

COMUNE DI PRIOCCA

PROVINCIA DI CUNEO

PIANO REGOLATORE GENERALE INTERCOMUNALE
VARIANTE N°2 RELATIVA AL SOLO COMUNE DI PRIOCCA

VARIANTE PARZIALE N.46

ex art. 17 comma 5 L.R. 56/77 e s.m.i.

ALLEGATO 15

DOCUMENTO TECNICO DI VERIFICA FINALIZZATO ALL'ESPLETAMENTO DELLA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA V.A.S.

IL SINDACO

Dott. Perosino Marco

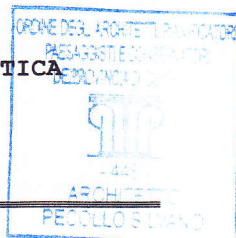


IL SEGRETARIO COMUNALE

Dott.ssa Di Napoli Anna

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
E DEL PROCEDIMENTO SETTORE URBANISTICA**

Arch. Picollo Silvano



ESTREMI DI APPROVAZIONE:

adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale N. 41 in data 30/11/2018

approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale N. in data

Indice

1) PREMESSA

2) SITUAZIONE URBANISTICA VIGENTE

3) OBIETTIVI E CONTENUTI DELLA VARIANTE

**4) INFORMAZIONI UTILI PER LA FASE DI VERIFICA ED ANALISI
DI COERENZA**

**5) INDIVIDUAZIONE E VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI E DEGLI
INTERVENTI DI MITIGAZIONE**

6) CONCLUSIONI

1) PREMESSA

La procedura di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) di piani e programmi è stata introdotta a livello europeo dalla Direttiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio con l'obiettivo generale di "garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e di contribuire all'integrazione di considerazioni ambientali all'atto dell'elaborazione e dell'adozione di piani e programmi al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile, assicurando che, ai sensi della presente direttiva, venga effettuata la valutazione ambientale di determinati piani e programmi che possono avere effetti significativi sull'ambiente."

La norma di recepimento da parte dello Stato italiano risulta essere il D. Lgs. 152/2006 ("Norme in materia ambientale"), successivamente sostituito nella Parte Seconda dal D. Lgs. 4/2008 recante "Ulteriori disposizioni correttive ed integrative del D. Lgs. 152/2006".

A livello regionale, in attesa dell'adeguamento dell'ordinamento alla norma nazionale, trova applicazione l'art. 20 della L.R. 40/98, in quanto risultante coerente con la Direttiva 2001/42/CE; in aggiunta a ciò la Regione Piemonte, al fine di garantire la compatibilità di tale norma con l'atto statale, ha provveduto ad emanare la D.G.R. n. 12-8931 del 09/06/2008 ("*D. Lgs. 152/2006 e s.m.i. Norme in materia ambientale. Primi indirizzi operativi per l'applicazione delle procedure in materia di Valutazione ambientale strategica di piani e programmi*"), quale atto fondamentale di indirizzo e coordinamento a livello regionale in materia di VAS.

Entrando nel merito, la verifica preliminare di assoggettabilità a VAS (screening) si esplica nella fase iniziale di elaborazione del piano o programma, secondo le seguenti indicazioni:

- l'autorità proponente predispone un documento tecnico contenente le informazioni ed i dati necessari all'accertamento della probabilità di effetti significativi sull'ambiente, con riferimento ai criteri individuati dall'Allegato I del D. Lgs. 4/2008;
- l'autorità proponente consulta i soggetti competenti in materia ambientale;
- la verifica di assoggettabilità a VAS si conclude con la decisione di escludere o non escludere il piano o programma dalla VAS, tenuto conto dei pareri pervenuti dai soggetti competenti in materia ambientale consultati.

* * * * *

Il presente elaborato rappresenta il documento tecnico necessario ai fini dell'espletamento della fase di Verifica di Assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) della Variante Parziale n. 45 al P.R.G. vigente del Comune di Priocca (CN).

Per questo tipo di strumento urbanistico (Variante Parziale ai sensi dell'art. 17 comma 5 della L.R. 56/77 e s.m.i.) l'art. 20 della L.R. 40/98, così come specificato dalla D.G.R. 9 giugno 2008, n. 12-8931 "Primi indirizzi operativi per l'applicazione delle procedure in materia di Valutazione Ambientale Strategica di piani e programmi", prevede si debba procedere ad una fase di "verifica preventiva di assoggettabilità alla valutazione.

Gli indirizzi specifici per la pianificazione urbanistica (Allegato II) della citata DGR indicano, nello specifico, che sono di norma escluse dal processo di valutazione ambientale le varianti parziali non riguardanti interventi soggetti a procedure di VIA, che non prevedono la realizzazione di nuovi volumi se non ricadenti in contesti già edificati, che non riguardano modifiche

comportanti variazioni al sistema delle tutele ambientali previste dallo strumento urbanistico, che non interessano aree vincolate ai sensi degli artt. 136 - 142 - 157 del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i. od ambiti sottoposti a misure di salvaguardia e protezione ambientale derivanti da specifici disposti normativi (aree protette, siti di importanza comunitaria, zone di protezione speciale, aree soggette ad interferenze con attività produttive con presenza di sostanze pericolose, aree con presenza naturale di amianto, aree vulnerabili, ecc.).

Tuttavia, a seguito delle modifiche apportate dalla L. R. n. 3/2013 e dalla L.R. n. 17/2013, il testo coordinato dell'art. 17 della L.R. 56/77 definisce al comma 8 quanto segue:

"Fatto salvo quanto disposto al comma 9, le varianti di cui ai commi 4" (strutturali) "e 5" (parziali) "sono sottoposte a verifica preventiva di assoggettabilità alla VAS. Nel caso in cui il PRG oggetto di variante sia stato sottoposto alla VAS, la verifica di assoggettabilità e la eventuale VAS sono limitate agli aspetti che non sono stati oggetto di precedente valutazione."

Ed al successivo comma 9:

"Sono escluse dal processo di valutazione le varianti di cui ai commi 4" (strutturali) "e 5" (parziali) "finalizzate all'esclusivo adeguamento alla destinazione urbanistica dell'area di localizzazione di un intervento soggetto a VIA, funzionalmente e territorialmente limitate alla sua realizzazione o qualora costituiscano mero adeguamento al PAI o alla normativa in materia di industrie a rischio di incidente rilevante, a normative e disposizioni puntuali di altri piani settoriali o di piani sovraordinati già sottoposti a procedure di VAS."

La Variante Parziale N. 46 del vigente P.R.G. del Comune di Priocca, seppur di lieve entità, non è orientata alle finalità definite dal sopraccitato comma 9 dell'art. 17 della L.R. 56/77 e

s.m.i. e, pertanto, deve essere sottoposta alla verifica preventiva di assoggettabilità alla V.A.S.

Sulla base di quanto premesso, il presente elaborato si presenta quindi come elemento indispensabile al fine di accertare la probabilità di effetti significativi sull'ambiente conseguenti all'attuazione della variante in questione nonché di stabilire, conseguentemente, se la stessa debba essere sottoposta o meno alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.).

* * * * *

Il Comune, in quanto autorità preposta all'approvazione della variante, svolgerà sia il ruolo di autorità procedente, sia di autorità competente per la VAS. Al fine di garantire all'interno del procedimento la terzietà dell'autorità competente per la VAS, quest'ultima funzione verrà assicurata - nel rispetto di quanto previsto dalla D.G.R. 9 giugno 2008, n. 12-8931 - tramite l'Organo Tecnico Comunale formalmente istituito dal Comune ai sensi della L.R. 40/98 e s.m.i.

2) SITUAZIONE URBANISTICA VIGENTE

Il Comune di Priocca è dotato di Piano Regolatore Generale Intercomunale approvato con deliberazione della Giunta Regionale del Piemonte n. 83-40661 in data 29/01/1985.

Con deliberazione della Giunta Regionale n. 29-13020 in data 21/10/1996 è stata successivamente approvata la prima Variante generale al P.R.G.I. dei Comuni di Castagnito, Castellinaldo, Govone, Guarene, Magliano Alfieri e Priocca riferita unicamente il territorio del Comune di Priocca, avendo lo stesso preliminarmente deliberato in data 14/05/1989 di uscire dal Consorzio del P.R.G.I. per dar vita ad un proprio Piano Regolatore, individuandone altresì gli elaborati tra quelli complessivi del P.R.G.I.

Il problema generale dello sviluppo urbanistico del Comune di Priocca è stato affrontato dal P.R.G.I. originario, nel periodo tra gli anni 1980 - 1985, attraverso una duplice azione progettuale:

- la prima riguardante l'identificazione cartografica dei principali aggregati urbani, distinguendoli in Centro Storico, Centro Abitato e Nuclei Frazionali;
- la seconda attinente ad un particolare impianto normativo che, al fine di preservare quanto più possibile il territorio agricolo, consentiva nelle zone agricole solo la costruzione dei volumi tecnici ed il recupero dell'esistente, mentre le residenze rurali dovevano essere realizzate dai soggetti di cui all'art. 25 comma 3 della L.R. 56/77 solo entro i perimetri dei nuclei frazionali.

Su tali ipotesi progettuali erano quindi state individuate le varie aree urbane esistenti che, secondo il classico modello di sviluppo urbanistico italiano, si erano formate lungo le più importanti vie di comunicazione interne ed intercomunali.

Con la prima variante generale al piano, elaborata negli anni tra il 1990 ed il 1995, la ricerca di un più idoneo punto di equilibrio tra sviluppo urbano e salvaguardia del paesaggio e dell'ambiente naturale, da sempre al centro della progettazione urbanistica, ha suggerito ulteriori soluzioni quali l'introduzione normativa e cartografica delle Aree Agricole Speciali (A.S.A.) che, sostanzialmente, hanno svolto e svolgono due compiti essenziali in funzione della loro localizzazione:

- all'interno del Centro Abitato hanno consentito un temporaneo "congelamento" di alcune indicazioni insediative previste dal P.R.G.I. originario che per motivi vari stentavano a decollare, dando spazio ad altre iniziative con maggiori potenzialità attuative;
- all'esterno del centro abitato, oltre a svolgere funzione di salvaguardia di alcune porzioni di territorio interstiziale tra il centro urbano ed i nuclei frazionali in attesa di una più definita e consolidata configurazione dell'area urbana complessiva, hanno individuato e preservato zone territoriali di pregio sotto il profilo ambientale e paesaggistico.

Con la prima variante al P.R.G.I. è stata pertanto prodotta una prima sostanziale modifica al sistema cartografico - normativo del piano volta a salvaguardare il territorio agricolo naturale ed a concentrare gli insediamenti in ambiti e forme urbane quanto più possibile razionali ed efficienti sotto il profilo infrastrutturale ed in relazione all'orografia del territorio. Si è infatti passati da una norma tendente a concentrare le sole residenze rurali all'interno dei nuclei frazionali (che lasciava però in tutto il rimanente territorio agricolo la possibilità di costruzione indiscriminata di volumi tecnici agricoli) ad una norma più articolata grazie alla quale, attraverso le aree A.S.A., sono state inibite in particolari zone di pregio ambientale le possibilità realizzative anche dei cosiddetti

volumi agricoli, trasferendo tali possibilità nelle rimanenti aree agricole "normali".

Intorno alle aree A.S.A. si è andato strutturando negli anni il concetto di "area urbana" che ha portato ad una graduale revisione di quella normativa che individuava i Nuclei Frazionali prevalentemente come sede di interventi di edilizia residenziale rurale.

L'introduzione delle aree A.S.A. nella normativa del P.R.G. può certamente definirsi un importante passo avanti della cultura urbanistica comunale che con la seconda variante (approvata con deliberazione della Giunta Regionale n. 7-5295 in data 18/02/2002) ha trovato un momento di conferma e di assestamento grazie all'incremento del numero e della superficie di queste a salvaguardia, in particolar modo, di quelle porzioni collinari che rappresentano valori ambientali di immediata percezione. Di contro, si è effettuato un riconoscimento degli aggregati dei Nuclei Frazionali quali ambiti all'interno dei quali veniva consentito anche uno sviluppo residenziale non strettamente connesso ad attività agricole in lotti specificamente individuati dal P.R.G.

L'attività di pianificazione territoriale del Comune è proseguita poi con la predisposizione della III Variante Strutturale per l'esclusivo adeguamento al P.A.I. (senza modifiche di natura urbanistica) definitivamente adottata con D.C.C. n. 31 in data 27/04/2004 e D.C.C. n. 44 in data 16/07/2004. Tale variante non veniva però successivamente inoltrata ai competenti uffici regionali per l'approvazione definitiva poiché il Comune ravvisava la necessità di effettuare alcuni approfondimenti relativamente ad aspetti normativi e cartografici dello strumento urbanistico.

Le modifiche di natura urbanistica del piano sono state attuate nel recente periodo per mezzo di numerose varianti parziali

elaborate nel rispetto dei criteri generali della seconda variante generale di seguito elencate.

Varianti parziali n. 1 e n. 2 approvate con deliberazioni Consiliari n. 23 e n. 24 del 27/07/2001 riguardanti rispettivamente "l'individuazione di aree e servizi pubblici per gli insediamenti residenziali ed aree destinate all'istruzione" e "l'insediamento di nuove aree speciali agricole (A.S.A.)".

Varianti parziali n. 3 e n. 4 approvate con deliberazioni Consiliari n. 38 e n. 39 del 26/11/2001 riguardanti rispettivamente "il riutilizzo degli edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole" e "le attività produttive nel centro abitato".

Variante parziale n. 5 approvata con deliberazione Consiliare n. 5 del 28/01/2002 riguardante "Norme di attuazione - recupero rustici ai fini abitativi, artigianato di servizio, commerciale, turistico e ricettivo, in N.F.R. e A.A. - Determinazioni".

Varianti parziali n. 6 e n. 7 approvate con deliberazioni Consiliari n. 18 e n. 19 del 05/03/2002 riguardanti rispettivamente "la modifica all'art. 6 delle norme tecniche di attuazione al P.R.G.C. - Variazione distanze dai fili stradali" e "cartografia del P.R.G.C. - modifiche A.S.A.".

Varianti parziali n. 8, n. 9 e n. 10 approvate con deliberazioni Consiliari n. 59, n. 60 e n. 61 del 23/09/2002 riguardanti rispettivamente "Modifica delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. per ampliamento in zona agricola e relativa distanza dalle strade comunali", "Modifica delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. per traslazione lotto edificabile ed aree A.S.A." e "individuazione di aree idonee ad ospitare impianti di telefonia mobile".

Varianti parziali n. 11, n. 12 e n. 13 approvate con deliberazioni Consiliari n. 65, n. 66 e n. 67 del 31/10/2002 riguardanti rispettivamente "la modifica delle N.T.A. al P.R.G.C.

per ampliamento in nucleo frazionale rurale con destinazione di civile abitazione", "lo spostamento di aree ed ampliamento in D.C.R." e "la modifica agli articoli 2.8.12 (altezza massima) e 3.1. (fasce e distanze di rispetto) delle N.T.A. del P.R.G.C."

Varianti parziali n. 14, n. 15 e n. 16 approvate con deliberazioni Consiliari n. 5, n. 6 e n. 7 del 07/01/2003 riguardanti rispettivamente "modifiche cartografiche di aree residenziali ed aree A.S.A.", "modifiche normative al capo 6° centro abitato (distanze da filo stradale per fabbricato interrato posto a quota inferiore dal livello stradale)" e "modifica normativa al centro abitato - inserimento di possibilità edificatoria tramite piano di recupero".

Varianti parziali n. 17, n. 18, n. 19, n. 20, n. 21, n. 22 e n. 23 approvate con deliberazioni Consiliari n. 34, n. 35, n. 36, n. 37, n. 38, n. 39 e n. 40 del 20/06/2003 riguardanti rispettivamente "le modifiche cartografiche al centro abitato (inserimento di fabbricati da zona agricola a centro abitato e modifica di aree A.S.A.)", "le modifiche cartografiche al capo VI - centro abitato (inserimento di possibilità edificatoria tramite piano di recupero)" e "l'adeguamento di normative al capo IX - nuclei frazionali rurali", "le modifiche cartografiche al P.R.G.C. vigente mediante inserimento di aree e fabbricati in nucleo frazionale rurale", "le modifiche cartografiche di aree residenziali edificabili inserite in P.R.G.C. vigente", "l'individuazione di area ad attività turistico ricettiva" e "le modifiche cartografiche e normative per aree I.C. e D.C.R. e cartografiche per aree A.S.A. e verde pubblico".

Varianti parziali n. 24 e n. 25 approvate con deliberazioni Consiliari n. 78 e n. 79 del 25/11/2003 riguardanti rispettivamente "modifiche alle N.T.A." e "modifiche cartografiche".

Variante parziale n. 26 approvata con deliberazione Consiliare n. 51 del 10/09/2004 riguardante la correzione cartografica delle

tavole di piano regolatore generale vigenti con inserimento di fabbricato in nucleo frazionale rurale.

Variante parziale n. 27 approvata con deliberazione Consiliare n. 60 del 29/09/2004 riguardante modifiche al Capo VI - Centro abitato con inserimento di possibilità edificatoria tramite piano di recupero.

Variante parziale n. 28 approvata con deliberazione Consiliare n. 44 del 14/12/2005 riguardante modifiche cartografiche e normative al vigente P.R.G.C.

Variante parziale n. 29 approvata con deliberazione Consiliare n. 35 del 18/11/2005 riguardante modifiche cartografiche e normative al vigente P.R.G.C.

Varianti parziali n. 30 e n. 31 approvate con deliberazioni Consiliari n. 3 e n. 4 del 13/01/2006 riguardanti rispettivamente "modifiche cartografiche finalizzate alla modifica e/o alla realizzazione di nuove strade" e "modifiche cartografiche e normative al vigente P.R.G.C.".

Variante parziale n. 32 approvata con deliberazione Consiliare n. 45 del 29/09/2006 riguardante il riordino di aree a servizi e modifiche cartografiche e normative al vigente P.R.G.C.

Variante parziale n. 33 approvata con deliberazione Consiliare n. 50 del 17/11/2006 riguardante modifiche cartografiche al vigente P.R.G.C.

Variante parziale n. 34 approvata con deliberazione Consiliare n. 36 del 13/07/2007 riguardante modifiche cartografiche e normative al vigente P.R.G.C.

Variante parziale n. 35 approvata con deliberazione Consiliare n. 64 del 19/12/2007 riguardante modifiche cartografiche e normative al vigente P.R.G.C.

Varianti parziali n. 36 e n. 37 approvate con deliberazioni Consiliari n. 27 e n. 28 del 04/07/2008 riguardanti

rispettivamente "modifiche cartografiche e normative al vigente P.R.G.C." e "l'inserimento di rotatoria su strada provinciale Alba - San Damiano d'Asti n. 2".

Variante parziale n. 38 approvata con deliberazione Consiliare n. 7 del 30/01/2009 riguardante modifiche cartografiche e normative al vigente P.R.G.C.

Variante parziale n. 39 approvata con deliberazione Consiliare n. 48 del 29/09/2009 riguardante modifiche cartografiche e normative al vigente P.R.G.C. ed in particolare alla legenda inserita nelle tavole di piano.

Variante parziale n. 40 approvata con deliberazione Consiliare n. 7 del 18/02/2011 riguardante modifiche cartografiche e normative al vigente P.R.G.C. ed in particolare alla legenda inserita nelle tavole di piano.

Variante parziale n. 41 approvata con deliberazione Consiliare n. 34 del 18/09/2012 riguardante modifiche cartografiche e normative al vigente P.R.G.C.

Variante parziale n. 42 approvata con deliberazione Consiliare n. 22 del 24/09/2013 riguardante modifiche cartografiche e normative al vigente P.R.G.C.

Variante parziale n. 43 approvata con deliberazione Consiliare n. 23 del 03/07/2014, pubblicata dal BURP n. 34 in data 21/08/2014 riguardante modifiche cartografiche e normative al vigente P.R.G.C.

Variante parziale n. 44 approvata con deliberazione Consiliare n. 28 del 24/05/2016, pubblicata dal BURP n. 22 in data 01/06/2016 riguardante modifiche cartografiche e normative al vigente P.R.G.C.

Variante parziale n. 45 approvata con deliberazione Consiliare n. 40 del 29/12/2017, riguardante modifiche cartografiche e normative al vigente P.R.G.C.

Nel corso dell'anno 2010, l'Amministrazione Comunale, avendo completato ed aggiornato gli studi geologici per l'adeguamento al PAI secondo le necessità emerse a seguito dell'approvazione della variante strutturale di esclusivo adeguamento in precedenza citata (III Variante Strutturale definitivamente adottata con D.C.C. n. 31 in data 27/04/2004 e D.C.C. n. 44 in data 16/07/2004 successivamente non inoltrata ai competenti uffici regionali per l'approvazione definitiva), ha intrapreso l'iter per la formazione della Variante Strutturale N. 1 ex L.R. 1/2007 e s.m.i. di adeguamento al P.A.I. e previsione di limitati incrementi degli edificati che l'Amministrazione Comunale ha inteso opportuno inserire nell'ottica del rispetto di principi di semplificazione ed economicità dell'azione amministrativa al fine di ottenere - per mezzo di un'unica variante - un aggiornamento del P.R.G. utile a consentire l'accoglimento di alcune esigenze segnalate dalla popolazione, a dare un impulso ad un sostenibile e proporzionato sviluppo del costruito ed una miglior leggibilità ed applicabilità dello strumento urbanistico.

Con la deliberazione consiliare N. 39 in data 25/10/2011 il Comune di Priocca ha pertanto revocato le summenzionate D.C.C. n. 31 del 27/04/2004 e D.C.C. n. 44 in data 16/07/2004 per poi procedere, con la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 40 anch'essa del 25/10/2011, all'adozione del progetto preliminare della Variante Strutturale N. 1 ex L.R. 1/2007 e s.m.i.

Ad avvenuto completamento della procedura di formazione, il progetto definitivo della *Variante Strutturale N. 1 ex L.R. 1/2007 e s.m.i. di adeguamento al P.A.I. e previsione di limitati incrementi degli edificati* è stato approvato con D.C.C. n. 14 in data 21/05/2012 pubblicata, per estratto, sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n. 24 del 14/06/2012.

Nel corso dell'anno 2011 l'Amministrazione Comunale ha altresì avviato l'iter di formazione di una seconda variante strutturale ex L.R. 1/2007 che è stato portato avanti in parallelo con quello della Variante Strutturale N. 1 in precedenza descritta.

La Variante Strutturale N. 2 ex L.R. 1/2007 e s.m.i. riguarda principalmente, in continuità con gli obiettivi della Variante Strutturale N. 1, l'inserimento di alcuni lotti residenziali e la previsione di un nuovo ambito produttivo per l'insediamento di attività produttive medio - piccole.

Ad avvenuto completamento della procedura di formazione, il progetto definitivo della *Variante Strutturale N. 2 ex L.R. 1/2007 e s.m.i.* è stato approvato con D.C.C. n. 31 in data 04/08/2012 pubblicata, per estratto, sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n. 35 del 30/08/2012.

3) OBIETTIVI E CONTENUTI DELLA VARIANTE

L'Amministrazione Comunale intende procedere, muovendo dalle valutazioni effettuate dal Responsabile Unico del Procedimento e del Servizio Settore Edilizia Privata Dott. Perosino Marco circa la necessità di apportare alcune modifiche al P.R.G.I. utili per risolvere alcune problematiche di interesse generale, all'adozione di una nuova **Variante Parziale**, la n. 46 da redigere nell'anno 2018.

La predisposizione di una nuova Variante Parziale al P.R.G.I. vigente è stata proposta dal Sindaco alla Giunta Comunale che, rilevata e confermata la complessiva pubblica utilità delle proposte pervenute al Settore Edilizia Privata, ha dato disposizioni al Responsabile del Servizio Settore urbanistica di procedere in tal senso.

La Variante in questione è volta ad apportare alcune lievi variazioni cartografiche e normative al vigente strumento urbanistico generale volte ad una migliore gestione e tutela del territorio che hanno preso spunto dall'analisi dell'attività edilizia che ha interessato il Comune nel corso degli ultimi anni e dall'esame e valutazione di alcune osservazioni e proposte avanzate da cittadini che - ferma restando la totale autonomia dell'Amm.ne Com.le circa la competenza decisionale sulle modalità di utilizzo del territorio - sono state prese in considerazione a titolo di apporti collaborativi.

Gli ambiti oggetto di modifica per mezzo della Variante Parziale n. 46 in questione risultano essere conformi agli strumenti di pianificazione territoriale e paesaggistica Regionali e Provinciali, nonché ai piani settoriali che ne attuano le previsioni.

Per quanto attiene il Piano paesaggistico regionale (PPR) approvato con D.C.R. n. 233-35836 del 3 ottobre 2017 (BUR n. 42 del 19.10.2017), la Variante Parziale n. 46, limitatamente alle aree da essa interessate, risulta coerente e rispettosa delle

suddette norme specifiche. Si rimanda, a riguardo, alla "Tabella di raffronto tra le norme del Ppr e le previsioni della variante allo strumento urbanistico" riportata all'interno del successivo paragrafo n. 4) del presente documento.

La Variante in questione si configura come Parziale in quanto, a norma del 5° comma dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i. - recentemente sostituito a seguito dell'entrata in vigore in data 12/04/2013 della Legge Regionale n. 3/2013 del 25/03/2013 ("Nuove modifiche alla legge regionale 5 dicembre 1977, 56 - Tutela ed uso del suolo") pubblicata sul B.U.R.P. n° 13 del 28/03/2013, soddisfa tutte le seguenti condizioni, ovvero:

a) non modifica l'impianto strutturale del PRG vigente e non interessa l'intero territorio comunale;

b) non modifica 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 L.R. 56/77 e s.m.i.;

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 L.R. 56/77 e s.m.i.;

e) non incrementa la capacità insediativa residenziale prevista all'atto dell'approvazione del PRG vigente;

f) non incrementa le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive;

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.

La Variante Parziale n. 46 non contempla nuove previsioni insediative bensì, semplicemente, lievi modifiche riferite ad ambiti edificabili già previsti dal PRG vigente siti all'interno del centro abitato e dotati di tutte le urbanizzazioni ed alcune modifiche relative a fabbricati esistenti non comportanti aumenti di cubatura rispetto a quanto già previsto dalle NTA vigenti.

CONTENUTI DELLA VARIANTE PARZIALE N. 46:

- 1** Variazione cartografica finalizzata allo stralcio del lotto edificabile residenziale "P" (con contestuale individuazione di area a verde privato) con accantonamento della volumetria per eventuali futuri interventi di completamento residenziale.
- 2** Variazione cartografica e normativa finalizzata allo stralcio del lotto edificabile residenziale "R1.9" (con contestuale individuazione di area a verde privato) con accantonamento della volumetria per eventuali futuri interventi di completamento residenziale e contestuale stralcio delle limitrofe aree a servizi "AS.1" e "ASC.3" con ricollocamento di una pari superficie complessiva in altro sito.
- 3** Variazione cartografica e normativa finalizzata allo stralcio del lotto edificabile produttivo "P4" e parte di area artigianale "DCR" con successivo ricollocamento della superficie copribile presso altro ambito urbanistico (vedi successivo intervento n. 4).

