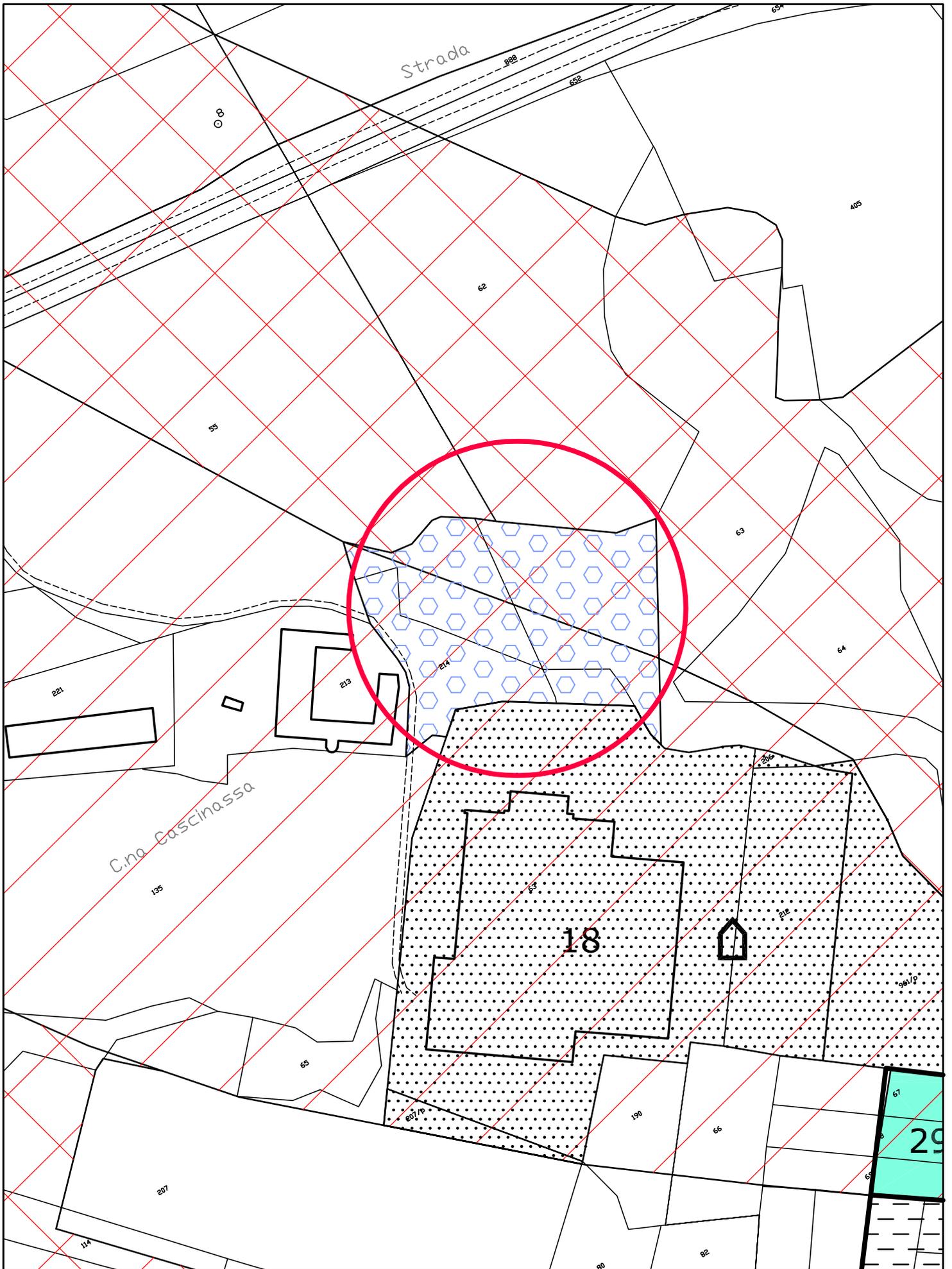


Figura 2serv.prod/b - Estratto di P.R.G.C. in variante

2.3.4 Area per servizi

Nelle figure delle pagine seguenti vengono riportati gli stralci della tavola di P.R.G.C. vigente ed in variante relativi alle aree oggetto di modifiche cartografiche.

Per una più rapida ed agevole consultazione si riporta di seguito l'indice delle figure con indicazione delle modifiche che rappresentano:

FIGURA	MODIFICHE
Figura 1serv/a – Estratto di P.R.G.C. vigente Figura 1serv/b – Estratto di P.R.G.C. in variante	9. stralcio “area per servizi” con inserimento in “area agricola” 10. inserimento di “area per servizi di interesse generale” nell’area tra il campo sportivo ed il salone polifunzionale

Si rimanda anche in questo caso alla figura 2.3/1 allegata in precedenza nella quale sulla Cartografia Tecnica Regionale sono collocate le varianti cartografiche proposte.

Stralcio “area per servizi” con inserimento all’interno dell’area “agricola” e inserimento della stessa area a servizi nell’ambito compreso tra il campo sportivo ed il salone polifunzionale

Le varianti 9 e 10 comportano il ricollocamento in ambito diverso di alcune aree a servizi di cui agli articoli 21 e 22 della L.R. 56/77 e s.m.i. che attualmente non risultano sfruttabili in quanto posizionate in porzioni di territorio estremamente impervie.

Viene stralciata una porzione di 387 mq a valle della sede municipale che viene poi ricollocata in un'altra area posta in posizione più adeguata, sulla quale l'amministrazione sta pensando di impostare nuovi progetti, e che potrebbe essere utilmente destinata a servizi d'interesse pubblico.