- 4 Variazione normativa finalizzata ad apporto di superficie copribile su ambito produttivo "IC36" recuperata dallo stralcio del lotto "P4" e di parte di area artigianale "DCR" (vedi precedente intervento n. 3).
- 5 Variazione normativa finalizzata all'introduzione di disposizioni specifiche relative all'ambito urbanistico "IC2", sede dello stabilimento produttivo della ditta MGM Mondo del Vino S.r.l.
- 6 Variazione cartografica e normativa finalizzata all'introduzione di disposizione volta a consentire l'attività di commercio al dettaglio (esercizio di vicinato) all'interno di edificio (individuato con simbologia: "NS/VP46.1") sito all'interno dell'area artigianale "DCR".
- 7 Variazione normativa finalizzata all'introduzione di disposizione volta a consentire l'attività di ristorazione in edificio sito in area agricola (già individuato con simbologia: "NS/VP42.2"), previo reperimento in loco del necessario quantitativo di aree a parcheggio.
- 8 Variazione cartografica e normativa finalizzata alla previsione di Permesso di Costruire convenzionato per intervento di demolizione totale e ricostruzione di immobile (individuato con simbologia: "NS/VP46.2") con arretramento dell'attuale posizione rispetto alla strada comunale, recupero della volumetria sul lotto e cessione di aree al Comune per l'allargamento della carreggiata.
- 9 Variazione cartografica finalizzata allo stralcio del lotto edificabile residenziale "15" (con contestuale individuazione di area a verde privato) con accantonamento della volumetria per eventuali futuri interventi di completamento residenziale.

- 10** Variazione cartografica e normativa finalizzata alla ridefinizione dell'ambito urbanistico residenziale "M3".
- 11** Variazione cartografica finalizzata alla modifica della perimetrazione del Nucleo Frazionale Rurale.
- 12** Variazione normativa finalizzata all'introduzione di disposizione specifica relativa all'ambito urbanistico "R2.1".

Gli OBIETTIVI che si prefigge l'Amm.ne Com.le, che trovano coerentemente definizione nei contenuti della variante sopra riportati, sono i seguenti:

- creazione di opportune condizioni atte a favorire la densificazione degli ambiti residenziali (**INT. 1 - 2 - 9 - 10 - 12**);
- incentivazione del recupero di immobili esistenti in luogo di nuove realizzazioni (comportanti nuovo consumo di suolo inedificato) con miglioramento della qualità architettonica e delle condizioni di sicurezza (**INT. 8**);
- creazione di opportune condizioni atte a favorire la permanenza sul territorio comunale di realtà economiche e produttive che costituiscono uno dei perni fondamentali del tessuto economico locale, anche sotto il profilo occupazionale (**INT. 3 - 4 - 5 - 6 - 7**);
- aggiornamento della perimetrazione dei nuclei frazionali rurali presenti sul territorio comunale (**INT. 11**).

Variazione cartografica finalizzata allo stralcio del lotto edificabile residenziale "P" (con contestuale individuazione di area a verde privato) con accantonamento della volumetria per eventuali futuri interventi di completamento residenziale.

DESCRIZIONE E MOTIVAZIONI

La ditta SCANAVINO Giuseppe ha inoltrato al Comune la richiesta di seguito riportata.

SCANAVINO Giuseppe

Via San Vittore n. 24

12040 PRIOCCA (CN)



Egr. Sig.

SINDACO del

COMUNE DI PRIOCCA

Via Roma n. 1

12040 - PRIOCCA -

OGGETTO: Richiesta di modifica al vigente Piano Regolatore Comunale.

Il sottoscritto **SCANAVINO Giuseppe**, nato a Priocca (CN) il 19.07.1953, residente a Priocca (CN) in Via San Vittore n. 24, in qualità di proprietario del terreno distinto in mappa al Foglio N. 4 particella n. 498 attualmente individuato dal vigente P.R.G. come lotto edificabile a fini residenziali indicato con simbologia "P" nella cartografia di piano, con la presente richiede che la suddetta previsione venga stralciata riportando la destinazione del terreno in questione ad area agricola.

Tutte le spese relative alla suddetta richiesta di modifica al vigente Piano Regolatore Comunale saranno a carico del sottoscritto.

* * * * *

Restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento e/o ulteriore informazione in merito, ringrazia per l'attenzione e porge cordiali saluti.

FIRMA:

L'Amministrazione Comunale, preso atto della richiesta pervenuta, evidenziato che dalla stessa traspare il mancato interesse della proprietà privata a dare attuazione alle previsioni dello strumento urbanistico, intende procedere allo stralcio della capacità volumetrica presente sul lotto in questione, con contestuale individuazione di area destinata a verde privato.

In tal modo la capacità volumetrica stralciata, tornando a disposizione dell'Amministrazione Comunale, potrà essere impiegata per eventuali futuri interventi di completamento residenziale volti al raggiungimento dell'enunciato obiettivo della pianificazione comunale relativo alla densificazione degli ambiti residenziali esistenti.

Riferimenti catastali: Foglio N. 4 particella n. 498

Lotto "P" destinato ad interventi di nuova edificazione diretti con I.F. 1,00 mc/mq

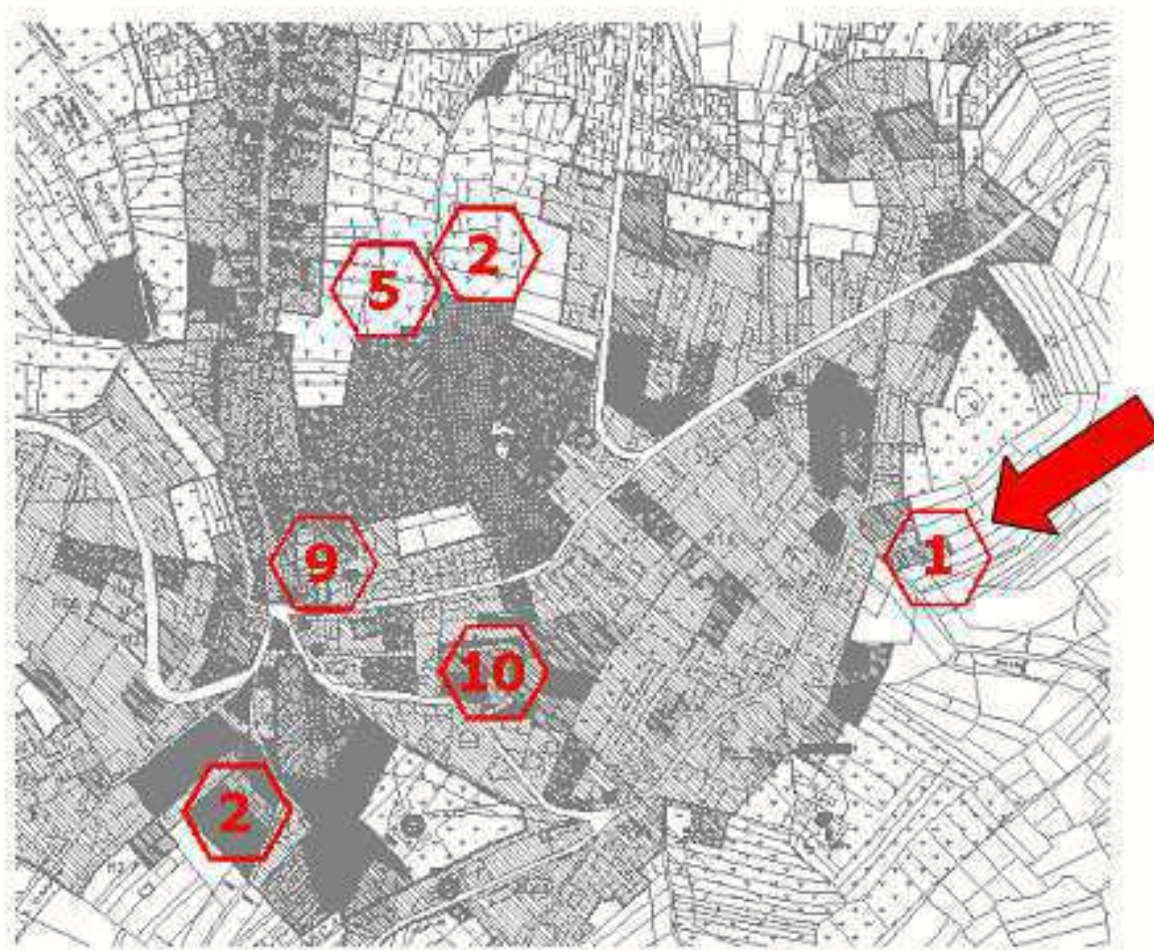
(scheda N. 2 delle N.T.A.)

Superficie fondiaria = 1.230 mq

Volumetria stralciata = 1.230 mq x 1,00 mc/mq = 1.230 mc

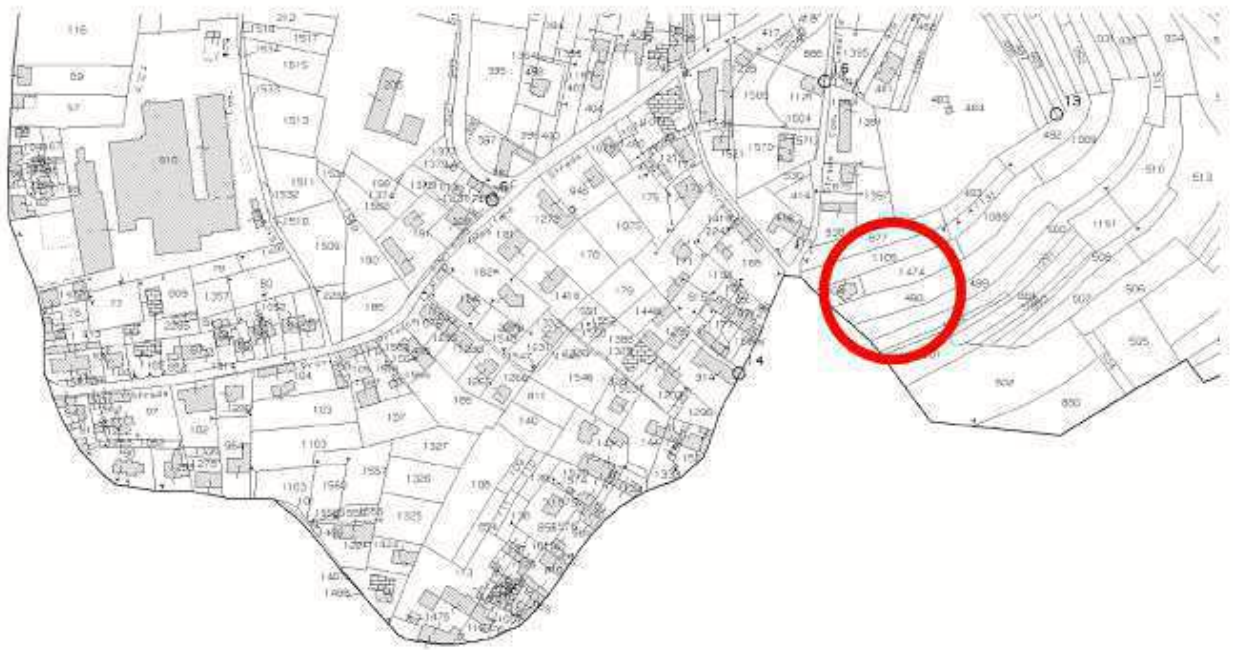
INDIVIDUAZIONE DEL SITO

ESTRATTO TAVOLA DI INQUADRAMENTO TERRITORIALE INTERVENTI (ALL. 2)



VISURE CATASTALI IMMOBILI

Dati della richiesta				Comune di PRIOCCA (Codice: H068)								
				Provincia di CUNEO								
Catasto Terreni				Foglio: 4 Particella: 498								
Immobile												
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualita Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito				
						ha are ca		Dominicale	Agrario			
								Euro	Euro			
1	4	498		-	SEMINATIVO 1	64 74		Euro 55,17	Euro 31,76	VARIAZIONE D'UFFICIO del 06/12/2017 protocollo n. CN0005836 in atti dal 12/01/2018 DIP. MOD.26 238046/17 (n. 279.1/2018)		
Notifica				effettuata con prot. n. CN0051778/2018 del 10/04/18				Partita				
Annotazioni				di immobile: nocciolo parificato								
INTESTATO												
N.	DATI ANAGRAFICI						CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI			
1	SCANAVINO Giuseppe nato a PRIOCCA il 19/07/1953						SCNGPP53L19H068D*		(1) Proprieta' per 1000/1000			
DATI DERIVANTI DA		DOMANDA (COMPRESSE LE DENUNZIE PER VARIAZIONI) del 19/10/1990 in atti dal 27/03/1996 Registrazione: SC Sede: PRIOCCA del 02/05/1991 (n. 7932.2/1991)										

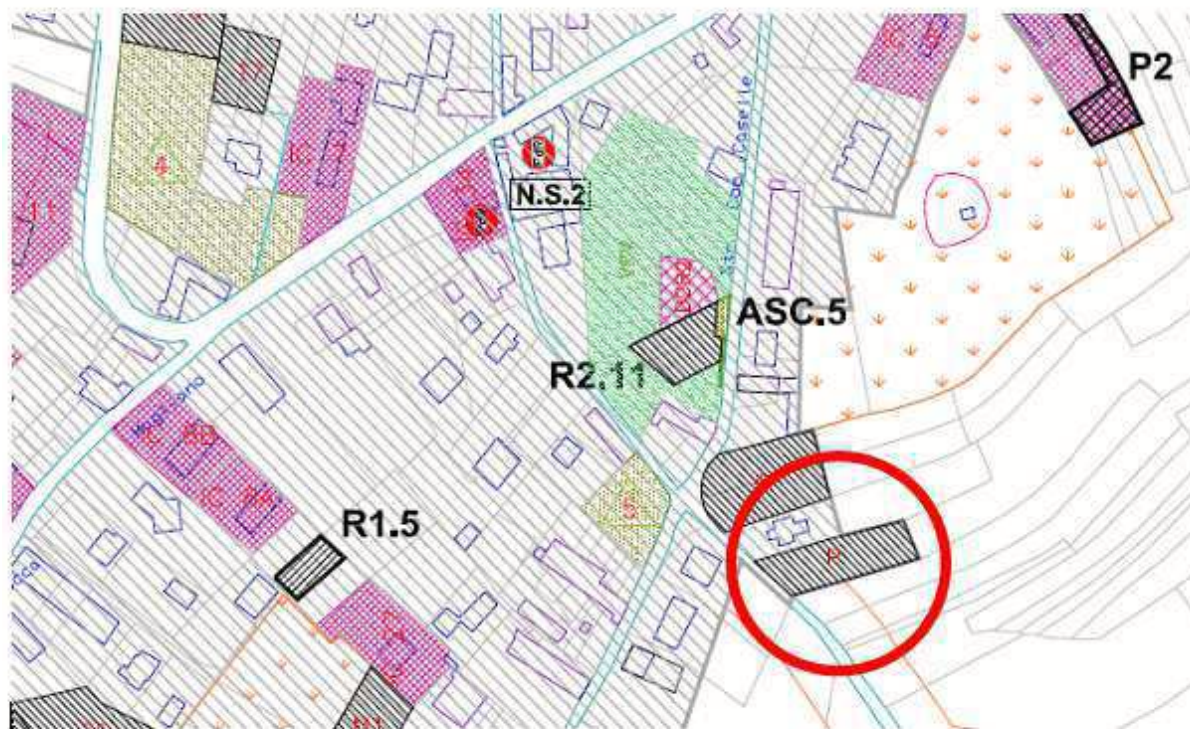
ESTRATTO PLANIMETRIA CATASTALE

VISTA AEREA DEL SITO

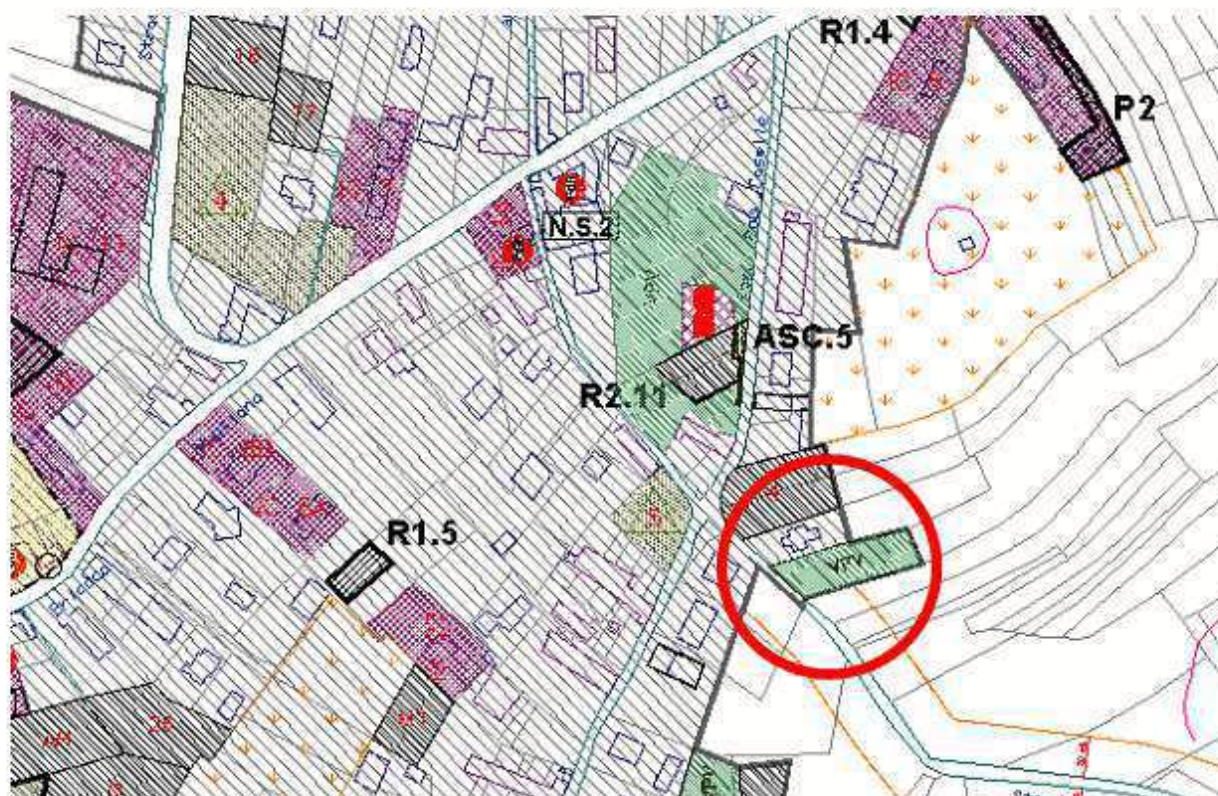


INTEGRAZIONE DELLA CARTOGRAFIA VIGENTE

ESTRATTO P.R.G. VIGENTE



ESTRATTO P.R.G. IN VARIANTE



Variazione cartografica e normativa finalizzata allo stralcio del lotto edificabile residenziale “R1.9” (con contestuale individuazione di area a verde privato) con accantonamento della volumetria per eventuali futuri interventi di completamento residenziale e contestuale stralcio delle limitrofe aree a servizi “AS.1” e “ASC.3” con ricollocamento di una pari superficie complessiva in altro sito.

DESCRIZIONE E MOTIVAZIONI

La ditta CORDERO Luigi ha inoltrato al Comune la richiesta di seguito riportata.

CORDERO Luigi
Via Bricco Gatti n. 14
12040 PRIOCCA (CN)



Egr. Sig.
SINDACO del
COMUNE DI PRIOCCA
Via Roma n. 1
12040 - PRIOCCA -

OGGETTO: Richiesta di modifica al vigente Piano Regolatore Comunale.

Il sottoscritto **CORDERO Luigi**, nato a Priocca (CN) il 13.07.1942, residente a Priocca (CN) in Via Bricco Gatti n. 14, in qualità di proprietario del terreno distinto in mappa al Foglio N. 9 particella n. 823 attualmente individuato dal vigente P.R.G. come lotto edificabile a fini residenziali indicato con simbologia “R1.9” nella cartografia di piano, con la presente richiede che la suddetta previsione venga stralciata riportando la destinazione del terreno in questione ad area agricola.

Tutte le spese relative alla suddetta richiesta di modifica al vigente Piano Regolatore Comunale saranno a carico del sottoscritto.

* * * * *

Restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento e/o ulteriore informazione in merito, ringrazia per l'attenzione e porge cordiali saluti.

FIRMA:

Luigi Cordero

L'Amministrazione Comunale, preso atto della richiesta pervenuta, evidenziato che dalla stessa traspare il mancato interesse della proprietà privata a dare attuazione alle previsioni dello strumento urbanistico, intende procedere allo stralcio della capacità volumetrica presente sul lotto in questione, con contestuale individuazione di area destinata a verde privato.

In tal modo la capacità volumetrica stralciata, tornando a disposizione dell'Amministrazione Comunale, potrà essere impiegata per eventuali futuri interventi di completamento residenziale volti al raggiungimento dell'enunciato obiettivo della pianificazione comunale relativo alla densificazione degli ambiti residenziali esistenti.

Riferimenti catastali: Foglio N. 9 particella n. 823

Lotto "R1.9" destinato ad interventi di nuova edificazione convenzionati con I.F. 0,80 mc/mq
(scheda N. 3 delle N.T.A.)

Superficie fondiaria = 1.600 mq

Volumetria stralciata = 1.600 mq x 0,80 mc/mq = 1.280 mc

L'Amministrazione Comunale intende altresì procedere al contestuale stralcio delle correlate aree a servizi "AS.1" e "ASC.3" individuate dal PRG vigente sulla particella catastale in questione, provvedendo ad individuare una nuova area a servizi "AS.1*" di superficie complessiva pari a quella delle aree a servizi stralciate in posizione ritenuta funzionale per la fruizione pubblica.

Area a Servizi AS.1 = 4.000 mq

Area a Servizi ASC.3 = 1.080 mq

Totale aree a servizi stralciate = 4.000 + 1.080 = 5.080 mq

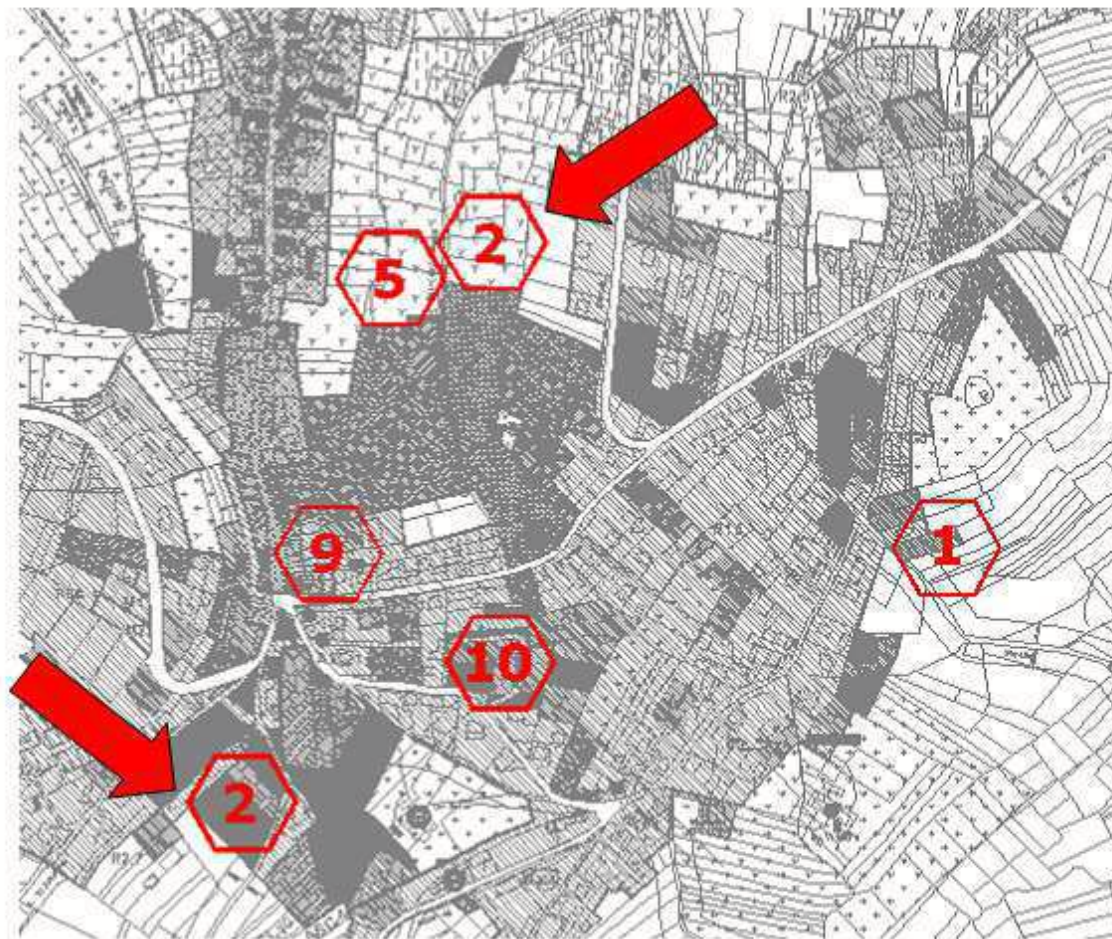
Area individuata per la previsione di nuova area a servizi a compensazione dello stralcio delle aree "AS.1" e "ASC.3":

Area a Servizi AS.1* = 5.080 mq

Foglio N. 4 particelle nn. 214 – 215 – 217

INDIVIDUAZIONE DEI SITI

ESTRATTO TAVOLA DI INQUADRAMENTO TERRITORIALE INTERVENTI (ALL. 2)



VISURE CATASTALI IMMOBILI

(area interessata dallo stralcio del lotto “R1.9” e delle aree a servizi “AS.1” e “ASC.3”)

Dati della richiesta				Comune di PRIOCCA (Codice: H068)						
				Provincia di CUNEO						
Catasto Terreni				Foglio: 9 Particella: 823						
Immobile										
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		Impianto meccanografico del 13/12/1977
								Dominicale	Agrario	
1	9	823		-	VIGNETO 2	96 50		Euro 149,51 L. 289.500	Euro 92,20 L. 178.525	
Notifica							Partita			
INTESTATO										
N.	DATI ANAGRAFICI						CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	CORDERO Luigi nato a PRIOCCA il 13/07/1942						CRDLGU42L13H068B*		(1) Proprieta' per 1/1	
DATI DERIVANTI DA		RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 30/10/1990 protocollo n. 249877 in atti dal 21/07/2003 Registrazione: Sede: CERTIFICATO DI MORTE (n. 4288.1/2003)								