Si tratta di alcuni terreni posti al contorno del campo sportivo e della sala polifunzionale dove potrebbero essere realizzati dei nuovi servizi accessori a questi due importanti poli di aggregazione per la cittadinanza.

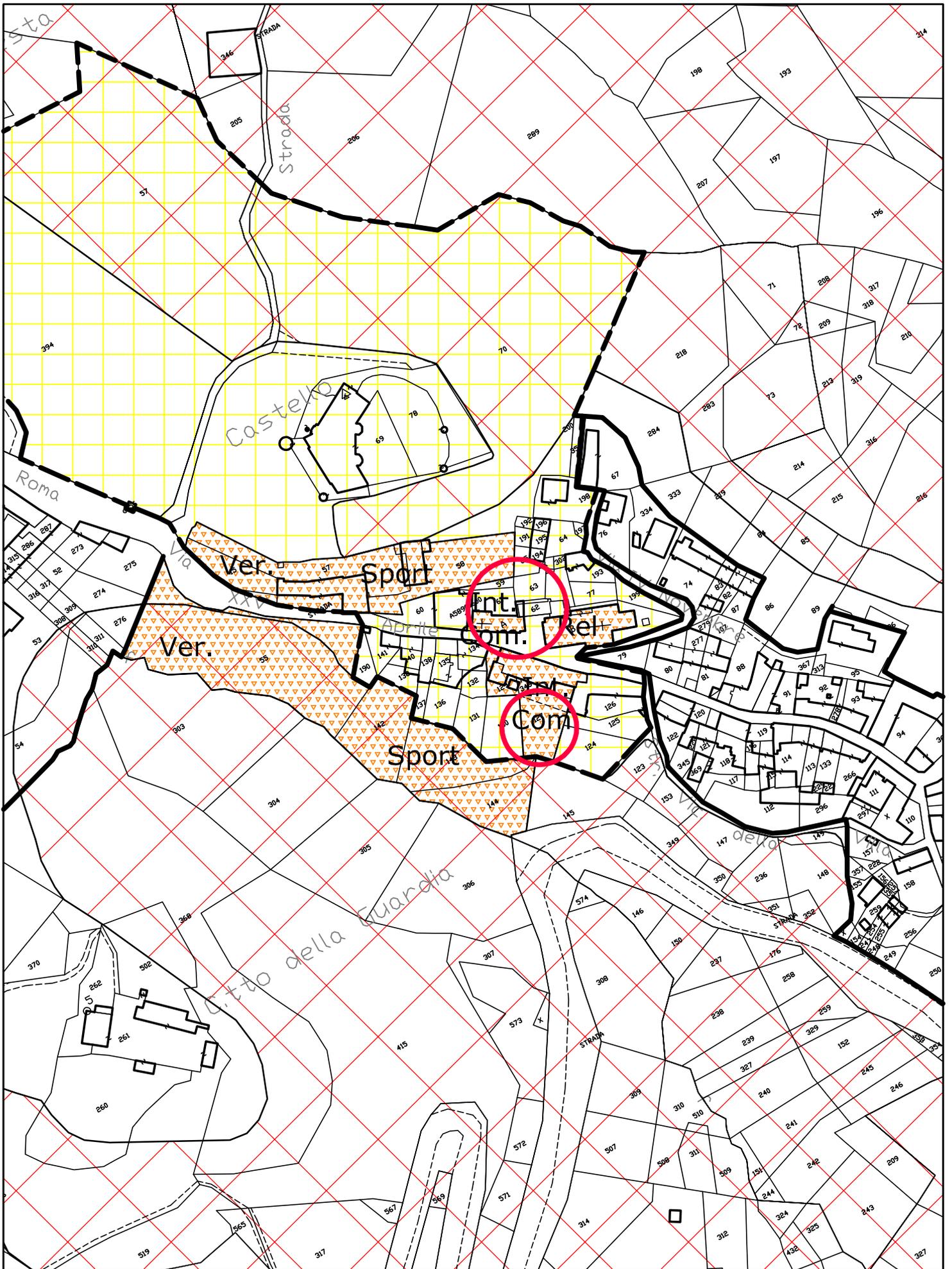


Figura 1serv/a - Estratto di P.R.G.C. vigente

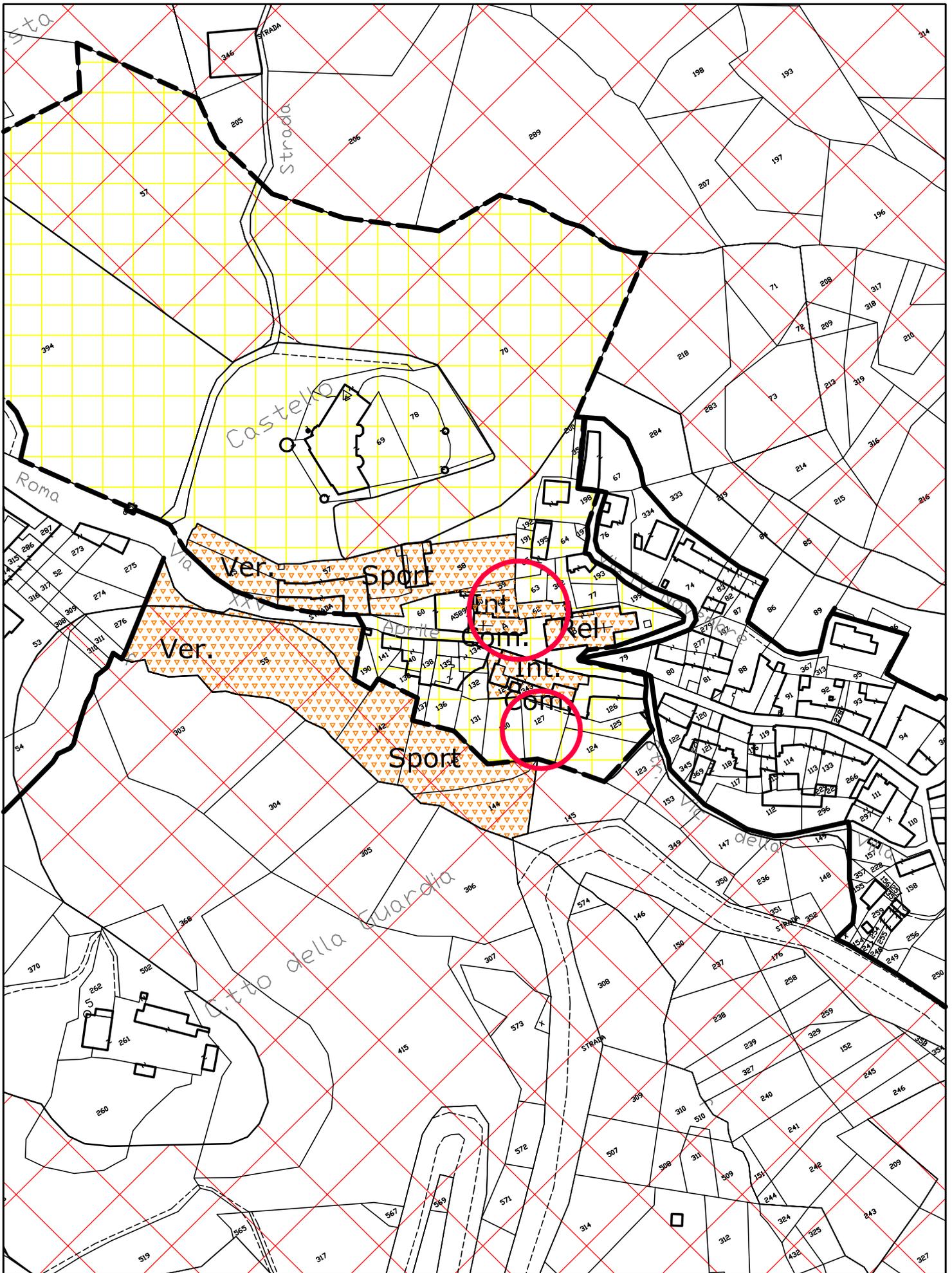


Figura 1serv/b - Estratto di P.R.G.C. in variante

2.4 MODIFICHE NORMATIVE

Le variazioni introdotte riguardano i seguenti punti delle N.T.A. vigenti:

- il capo V “AREA A DESTINAZIONE RESIDENZIALE”;
- il capo VI “AREE ARTIGIANALI ED INDUSTRIALI”;

2.4.1 Aree per insediamenti residenziali

Nel capo V “AREA A DESTINAZIONE RESIDENZIALE” vengono eliminati i riferimenti alle aree per nuove edificazioni n° 6 e 23.

Segue uno stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione debitamente modificate con le variazioni introdotte nella presente Variante Parziale n. 9.

Le modifiche introdotte sono evidenziate con scrittura in grassetto per le parti di testo aggiunte (es. **aggiunta**) e con barratura orizzontale per le parti di testo stralciate (es. **stralciata**)

TESTO AGGIORNATO CAPO V

CAPO V

AREA A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

5.1. – AREA A DESTINAZIONE RESIDENZIALE (NUCLEO STORICO - CENTRO ABITATO)

..... invariato omissis.....