(sito individuato per la nuova area a servizi "AS.1*")

Dati della richiesta	Comune di PRIOCCA (Codice: H068)
Catasto Terreni	Provincia di CUNEO
	Foglio: 4 Particella: 214

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	4	214		-	PRATO 1	21 00		Euro 12,47 L. 24.150	Euro 9,76 L. 18.900	Impianto meccanografico del 13/12/1977
Notifica				Partita						

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SPERONE Ezio nato a PRIOCCA il 08/02/1949			SPRZEI49B08H068R*	(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/11/1998 protocollo n. 128124 Voltura in atti dal 31/03/2003 Repertorio n.: 69879 Rogante: NOVARESE Sede: VILLANOVA D'ASTI			
		Registrazione: UR Sede: ASTI n: 3609 del 09/12/1998 RINUNCIA AD USUFRUTTO (n. 2449.1/1999)			

Dati della richiesta	Comune di PRIOCCA (Codice: H068)
Catasto Terreni	Provincia di CUNEO
	Foglio: 4 Particella: 215

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
								Dominicale	Agrario	
1	4	215		-	SEMINATIVO 2	19 77		Euro 15,32	Euro 8,68	Tabella di variazione del 13/12/2007 protocollo n. CN0664305 in atti dal 13/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 254295.1/2007)
Notifica										
Annotazioni		passaggi intermedi da esaminare - variazione culturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 (anno 2007) - qualita' dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del comune								

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DECAROLIS Davide nato a ALBA il 16/09/1999			DCRDVD99P16A124P*	(1) Proprieta' per 1/3
2	DECAROLIS Martina nata a ALBA il 18/12/2002			DCRMTN02T58A124E*	(1) Proprieta' per 1/3
3	DRAGONE Bruna nata a SALUZZO il 05/06/1973			DRGBRN73H45H727C*	(1) Proprieta' per 1/3
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 25/04/2015 protocollo n. CN0008982 in atti dal 25/01/2016 Rogante: DRAGONE Sede: PRIOCCA Registrazione: UU			
		Sede: ALBA Volume: 9990 n: 58 del 22/01/2016 SUCCESSIONE DI DECAROLIS GIACOMO (n. 1050.1/2016)			

Dati della richiesta	Comune di PRIOCCA (Codice: H068)
Catasto Terreni	Provincia di CUNEO
	Foglio: 4 Particella: 217

Immobile

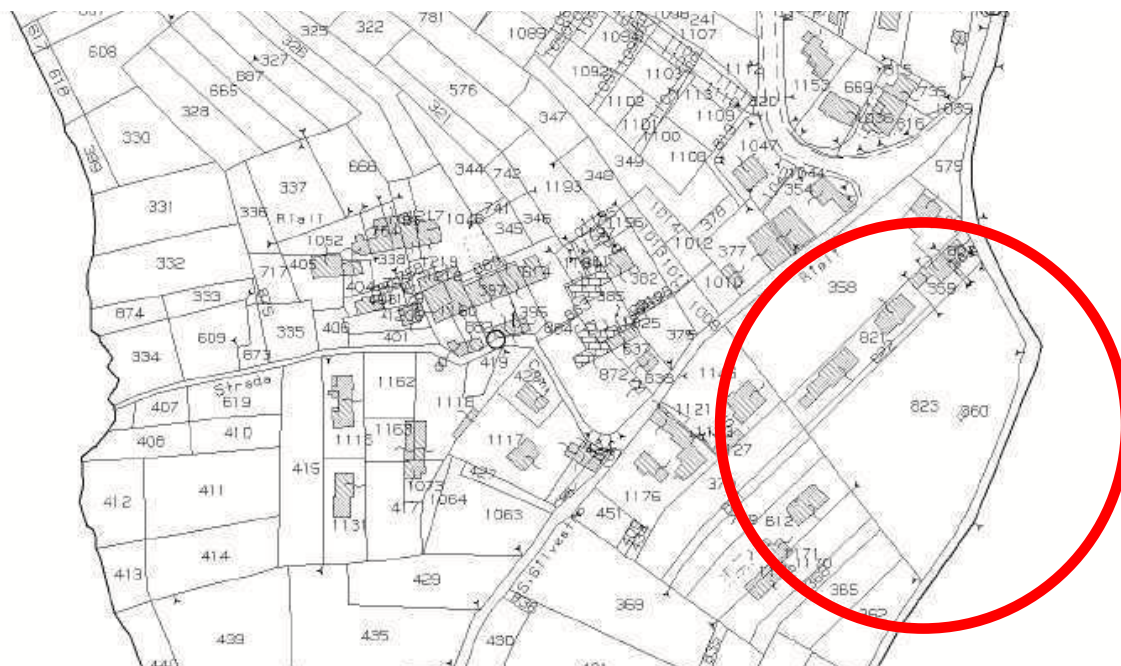
DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
N.	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		Tabella di variazione del 13/12/2007 protocollo n. CN0664307 in atti dal 13/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 254297.1/2007)
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	4	217		-	SEMINATIVO 2	11 23		Euro 8,70	Euro 4,93	
Notifica				Partita						
Annotazioni				passaggi intermedi da esaminare - variazione culturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 (anno 2007) - qualita' dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del comune						

INTESTATI

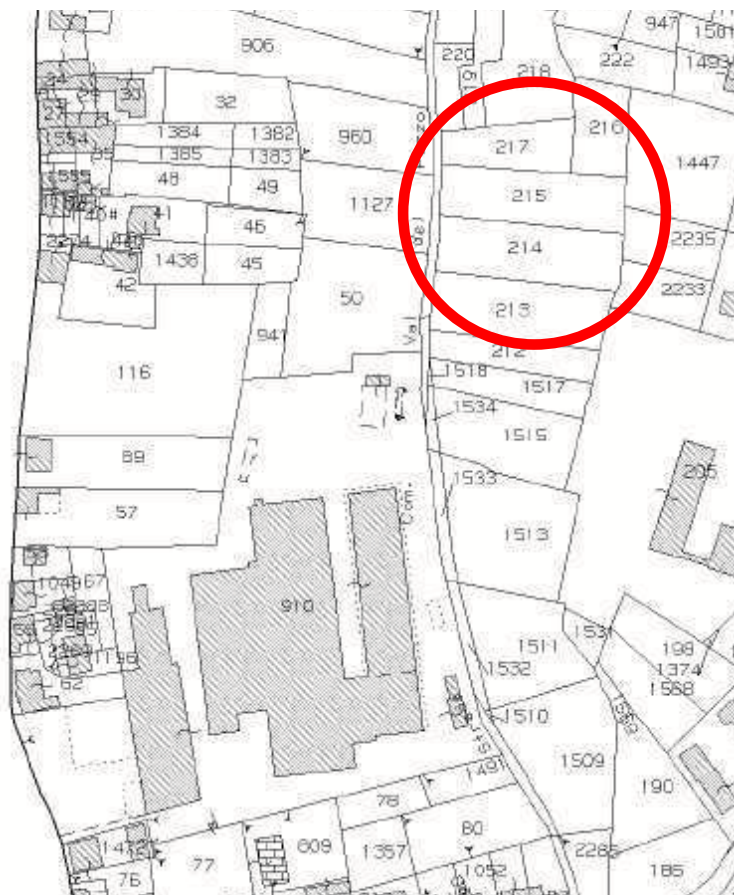
N.	DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DECAROLIS Davide nato a ALBA il 16/09/1999			DCRDVD99P16A124P*	(1) Proprieta' per 1/3
2	DECAROLIS Martina nata a ALBA il 18/12/2002			DCRMTN02T58A124E*	(1) Proprieta' per 1/3
3	DRAGONE Bruna nata a SALUZZO il 05/06/1973			DRGBRN73H45H727C*	(1) Proprieta' per 1/3
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 25/04/2015 protocollo n. CN0008982 in atti dal 25/01/2016 Rogante: DRAGONE Sede: PRIOCCA Registrazione: UU			
		Sede: ALBA Volume: 9990 n: 58 del 22/01/2016 SUCCESSIONE DI DECAROLIS GIACOMO (n. 1050.1/2016)			

ESTRATTO PLANIMETRIA CATASTALE

(area interessata dallo stralcio del lotto “R1.9” e delle aree a servizi “AS.1” e “ASC.3”)



(sito individuato per la nuova area a servizi “AS.1”)**



VISTA AEREA DEI SITI

(area interessata dallo stralcio del lotto “R1.9” e delle aree a servizi “AS.1” e “ASC.3”)



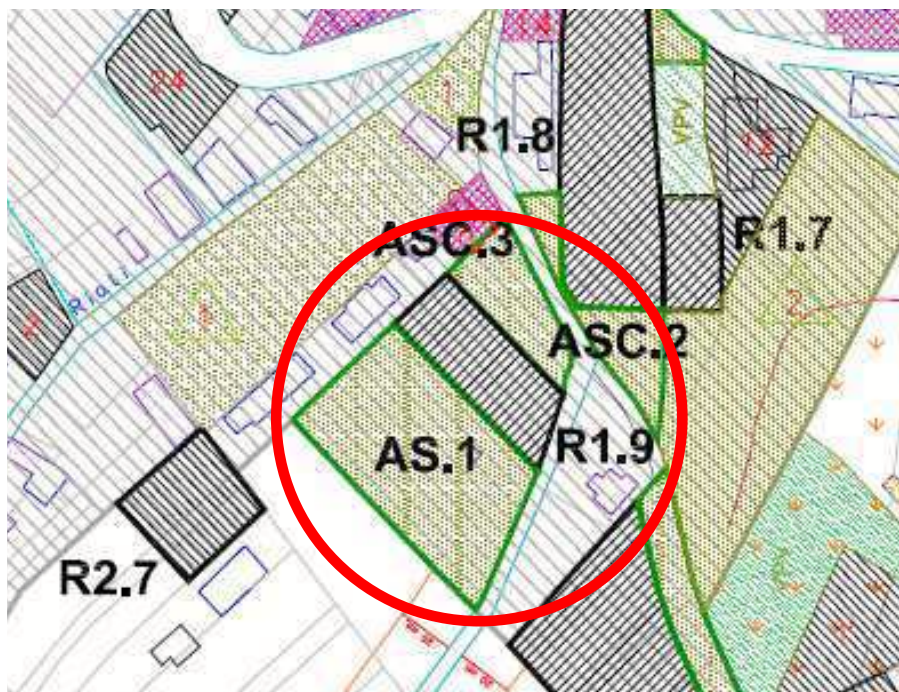
(sito individuato per la nuova area a servizi “AS.1*”)



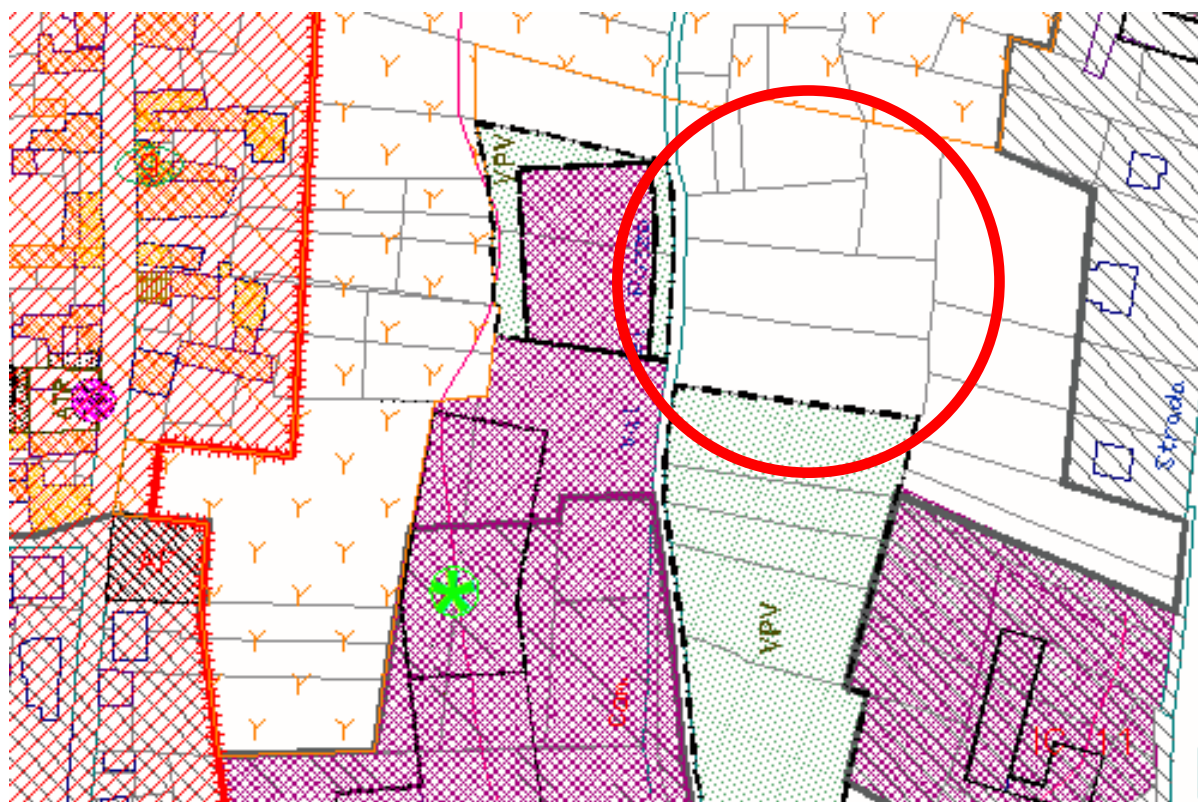
INTEGRAZIONE DELLA CARTOGRAFIA VIGENTE

ESTRATTO P.R.G. VIGENTE

(area interessata dallo stralcio del lotto “R1.9” e delle aree a servizi “AS.1” e “ASC.3”)

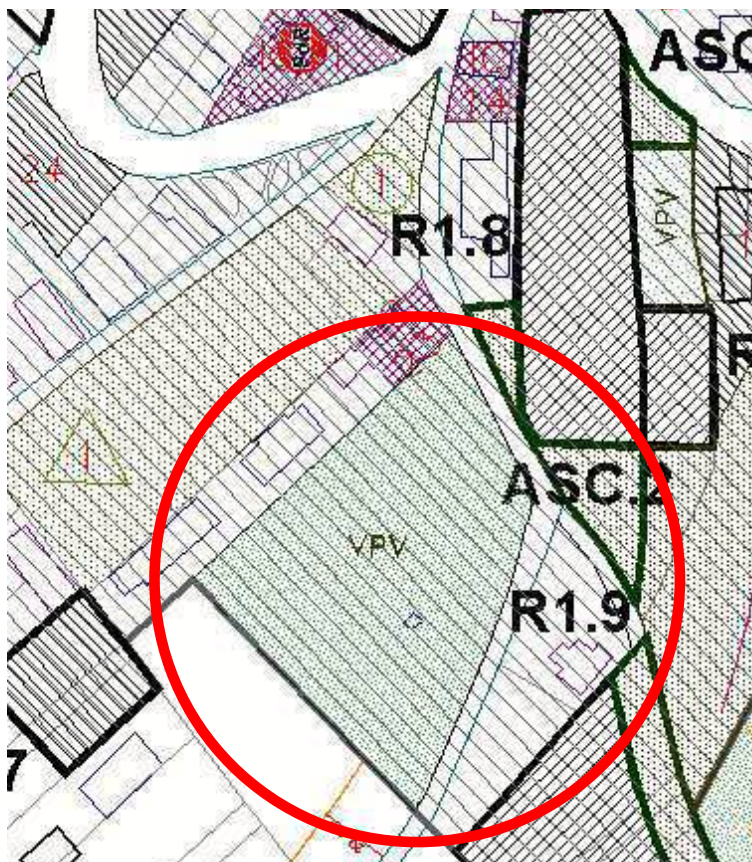


(sito individuato per la nuova area a servizi “AS.1*”)

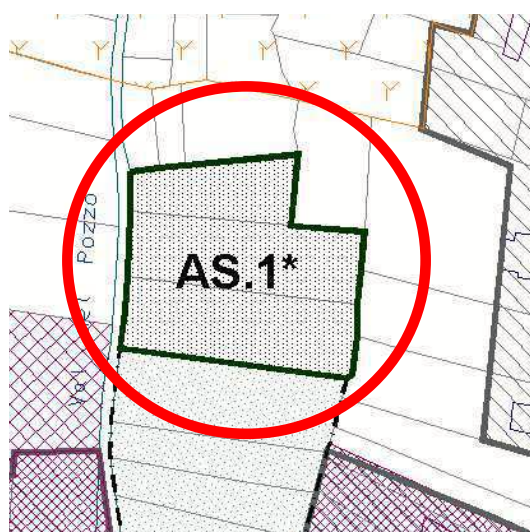


ESTRATTO P.R.G. IN VARIANTE

(area interessata dallo stralcio del lotto “R1.9” e delle aree a servizi “AS.1” e “ASC.3”)



(sito individuato per la nuova area a servizi “AS.1*”)



INTEGRAZIONE DELLA NORMATIVA VIGENTE

ESTRATTO N.T.A. VIGENTI

(con modifiche evidenziate)

SCHEDA N° 3

Interventi di nuova edificazione convenzionati con indice fondiario 0,80 mc/mq.

- rapporto di copertura 30%
- indice fondiario 0,80 mc/mq
- numero dei piani fuori terra 2
- altezza massima 7,50 mt
- distanza dai confini 5,00 mt o costruzioni a cortina
- distanza dai fabbricati latitanti 10,00 mt o costruz. a cortina
- distanza dai fili stradali 6,00 mt salvo maggiori distanze per fasce di rispetto
- parcheggio privato sopra e/o sotto il suolo 1 mq/10 mc
- area a verde privato (superficie permeabile) 50%superficie lotto

Aree individuate con simbologia "R1.7", "R1.8", "**R1.9**", "R1.10" nella cartografia di piano.

L'edificazione sul lotto "R1.7" è vincolata alla contestuale realizzazione convenzionata da parte dei privati dell'area a servizi "ASC.1" che dovrà essere attrezzata in modo consono e decoroso da concordarsi con l'Amm.ne Com.le per ospitare parcheggi e verde ad uso pubblico. L'accesso all'area "ASC.1" dovrà essere concordato ed approvato dall'Ufficio Tecnico della Provincia di Cuneo. Gli ambiti "R1.7" e "ASC.1" dovranno essere serviti da accessi o viabilità esistente, adeguando gli innesti su Strada Provinciale ai sensi del D.M. 19/04/2006 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali".

L'edificazione sul lotto "R1.8" è vincolata alla contestuale realizzazione convenzionata da parte dei privati dell'area a servizi "ASC.2" che dovrà essere attrezzata in modo consono e decoroso da concordarsi con l'Amm.ne Com.le per ospitare parcheggi e verde ad uso pubblico.

~~L'edificazione sul lotto "R1.9" è vincolata alla contestuale realizzazione convenzionata da parte dei privati dell'area a servizi "ASC.3" che dovrà essere attrezzata in modo consono e decoroso da concordarsi con l'Amm.ne Com.le per ospitare parcheggi e verde ad uso pubblico.~~

L'edificazione sul lotto "R1.10" è vincolata alla contestuale realizzazione convenzionata da parte dei privati dell'area a servizi "ASC.4" che dovrà essere attrezzata in modo consono e decoroso da concordarsi con l'Amm.ne Com.le per ospitare parcheggi e verde ad uso pubblico.

"R1.10":

Le pratiche edilizie dovranno essere corredate da un approfondito studio di inserimento ambientale delle costruzioni in progetto finalizzato ad individuare le soluzioni più opportune ai fini della salvaguardia delle caratteristiche di pregio ambientale dei siti evidenziate dal P.P.R.; si dovrà in particolare tenere conto della necessità di evitare che le nuove costruzioni possano configurarsi come elementi di attrazione dell'apprezzamento visuale del contesto, di evitare possibili elementi di eterogeneità, di evitare interferenza con linee di cresta non compromesse e di prevedere eventuali interventi di mitigazione - anche con l'impiego di vegetazione - volti a garantire la piena integrazione nel contesto paesaggistico.

(omissis)

ESTRATTO N.T.A. IN VARIANTE

SCHEDA N° 3

Interventi di nuova edificazione convenzionati con indice fondiario 0,80 mc/mq.

- rapporto di copertura 30%
- indice fondiario 0,80 mc/mq
- numero dei piani fuori terra 2
- altezza massima 7,50 mt
- distanza dai confini 5,00 mt o costruzioni a cortina
- distanza dai fabbricati latitanti 10,00 mt o costruz. a cortina
- distanza dai fili stradali 6,00 mt salvo maggiori distanze per fasce di rispetto
- parcheggio privato sopra e/o sotto il suolo 1 mq/10 mc
- area a verde privato (superficie permeabile) 50%superficie lotto

Aree individuate con simbologia **"R1.7"**, **"R1.8"**, **"R1.10"** nella cartografia di piano.

L'edificazione sul lotto **"R1.7"** è vincolata alla contestuale realizzazione convenzionata da parte dei privati dell'area a servizi **"ASC.1"** che dovrà essere attrezzata in modo consono e decoroso da concordarsi con l'Amm.ne Com.le per ospitare parcheggi e verde ad uso pubblico. L'accesso all'area **"ASC.1"** dovrà essere concordato ed approvato dall'Ufficio Tecnico della Provincia di Cuneo. Gli ambiti **"R1.7"** e **"ASC.1"** dovranno essere serviti da accessi o viabilità esistente, adeguando gli innesti su Strada Provinciale ai sensi del D.M. 19/04/2006 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali".

L'edificazione sul lotto **"R1.8"** è vincolata alla contestuale realizzazione convenzionata da parte dei privati dell'area a servizi **"ASC.2"** che dovrà essere attrezzata in modo consono e decoroso da concordarsi con l'Amm.ne Com.le per ospitare parcheggi e verde ad uso pubblico.

L'edificazione sul lotto **"R1.10"** è vincolata alla contestuale realizzazione convenzionata da parte dei privati dell'area a servizi **"ASC.4"** che dovrà essere attrezzata in modo consono e decoroso da concordarsi con l'Amm.ne Com.le per ospitare parcheggi e verde ad uso pubblico.

Ulteriori disposizioni specifiche lotto **"R1.10"**:

Le pratiche edilizie dovranno essere corredate da un approfondito studio di inserimento ambientale delle costruzioni in progetto finalizzato ad individuare le soluzioni più opportune ai fini della salvaguardia delle caratteristiche di pregio ambientale dei siti evidenziate dal P.P.R.; si dovrà in particolare tenere conto della necessità di evitare che le nuove costruzioni possano configurarsi come elementi di attrazione dell'apprezzamento visuale del contesto, di evitare possibili elementi di eterogeneità, di evitare interferenza con linee di cresta non compromesse e di prevedere eventuali interventi di mitigazione - anche con l'impiego di vegetazione - volti a garantire la piena integrazione nel contesto paesaggistico.

(omissis)

Variazione cartografica e normativa finalizzata allo stralcio del lotto edificabile produttivo “P4” e parte di area artigianale “DCR” con successivo ricollocamento della superficie copribile presso altro ambito urbanistico (vedi successivo intervento n. 4).

DESCRIZIONE E MOTIVAZIONI

La ditta DANUSSO Carlo ha inoltrato al Comune la richiesta di seguito riportata.

DANUSSO Carlo
Via San Silverio n. 1/B
12040 PRIOCCA (CN)



SINDACO del
COMUNE DI PRIOCCA
Via Roma n. 1
12040 - PRIOCCA -

OGGETTO: Richiesta di modifica al vigente Piano Regolatore Comunale.

Il sottoscritto **DANUSSO Carlo**, nato a Priocca (CN) il 01.11.1939, c.f. DNS CRL 39S01 H068K, residente a Priocca in Via San Silverio n. 1/B, in qualità di proprietario del terreno distinto in mappa al Foglio n. 5 particella n.230, attualmente individuato dal vigente P.R.G. come lotto edificabile a fini produttivi indicato con simbologia “P4” nella cartografia di piano (superficie: 1.700 mq; rapporto copertura: 50%), con la presente richiede che la suddetta previsione venga stralciata riportando la destinazione del terreno ad area agricola, od eventualmente a verde privato.

Tutte le spese relative alla suddetta richiesta di modifica al vigente Piano Regolatore Comunale saranno a carico del sottoscritto.

Restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento e/o ulteriore informazione in merito, ringrazia per l'attenzione e porgere cordiali saluti.

FIRMA:

Danusso Carlo

L'Amministrazione Comunale, preso atto della richiesta pervenuta, evidenziato che dalla stessa traspare il mancato interesse della proprietà privata a dare attuazione alle previsioni dello strumento urbanistico, intende procedere allo stralcio della capacità edificatoria destinata ad interventi di natura produttiva individuata dal PRG vigente sulla particella catastale n. 230 del Foglio N. 5 con risultanza di area a destinazione agricola.

In tal modo la capacità edificatoria stralciata, tornando a disposizione dell'Amministrazione Comunale, verrà impiegata presso altro ambito urbanistico relativamente al quale è stata inoltrata specifica richiesta di ampliamento all'Amministrazione Comunale (si rimanda a tal fine al successivo intervento di variante n° 4).

Riferimenti catastali: Foglio N. 5 particella n. 230 (superficie di 2.450 mq)

Lotto "P4" destinato ad interventi di nuova edificazione a destinazione produttiva con R.C. 50%

Superficie fondiaria (insistente sulla particelle 230 del Foglio N. 5) = 1.700 mq

Superficie copribile = $1.700 \text{ mq} \times 50\% = 850 \text{ mq}$

Area "DCR" per interventi di nuova edificazione a destinazione produttiva con R.C. 50%

(scheda N. 6 delle N.T.A.)

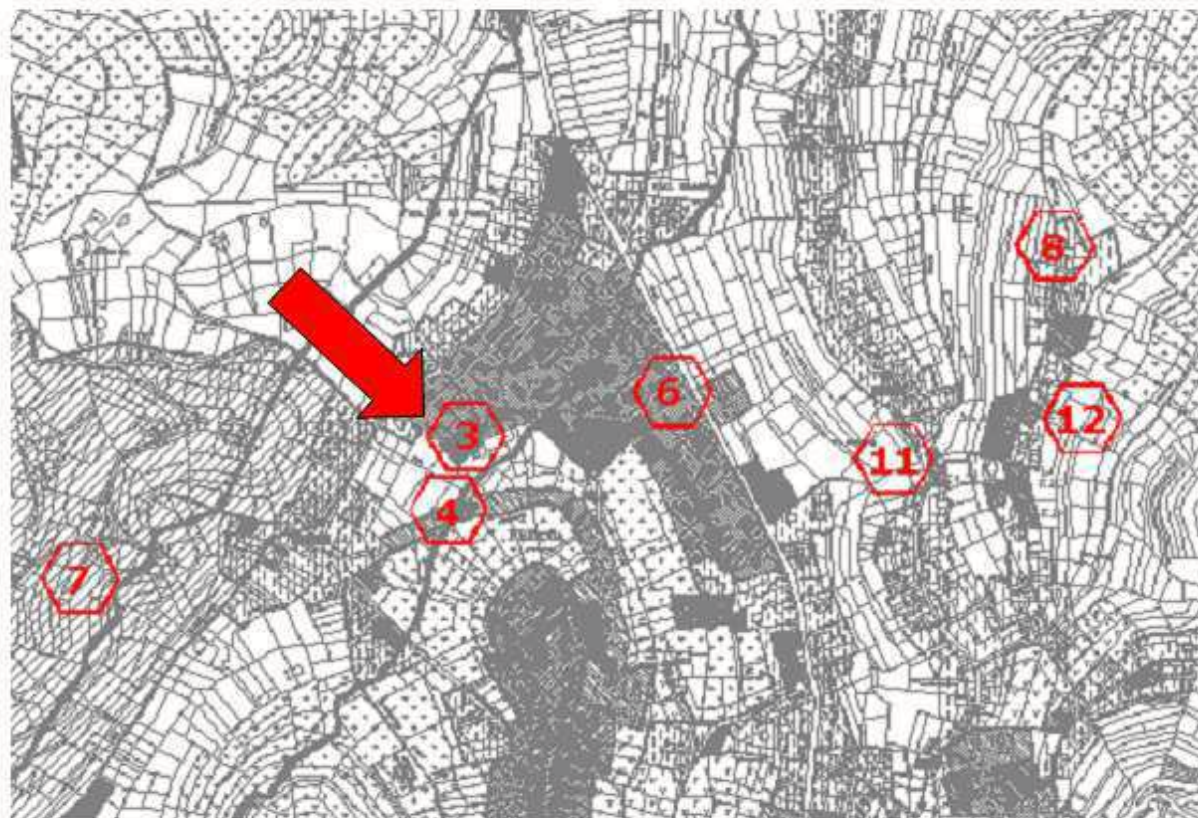
Superficie fondiaria (insistente sulla particella n. 230 del Foglio N. 5) = 750 mq

Superficie copribile = $750 \text{ mq} \times 50\% = 375 \text{ mq}$

Totale superficie copribile stralciata = $850 + 375 = 1.225 \text{ mq}$

INDIVIDUAZIONE DEL SITO

ESTRATTO TAVOLA DI INQUADRAMENTO TERRITORIALE INTERVENTI (ALL. 2)



VISURE CATASTALI IMMOBILI

Dati della richiesta				Comune di PRIOCCA (Codice: H068)						
				Provincia di CUNEO						
Catasto Terreni				Foglio: 5 Particella: 230						
Immobile										
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	5	230		-	SEMINATIVO 2	24 50		Euro 18,98 L. 36.750	Euro 10,76 L. 20.825	Impianto meccanografico del 13/12/1977
Notifica				Partita		4407				
INTESTATO										
N.	DATI ANAGRAFICI						CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	DANUSSO Carlo nato a PRIOCCA il 01/11/1939						DNSCRL39S01H068K*		(1) Proprietà per 1000/1000	
DATI DERIVANTI DA				ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 13/04/1990 Volnura in atti dal 29/02/1992 Repertorio n.: 98277 Rogante: VINCENZO TOPPINO Sede: ALBA Registrazione: Sede: ALBA n: 842 del 03/05/1990 (n. 9244.1/1990)						

ESTRATTO PLANIMETRIA CATASTALE

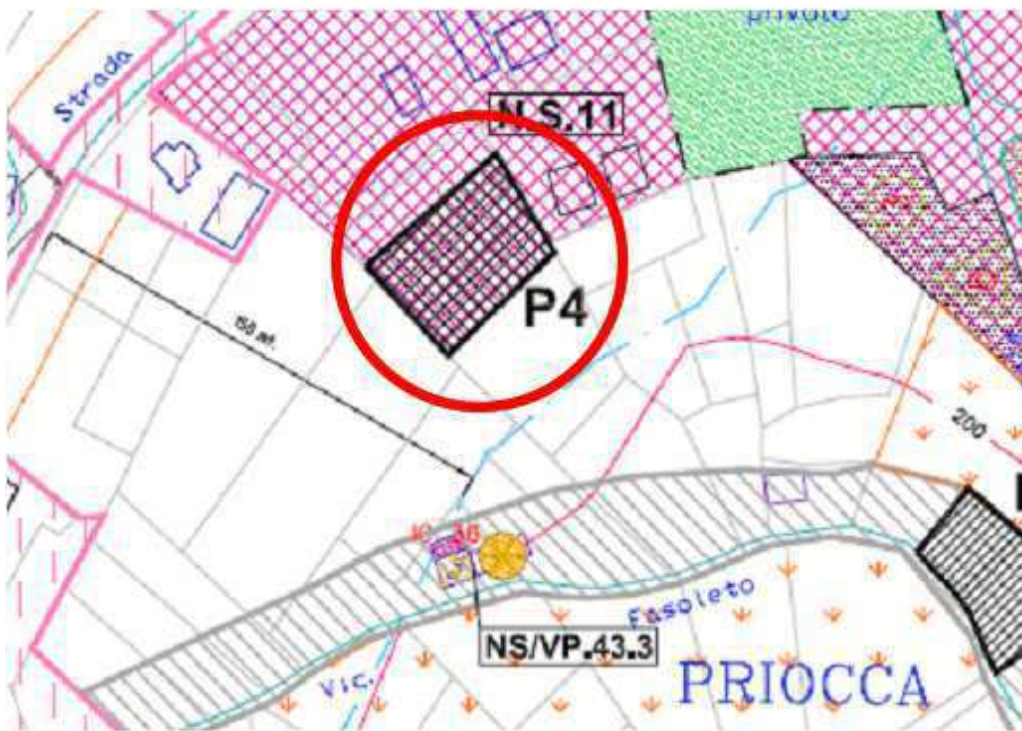


VISTA AEREA DEL SITO

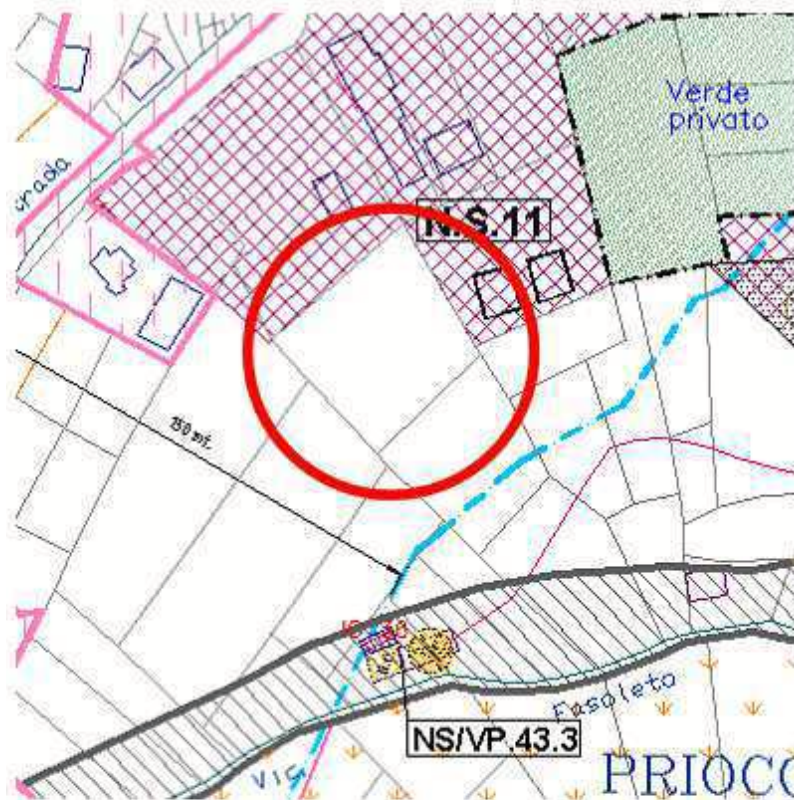


INTEGRAZIONE DELLA CARTOGRAFIA VIGENTE

ESTRATTO P.R.G. VIGENTE



ESTRATTO P.R.G. IN VARIANTE



INTEGRAZIONE DELLA NORMATIVA VIGENTE

ESTRATTO N.T.A. VIGENTI

(con modifiche evidenziate)

7.1.

Aree artigianali ed industriali di riordino e completamento.

E' destinata prevalentemente al riordino degli impianti produttivi di tipo artigianale, industriale e commerciale esistenti e al completamento dei lotti liberi; in essa sono ammessi i seguenti interventi:

- a) ristrutturazione, demolizione, ricostruzione, ampliamento impianti esistenti industriali
- b) costruzione di nuovi laboratori artigianali
- c) costruzione di depositi o magazzini di merce all'ingrosso
- d) costruzione di uffici e di servizi annessi agli impianti produttivi
- e) costruzione di due unità abitative per il titolare e/o per il personale addetto alla sorveglianza (superficie utile complessiva mq 150 max per unità produttiva).

Tutti gli insediamenti dovranno garantire il rispetto della legge 10/5/76 n. 319 "Norme per la tutela delle acque dall'inquinamento".

E' vietata l'installazione di insediamenti industriali o artigianali di tipo nocivo per ragioni di sicurezza e pubblica utilità, nonché di igiene.

Le aree per servizi pubblici sono individuate nelle Tavv. n. 1 e n. 3.

Ulteriori modalità di intervento sono indicate nella scheda allegata alle presenti N.T.A.

Per il fabbricato individuato nella cartografia di piano con simbologia **"N.S.5"**, avente destinazione artigianale, si consente il frazionamento dell'attuale unica attività in più attività aventi eventualmente ognuna la possibilità di realizzo di un alloggio per il proprietario e/o il custode. (RIF. V.P.31)

Per il fabbricato individuato nella cartografia di piano con simbologia **"N.S.6"**, avente destinazione artigianale, si consente il frazionamento dell'attuale unica attività in più attività aventi eventualmente ognuna la possibilità di realizzo di un alloggio per il proprietario e/o il custode. (RIF. V.P.38)

Per il fabbricato individuato nella cartografia di piano con simbologia **"N.S.11"**, avente destinazione artigianale, si consente il frazionamento dell'attuale unica attività in più attività aventi eventualmente ognuna la possibilità di realizzo di un alloggio per il proprietario e/o il custode. (RIF. V.P.40)

Per il fabbricato individuato nella cartografia di piano con simbologia **"NS/VP41.1"**, avente destinazione artigianale, si consente il frazionamento dell'attuale unica attività in più

attività aventi eventualmente ognuna la possibilità di realizzo di un alloggio per il proprietario e/o il custode. (RIF. V.P.41)

(omissis)

~~All'interno del lotto individuato nella cartografia di piano con simbologia "P4" sono consentiti interventi edificatori finalizzati all'insediamento di quattro distinte attività (con tassativa esclusione di quelle insalubri), ognuna delle quali avente la possibilità di realizzo di una unità abitativa per il proprietario e/o il custode avente superficie utile lorda non superiore a mq 150 da vincolare con atto notarile quale pertinenza dell'unità produttiva, così come previsto dall'art. 26 della L.R. 56/77 e s.m.i. Le ditte di nuovo inserimento dovranno presentare, ai sensi della D.G.R. 46-14762 del 14/02/2005, una valutazione di clima acustico. Le ditte oggetto di ampliamento dovranno presentare, ai sensi della D.G.R. n. 9-11616 del 02/02/2004, una valutazione di impatto acustico. (RIF. V.P.43)~~

ESTRATTO N.T.A. IN VARIANTE

7.1.

Aree artigianali ed industriali di riordino e completamento.

E' destinata prevalentemente al riordino degli impianti produttivi di tipo artigianale, industriale e commerciale esistenti e al completamento dei lotti liberi; in essa sono ammessi i seguenti interventi:

- f) ristrutturazione, demolizione, ricostruzione, ampliamento impianti esistenti industriali
- g) costruzione di nuovi laboratori artigianali
- h) costruzione di depositi o magazzini di merce all'ingrosso
- i) costruzione di uffici e di servizi annessi agli impianti produttivi
- j) costruzione di due unità abitative per il titolare e/o per il personale addetto alla sorveglianza (superficie utile complessiva mq 150 max per unità produttiva).

Tutti gli insediamenti dovranno garantire il rispetto della legge 10/5/76 n. 319 "Norme per la tutela delle acque dall'inquinamento".

E' vietata l'installazione di insediamenti industriali o artigianali di tipo nocivo per ragioni di sicurezza e pubblica utilità, nonché di igiene.

Le aree per servizi pubblici sono individuate nelle Tavv. n. 1 e n. 3.

Ulteriori modalità di intervento sono indicate nella scheda allegata alle presenti N.T.A.

Per il fabbricato individuato nella cartografia di piano con simbologia "N.S.5", avente destinazione artigianale, si consente il frazionamento dell'attuale unica attività in più attività aventi eventualmente ognuna la possibilità di

realizzo di un alloggio per il proprietario e/o il custode.
(RIF. V.P.31)

Per il fabbricato individuato nella cartografia di piano con simbologia **"N.S.6"**, avente destinazione artigianale, si consente il frazionamento dell'attuale unica attività in più attività aventi eventualmente ognuna la possibilità di realizzo di un alloggio per il proprietario e/o il custode.
(RIF. V.P.38)

Per il fabbricato individuato nella cartografia di piano con simbologia **"N.S.11"**, avente destinazione artigianale, si consente il frazionamento dell'attuale unica attività in più attività aventi eventualmente ognuna la possibilità di realizzo di un alloggio per il proprietario e/o il custode.
(RIF. V.P.40)

Per il fabbricato individuato nella cartografia di piano con simbologia **"NS/VP41.1"**, avente destinazione artigianale, si consente il frazionamento dell'attuale unica attività in più attività aventi eventualmente ognuna la possibilità di realizzo di un alloggio per il proprietario e/o il custode.
(RIF. V.P.41)

(omissis)

Variazione normativa finalizzata ad apporto di superficie copribile su ambito produttivo “IC36” recuperata dallo stralcio del lotto “P4” e di parte di area artigianale “DCR” (vedi precedente intervento n. 3).

DESCRIZIONE E MOTIVAZIONI

La ditta BOSCO Rossana ha inoltrato al Comune la richiesta di seguito riportata.

BOSCO Rossana

Strada Fasoletto n. 5

12040 PRIOCCA (CN)



Egr. Sig.

SINDACO del

COMUNE DI PRIOCCA

Via Roma n. 1

12040 - PRIOCCA -

OGGETTO: Richiesta di modifica al vigente Piano Regolatore Comunale

La sottoscritta **BOSCO Rossana**, nata a Bra (CN) il 05.07.1973, c.f. BSC RSN 73L45 B111E, residente a Priocca in Strada Fasoletto n. 5, in qualità di proprietaria dell'immobile distinto in mappa al Foglio n. 5 particella n. 849, attualmente individuato dal vigente P.R.G. come ambito artigianale "I.C." nella cartografia di piano, con la presente richiede un apporto di superficie copribile di 850 mq circa da utilizzare per l'ampliamento dell'attività artigianale avente sede presso l'immobile sopracitato.

Tutte le spese relative alla suddetta richiesta di modifica al vigente Piano Regolatore Comunale saranno a carico della sottoscritta.

Restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento e/o ulteriore informazione in merito, ringrazia per l'attenzione e porge cordiali saluti.

FIRMA:

Bosco Rossana

L'Amministrazione Comunale, preso atto della richiesta pervenuta, a seguito di approfondimento della stessa in relazione alla richiesta oggetto del precedente intervento di variante n° 3, intende procedere individuando un apporto di superficie copribile – di pari valore rispetto a quella stralciata dalla particella n. 230 del Foglio N. 5 – riferito all'ambito urbanistico "IC36", distinto catastalmente al Foglio N. 5 particella n. 849.

Riferimenti catastali: Foglio N. 5 particella n. 849

Ambito urbanistico "IC36"

Incremento di superficie copribile = 1.225 mq

INDIVIDUAZIONE DEL SITO

ESTRATTO TAVOLA DI INQUADRAMENTO TERRITORIALE INTERVENTI (ALL. 2)



VISURE CATASTALI IMMOBILI

Dati della richiesta				Comune di PRIOCCA (Codice: H068)						
				Provincia di CUNEO						
Catasto Terreni				Foglio: 5 Particella: 849						
Area di enti urbani e promiscui										
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	5	849		-	ENTE URBANO	31 08				Tipo mappale del 12/06/2007 protocollo n. CN0369595 in atti dal 12/06/2007 (n. 369595.1/2007)
Notifica						Partita	1			
Annotazioni		comprende il fg. 5 n. 217,301								

ESTRATTO PLANIMETRIA CATASTALE



VISTA AEREA DEL SITO



INTEGRAZIONE DELLA NORMATIVA VIGENTE

ESTRATTO N.T.A. VIGENTI

(con modifiche evidenziate)

6.2.

Norme particolari nel Centro Abitato.

(omissis)

Il fabbricato individuato nella cartografia di piano con simbologia **"NS/VP43.3"** può beneficiare di un incremento di volumetria pari a 650 mc da utilizzarsi nel rispetto delle caratteristiche edificatorie previste dalle N.T.A. nel centro abitato. (RIF. V.P.43)

L'ambito I.C.36 può beneficiare di un ulteriore incremento di superficie coperta di 1.225 mq. (RIF. V.P.46)

ESTRATTO N.T.A. IN VARIANTE

6.2.

Norme particolari nel Centro Abitato.

(omissis)

Il fabbricato individuato nella cartografia di piano con simbologia **"NS/VP43.3"** può beneficiare di un incremento di volumetria pari a 650 mc da utilizzarsi nel rispetto delle caratteristiche edificatorie previste dalle N.T.A. nel centro abitato. (RIF. V.P.43)

L'ambito I.C.36 può beneficiare di un ulteriore incremento di superficie coperta di 1.225 mq. (RIF. V.P.46)

Variazione normativa finalizzata all'introduzione di disposizioni specifiche relative all'ambito urbanistico "IC2", sede dello stabilimento produttivo della ditta MGM Mondo del Vino S.r.l.

DESCRIZIONE E MOTIVAZIONI

La ditta MGM Mondo del Vino S.r.l. ha inoltrato al Comune la richiesta di seguito riportata.



Si richiede l'inserimento del lotto M.G.M. Mondo del Vino S.r.l., ed in particolare quanto graficamente evidenziato, nella Variante Parziale al P.R.G.

Occorre precisare che la richiesta di conferimento superfici edificabili in area a valle del lotto, deriva in parte dall'intenzione di rinunciare alla costruzione dell'edificio denominato "Villa Ricossa" per un disavanzo di mq 914,00, giusta la Convenzione Notaio Battaglia in data 29/05/2013, a seguire P.D.R. e relativo P.C. n. 06/2016.

Allegato:

- PLANIMETRIA GENERALE FUTURI INTERVENTI
- CRONISTORIA-DETTAGLIO SUPERFICI EDIFICABILI DISPONIBILI

Restando in attesa e disponibili ad integrare e precisare la documentazione prodotta,
Porgiamo Distinti Saluti

STUDIO TOPINO
di Geom. Sottero Elisa
Via Pirio, 1/A - 12040 PRIOCCA (CN)
Cod. Fisc. e Partita IVA 03685790044
email: info@studio-topino-associato.it
Il Tecnico:  P.I. 0173/616507

Con modificazione del P.R.G. non costituente variante ex art. 17 comma 12 L.R. 56/77 e s.m.i., riferita al comparto urbanistico “IC2”, sede dello stabilimento produttivo della ditta MGM Mondo del Vino S.r.l., il Comune ha effettuato la corretta perimetrazione delle aree di proprietà della società in questione che costituiscono il sedime dello stabilimento produttivo esistente, comprendendo le aree degli immobili “ex Casa Manca” ed “ex Casa sorelle Danusso”.

Al fine della complessiva presa d’atto della effettiva consistenza dello stabilimento produttivo della Soc. M.G.M. l’Amministrazione Comunale intende procedere con la Variante Parziale 46 ad inserire nel testo delle Norme di Attuazione del P.R.G. una disposizione normativa volta a specificare che l’ambito urbanistico “I.C.2”, così come ridefinito in questa sede, può disporre della superficie di calpestio aggiuntiva riconducibile alla documentata consistenza degli immobili precedentemente esistenti presso le aree “ex Casa Manca” ed “ex Casa sorelle Danusso”, eliminando al contempo la previsione di Piano di Recupero a suo tempo riferita agli immobili ad oggi non più esistenti.

Viene altresì specificato che gli ampliamenti – sempre assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato – potranno anche essere eventualmente realizzati sull’area inizialmente destinata esclusivamente a piazzali individuata con la precedente Variante Parziale 45.

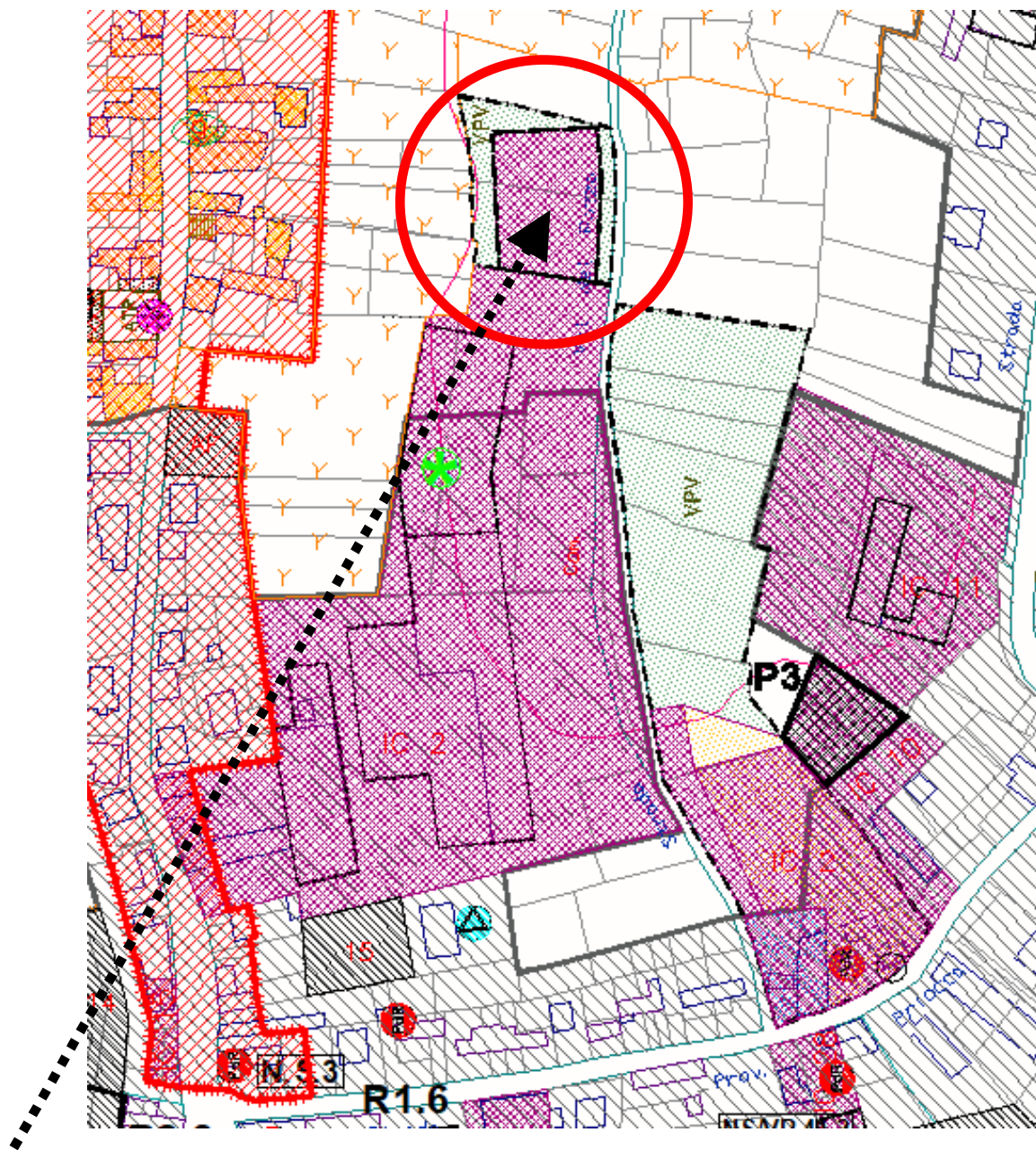
I suddetti interventi di ampliamento, connessi all’attività di trasformazione di prodotti agricoli (come previsto dall’art. 12.5 lettera d nelle aree individuate in Classe III indifferenziata secondo le norme di carattere geologico) potranno essere realizzati mediante utilizzo della superficie copribile generata dalla restante porzione dell’ambito urbanistico in questione, della capacità residua sul lotto e/o dei puntuali incrementi ammessi dal P.R.G.I.

L’Amministrazione Comunale intende inoltre stabilire che, contestualmente alla richiesta del titolo edilizio per la realizzazione di eventuali ampliamenti dello stabilimento produttivo all’interno dell’ampliamento inserito con Variante Parziale N. 45, dovrà essere presentato dal richiedente un atto di impegno unilaterale riferito alla sistemazione della limitrofa area a servizi “AS.1*” (previa preventiva acquisizione o messa a disposizione di quest’ultima a cura dell’Amm.ne Com.le)

secondo le richieste del Comune ed alla piantumazione di una quinta arborea atta a mitigare l'impatto delle nuove costruzioni. Detto impegno dovrà essere garantito mediante apposita fideiussione a favore del Comune.

In tal modo, l'Amministrazione Comunale è convinta di contemperare adeguatamente le esigenze di ampliamento della rilevante realtà produttiva in questione, con auspicabili ricadute positive sull'occupazione locale, con le esigenze di tutela paesaggistica e sostenibilità ambientale.