5.2. – OPERATIVITÀ ENTRO IL NUCLEO STORICO

..... invariato omissis.....

5.3. – CARATTERISTICHE EDIFICATORIE DA RISPETTARSI PER IL NUCLEO STORICO

..... invariato omissis.....

5.4. – OPERATIVITÀ NEL CENTRO ABITATO

b) Aree normative n. 20 – 21 – 22 – ~~23~~ – 24 – 26 – 27 – 29 – 30 – 31 – 49 e 50

Interventi di nuova edificazione da effettuarsi con singola concessione con indice di fabbricabilità 0,5 mc./mq.

– rapporto di copertura	20 %
– indice di fabbricabilità	0,50 mc./mq.
– numero dei piani fuori terra	2
– altezza massima	7,50 mt.
– distanza dai confini	5,00 mt. o a confine
– distanza dai fabbricati latitanti	10,00 mt. o costruzioni in aderenza
– distanza dai fili stradali	6,00 mt. salvo maggiori distanze per fasce di rispetto
– distanza da strade provinciali nelle zone esterne alla delimitazione del Centro Abitato definita con D.G. n° 173 del 28/12/93 ai sensi Art.4 D.L. 285/92	10,00 mt. salvo maggiori distanze per fasce di rispetto
– parcheggio privato	1 mq / 10 mc.
– area a verde privato	30 % superficie lotto

Per le prescrizioni geologico tecniche si faccia riferimento agli elaborati geologici.

c) Aree normative n. 3 – 5 – ~~6~~ – 8 – 9 – 12 – 14 – 14 bis – 15 – 16 – 17/A – 48

Interventi di nuova edificazione da effettuarsi con singola concessione con indice di fabbricabilità 0,6 mc./mq.