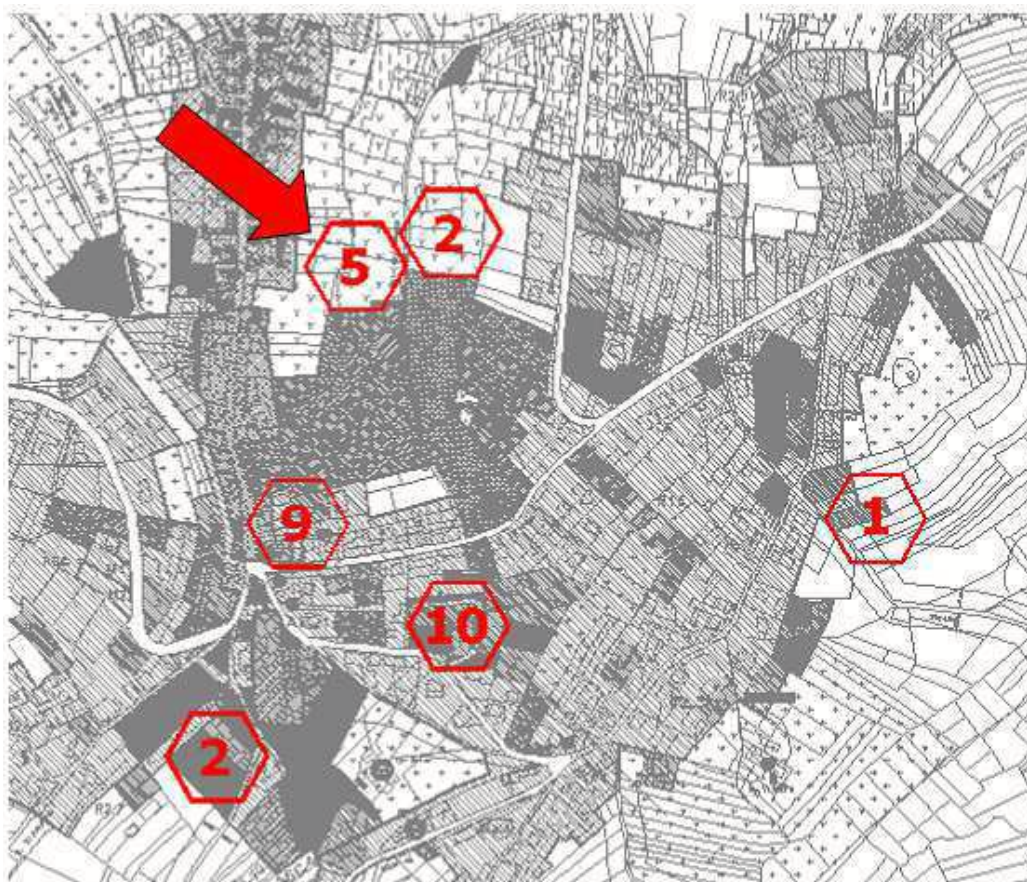
P.R.G. VIGENTE AGGIORNATO RISPETTO AI CONTENUTI DELLA MODIFICAZIONE NON COSTITUENTE VARIANTE EX ART. 17 C. 12 LETT.A) L.R. 56/77 E S.M.I.



Area per ampliamento dello stabilimento produttivo inserita con la precedente Variante Parziale N. 45.

INDIVIDUAZIONE DEL SITO

ESTRATTO TAVOLA DI INQUADRAMENTO TERRITORIALE INTERVENTI (ALL. 2)



VISURE CATASTALI IMMOBILI

Dati della richiesta	Denominazione: MGM MONDO DEL VINO SRL
Soggetto individuato	Terreni e Fabbricati siti nel comune di PRIOCCA (Codice: H068) Provincia di CUNEO MGM MONDO DEL VINO SRL con sede in FORLÌ C.F.: 02120150400

1. Unità Immobiliari site nel Comune di PRIOCCA(Codice H068) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
	Urbana				Cens.	Zona				Catastale		Dati derivanti da	
1		4	191	3			A/7	1	11 vani	Totale: 324 m² Totale escluse aree scoperte*: 315 m²	Euro 681,72	VIA PIRIO n. 33 piano: S1-T-1 interno: 1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Notifica

2. Unità Immobiliari site nel Comune di PRIOCCA(Codice H068) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		4	910	11			D/7				Euro 91.490,00	VIA UMBERTO I n. 115 piano: S5-S1-T-1; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/02/2018 protocollo n. CN0025729 in atti dal 16/02/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 3684.1/2018)	Annotazione
2		4	2299	1			C/2	1	57 m²	Totale: 159 m²	Euro 88,31	VIA UMBERTO I n. 115 piano: T; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/10/2017 protocollo n. CN0173658 in atti dal 03/10/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 27643.1/2017)	Annotazione

3. Immobili siti nel Comune di PRIOCCA(Codice H068) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
						ha are ca		Dominicale	Agrario		
1	4	190		-	PRATO	16	02	Euro 8,27 L. 16.020	Euro 7,03 L. 13.617	Impianto meccanografico del 13/12/1977	

4. Immobili siti nel Comune di PRIOCCA(Codice H068) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²)	Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
							ha are ca		Dominicale	Agrario		
1	4	1509		-	PRATO	2	25 97		Euro 13,41	Euro 11,40	FRAZIONAMENTO del 19/10/2005 protocollo n. CN0279373 in atti dal 19/10/2005 (n. 279373.1/2005)	

5. Immobili siti nel Comune di PRIOCCA(Codice H068) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²)	Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
							ha are ca		Dominicale	Agrario		
1	4	212		-	PRATO	1	10 02		Euro 5,95 L. 11.523	Euro 4,66 L. 9.018	Impianto meccanografico del 13/12/1977	
2	4	213		-	PRATO	1	20 57		Euro 12,22 L. 23.656	Euro 9,56 L. 18.513	Impianto meccanografico del 13/12/1977	

6. Immobili siti nel Comune di PRIOCCA(Codice H068) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²)	Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
							ha are ca		Dominicale	Agrario		
1	4	1531		-	SEMINAT IVO	2	02 75		Euro 2,13	Euro 1,21	Tabella di variazione del 06/08/2009 protocollo n. CN0281464 in atti dal 11/08/2009 IN DIP. MOD.169 N.276538/09 (n. 276538.1/2009)	Annotazione Notifica

7. Immobili siti nel Comune di PRIOCCA(Codice H068) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²)	Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
							ha are ca		Dominicale	Agrario		
1	4	186		-	INCOLT SIER		15 65				Tabella di variazione del 06/08/2009 protocollo n. CN0281468 in atti dal 11/08/2009 IN DIP. MOD.169 N.276536/09 (n. 276536.1/2009)	Annotazione

8. Immobili siti nel Comune di PRIOCCA(Codice H068) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²)	Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
							ha are ca		Dominicale	Agrario		
1	4	1569		-	PRATO	2	01 46		Euro 0,75	Euro 0,64	FRAZIONAMENTO del 14/12/2009 protocollo n. CN0440223 in atti dal 14/12/2009 presentato il 04/12/2009 (n. 440223.1/2009)	

9. Immobili siti nel Comune di PRIOCCA(Codice H068) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²)	Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
							ha are ca		Dominicale	Agrario		
1	4	50		-	SEMIN ARBOR	2	31 06		Euro 24,06 L. 46.590	Euro 13,63 L. 26.401	Impianto meccanografico del 13/12/1977	
2	4	941		-	VIGNETO	1	06 51		Euro 11,10 L. 21.483	Euro 6,72 L. 13.020	Impianto meccanografico del 13/12/1977	

10. Immobili siti nel Comune di PRIOCCA(Codice H068) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²)	Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
							ha are ca		Dominicale	Agrario		
1	4	2286		-	INCOLT SIER		06 86				VARIAZIONE D'UFFICIO del 03/03/2014 protocollo n. CN0049746 in atti dal 03/03/2014 RITORNO A C. T. SU RICHIESTA C. F. - IN DIP. MOD. NUM. 47901/14 (n. 4084.1/2014)	

11. Immobili siti nel Comune di PRIOCCA(Codice H068) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²)	Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
							ha are ca		Dominicale	Agrario		
1	4	1127		-	SEMIN ARBOR	2	19 61		Euro 15,19 L. 29.415	Euro 8,61 L. 16.669	Impianto meccanografico del 13/12/1977	

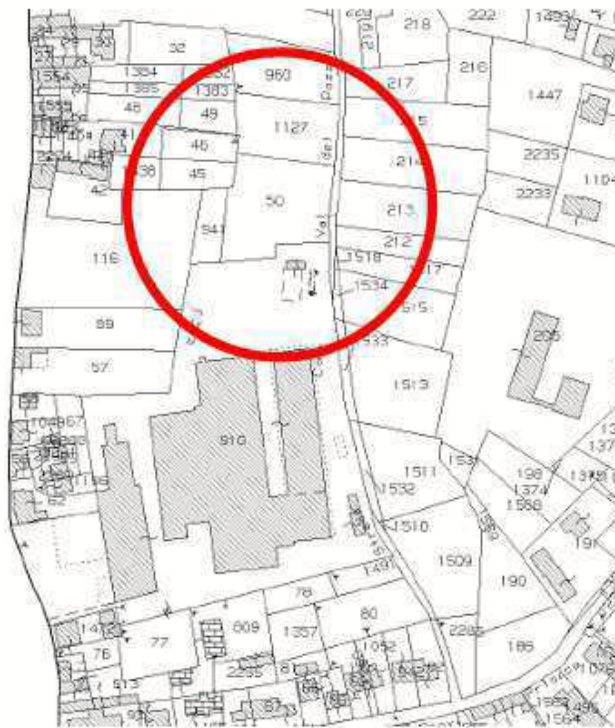
12. Immobili siti nel Comune di PRIOCCA(Codice H068) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²)	Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
							ha are ca		Dominicale	Agrario		
1	4	960		-	SEMIN ARBOR	2	19 61		Euro 15,19 L. 29.415	Euro 8,61 L. 16.669	Impianto meccanografico del 13/12/1977	

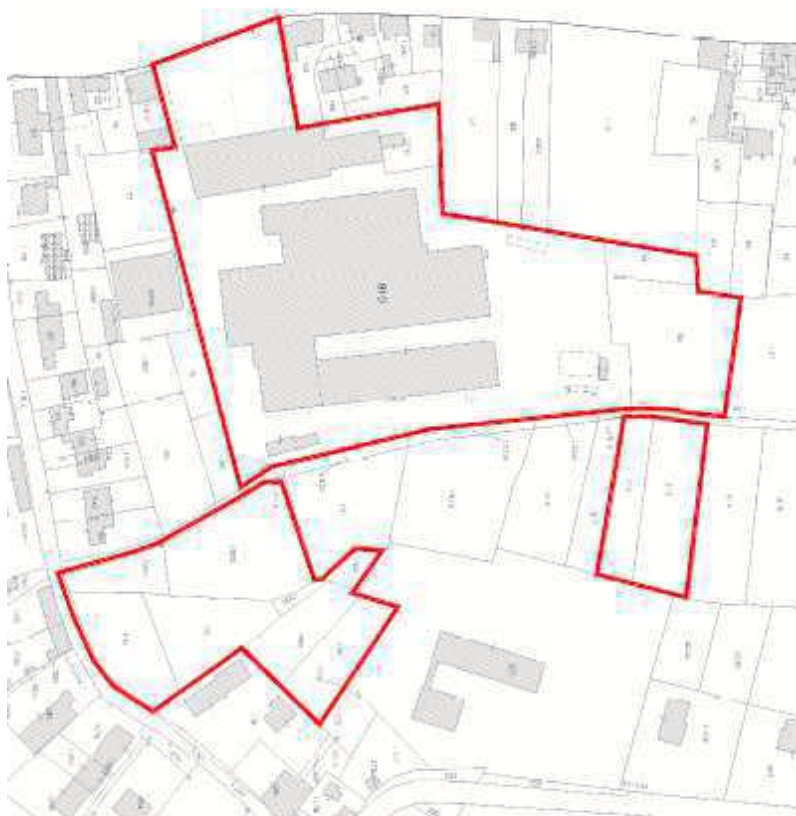
13. Immobili siti nel Comune di PRIOCCA(Codice H068) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²)	Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
							ha are ca		Dominicale	Agrario		
1	4	198		-	SEMINAT IVO	2	12 69		Euro 9,83 L. 19.035	Euro 5,57 L. 10.787	Impianto meccanografico del 13/12/1977	
2	4	1568		-	PRATO	2	10 56		Euro 5,45	Euro 4,64	FRAZIONAMENTO del 14/12/2009 protocollo n. CN0440223 in atti dal 14/12/2009 presentato il 04/12/2009 (n. 440223.1/2009)	

ESTRATTO PLANIMETRIA CATASTALE



(aree di proprietà della ditta MGM Mondo del Vino S.r.l.)



VISTA AEREA DEL SITO



INTEGRAZIONE DELLA NORMATIVA VIGENTE

ESTRATTO N.T.A. VIGENTI

(con modifiche evidenziate)

6.2.

Norme particolari nel Centro Abitato.

(omissis)

Per la zona di ampliamento e completamento dell'area esistente IC2 l'altezza massima dei fabbricati non potrà superare i mt. 10 dal terreno sistemato (altezza che è già propria di alcuni fabbricati esistenti nell'area IC2).

L'attuazione di interventi di nuova costruzione è subordinata alla realizzazione di schermature vegetali da attuare in seguito a presentazione, unitamente alla richiesta di autorizzazione, di un progetto che fornisca la valutazione di impatto ambientale ai sensi art. 20 L.R. 40/98 e di un progetto relativo alle opere di urbanizzazione di completamento da realizzare a carico della proprietà, previa stipula di atto unilaterale d'obbligo ai sensi comma 5 art. 49 L.R. 56/77 e s.m.i. (RIF. V.P.23)

All'interno della perimetrazione dell'area IC2 è inoltre consentito, in aggiunta a quanto previsto in linea generale dalle N.T.A. per tutti gli ambiti "Ic", un ulteriore incremento di 500 mq di superficie coperta per la realizzazione di strutture funzionali all'attività-; ogni intervento di ampliamento all'interno dell'area IC2 è subordinato al Permesso di Costruire convenzionato. (RIF. V.P.46)

Prescrizioni specifiche finalizzate alla sostenibilità ambientale dell'area IC2 (così come ridefinita con la V.P.44):

- dovrà essere prevista un'idonea cortina vegetazionale a raccordo dell'area produttiva con le aree agricole adiacenti composta da specie arboree ed arbustive autoctone o comunque compatibili con il paesaggio circostante;
- ricorso a tecniche di costruzione, materiali e tecnologie per l'approvvigionamento energetico che privilegino quelle ecocompatibili e di valorizzazione ambientale;
- per le finalità di risparmio idrico, in aggiunta al riutilizzo delle acque meteoriche per l'irrigazione delle aree verdi, dovrà essere verificata la possibilità di utilizzo, per gli usi compatibili, di acque prelevate al di fuori del pubblico servizio di acquedotto;
- limitazione della dispersione di flusso luminoso mediante l'utilizzo di lampade ad alta efficienza;
- impiego privilegiato di pavimentazioni permeabili per la riduzione dell'impermeabilizzazione delle superfici scolanti;
- individuazione di misure finalizzate a ridurre il potenziale impatto causato sull'avifauna rispetto alla realizzazione di edifici con facciate con ampie superfici vetrate trasparenti;

- ricorso a soluzioni atte a garantire la qualità degli spazi aperti (parcheggi, zone di carico/scarico, ambiti di interazione con la viabilità e l'ambiente circostante) oltre alla qualificazione ambientale e l'integrazione nel paesaggio dei bordi dell'area produttiva;
- ricorso a soluzioni progettuali di qualità funzionale ed estetica in grado di garantire la riduzione del fabbisogno energetico ed idrico, l'utilizzazione di energie e risorse idriche rinnovabili, la riduzione della produzione di rifiuti ed il miglioramento della gestione degli stessi agevolando il recupero ed il riciclaggio interno dei materiali, la limitazione degli impatti determinanti processi di degrado del suolo.

Prescrizioni specifiche finalizzate alla qualità architettonica degli edifici dell'area IC2 (così come ridefinita con la V.P.44):

- dovranno essere previsti mascheramenti vegetali per ridurre l'impatto visivo degli edifici, delle aree di stoccaggio, di cabine e vani tecnici (grigliati con rampicanti, ecc.);
- dovranno essere evitati tutti gli elementi dimensionali, materici, cromatici e formali che esaltino gli aspetti di attrazione della visuale. (RIF. V.P.44)

All'interno delle aree pertinenziali dello stabilimento produttivo individuato come area IC2 è ammessa la formazione, con modifica della conformazione plano-altimetrica del sito, di aree verdi e percorsi logistici da attuarsi mediante accurati interventi di ingegneria naturalistica (terre armate, ecc.) progettati in modo tale da contenere al massimo l'impatto paesaggistico delle opere di contenimento del terreno.

L'ampliamento superficiale di 2.500 mq dell'ambito urbanistico IC2 inserito nella cartografia di piano con Variante Parziale N. 45, sito all'estremità nord dell'area previgente e delimitato con linea perimetrale tratteggiata, non genera aumenti di superficie copribile rispetto a quanto già complessivamente ammesso in precedenza dalle N.T.A.; all'interno del suddetto ampliamento è ammessa

esclusivamente, oltre all'eventuale realizzazione di ampliamenti dello stabilimento produttivo connessi all'attività di trasformazione di prodotti agricoli (come previsto dall'art. 12.5 lettera d nelle aree individuate in Classe III indifferenziata secondo le norme di carattere geologico) mediante utilizzo della superficie copribile generata dalla restante porzione dell'ambito urbanistico in questione, della capacità residua sul lotto e/o dei puntuali incrementi ammessi dal P.R.G.I., la realizzazione di aree di sosta funzionali all'attività produttiva da realizzarsi mediante accurati interventi di ingegneria naturalistica (terre armate, ecc.) progettate in modo tale da contenere al massimo l'impatto paesaggistico delle opere di contenimento del terreno. Contestualmente alla richiesta del titolo edilizio per la realizzazione delle aree di sosta all'interno dell'ampliamento inserito con Variante Parziale N. 45 dovrà essere presentata una proposta di compensazione

ambientale diretta a sostituire e ripristinare il valore del suolo perso in relazione a tale intervento, avendone il medesimo valore (si rimanda a tal fine alle stime del rapporto ISPRA 2017 "Consumo di suolo dinamiche territoriali e servizi ecosistemici"). In alternativa, se verificata l'assenza di luoghi da riconvertire a pratiche agricole, si potrà ricorrere alla creazione di nuovi valori ambientali naturali e paesaggistici, il più simili possibili alla risorsa persa come, ad esempio, la realizzazione di nuovi sistemi naturali permanenti in aree da reperire altrove rispetto al luogo delle previsioni, che andranno ad aumentare il bilancio ecologico del comune (siepi, filari, prati permanenti, boschi, aree umide). La proposta di compensazione ambientale dovrà indicare le aree pubbliche o private individuate da sottoporre a contratto di valorizzazione ambientale ed ecologica, la tipologia di opere ambientali ed ecologiche da realizzare e l'effettivo inizio della realizzazione di tali opere.

Contestualmente alla richiesta del titolo edilizio per la realizzazione di eventuali ampliamenti dello stabilimento produttivo all'interno dell'ampliamento inserito con Variante Parziale N. 45 dovrà essere presentato dal richiedente un atto di impegno unilaterale riferito alla sistemazione della limitrofa area a servizi "AS.1*" (previa preventiva acquisizione o messa a disposizione di quest'ultima a cura dell'Amm.ne Com.le) secondo le richieste del Comune ed alla piantumazione di una quinta arborea atta a mitigare l'impatto delle nuove costruzioni. Detto impegno dovrà essere garantito mediante apposita fideiussione a favore del Comune. (RIF. V.P.45 - V.P. 46)

(omissis)

ESTRATTO N.T.A. IN VARIANTE

6.2.

Norme particolari nel Centro Abitato.

(omissis)

Per la zona di ampliamento e completamento dell'area esistente IC2 l'altezza massima dei fabbricati non potrà superare i mt. 10 dal terreno sistemato (altezza che è già propria di alcuni fabbricati esistenti nell'area IC2).

L'attuazione di interventi di nuova costruzione è subordinata alla realizzazione di schermature vegetali da attuare in seguito a presentazione, unitamente alla richiesta di autorizzazione, di un progetto che fornisca la valutazione di impatto ambientale ai sensi art. 20 L.R. 40/98 e di un progetto relativo alle opere di urbanizzazione di completamento da realizzare a carico della proprietà, previa stipula di atto unilaterale d'obbligo ai sensi comma 5 art. 49 L.R. 56/77 e s.m.i. (RIF. V.P.23)

All'interno della perimetrazione dell'area IC2 è inoltre consentito, in aggiunta a quanto previsto in linea generale dalle N.T.A. per tutti gli ambiti "Ic", un ulteriore incremento di 500

mq di superficie coperta per la realizzazione di strutture funzionali all'attività; ogni intervento di ampliamento all'interno dell'area IC2 è subordinato al Permesso di Costruire convenzionato. (RIF. V.P.46)

Prescrizioni specifiche finalizzate alla sostenibilità ambientale dell'area IC2 (così come ridefinita con la V.P.44):

- dovrà essere prevista un'idonea cortina vegetazionale a raccordo dell'area produttiva con le aree agricole adiacenti composta da specie arboree ed arbustive autoctone o comunque compatibili con il paesaggio circostante;
- ricorso a tecniche di costruzione, materiali e tecnologie per l'approvvigionamento energetico che privilegino quelle ecocompatibili e di valorizzazione ambientale;
- per le finalità di risparmio idrico, in aggiunta al riutilizzo delle acque meteoriche per l'irrigazione delle aree verdi, dovrà essere verificata la possibilità di utilizzo, per gli usi compatibili, di acque prelevate al di fuori del pubblico servizio di acquedotto;
- limitazione della dispersione di flusso luminoso mediante l'utilizzo di lampade ad alta efficienza;
- impiego privilegiato di pavimentazioni permeabili per la riduzione dell'impermeabilizzazione delle superfici scolanti;
- individuazione di misure finalizzate a ridurre il potenziale impatto causato sull'avifauna rispetto alla realizzazione di edifici con facciate con ampie superfici vetrate trasparenti;
- ricorso a soluzioni atte a garantire la qualità degli spazi aperti (parcheggi, zone di carico/scarico, ambiti di interazione con la viabilità e l'ambiente circostante) oltre alla qualificazione ambientale e l'integrazione nel paesaggio dei bordi dell'area produttiva;
- ricorso a soluzioni progettuali di qualità funzionale ed estetica in grado di garantire la riduzione del fabbisogno energetico ed idrico, l'utilizzazione di energie e risorse idriche rinnovabili, la riduzione della produzione di rifiuti ed il miglioramento della gestione degli stessi agevolando il recupero ed il riciclaggio interno dei materiali, la limitazione degli impatti determinanti processi di degrado del suolo.

Prescrizioni specifiche finalizzate alla qualità architettonica degli edifici dell'area IC2 (così come ridefinita con la V.P.44):

- dovranno essere previsti mascheramenti vegetali per ridurre l'impatto visivo degli edifici, delle aree di stoccaggio, di cabine e vani tecnici (grigliati con rampicanti, ecc.);
- dovranno essere evitati tutti gli elementi dimensionali, materici, cromatici e formali che esaltino gli aspetti di attrazione della visuale. (RIF. V.P.44)

All'interno delle aree pertinenziali dello stabilimento produttivo individuato come area IC2 è ammessa la

formazione, con modifica della conformazione plano-altimetrica del sito, di aree verdi e percorsi logistici da attuarsi mediante accurati interventi di ingegneria naturalistica (terre armate, ecc.) progettati in modo tale da contenere al massimo l'impatto paesaggistico delle opere di contenimento del terreno.

L'ampliamento superficiale di 2.500 mq dell'ambito urbanistico IC2 inserito nella cartografia di piano con Variante Parziale N. 45, sito all'estremità nord dell'area previgente e delimitato con linea perimetrale tratteggiata, non genera aumenti di superficie copribile rispetto a quanto già complessivamente ammesso in precedenza dalle N.T.A.; all'interno del suddetto ampliamento è ammessa, oltre all'eventuale realizzazione di ampliamenti dello stabilimento produttivo connessi all'attività di trasformazione di prodotti agricoli (come previsto dall'art. 12.5 lettera d nelle aree individuate in Classe III indifferenziata secondo le norme di carattere geologico) mediante utilizzo della superficie copribile generata dalla restante porzione dell'ambito urbanistico in questione, della capacità residua sul lotto e/o dei puntuali incrementi ammessi dal P.R.G.I., la realizzazione di aree di sosta funzionali all'attività produttiva da realizzarsi mediante accurati interventi di ingegneria naturalistica (terre armate, ecc.) progettate in modo tale da contenere al massimo l'impatto paesaggistico delle opere di contenimento del terreno. Contestualmente alla richiesta del titolo edilizio per la realizzazione delle aree di sosta all'interno dell'ampliamento inserito con Variante Parziale N. 45 dovrà essere presentata una proposta di compensazione ambientale diretta a sostituire e ripristinare il valore del suolo perso in relazione a tale intervento, avendone il medesimo valore (si rimanda a tal fine alle stime del rapporto ISPRA 2017 "Consumo di suolo dinamiche territoriali e servizi ecosistemici"). In alternativa, se verificata l'assenza di luoghi da riconvertire a pratiche agricole, si potrà ricorrere alla creazione di nuovi valori ambientali naturali e paesaggistici, il più simili possibili alla risorsa persa come, ad esempio, la realizzazione di nuovi sistemi naturali permanenti in aree da reperire altrove rispetto al luogo delle previsioni, che andranno ad aumentare il bilancio ecologico del comune (siepi, filari, prati permanenti, boschi, aree umide). La proposta di compensazione ambientale dovrà indicare le aree pubbliche o private individuate da sottoporre a contratto di valorizzazione ambientale ed ecologica, la tipologia di opere ambientali ed ecologiche da realizzare e l'effettivo inizio della realizzazione di tali opere.

Contestualmente alla richiesta del titolo edilizio per la realizzazione di eventuali ampliamenti dello stabilimento produttivo all'interno dell'ampliamento inserito con Variante Parziale N. 45 dovrà essere presentato dal richiedente un atto di impegno unilaterale riferito alla sistemazione della limitrofa area a servizi "AS.1*" (previa preventiva acquisizione o messa a disposizione di quest'ultima a cura dell'Amm.ne Com.le) secondo le richieste del Comune ed alla piantumazione di una quinta arborea atta

a mitigare l'impatto delle nuove costruzioni. Detto impegno dovrà essere garantito mediante apposita fideiussione a favore del Comune. (RIF. V.P.45 - V.P. 46)

(omissis)

Variazione cartografica e normativa finalizzata all'introduzione di disposizione volta a consentire l'attività di commercio al dettaglio (esercizio di vicinato) all'interno di edificio (individuato con simbologia: "NS/VP46.1") sito all'interno dell'area artigianale "DCR".

DESCRIZIONE E MOTIVAZIONI

La ditta CASSOTTANA Luca ha inoltrato al Comune la richiesta di seguito riportata.

CASSOTTANA Luca

Soc. L.C. S.r.l.

Piazza Santa Maria Maggiore n. 10

12084 MONDOVI' (CN)



Egr. Sig.