- | | |
|--|---|
| – rapporto di copertura | 20 % |
| – indice di fabbricabilità | 0,60 mc./mq. |
| – numero dei piani fuori terra | 2 |
| – altezza massima | 7,50 mt. |
| – distanza dai confini | 5,00 mt. o a confine |
| – distanza dai fabbricati latitanti | 10,00 mt. o costruzioni in
aderenza |
| – distanza dai fili stradali | 6,00 mt. salvo maggiori
distanze per
fasce di rispetto |
| – distanza da strade provinciali nelle
zone esterne alla delimitazione del
Centro Abitato definita con D.G.
n° 173 del 28/12/93 ai sensi
Art.4 D.L. 285/92 | 10,00 mt. salvo maggiori
distanze per
fasce di rispetto |
| – parcheggio privato | 1 mq / 10 mc. |
| – area a verde privato | 30 % superficie lotto |

Per le prescrizioni geologico tecniche si faccia riferimento agli elaborati geologici.

..... invariato omissis.....

5.5. – NORME PARTICOLARI DA RISPETTARSI NEL CENTRO ABITATO

..... invariato omissis.....

5.6. – CARATTERISTICHE EDIFICATORIE DA RISPETTARSI NEL CENTRO ABITATO

..... invariato omissis.....

2.4.2 Aree per insediamenti produttivi

Nel capo VI “AREE ARTIGIANALI ED INDUSTRIALI” :

- al punto 6.2 “Aree artigianali ed industriali con obbligo di S.U.E.” viene eliminato il riferimento alle aree per nuove edificazioni n°10/a;
- Nel capitolo dedicato all’area normativa n. 6 viene incrementato il rapporto di copertura in modo tale da concedere la possibilità all’azienda che opera nell’area, di completare un intervento di ampliamento che è funzionale alle proprie esigenze produttive. In particolare si incrementa l’attuale indice di 0,54 mq di superficie copribile ogni metro quadro di superficie fondiaria, portandolo al valore di 0,60 mq/mq.
Considerata la superficie complessiva dell’ambito 6 (6.000 mq) questo aumento del rapporto di copertura comporta un incremento della superficie copribile pari a 360 mq. L’aumento del volume edificabile sull’area produttiva esistente costituisce un aspetto positivo in quanto non si vanno ad intaccare nuove aree vergini ma si contengono gli ampliamenti su aree già asservite all’uso produttivo;
- Al punto 6.3 “Interventi su impianti artigianali, industriali e commerciali esistenti che si confermano nella loro ubicazione” viene invece inserita una normativa di dettaglio per regolamentare la realizzazione di specifiche infrastrutture nell’area produttiva n.18.

Vale la pena soffermarsi un po’ di più su quest’ultimo punto al fine di illustrare nel dettaglio l’oggetto della variante normativa. Si è già detto che la Ditta FATTORIE TENUTE DEL ROERO di Ruata Fulvio, Luca e Marco s.n.c., operante a livello nazionale ed internazionale nel settore molitorio, imbottigliamento e commercio olio commestibile, ha l’esigenza di installare un magazzino automatizzato all’interno dell’area produttiva n.18 nella quale opera da anni.

Tale magazzino si dovrebbe sviluppare in altezza fino ad un massimo di 18 metri e quindi oltre i limiti attualmente previsti dal PRGC.

Si ritiene necessario andare incontro a questa specifica esigenza legata ad una nuova tecnologia di immagazzinamento che non potrebbe essere sfruttata mantenendo le altezze attualmente previste dal PRGC.

D’altro canto, non ritenendo opportuno espandere a tutto l’ambito produttivo n. 18 la deroga all’altezza massima, si inserisce in cartografia un apposito simbolo () che identifica la zona nella quale possono essere realizzati i magazzini automatizzati di altezza superiore allo standard.

Pare poi importante limitare l’estensione dei magazzini sul lotto di proprietà e s’inserisce quindi il seguente capoverso: *“In ogni caso la superficie copribile con magazzini di altezza massima di 18 metri non può superare il 30% della superficie copribile totale prevista nell’area normativa 18.”*

Segue uno stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione debitamente modificate con le variazioni introdotte nella presente Variante Parziale n. 9.

Le modifiche introdotte sono evidenziate con scrittura in grassetto per le parti di testo aggiunte (es. **aggiunta**) e con barratura orizzontale per le parti di testo stralciate (es. **stralciata**)

TESTO AGGIORNATO CAPO VI

CAPO VI

AREE ARTIGIANALI ED INDUSTRIALI

6.1. – AREA ARTIGIANALE ED INDUSTRIALE DI RIORDINO E COMPLETAMENTO

..... invariato omissis.....

6.2. – AREE ARTIGIANALI ED INDUSTRIALI CON OBBLIGO DI S.U.E.

A) ~~AREE~~ **A** ~~NORMATIVE~~ **A N. 10/A E N. 10/B**

E' destinata prevalentemente alla costruzione di impianti produttivi di tipo artigianale, di piccola e media industria; in essa sono ammessi i seguenti interventi:

in subordine all'art. 26 comma 4 L.R. 05/12/1977 n° 56

- a) ampliamento degli impianti esistenti
- b) costruzione di depositi o magazzini di merce all'ingrosso - in subordine al preventivo rilascio della prescritta autorizzazione della Regione ai sensi Legge 11/06/1971 n°426
- c) costruzione di uffici e di servizi annessi agli impianti produttivi
- d) costruzione di una sola unità abitativa per il titolare o per il personale addetto alla sorveglianza (superficie abitabile netta massima mq. 120,00)
- e) costruzione od ampliamento di impianti commerciali con esclusione di supermercati, ipermercati, grandi magazzini e centri commerciali.

Tutti gli insediamenti dovranno garantire il rispetto della Decreto Legislativo 11 maggio 1999 n° 152 e s.m.i..

E' vietata l'installazione di insediamenti industriali od artigianali di tipo nocivo per ragioni di sicurezza e pubblica incolumità nonchè di igiene.

La sussistenza delle ragioni di sicurezza e pubblica incolumità od igiene di cui sopra deve essere dichiarata dal Sindaco, previo parere dell'Ufficiale Sanitario.

Le aree per servizi dovranno rispettare i disposti dell'art. 21 della L.R. 05/12/1977 n° 56 e successive modifiche ed integrazioni.

Caratteristiche edificatorie

- | | |
|---|---|
| – rapporto di copertura | 60 % |
| – distanza dai confini | 5,00 mt. |
| – distanza dai fabbricati latitanti | 10,00 mt. |
| – distanza dai fili stradali | 10,00 mt. salvo
maggiori distanze per
fasce di rispetto |
| – altezza massima | 11,00 mt salvo
infrastrutture
tecnologiche |
| – piantumazione di alberi di alto fusto | n° 1 albero / 150 mq.
sup. lotto |
| – distanza da torrenti e rii | vedasi prescrizioni
geologico tecniche |

~~I due ambiti 10/a 10/b potranno essere soggetti a strumento urbanistico esecutivo S.U.E. indipendentemente l'uno dall'altro, purchè le opere di urbanizzazione siano interconnesse tra di loro e connesse con le opere di~~

~~urbanizzazione comunali esistenti e sia garantita l'accessibilità ai lotti di nuova edificazione ed alle aree a servizio.~~

In alternativa alla predisposizione del SUE, nel caso in cui ciascun ambito sia costituito da un unico lotto, si prevede anche la possibilità di intervenire tramite Permesso di Costruire Convenzionato che preveda la stipula di Convenzione o di Atto d'impegno unilaterale, da parte del richiedente, che disciplini:

- le modalità ed i tempi di insediamento dell'attività nell'area;
- la realizzazione delle opere atte a garantire le necessarie urbanizzazioni, con particolare riferimento alla viabilità ed alla messa in sicurezza del Rio Largo;
- l'eventuale monetizzazione delle opere di urbanizzazione che potrà essere concessa a discrezione del Comune.

Vista la presenza del Rio, contestualmente all'attuazione del S.U.E. si provvederà alla predisposizione di opportune misure di difesa idraulica. Le opere di difesa idraulica sono considerarsi opere di urbanizzazione.

B) AREA NORMATIVA N. 31

E' destinata prevalentemente alla costruzione di impianti produttivi di tipo artigianale, di piccola e media industria; in essa sono ammessi i seguenti interventi:

in subordine all'art. 26 comma 4 L.R. 05/12/1977 n° 56

a) ampliamento degli impianti esistenti

b) costruzione di depositi o magazzini di merce all'ingrosso - in subordine al preventivo rilascio della prescritta autorizzazione della Regione ai sensi Legge 11/06/1971 n°426

c) costruzione di uffici e di servizi annessi agli impianti produttivi

d) costruzione di una sola unità abitativa per il titolare o per il personale addetto alla sorveglianza (superficie abitabile netta massima mq. 120,00)

e) costruzione od ampliamento di impianti commerciali con esclusione di supermercati, ipermercati, grandi magazzini e centri commerciali.

Tutti gli insediamenti dovranno garantire il rispetto della Decreto Legislativo 11 maggio 1999 n° 152 e s.m.i..

E' vietata l'installazione di insediamenti industriali od artigianali di tipo nocivo per ragioni di sicurezza e pubblica incolumità nonché di igiene.

La sussistenza delle ragioni di sicurezza e pubblica incolumità od igiene di cui sopra deve essere dichiarata dal Sindaco, previo parere dell'Ufficiale Sanitario.

Le aree per servizi dovranno rispettare i disposti dell'art. 21 della L.R. 05/12/1977 n° 56 e successive modifiche ed integrazioni

Caratteristiche edificatorie

– rapporto di copertura	50 %
– distanza dai confini	5,00 mt.
– distanza da fabbricati latistanti	10,00 mt.
– distanza dai fili stradali	10,00 mt. salvo maggiori distanze per fasce di rispetto
– distanza da strada provinciale	20,00 mt
– altezza massima	10,00 mt. salvo

	infrastrutture
	tecnologiche
– piantumazione alberi alto fusto	1 albero / 150 mq. sup. lotto
– distanza da torrenti e rii	vedasi prescrizioni geologico tecniche

Lo strumento urbanistico esecutivo S.U.E. dovrà prevedere una idonea viabilità che garantisca l'accessibilità ai lotti di nuova formazione ed alle aree a servizi previste.

Vista la presenza del Rio, contestualmente all'attuazione del S.U.E. si provvederà alla predisposizione di opportune misure di difesa idraulica.

Le opere di difesa idraulica sono considerarsi opere di urbanizzazione.

Al fine di giungere ad un corretto inserimento paesaggistico delle strutture artigianali previste nell'area si dovranno adottare interventi di mascheramento visivo, ad esempio tramite l'inserimento di cortine arboree-arbustive, o di altri elementi in grado di armonizzare i nuovi insediamenti con il contesto circostante.

6.3. – INTERVENTI SU IMPIANTI ARTIGIANALI, INDUSTRIALI E COMMERCIALI ESISTENTI CHE SI CONFERMANO NELLA LORO UBICAZIONE

A) AREE NORMATIVE N.: 3 – 5 – 7 – 12 – 13 – 14 – 17 – 18 – 19 – 20

- Ambito per la rilocalizzazione di impianto falegnameria-restauro mobili oggi esistente al Concentrico

Area normativa n. 2

Tali ambiti e le rispettive aree di pertinenza sono identificati in cartografia con apposita simbologia.