SINDACO del

COMUNE DI PRIOCCA

Via Roma n. 1

12040 - PRIOCCA -

OGGETTO: Richiesta di modifica al vigente Piano Regolatore Comunale

Il sottoscritto **CASSOTTANA Luca**, nato a Nizza Monferrato (AT) il 30.10.1979, c.f. CSS LCU 79R30 F902K, residente a Priocca in Strada San Carlo n. 41, in qualità di **legale rappresentante della Ditta L.C. S.r.l.** con sede in Mondovì (CN) Piazza Santa Maria Maggiore n. 10, con la presente richiede una modifica dello strumento urbanistico finalizzata a consentire l'attività di commercio al dettaglio di autoveicoli e autoveicoli nuovi e usati (esercizio di vicinato) all'interno del fabbricato distinto in mappa al Foglio n. 5, particella n. 395 ubicato all'interno dell'area artigianale "D.C.R." del vigente P.R.G..

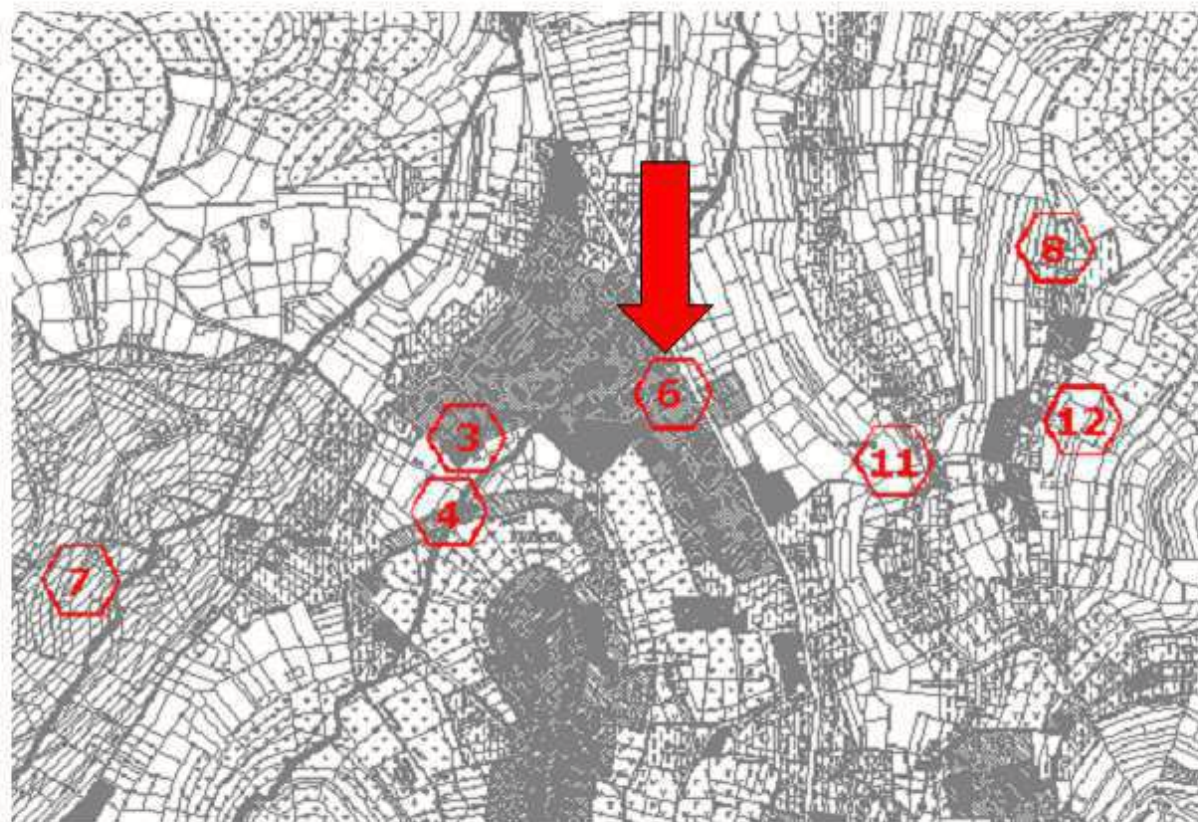
Tutte le spese relative alla suddetta richiesta di modifica al vigente Piano Regolatore Comunale saranno a carico del sottoscritto.

Restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento e/o ulteriore informazione in merito, ringrazia per l'attenzione e porgere cordiali saluti.

L'Amministrazione Comunale, preso atto della richiesta pervenuta, intende procedere – considerando che la concessione di quanto richiesto non pare creare alcun tipo di turbativa in merito alla complessiva funzionalità dell'area produttiva "DCR" – ad individuare il fabbricato distinto in mappa al Foglio N. 5 particella n. 395 con apposita simbologia "NS/VP.46.1" (Norma Specifica n. 1 inserita con la Variante Parziale N. 46) ai fini dell'introduzione di specifica disposizione riferita al suddetto immobile all'interno delle N.T.A.

INDIVIDUAZIONE DEL SITO

ESTRATTO TAVOLA DI INQUADRAMENTO TERRITORIALE INTERVENTI (ALL. 2)

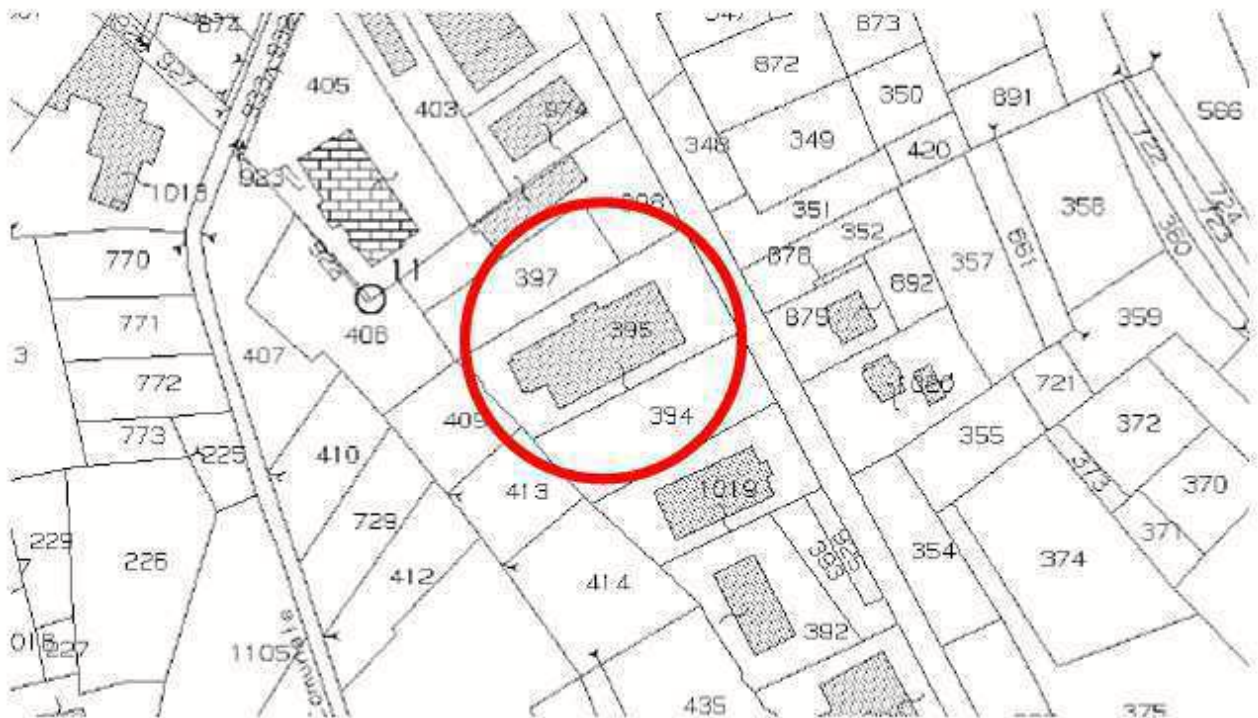


VISURE CATASTALI IMMOBILI

Dati della richiesta				Comune di PRIOCCA (Codice: H068)							
				Provincia di CUNEO							
Catasto Terreni				Foglio: 5 Particella: 395							
Area di enti urbani e promiscui											
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito			
						ha are ca		Dominicale	Agrario		
1	5	395		-	ENTE URBANO	31 42					
Notifica						Partita	1			TIPO MAPPALE del 31/12/1997 in atti dal 01/08/1998 (n. 5978.1/1997)	

Dati della richiesta					Comune di PRIOCCA (Codice: H068)							
					Provincia di CUNEO							
Catasto Fabbricati					Foglio: 5 Particella: 395 Sub.: 2							
Unità immobiliare												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio 5	Particella 395	Sub 2	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria D/7	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita Euro 6.814,28	VARIAZIONE del 07/12/2017 protocollo n. CN0239773 in attuazione del 11/12/2017 DIV, VSI, VDE (n. 33893.1/2017)
1												
Indirizzo					STRADA SAN CARLO n. 41 piano: T;							
Annotazioni					classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)							
INTESTATO												
N.	DATI ANAGRAFICI							CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI		
1	L.C. S.R.L. con sede in MONDOVI							03499310047*		(1) Promieta' per 1/1		

ESTRATTO PLANIMETRIA CATASTALE

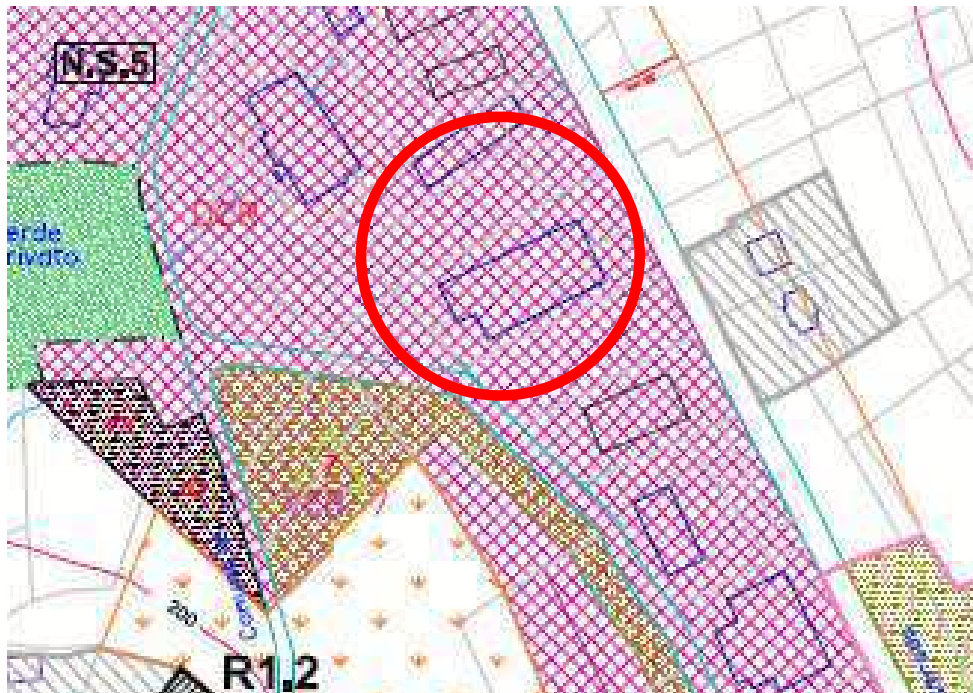


VISTA AEREA DEL SITO

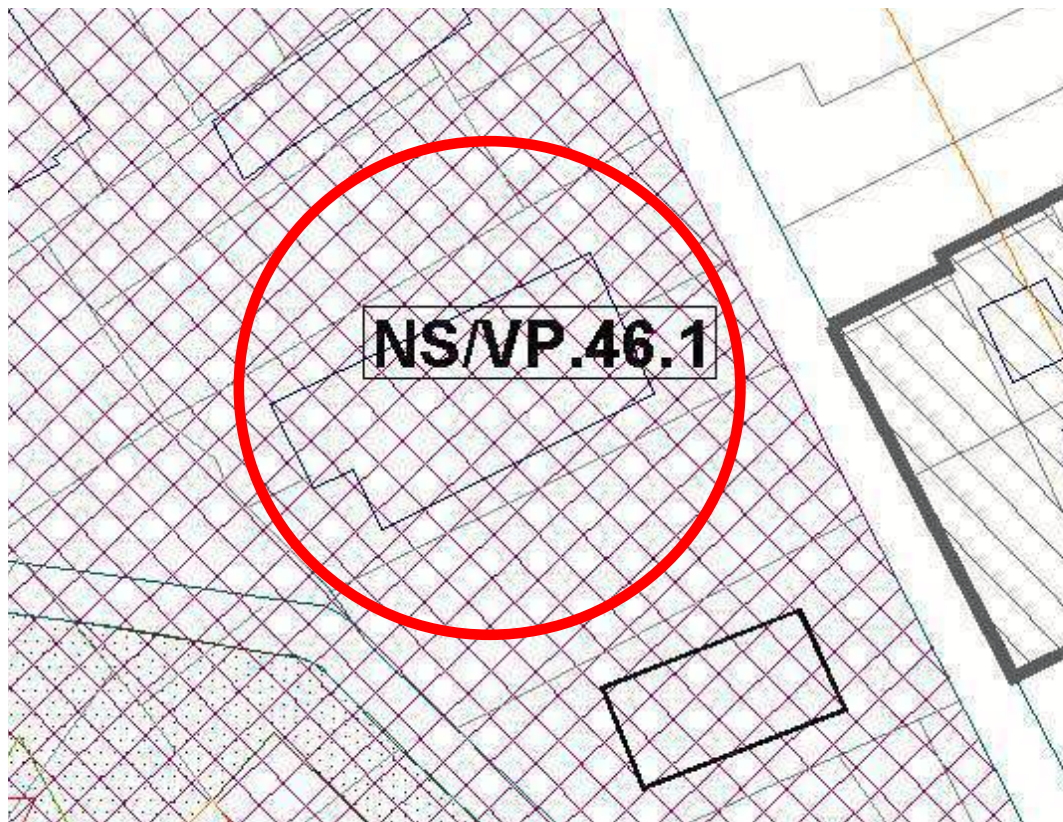


INTEGRAZIONE DELLA CARTOGRAFIA VIGENTE

ESTRATTO P.R.G. VIGENTE



ESTRATTO P.R.G. IN VARIANTE



INTEGRAZIONE DELLA NORMATIVA VIGENTE

ESTRATTO N.T.A. VIGENTI

(con modifiche evidenziate)

7.1.

Aree artigianali ed industriali di riordino e completamento.

(omissis)

Per il fabbricato individuato nella cartografia di piano con simbologia "NS/VP46.1", avente destinazione artigianale, si consente l'insediamento di attività di commercio al dettaglio (esercizio di vicinato). (RIF. V.P.46)

(omissis)

ESTRATTO N.T.A. IN VARIANTE

7.1.

Aree artigianali ed industriali di riordino e completamento.

(omissis)

Per il fabbricato individuato nella cartografia di piano con simbologia "NS/VP46.1", avente destinazione artigianale, si consente l'insediamento di attività di commercio al dettaglio (esercizio di vicinato). (RIF. V.P.46)

(omissis)

Variazione normativa finalizzata all'introduzione di disposizione volta a consentire l'attività di ristorazione in edificio sito in area agricola (già individuato con simbologia: "NS/VP42.2"), previo reperimento in loco del necessario quantitativo di aree a parcheggio.

DESCRIZIONE E MOTIVAZIONI

La ditta GRISOGLIO Fulvio ha inoltrato al Comune la richiesta di seguito riportata.



AL SIGNOR SINDACO DEL COMUNE DI PRIOCCA

Il Signor GRISOGLIO Fulvio nato a TORINO il 09/02/1957 (C.F.: GRS FLV 57R09 L219X) residente a Priocca, strada Sabbione n.20 in qualità di proprietario degli immobili siti nel Comune di Priocca censiti come di seguito riportato (cfr visure allegate)

Catasto	Foglio	Particella	Sub	Cat./Qualità	Classe	Consistenza	Rendita
F	7	572	6	cat. A/2	1	2,5 vani	Euro:99,42
F	7	572	7	cat. C/7	U	16 mq	Euro:5,21
F	7	572	8	cat. F/4			
F	7	572	5	cat. A/2	1	17 vani	Euro:676,04
F	7	572	9	cat. F/4			
T	7	61		VIGNETO	1	9 are 42 ca	R.D.Euro:16,05 R.A. Euro: 9,73
T	7	635		VIGNETO	1	39 are 25 ca	R.D.Euro:66,89 R.A. Euro: 40,54
T	7	638		VIGNETO	2	12 are 77 ca	R.D.Euro:19,79 R.A. Euro: 12,20
T	7	640		VIGNETO	1	4 are 84 ca	R.D.Euro:8,25 R.A. Euro: 5,00
T	7	572		ENTE URBANO		17 are 43 ca	

titolare dell'attività di affittacamere denominata: "Casal del Gelso di F.Grisoglio & C. s.a.s." svolta nella proprietà sopra indicata ubicata in Priocca, strada Sabbione 20

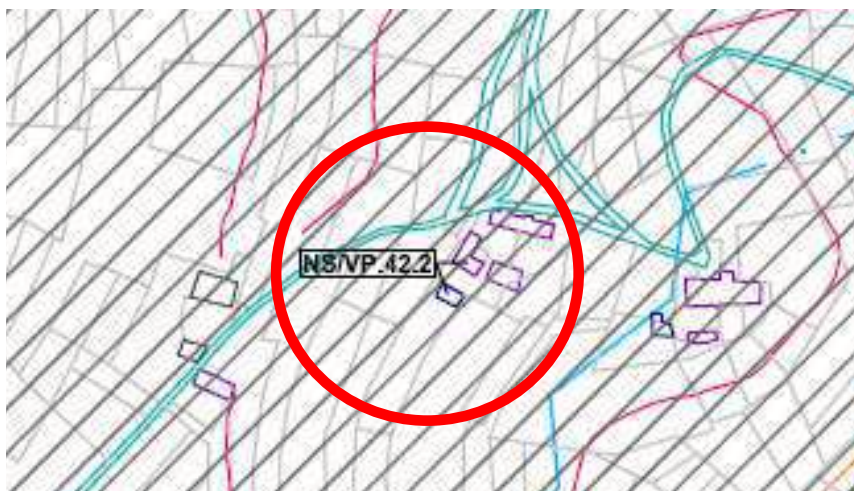
RICHIEDE

il cambio di destinazione d'uso urbanistica relativo agli immobili sopra menzionati per poter svolgere attività di ristorazione. E' prevista la realizzazione di un ristorante per circa 35 coperti. Si allega planimetria dell'area con proposta di parcheggio.

Distinti saluti

L'Amministrazione Comunale, preso atto della richiesta pervenuta, intende procedere – considerando che la concessione di quanto richiesto non pare creare alcun tipo di turbativa all'ambito agricolo in questione – ad inserire nelle N.T.A. una disposizione specifica riferita al fabbricato in questione (Foglio N. 7 particella n. 572), già individuato in occasione della precedente Variante Parziale N. 42 con simbologia “NS/VP.42.2” (Norma Specifica n. 2 inserita con la Variante Parziale N. 42).

P.R.G. VIGENTE (invariato)



Si specifica che l'attività di ristorazione è consentita previo reperimento in loco del necessario quantitativo di aree per parcheggio.

INDIVIDUAZIONE DEL SITO

ESTRATTO TAVOLA DI INQUADRAMENTO TERRITORIALE INTERVENTI (ALL. 2)



VISURE CATASTALI IMMOBILI

Dati della richiesta				Comune di PRIOCCA (Codice: H068)						
				Provincia di CUNEO						
Catasto Terreni				Foglio: 7 Particella: 572						
Area di enti urbani e promiscui										
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		VARIAZIONE D'UFFICIO del 14/07/2015 protocollo n. CN0173140 in atti dal 14/07/2015 IN DIP. IST. 162840/15 (n. 4482.1/2015)
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	7	572		-	ENTE URBANO	17 43				
Notifica				Partita			1			
Annotazioni				di stadio: variato graficamente x errore di parte commesso con tm 156139/15: di immobile: comprende il fg. 7 n. 571.636.637.639						

Dati della richiesta					Comune di PRIOCCA (Codice: H068)							
					Provincia di CUNEO							
Catasto Fabbricati					Foglio: 7 Particella: 572 Sub.: 5							
Unità immobiliare												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale Totale: 469 m² Totale escluse aree scoperte*: 460 m²	Rendita Euro 676,04	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/07/2016 protocollo n. CN0106071 in atti dal 13/07/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 30408.1/2016)
1		7	572	5			A/2	1	17 vani			
Indirizzo				STRADA SABBIONE n. 20 piano: T-1-2-3;								
Annotazioni				classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)								
INTESTATI												
N.	DATI ANAGRAFICI							CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI		
1	GRISOGLIO Fulvio nato a TORINO il 09/02/1957							GRSFLV57B09L219X*		(1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con NOLE' ISABELLA		
2	GRISOGLIO Fulvio nato a TORINO il 09/02/1957							GRSFLV57B09L219X*		(1) Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni		
DATI DERIVANTI DA				ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 07/07/2016 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 28/07/2016 Repertorio n.: 285864 Rogante: SIFFREDI ALBERTO Sede: FOSSANO Registrazione: Sede: CESSIONE DI DIRITTI REALI TITOLO ONEROSO (n. 4655.1/2016)								

ESTRATTO PLANIMETRIA CATASTALE



VISTA AEREA DEL SITO



INTEGRAZIONE DELLA NORMATIVA VIGENTE

ESTRATTO N.T.A. VIGENTI

(con modifiche evidenziate)

8.4.

Norme particolari.

(omissis)

In riferimento ai fabbricati individuati nella cartografia di piano con simbologia "NS/VP.42.2" è ammesso l'utilizzo della volumetria derivante dal possibile ampliamento un tantum del 20% del corpo di fabbrica principale ai fini del recupero del piano sottotetto del fabbricato pertinenziale interno alla proprietà, mediante innalzamento della copertura dello stesso contenuto entro il limite di altezza massima di 7,50 metri. In caso di applicazione della disposizione specifica, dovrà essere contestualmente assunto dalla proprietà l'impegno di realizzare alcuni posti auto da destinare ad uso pubblico con modalità da definire nel dettaglio in accordo con l'Amm.ne Com.le.(RIF. V.P.42) **In riferimento ai suddetti immobili è consentita l'attività di ristorazione previo reperimento in loco del necessario quantitativo di aree a parcheggio. (RIF. V.P.46)**

ESTRATTO N.T.A. IN VARIANTE

8.4.

Norme particolari.

(omissis)

In riferimento ai fabbricati individuati nella cartografia di piano con simbologia "NS/VP.42.2" è ammesso l'utilizzo della volumetria derivante dal possibile ampliamento un tantum del 20% del corpo di fabbrica principale ai fini del recupero del piano sottotetto del fabbricato pertinenziale interno alla proprietà, mediante innalzamento della copertura dello stesso contenuto entro il limite di altezza massima di 7,50 metri. In caso di applicazione della disposizione specifica, dovrà essere contestualmente assunto dalla proprietà l'impegno di realizzare alcuni posti auto da destinare ad uso pubblico con modalità da definire nel dettaglio in accordo con l'Amm.ne Com.le.(RIF. V.P.42) **In riferimento ai suddetti immobili è consentita l'attività di ristorazione previo reperimento in loco del necessario quantitativo di aree a parcheggio. (RIF. V.P.46)**

Variazione cartografica e normativa finalizzata alla previsione di Permesso di Costruire convenzionato per intervento di demolizione totale e ricostruzione di immobile (individuato con simbologia: “NS/VP46.2”) con arretramento dell’attuale posizione rispetto alla strada comunale, recupero della volumetria sul lotto e cessione di aree al Comune per l’allargamento della carreggiata.

DESCRIZIONE E MOTIVAZIONI

La ditta PASQUERO Nicola ha inoltrato al Comune la richiesta di seguito riportata.



Alle c.a.
Sindaco del comune di Priocca
Marco Perosino
Via Roma, 1
12040 Priocca (CN)
Italia

Priocca, 31 Agosto 2018

Oggetto: richiesta di piano esecutivo convenzionato.

Il sottoscritto Nicola Pasquero, nato a DARMSTADT il 16/12/1983, C.F. P5CNC83T16Z112J, residente in VIENNA, AUSTRIA alla Via Gumpendorfer Strasse 55/340, in qualità di proprietario dell'immobile sito in strada Brico Gatti n. 19 a Priocca (CN), individuato al catasto dei fabbricati del comune di Priocca (MO88) al foglio 3 Particella 412 sub 5, comunica quanto di seguito:

PREMESSO

- che il fabbricato in oggetto risulta ubicato in prossimità alla strada vicinale che presenta dimensioni non adeguate ad un corretto e sicuro transito dei mezzi su strada (circa m. 2,40 nel punto minimo);
 - che sarebbe migliorativo ampliare la strada (vicinale) al fine di permettere l'agevole transito dei mezzi;
- Tutto quanto premesso,

COMUNICA

la volontà a cedere una porzione di terreno adiacente la strada stessa su cui insiste il fabbricato individuato al catasto del comune di Priocca al foglio 3 Particella 412 sub. 1 e 5 al fine di permettere un ampliamento della strada per pubblica utilità. Tale ampliamento risulta possibile, come si evince dalle planimetrie allegata alla presente, mediante la demolizione integrale del corpo di fabbrica di proprietà adiacente alla strada vicinale meglio prima sopra descritto, e, nel contempo

CHIEDE

che le volumetrie demolite vengano recuperate successivamente mediante ricostruzione e ridistribuite sul lotto, con il potenziale obiettivo di realizzare una struttura a destinazione agrituristica in sinergia con le aziende agricole insistenti sul territorio al fine di promuovere la valorizzazione del territorio circostante.

Si allega alla presente elaborato grafico relativo alla porzione di edificio esistente da demolire con esatta indicazione delle dimensioni reali della strada oggetto di ampliamento ed elaborato grafico della proposta progettuale inerente l'ampliamento della strada stessa indicando le larghezze nei vari punti della stessa che si otterranno mediante la demolizione del fabbricato di proprietà.

Si precisa, altresì, che gli oneri amministrativi generati dalla presente richiesta saranno a carico del sottoscritto, in qualità di richiedente.

In attesa di Vostra positiva risposta, si porgono cordiali saluti.

In fede

Nicola Pasquero

L'Amministrazione Comunale, preso atto della richiesta pervenuta, intende procedere ad individuare il fabbricato distinto in mappa al Foglio N. 3 particella n. 412 con apposita simbologia "NS/VP.46.2" (Norma Specifica n. **2** inserita con la Variante Parziale N. **46**) ai fini dell'introduzione di specifica disposizione riferita al suddetto immobile all'interno delle N.T.A.