Sono consentiti interventi edilizi diretti per opere di ordinaria e straordinaria manutenzione e ristrutturazione, demolizione e ricostruzione dell'esistente.

Ove non fosse già preesistente è ammessa l'utilizzazione di parte dell'impianto per ricavare n° 1 unità abitativa per il titolare o per il personale addetto alla sorveglianza di superficie abitabile netta massima di 120,00 mq..

Caratteristiche edificatorie

- | | |
|------------------------------------|---|
| – rapporto di copertura | 50 % max globale |
| – distanza dai confini | 5,00 mt. |
| – distanza da fabbricati latitanti | 10,00 mt. |
| – distanza dai cigli stradali | 10,00 mt. salvo maggiori distanze per fasce di rispetto |
| – distanza da torrenti e rii | vedasi prescrizioni |

	geologico tecniche
– altezza massima	10,00 mt. salvo infrastrutture
– area parcheggio	10,00 mq. / 100 mq. sup. calpestio
– area verde	15 % superficie lotto
– piantumazione alberi alto fusto	1 albero / 150 mq. sup. lotto

Gli interventi sopradescritti sono subordinati al rispetto dei disposti dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i..

Nell'area n° 3 in località Aprato stante l'esistenza di n° 3 titolari il numero di unità abitative è di complessive n° 3 (esistenti e da realizzare).

All'interno dell'area normativa n° 18 viene concessa la possibilità di installare magazzini automatizzati di nuova generazione aventi un'altezza massima fuori terra pari a 18 metri.

La suddetta previsione è valida unicamente per tale tipologia di infrastruttura, mentre rimane invariata l'altezza massima di 10 metri per tutti gli altri immobili produttivi.

Nella planimetria di P.R.G.C. si individua con apposito simbolo (△) la zona nella quale possono essere realizzati i magazzini automatizzati di altezza superiore allo standard.

In ogni caso la superficie copribile con magazzini di altezza massima di 18 metri non può superare il 30% della superficie copribile totale prevista nell'area normativa 18.

B) AREA NORMATIVA N.6

Tali ambiti e le rispettive aree di pertinenza sono identificati in cartografia con apposita simbologia.

Sono consentiti interventi edilizi diretti per opere di ordinaria e straordinaria manutenzione e ristrutturazione, demolizione e ricostruzione dell'esistente.

Ove non fosse già preesistente è ammessa l'utilizzazione di parte dell'impianto per ricavare n° 1 unità abitativa per il titolare o per il personale addetto alla sorveglianza di superficie abitabile netta massima di 120,00 mq..

Caratteristiche edificatorie

- | | |
|------------------------------------|---|
| – rapporto di copertura | 54 60 % max globale |
| – distanza dai confini | 5,00 mt. |
| – distanza da fabbricati latitanti | 10,00 mt. |
| – distanza dai cigli stradali | 10,00 mt. salvo
maggiori distanze per fasce
di rispetto |
| – distanza da torrenti e rii | vedasi prescrizioni
geologico tecniche |
| – altezza massima | 10,00 mt. salvo
infrastrutture |
| – area parcheggio | 10,00 mq. / 100 mq.
sup. calpestio |
| – area verde | 15 % sup. lotto |
| – piantumazione alberi alto fusto | 1 albero / 150 mq.
sup. lotto |

Gli interventi sopradescritti sono subordinati al rispetto dei disposti dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i..

Si individua inoltre un'area di circa 760 mq accessoria a quella principale che viene indicata con lettera 6/A nella quale non è prevista alcuna possibilità edificatoria ma che potrà essere esclusivamente utilizzata come deposito a cielo aperto e area di manovra dei mezzi che accedono alla limitrofa area produttiva 6.

6.4. – AREA ARTIGIANALE ED INDUSTRIALE DI NUOVO IMPIANTO DA ATTUARSI CON CONCESSIONE SINGOLA CONVENZIONATA

..... invariato omissis.....

6.5. – AREA ARTIGIANALE, INDUSTRIALE E COMMERCIALE DI NUOVO IMPIANTO DA ATTUARSI CON CONCESSIONE SINGOLA CONVENZIONATA

..... invariato omissis.....

6.6. – AREA A DESTINAZIONE MISTA RESIDENZIALE ARTIGIANALE

..... invariato omissis.....

6.7. – AREA ARTIGIANALE ED INDUSTRIALE CON OBBLIGO DI S.U.E.

..... invariato omissis.....

6.8. – AREA ARTIGIANALE ED INDUSTRIALE A CONCESSIONE SINGOLA

..... invariato omissis.....

6.9. – AREA ARTIGIANALE ED INDUSTRIALE A CONCESSIONE SINGOLA

..... invariato omissis.....

3 TAVOLA DELLE URBANIZZAZIONI PRIMARIE

Si riportano di seguito le tavole che rappresentano in modo schematico le urbanizzazioni primarie presenti a servizio degli ambiti nei quali la presente variante va ad individuare ampliamenti degli insediamenti esistenti.

In particolare si individuano le seguenti urbanizzazioni:

- Rete fognaria
- Rete acquedottistica

Come ampiamente descritto in precedenza la variante in oggetto NON individua nuovi ambiti residenziali o produttivi, ma si limita ad ampliare siti esistenti che quindi sono già dotati di tutte le necessarie urbanizzazioni.

Per completezza si riporta comunque un quadro di sintesi delle urbanizzazioni presenti nelle aree oggetto di variante.

Figura 3/1 - Tavola schematica delle urbanizzazioni

— · — · — · = LINEA FOGNARIA

— · — · — · = ACQUEDOTTO

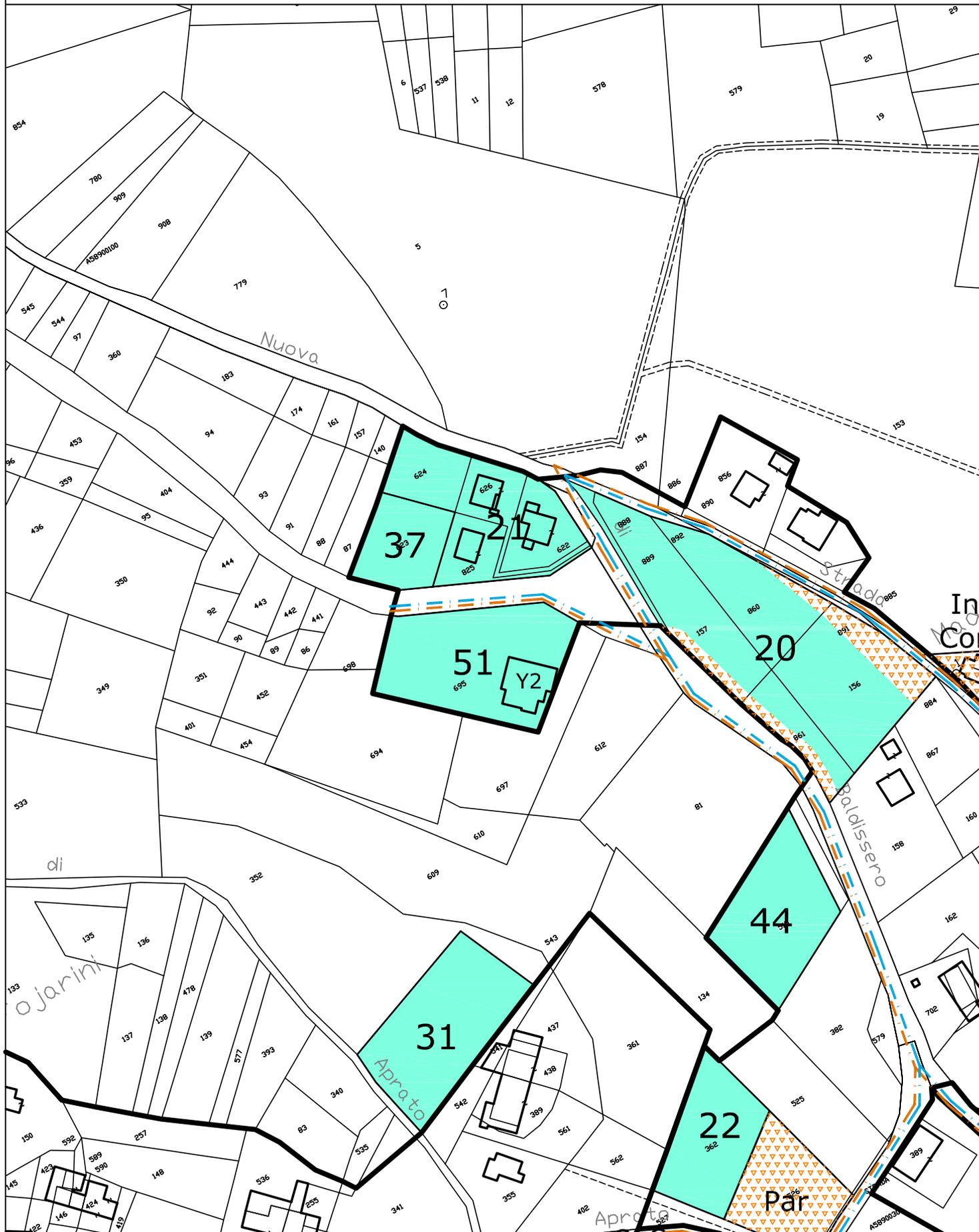
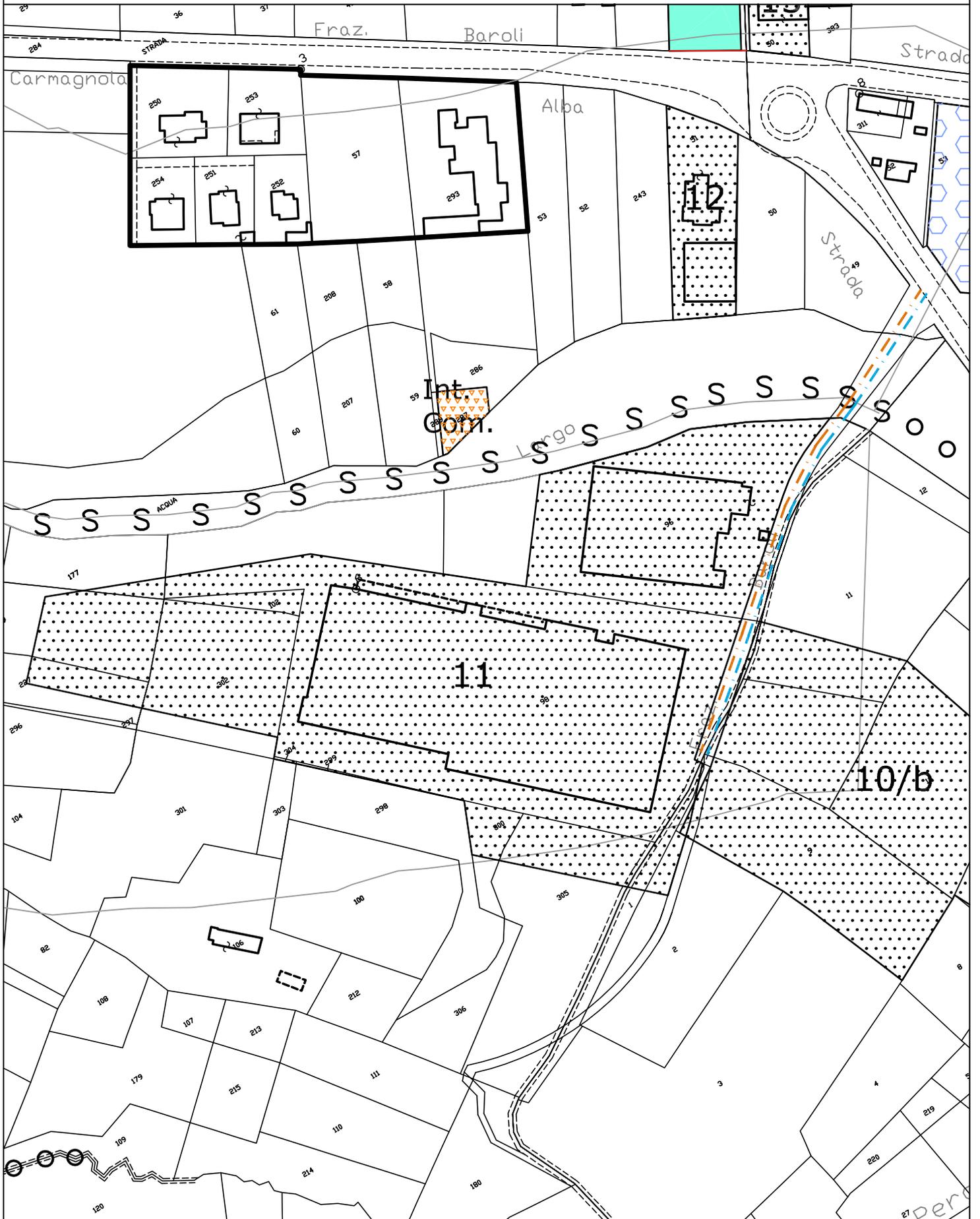