La suddetta disposizione consente di intervenire presso il sito in questione mediante Permesso di Costruire convenzionato per effettuare la totale demolizione e ricostruzione, con integrale recupero della volumetria esistente sul lotto e sull'adiacente edificio esistente, previo arretramento dell'attuale posizione rispetto alla strada comunale e cessione gratuita al Comune dell'area necessaria per l'allargamento della carreggiata.

INDIVIDUAZIONE DEL SITO

ESTRATTO TAVOLA DI INQUADRAMENTO TERRITORIALE INTERVENTI (ALL. 2)



VISURE CATASTALI IMMOBILI

Dati della richiesta				Comune di PRIOCCA (Codice: H068)					
				Provincia di CUNEO					
Catasto Terreni				Foglio: 3 Particella: 412					
Area di enti urbani e promiscui									
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito	
						ha are ca		Domenicale	Agrario
1	3	412		-	ENTE URBANO	10 87			
Tipo mappale del 30/08/2012 protocollo n. CN0296230 in atti dal 30/08/2012 presentato il 30/08/2012 (n. 296230.1/2012)									
Notifica						Partita	1		
Annotazioni	di immobile: comprende il fg. 3 n. 919								

Dati della richiesta					Comune di PRIOCCA (Codice: H068)							
					Provincia di CUNEO							
Catasto Fabbricati					Foglio: 3 Particella: 412 Sub.: 2							
Unità immobiliare												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		3	412	2			A/3	U	5 vani	Totale: 150 m² Totale escluse aree scoperte**; 150 m²	Euro 139,44 L. 270.000	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo					STRADA BRICCO GATTI piano: T-1;							
Annotazioni					classamento proposto con decori i termini di cui all'art 1 comma3 (D.M. 701/94)							
INTESTATO												
N.	DATI ANAGRAFICI							CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI		
1	PASQUERO Nicola nato in GERMANIA il 16/12/1983							PSQNCL83T16Z112J*		(1) Proprieta' per l/1		
DATI DERIVANTI DA					ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/05/2018 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 15/05/2018 Repertorio n.: 5081 Rogante: COTTO LUCIA Sede: ALBA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 2959.1/2018)							

ESTRATTO PLANIMETRIA CATASTALE



VISTA AEREA DEL SITO

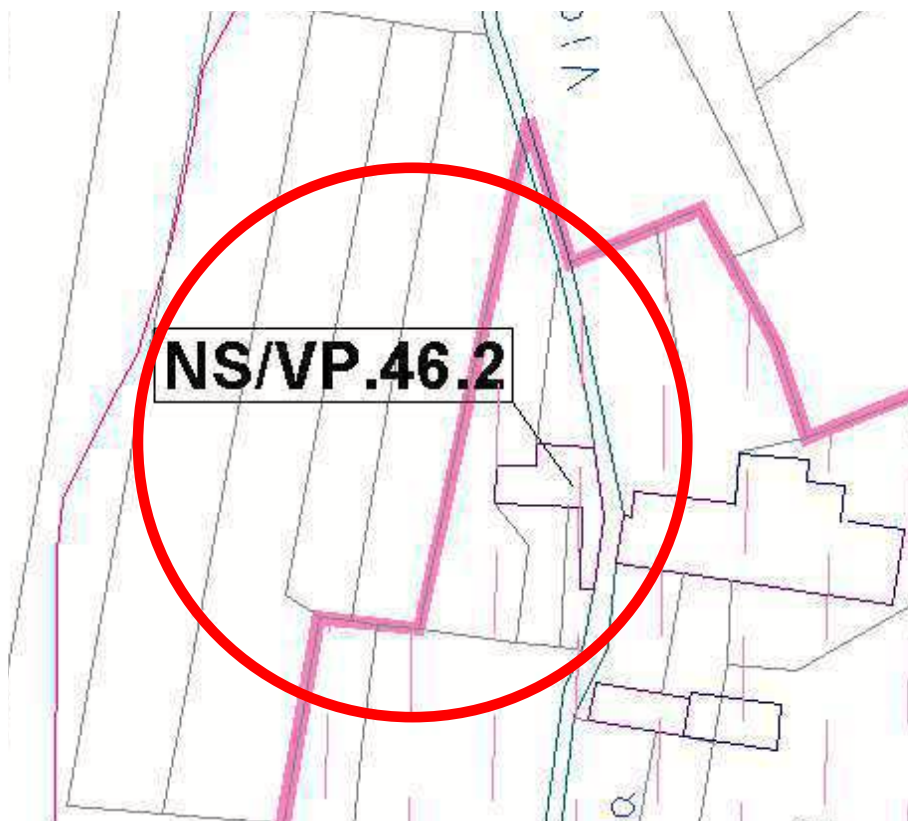


INTEGRAZIONE DELLA CARTOGRAFIA VIGENTE

ESTRATTO P.R.G. VIGENTE



ESTRATTO P.R.G. IN VARIANTE



INTEGRAZIONE DELLA NORMATIVA VIGENTE

ESTRATTO N.T.A. VIGENTI

(con modifiche evidenziate)

9.2.

Norme particolari.

(omissis)

In riferimento ai fabbricati individuati nella cartografia di piano con simbologia **"NS/VP46.2"** è consentito intervenire mediante Permesso di Costruire convenzionato per effettuare la totale demolizione e ricostruzione, con integrale recupero della volumetria esistente sul lotto e sull'adiacente edificio esistente, previo arretramento dell'attuale posizione rispetto alla strada comunale e cessione gratuita al Comune dell'area necessaria per l'allargamento della carreggiata. (RIF. V.P.46)

ESTRATTO N.T.A. IN VARIANTE

9.2.

Norme particolari.

(omissis)

In riferimento ai fabbricati individuati nella cartografia di piano con simbologia **"NS/VP46.2"** è consentito intervenire mediante Permesso di Costruire convenzionato per effettuare la totale demolizione e ricostruzione, con integrale recupero della volumetria esistente sul lotto e sull'adiacente edificio esistente, previo arretramento dell'attuale posizione rispetto alla strada comunale e cessione gratuita al Comune dell'area necessaria per l'allargamento della carreggiata. (RIF. V.P.46)

Variazione cartografica finalizzata allo stralcio del lotto edificabile residenziale “15” (con contestuale individuazione di area a verde privato) con accantonamento della volumetria per eventuali futuri interventi di completamento residenziale.

DESCRIZIONE E MOTIVAZIONI

La ditta CORDERO Giuseppe ha inoltrato al Comune la richiesta di seguito riportata.

CORDERO Giuseppe
Via Umberto I n. 121
12040 PRIOCCA (CN)



Egr. Sig.
SINDACO del
COMUNE DI PRIOCCA
Via Roma n. 1
12040 - PRIOCCA -

OGGETTO: Richiesta di modifica al vigente Piano Regolatore Comunale

Il sottoscritto **CORDERO Giuseppe**, nato a Priocca (CN) il 31.07.1949, c.f. CRD GPP 49L31 H068H, residente a Priocca in Via Umberto I n. 121, in qualità di proprietario del terreno distinto in mappa al Foglio n. 4 particella n. 77, attualmente individuato dal vigente P.R.G. come lotto residenziale per interventi di nuova edificazione diretti (indice fondiario: 1 mc/mq) ed individuato con il numero “15” nella cartografia di piano, con la presente richiede che la suddetta previsione venga stralciata riportando la destinazione del terreno ad area agricola, od eventualmente a verde privato.

Tutte le spese relative alla suddetta richiesta di modifica al vigente Piano Regolatore Comunale saranno a carico del sottoscritto.

Restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento e/o ulteriore informazione in merito, ringrazia per l'attenzione e porge cordiali saluti.

FIRMA:

L'Amministrazione Comunale, preso atto della richiesta pervenuta, evidenziato che dalla stessa traspare il mancato interesse della proprietà privata a dare attuazione alle previsioni dello strumento urbanistico, intende procedere allo stralcio della capacità volumetrica presente sul lotto in questione, con contestuale individuazione di area destinata a verde privato.

In tal modo la capacità volumetrica stralciata, tornando a disposizione dell'Amministrazione Comunale, potrà essere impiegata per eventuali futuri interventi di completamento residenziale volti al raggiungimento dell'enunciato obiettivo della pianificazione comunale relativo alla densificazione degli ambiti residenziali esistenti.

Riferimenti catastali: Foglio N. 4 particella n. 77

Lotto "15" destinato ad interventi di nuova edificazione diretti con I.F. 1,00 mc/mq

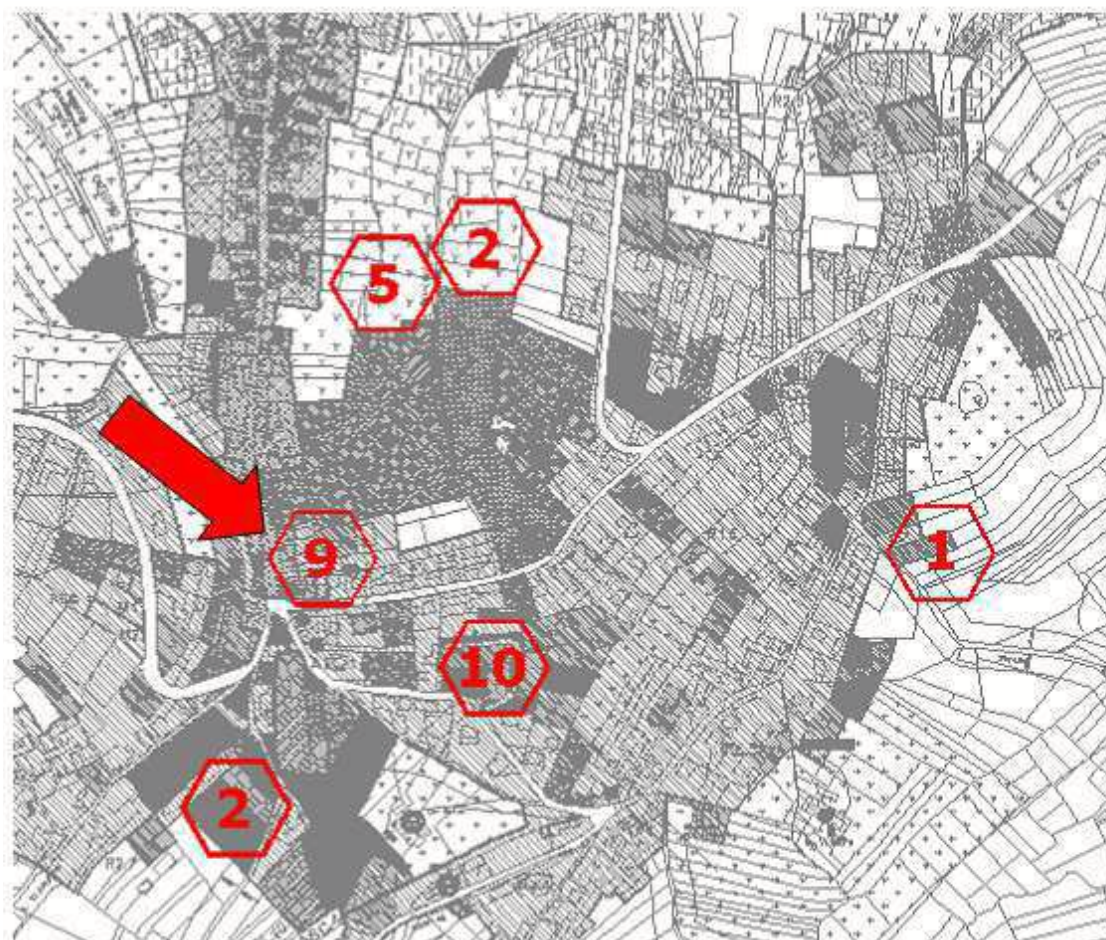
(scheda N. 2 delle N.T.A.)

Superficie fondiaria = 1.421 mq

Volumetria stralciata = 1.421 mq x 1,00 mc/mq = 1.421 mc

INDIVIDUAZIONE DEL SITO

ESTRATTO TAVOLA DI INQUADRAMENTO TERRITORIALE INTERVENTI (ALL. 2)



VISURE CATASTALI IMMOBILI

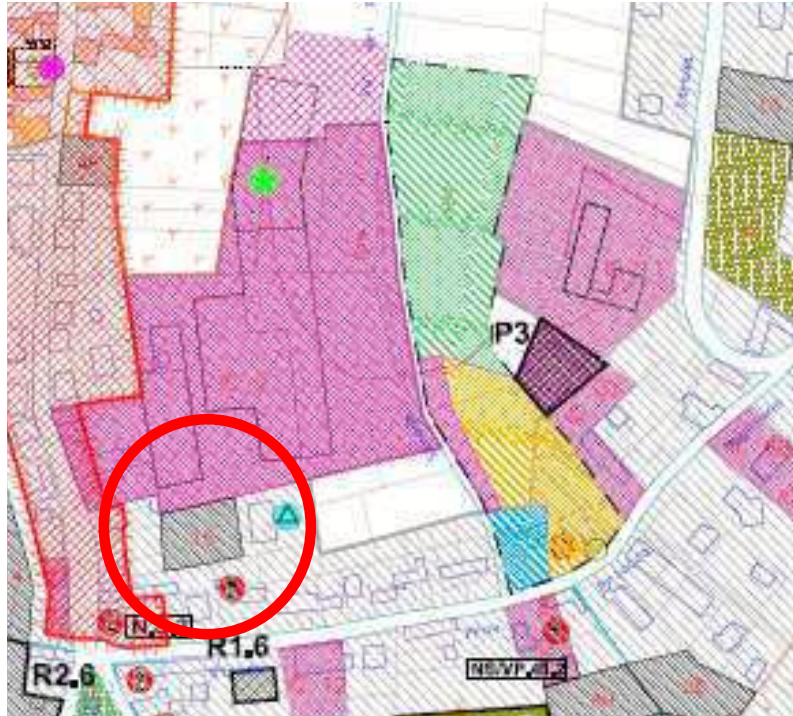
Dati della richiesta				Comune di PRIOCCA (Codice: H068)						
				Provincia di CUNEO						
Catasto Terreni				Foglio: 4 Particella: 77						
Immobile										
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	4	77		-	SEMIN ARBOR 2	14 21		Euro 11,01	Euro 6,24	
Notifica		effettuata con prot. n. CN0503084/2011 del 21/12/11				Partita				Tabella di variazione del 17/05/2011 protocollo n. CN0241281 in atti dal 17/05/2011 (n. 3186.1/2011)
Annotazioni		di stadio: variazione di qualità su dichiarazione di parte								
INTESTATO										
N.	DATI ANAGRAFICI						CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	CORDERO Giuseppe nato a PRIOCCA il 31/07/1949						CRDGP49L31H068H*		(1) Proprieta' per 1/1	
DATI DERIVANTI DA		TESTAMENTO PUBBLICO del 19/09/1996 protocollo n. 362802 Voltura in atti dal 14/11/2001 Repertorio n.: 126254 Rogante: VINCENZO TOPPINO Sede: ALBA Registrazione: UF Sede: ALBA Volume: 1077 n. 36 del 19/03/1997 SUCC. TEST. CORDERO MARGHERITA (n. 4311.1/1997)								

The map shows a dense residential area with numerous numbered plots. A red circle highlights a specific plot area in the lower-left quadrant, which is the subject of the planning application. The highlighted area includes plots 76 and 77, and is adjacent to a larger plot area labeled 910. The map also shows various other plots, including 89, 97, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 89

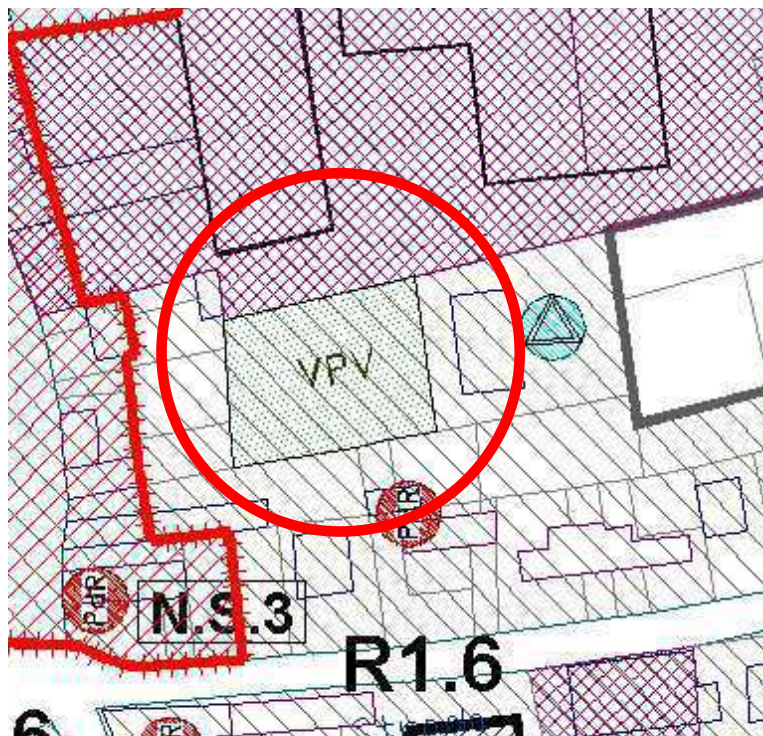
An aerial photograph of an industrial site. The central part of the image shows several large, rectangular industrial buildings with various roof types, including corrugated metal and dark, possibly solar-paneled roofs. There are extensive parking lots with many vehicles. To the left, there's a residential area with houses and trees. To the right, a large, open, light-colored area, possibly a construction site or a large parking lot, is visible, with a yellow truck parked. The overall scene is a mix of industrial development and surrounding residential and undeveloped land.

INTEGRAZIONE DELLA CARTOGRAFIA VIGENTE

ESTRATTO P.R.G. VIGENTE



ESTRATTO P.R.G. IN VARIANTE



Variazione cartografica e normativa finalizzata alla ridefinizione dell'ambito urbanistico residenziale "M3".

DESCRIZIONE E MOTIVAZIONI

La ditta GUELFO Giovanni ha inoltrato al Comune la richiesta di seguito riportata.



ILmo **Sig. Sindaco**
del Comune di Priocca

Oggetto: richiesta di modificazione normativa riguardante il Vigente Piano Regolatore Generale Intercomunale – Variante N.45 - Area M3 di proprietà Guelfo Giovanni

Il sottoscritto Guelfo Giovanni nato a San Damiano d'Asti il 15/04/1962 (C.F. GLFGNN62D15H811N) che istanzia sia in proprio che nella sua qualità di unico titolare della Impresa Individuale "Guelfo Giovanni" con sede in San Damiano d'Asti, Via Pero n.66 (P.Iva 01369620057) tel. 393/9782870, proprietario dei terreni in Priocca, distinti in mappa come segue:

Foglio 4 Particella 1103 di sup.mq 2.450

Foglio 4 Particella 1557 di sup.mq 1.845

Foglio 4 Particella 1558 di sup.mq 15

Foglio 4 Particella 1560 di sup.mq 1.049

Foglio 4 Particella 1163 di sup.mq 1.271

Per totali mq 6.630 in unico lotto

preteso che

- il compendio in proprietà risulta inserito parte in ambito **M3** (*Interventi di nuova costruzione convenzionali con indice territoriale 1 mc/mq*) e parte in area **Vincolata a verde**;
- ai fini della migliore utilizzazione territoriale risulterebbe necessario ripermimetrare l'area in proprietà riposizionando l'area vincolata in diversa collocazione rispetto all'attualità sempre nell'ambito della proprietà dello scrivente;

- tale riparametrizzazione consentirebbe inoltre la realizzazione di una migliore viabilità dal punto di vista della fruibilità e delle caratteristiche intrinseche stradali (maggiori dimensioni e minori pendenze);
- sarebbe utile modificare l'altezza massima consentita della "archeda di arco" attualmente indicata con limite massimo di 7,50 mt a 11,00 mt, questo al fine di consentire una migliore sistemazione del compendio rispetto a livellette e profili attuali che includono aree di depressione;

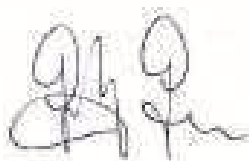
con la presente porge formale istanza finalizzata alla **modifica del Vigente PRG** che:

1. permetta una modifica nella perimetrazione dell'area di interesse **M3**, edificabile tramite Permessi di Costruire Convenzionati anche tramite "Lotti funzionali" che verranno definiti dal punto di vista della posizione e dimensione, in accordo con l'Amministrazione e Uffici, garantendo comunque l'utilizzabilità rispetto a viabilità e allacciamenti a reti tecnologiche, secondo l'ipotesi rappresentata nell'allegata planimetria;
2. permetta la modificazione e/o spostamento e anche parziale monetizzazione degli standard urbanistici dell'area in esame escludendo la proprietà Squillerie (Foglio 4 particelle 1556-1559) che non potrà essere ceduta al Comune in quanto area pertinenza del Fabbricato;
3. venga rivista la viabilità e posizione delle aree fisicamente edificabili in modo tale da migliorare il posizionamento altimetrico e la loro raggiungibilità tramite viabilità interna, secondo l'ipotesi rappresentata nell'allegata planimetria;
4. venga modificata l'"altezza massima" assente elevandola a 11,00 mt rispetto al livello del terreno attuale, al fine di consentire una migliore profilatura della porzione di area depressa;

Restando a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento, porge distinti ossequi.

Pirocca, lì 08/10/2018

Guelfo Giovanni



La proprietà del richiedente è costituita dalle particelle nn. 1103 – 1557 – 1558 – 1560 – 1163 del Foglio catastale N. 4 per complessivi 6.630 mq in unico lotto.

Il suddetto compendio risulta in parte inserito in ambito urbanistico "M3" destinato ad interventi di nuova costruzione convenzionati con indice territoriale di 1,00 mc/mq e superficie territoriale di 5.818 mc.

Viene richiesto al Comune, ai fini di una migliore utilizzazione territoriale, di ripерimеtrare l'ambito urbanistico in modo tale da plasmarlo nel rispetto della configurazione dei terreni di proprietà del richiedente e definire una distribuzione interna dei lotti, delle aree a servizi e della viabilità più consona rispetto alla conformazione planoaltimetrica dell'area, con l'eventuale possibilità di intervenire per "lotti funzionali" e procedere alla parziale monetizzazione degli standards urbanistici.

Viene inoltre richiesto di aumentare l'altezza massima consentita dalla scheda d'area da 7,50 mt a 11,00 per consentire una migliore sistemazione del compendio rispetto alle livellette e profili attuali che includono aree in depressione.

L'Amministrazione Comunale, preso atto della richiesta pervenuta, intende procedere come di seguito specificato, al fine di creare le condizioni più opportune per incentivare l'attivazione dell'iniziativa privata finalizzata all'attuazione delle previsioni dello strumento urbanistico comunale relative all'ambito in questione.

Si premette, in primis, che le N.T.A. vigenti consentono già attualmente nell'ambito "M3" la possibilità di *"interventi riferiti a lotti funzionali di superficie e conformazione adeguate ai fini del mantenimento della funzionalità complessiva dell'ambito in questione da definire in accordo con l'Amm.ne Com.le"*; non si rendono necessarie a riguardo ulteriori modifiche normative.

Risulta altresì già consentita *"l'eventuale parziale monetizzazione delle superfici a standards urbanistici"*; anche in questo caso non si rendono pertanto necessarie ulteriori modifiche normative.

Si procede invece, ai fini di un più funzionale allineamento della previsione urbanistica rispetto alle proprietà catastali, a ridefinire il perimetro dell'ambito urbanistico "M3" in modo tale da portarlo a coincidere con le proprietà del richiedente, definendo così una superficie territoriale dello stesso pari a 6.630 mq.

Considerato che la precedente superficie territoriale dell'ambito urbanistico in questione risultava essere pari a 5.818 mq e, dato atto che il richiedente non ha segnalato la necessità di un incremento di volumetria, si procede, al fine di non generare incrementi di cubatura conseguenti all'incremento

della superficie territoriale, a specificare all'interno della Scheda n° 5 delle N.T.A. che, per quanto riguarda l'ambito urbanistico "M3" non viene applicato l'indice territoriale di 1,00 mc/mq bensì puntualmente definita una volumetria realizzabile massima di 5.818 mc (pari ovvero a quella precedentemente realizzabile: S.T. 5.818 mq x I.T. 1,00 mc/mq = 5.818 mc)

Per quanto riguarda infine l'altezza massima dei fabbricati si ritiene opportuno, in considerazione della conformazione planoaltimetrica del sito in questione, aumentare la stesa fino ad un massimo di 9,50 mt.