Figura 3/2 - Tavola schematica delle urbanizzazioni

— · — · — · = LINEA FOGNARIA

— · — · — · = ACQUEDOTTO



4 VERIFICA DI COMPATIBILITA' ACUSTICA

La Legge Regionale n. 52, all'art. 5, comma 4 prescrive che ogni modifica degli strumenti urbanistici comporti la contestuale verifica e l'eventuale revisione della classificazione acustica.

La verifica deve contenere adeguate specifiche tecniche atte a dimostrare la congruità delle scelte urbanistiche rispetto ai criteri informativi contenuti nel Piano di Classificazione Acustica mediante l'introduzione di previsioni normative ed accorgimenti progettuali atti ad evitare accostamenti critici.

Si ritiene che gli interventi oggetto della presente variante, in linea di massima, siano compatibili con i principi del vigente Piano di Classificazione Acustica del territorio comunale.

Non si riscontrano infatti criticità particolari:

- Le nuove limitate aree residenziali si inseriscono ai limiti di ambiti aventi già tale destinazione urbanistica e con idonea classe acustica;
- L'ampliamento previsto per l'area produttiva 11 risulta distante da tutti i centri abitati ed anche da abitazioni isolate e non si prevedono quindi incompatibilità con il PZA vigente. In ogni caso, come previsto dalla Legge 26 ottobre 1995, n. 447 - "*Legge quadro sull'inquinamento acustico*", il rilascio del Permesso di Costruire per l'edificazione di nuovi insediamenti produttivi dovrà essere accompagnato da una Valutazione Previsionale d'Impatto Acustico che valuti nel dettaglio le criticità che si potrebbero riscontrare presso i recettori e proponga eventuali interventi di mitigazione laddove necessari.

Con l'aggiornamento del Piano di Zonizzazione acustica che, una volta completato l'iter procedurale della variante, verrà avviato secondo le procedure previste dall'art. 7 della L.R. 52/2000, si potranno valutare nel dettaglio eventuali modifiche alle classi acustiche sulla base delle varianti urbanistiche introdotte.

5 VERIFICA DI COMPATIBILITA' GEOLOGICA

Per quanto concerne la verifica della compatibilità geologica ed idrogeologica delle aree di nuovo inserimento si sottolinea che in nessuna di queste si evidenzia alcuna attività morfogenetica in atto né fenomeni dissestivi connessi ai versanti o alle dinamiche torrentizie.

Tutte le nuove aree edificabili individuate sono comprese in zona sottoposta a vincolo idrogeologico come del resto quasi tutto il territorio comunale. Questo fatto fa sì che tutti i progetti di nuova edificazione dovranno anche essere autorizzati ai sensi della L.R. 45/89 ed è quindi garantito uno stretto controllo in fase di progettazione esecutiva delle caratteristiche geologiche puntuali dei terreni sui quali si interverrà.

Le nuove aree edificabili risultano in parte comprese nella Classe I di pericolosità geomorfologica, e pertanto non presentano alcun tipo di limitazione allo sfruttamento edilizio, ed in parte nella Classe II di pericolosità geomorfologica e sono quindi soggette alle prescrizioni tecniche previste per tali aree dalle Norme Tecniche, comunque coerenti con quanto previsto dal D.M. 11/03/1998 e dalla L.R. 45/89 relativa al vincolo idrogeologico.

La situazione geomorfologica, caratterizzata dall'assenza di problematiche dissestive di qualsiasi natura, non pone limitazioni.