INDIVIDUAZIONE DEL SITO

ESTRATTO TAVOLA DI INQUADRAMENTO TERRITORIALE INTERVENTI (ALL. 2)



VISURE CATASTALI IMMOBILI

Dati della richiesta	GUELFO GIOVANNI
Soggetto individuato	Terreni siti nel comune di PRIOCCA (Codice: H068) Provincia di CUNEO GUELFO GIOVANNI nato a SAN DAMIANO D'ASTI il 15/04/1962 C.F.: GLFGNN62D15H811N

1. Immobili siti nel Comune di PRIOCCA(Codice H068) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
						ha are ca		Dominicale	Agrario		
1	4	1103		-	SEMINAT IVO	24 50		Euro 18,98	Euro 10,76	Tabella di variazione del 16/04/1994 protocollo n. 00001823 in atti dal 19/11/2002 MODELLO 26 A (n. 2744.1/1994)	Annotazione Notifica

2. Immobili siti nel Comune di PRIOCCA(Codice H068) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
						ha are ca		Dominicale	Agrario		
1	4	1557		-	SEMINAT IVO	18 45		Euro 14,29	Euro 8,10	VARIAZIONE D'UFFICIO del 16/11/2009 protocollo n. CN0409671 in atti dal 16/11/2009 IN DIP. TF 403182/09 (n. 5416.1/2009)	Annotazione
2	4	1558		-	SEMINAT IVO	00 15		Euro 0,12	Euro 0,07	VARIAZIONE D'UFFICIO del 16/11/2009 protocollo n. CN0409671 in atti dal 16/11/2009 IN DIP. TF 403182/09 (n. 5416.1/2009)	Annotazione

3. Immobili siti nel Comune di PRIOCCA(Codice H068) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
						ha are ca		Dominicale	Agrario		
1	4	1560		-	SEMINAT IVO	10 49		Euro 8,13	Euro 4,60	FRAZIONAMENTO del 13/11/2009 protocollo n. CN0403182 in atti dal 13/11/2009 presentato il 10/11/2009 (n. 403182.1/2009)	

4. Immobili siti nel Comune di PRIOCCA(Codice H068) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
						ha are ca		Dominicale	Agrario		
1	2	123		-	VIGNETO	15 00		Euro 20,14 L. 39.000	Euro 12,39 L. 24.000	Impianto meccanografico del 13/12/1977	

ESTRATTO PLANIMETRIA CATASTALE



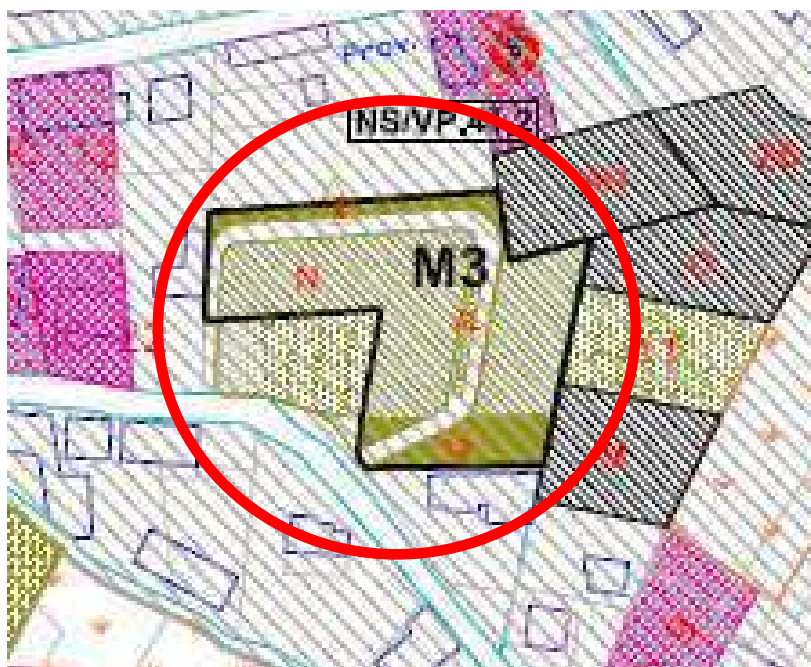
Limite proprietà Guelfo Giovanni

VISTA AEREA DEL SITO

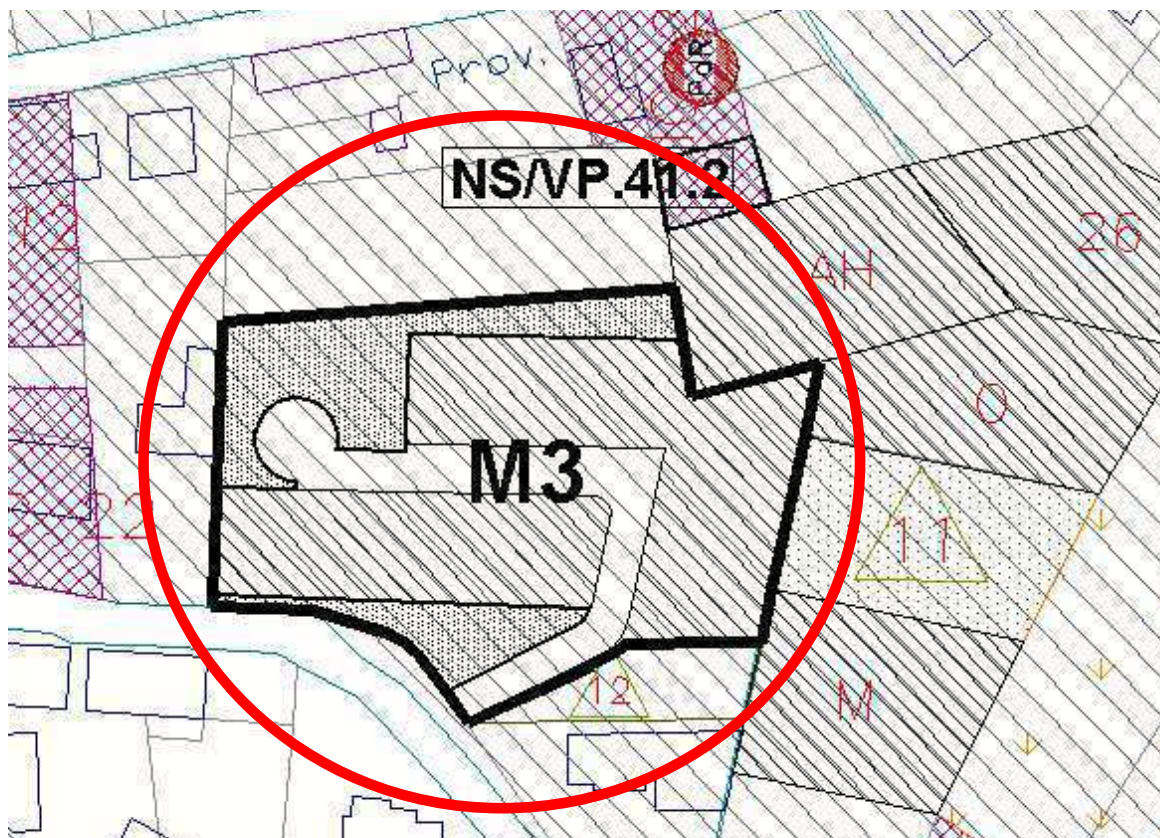


INTEGRAZIONE DELLA CARTOGRAFIA VIGENTE

ESTRATTO P.R.G. VIGENTE



ESTRATTO P.R.G. IN VARIANTE



INTEGRAZIONE DELLA NORMATIVA VIGENTE

ESTRATTO N.T.A. VIGENTI

(con modifiche evidenziate)

SCHEDA N° 5

Interventi di nuova costruzione convenzionati con indice territoriale 1 mc/mq.

Sono richieste le opere di urbanizzazione primaria ed una dotazione di aree per la verifica degli standards pari a 25 mq/ab. considerando n° 1 abitante = 90 mc di cubatura residenziali.

- rapporto di copertura 30%
- indice territoriale 1 mc/mq
- numero max di piani fuori terra 2
- altezza massima 7,50 mt
- distanze dai confini 5 mt o a cortina
- distanza tra parete finestrata e parete di edificio antistante 10 mt
- distanze dai confini stradali 6 mt salvo distanze maggiori per fasce di rispetto
- area a verde privato (superficie permeabile) 50%superficie singoli lotti
- parcheggio privato sopra e/o sotto il suolo 1 mq/mc
- strade interne - larghezza minima 8 mt
- piste pedonali e ciclabili -larghezza minima 1,50 mt

Aree individuate con simbologia "M1", "M2", "M3" nella cartografia di piano.

Le opere necessarie per l'urbanizzazione degli ambiti "M1" ed "M2" dovranno essere connesse, senza soluzioni di continuità, con le infrastrutture pubbliche esistenti in modo tale da non precludere la possibilità di connessione per l'urbanizzazione dell'area classificata come "PEC 1" e da consentire l'ottenimento di un insieme il più possibile unitario e funzionale.

L'edificazione dell'ambito indicato con simbologia "M3" è vincolata all'inserimento all'interno delle opere di urbanizzazione oggetto del convenzionamento, qualora le stesse non vengano realizzate da parte del Comune, di adeguate opere di regimazione delle acque del versante secondo le indicazioni fornite negli elaborati geologici del P.R.G.I.

L'ambito urbanistico "M3" può essere attuato anche mediante interventi riferiti a lotti funzionali di superficie e conformazione adeguate ai fini del mantenimento della funzionalità complessiva dell'ambito in questione, da definire in accordo con l'Amm.ne Com.le.

E' altresì ammessa, all'interno dell'ambito urbanistico "M3", previo accordo con l'Amm.ne Com.le, l'eventuale parziale

monetizzazione delle superfici a standards urbanistici (RIF. V.P.44), oltre all'eventuale parziale revisione della conformazione delle aree a servizi, della viabilità interna e della conformazione dei lotti rispetto a quanto evidenziato nella cartografia di piano. (RIF. V.P.46)

All'interno dell'ambito urbanistico "M3" è ammessa un'altezza massima di 9,50 mt e la realizzazione di una volumetria massima di 5.818 mc. (RIF. V.P.46)

(omissis)

ESTRATTO N.T.A. IN VARIANTE

SCHEDA N° 5

Interventi di nuova costruzione convenzionati con indice territoriale 1 mc/mq.

Sono richieste le opere di urbanizzazione primaria ed una dotazione di aree per la verifica degli standards pari a 25 mq/ab. considerando n° 1 abitante = 90 mc di cubatura residenziali.

- rapporto di copertura 30%
- indice territoriale 1 mc/mq
- numero max di piani fuori terra 2
- altezza massima 7,50 mt
- distanze dai confini 5 mt o a cortina
- distanza tra parete finestrata e parete di edificio antistante 10 mt
- distanze dai confini stradali 6 mt salvo distanze maggiori per fasce di rispetto
- area a verde privato (superficie permeabile) 50% superficie singoli lotti
- parcheggio privato sopra e/o sotto il suolo 1 mq/mc
- strade interne - larghezza minima 8 mt
- piste pedonali e ciclabili -larghezza minima 1,50 mt

Aree individuate con simbologia "M1", "M2", "M3" nella cartografia di piano.

Le opere necessarie per l'urbanizzazione degli ambiti "M1" ed "M2" dovranno essere connesse, senza soluzioni di continuità, con le infrastrutture pubbliche esistenti in modo tale da non precludere la possibilità di connessione per l'urbanizzazione dell'area classificata come "PEC 1" e da consentire l'ottenimento di un insieme il più possibile unitario e funzionale.

L'edificazione dell'ambito indicato con simbologia "M3" è vincolata all'inserimento all'interno delle opere di urbanizzazione oggetto del convenzionamento, qualora le stesse non vengano realizzate da parte del Comune, di adeguate opere di regimazione delle acque del versante secondo le indicazioni

fornite negli elaborati geologici del P.R.G.I.

L'ambito urbanistico "M3" può essere attuato anche mediante interventi riferiti a lotti funzionali di superficie e conformazione adeguate ai fini del mantenimento della funzionalità complessiva dell'ambito in questione, da definire in accordo con l'Amm.ne Com.le.

E' altresì ammessa, all'interno dell'ambito urbanistico "M3", previo accordo con l'Amm.ne Com.le, l'eventuale parziale monetizzazione delle superfici a standards urbanistici (RIF. V.P.44), oltre all'eventuale parziale revisione della conformazione delle aree a servizi, della viabilità interna e della conformazione dei lotti rispetto a quanto evidenziato nella cartografia di piano. (RIF. V.P.46)

All'interno dell'ambito urbanistico "M3" è ammessa un'altezza massima di 9,50 mt e la realizzazione di una volumetria massima di 5.818 mc. (RIF. V.P.46)

(omissis)

Variazione cartografica finalizzata alla modifica della perimetrazione del Nucleo Frazionale Rurale.

DESCRIZIONE E MOTIVAZIONI

La ditta CORDERO Gabriele ha inoltrato al Comune la richiesta di seguito riportata.



OGGETTO: Richiesta di modifica al vigente Piano Regolatore Comunale

Il sottoscritto **CORDERO Gabriele**, nato a Moncalieri (TO) il 25.05.1996, c.f. CRD GRL 96E25 F335D, residente a Priocca in Strada Magliano n. 11/A, in qualità di proprietario e conduttore dei terreni distinti in mappa al Foglio n. 5 particelle nn. 1058, 1095, 1103 e 1104, attualmente individuati dal vigente P.R.G. come Area Agricola, con la presente richiede che le suddette particelle siano inserite in area di Nucleo Frazionale Rurale.

Tutte le spese relative alla suddetta richiesta di modifica al vigente Piano Regolatore Comunale saranno a carico del sottoscritto.

Restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento e/o ulteriore informazione in merito, ringrazio per l'attenzione e porgo cordiali saluti.

FIRMA:

Gabriele Cordero

L'Amministrazione Comunale, prendendo spunto dalla richiesta pervenuta, analizzate le caratteristiche delle aree in questione, ritiene corretto procedere ad estendere la perimetrazione del Nucleo Frazionale Rurale su parte dei mappali nn. 1058 – 1095 – 1103 – 1104 del Foglio N. 5, in modo tale da congiungere i due ambiti di Nucleo Frazionale Rurale attualmente individuati dal P.R.G. vigente.

INDIVIDUAZIONE DEL SITO

ESTRATTO TAVOLA DI INQUADRAMENTO TERRITORIALE INTERVENTI (ALL. 2)



VISURE CATASTALI IMMOBILI

Dati della richiesta				Comune di PRIOCCA (Codice: H068)							
				Provincia di CUNEO							
Catasto Terreni				Foglio: 5 Particella: 1095							
Immobile											
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Domiciliare Agrario		FRAZIONAMENTO del 24/04/2012 protocollo n. CN0142762 in atti dal 24/04/2012 presentato il 24/04/2012 (n. 142762.1/2012)	
1	5	1095		-	VIGNETO 2	00 20		Euro 0,31	Euro 0,19		
Notifica				Partita							
INTESTATO											
N.	DATI ANAGRAFICI						CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI		
1	CORDERO Gabriele nato a MONCALIERI il 25/05/1996						CRDGR196E25F335D*		(1) Proprietà per 1/1		
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/04/2018 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 23/04/2018 Repertorio n.: 251 Rogante: STRA MARCO Sede: DOGLIANI								Registrazione: Sede: DONAZIONE ACCETTATA (n. 2544.1/2018)	

Dati della richiesta				Comune di PRIOCCA (Codice: H068)						
				Provincia di CUNEO						
Catasto Terreni				Foglio: 5 Particella: 1103						
Immobile										
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz	Reddito	
						ha are ca			Dominicale	Agrario
1	5	1103		-	SEMINATIVO 2	01 41			Euro 1,09	Euro 0,62
					FRAZIONAMENTO del 24/04/2012 protocollo n. CN0142763 in atti dal 24/04/2012 presentato il 24/04/2012 (n. 142763.1/2012)					
Notifica				Partita						
INTESTATO										
N.	DATI ANAGRAFICI					CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI		
1	CORDERO Gabriele nato a MONCALIERI il 25/05/1996					CRDGR196E25F335D*		(1) Proprieta' per 1/1		
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/04/2018 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 23/04/2018 Repertorio n.: 251 Rogante: STRA MARCO Sede: DOGLIANI								
		Registrazione: Sede: DONAZIONE ACCETTATA (n. 2544.1/2018)								

Dati della richiesta				Comune di PRIOCCA (Codice: H068)							
				Provincia di CUNEO							
Catasto Terreni				Foglio: 5 Particella: 1104							
Immobile											
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz	Reddito		
						ha are ca			Dominicale	Agrario	
1	5	1104		-	SEMINATIVO 2	25 71			Euro 19,92	Euro 11,29	
Notifica				Partita						FRAZIONAMENTO del 24/04/2012 protocollo n. CN0142763 in atti dal 24/04/2012 presentato il 24/04/2012 (n. 142763.1/2012)	
INTESTATO											
N.	DATI ANAGRAFICI					CODICE FISCALE			DIRITTI E ONERI REALI		
1	CORDERO Gabriele nato a MONCALIERI il 25/05/1996					CRDGR196E25F335D*			(1) Proprieta' per 1/1		
DATI DERIVANTI DA				ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/04/2018 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 23/04/2018 Repertorio n.: 251 Rogante: STRA MARCO Sede: DOGLIANI							
				Registrazione: Sede: DONAZIONE ACCETTATA (n. 2544.1/2018)							

Dati della richiesta				Comune di PRIOCCA (Codice: H068)						
				Provincia di CUNEO						
Catasto Terreni				Foglio: 5 Particella: 1058						
Immobile										
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		FRAZIONAMENTO del 20/09/2010 protocollo n. CN0347056 in atti dal 20/09/2010 presentato il 20/09/2010 (n. 347056.1/2010)
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	5	1058		-	SEMINATIVO 2	37 58		Euro 29,11	Euro 16,50	
Notifica				Partita						
INTESTATO										
N.	DATI ANAGRAFICI					CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI		
1	CORDERO Gianfranco nato a PRIOCCA il 31/03/1958					CRDGR38C31H068X*		(1) Proprietà per 1/1 bene personale		
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 24/05/2014 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 29/05/2014 Repertorio n.: 220530 Rogante: TOPPINO VINCENZO Sede: ALBA								
		Registrazione: CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO (n. 2724.1/2014)								

ESTRATTO PLANIMETRIA CATASTALE

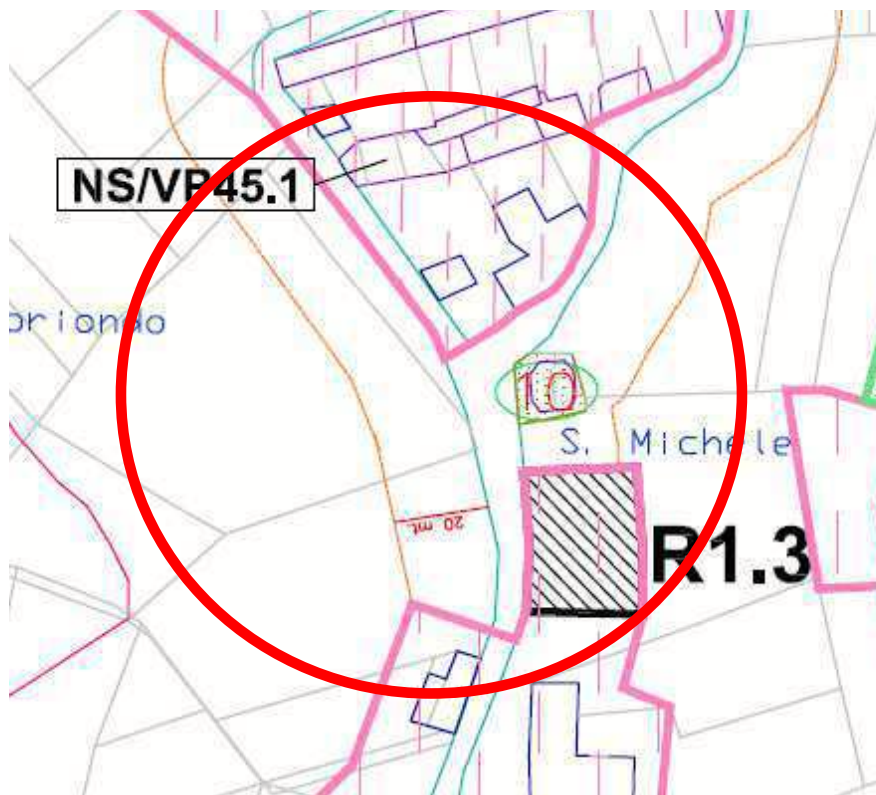


VISTA AEREA DEL SITO

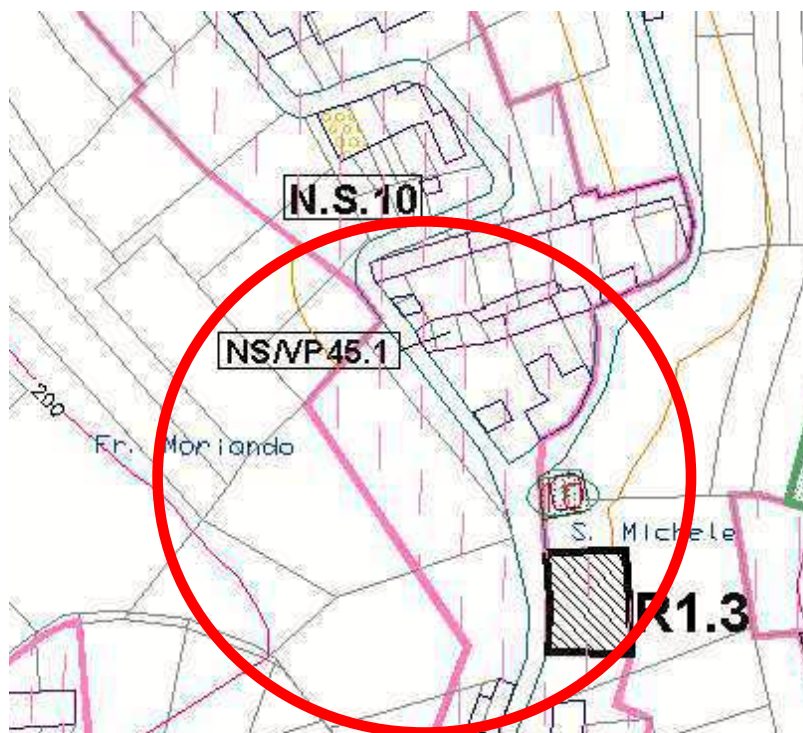


INTEGRAZIONE DELLA CARTOGRAFIA VIGENTE

ESTRATTO P.R.G. VIGENTE



ESTRATTO P.R.G. IN VARIANTE

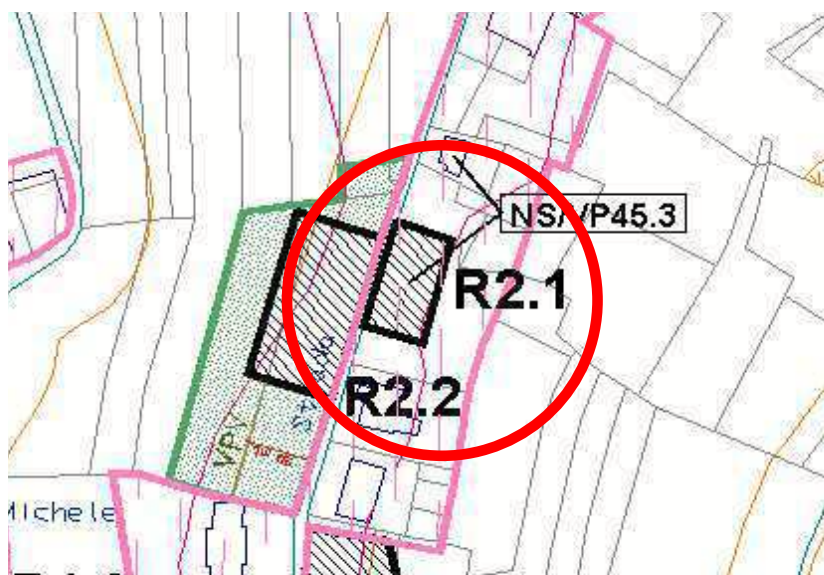


Variazione normativa finalizzata all'introduzione di disposizione specifica relativa all'ambito urbanistico "R2.1".

DESCRIZIONE E MOTIVAZIONI

Il P.R.G. vigente individua il Loc. Bricco Gatti un lotto destinato ad interventi edificatori a scopi residenziali denominato "R2.1", ricadente sulla particella n. 934 del Foglio N. 3, inserito in occasione della Variante Strutturale N. 2 ex L.R. 1/2007 approvata con D.C.C. n. 31 del 04.08.2012.

P.R.G. VIGENTE (invariato)



Durante il periodo intercorso tra l'approvazione della succitata variante urbanistica e la data attuale è stata segnalata all'Amministrazione Comunale – da parte della proprietà – la difficoltà, derivante dalla conformazione del perimetro urbanistico del lotto, di posizionare in modo soddisfacente sullo stesso un fabbricato commisurato alle esigenze della committenza.

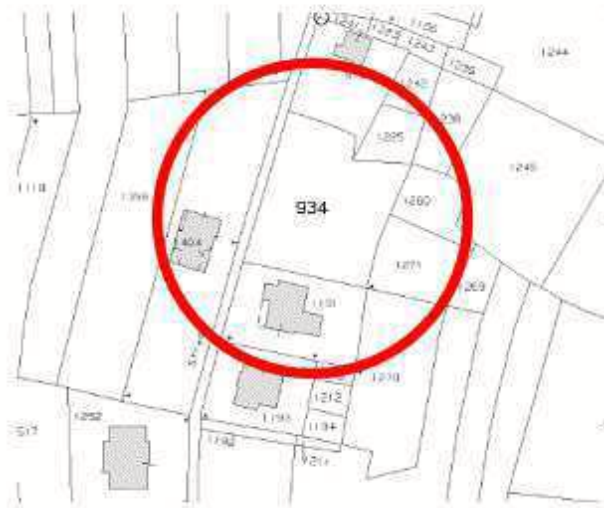
L'Amministrazione Comunale intende pertanto procedere, al fine di creare le condizioni opportune per incentivare l'attivazione dell'iniziativa privata finalizzata all'attuazione delle previsioni dello strumento urbanistico relative all'ambito urbanistico in questione, introducendo una disposizione specifica nel testo delle N.T.A. volta a consentire per il lotto "R2.1" libertà di edificazione, nel

rispetto della volumetria massima di 448 mc (S.F. 560 mq x I.F. 0,80 mc/mq), all'interno della particella catastale n. 934 del Foglio N. 3, come individuata alla data di adozione della Variante Parziale N. 46.

La suddetta norma specifica risulta coerente rispetto alle indicazioni della Carta di Sintesi geologica che classifica l'intera particella n. 934 del Foglio N. 3 all'interno della Classe 2, ovvero in zona considerata a "Moderata pericolosità geomorfologica".

INDIVIDUAZIONE DEL SITO

ESTRATTO TAVOLA DI INQUADRAMENTO TERRITORIALE INTERVENTI (ALL. 2)

**ESTRATTO PLANIMETRIA CATASTALE**

VISTA AEREA DEL SITO



INTEGRAZIONE DELLA NORMATIVA VIGENTE

ESTRATTO N.T.A. VIGENTI

(con modifiche evidenziate)

SCHEDA N° 1

Interventi di nuova edificazione diretti con indice fondiario 0,80 mc/mq.

- rapporto di copertura 30%
- indice fondiario 0,80 mc/mq
- numero dei piani fuori terra 2
- altezza massima 7,50 mt
- distanza dai confini 5,00 mt o costruzioni a cortina
- distanza dai fabbricati latitanti 10,00 mt o costruz. a cortina
- distanza dai fili stradali 6,00 mt salvo maggiori distanze per fasce di rispetto
- parcheggio privato sopra e/o sotto il suolo 1 mq/10 mc
- area a verde privato (superficie permeabile) 50%superficie lotto

Aree individuate con simbologia "R1.1", "R1.2", "R1.3", "R1.4", "R1.5", "R1.6" nella cartografia di piano.

Disposizioni specifiche comuni ai lotti "R1.1" - "R1.2" - "R1.4":

Le pratiche edilizie dovranno essere corredate da un approfondito studio di inserimento ambientale delle costruzioni in progetto finalizzato ad individuare le soluzioni più opportune ai fini della salvaguardia delle caratteristiche di pregio ambientale dei siti evidenziate dal P.P.R.; si dovrà in particolare tenere conto della necessità di evitare che le nuove costruzioni possano configurarsi come elementi di attrazione dell'apprezzamento visuale del contesto, di evitare possibili elementi di eterogeneità e di prevedere eventuali interventi di mitigazione - anche con l'impiego di vegetazione - volti a garantire la piena integrazione nel contesto paesaggistico.

Ulteriori disposizioni specifiche riferite al lotto "R1.1":

L'accesso all'area dovrà essere realizzato su strada comunale.

Ulteriori disposizioni specifiche riferite al lotto "R1.2":

L'intera sagoma delle costruzioni (ivi compresi i volumi tecnici, gli abbaini, ecc.) dovrà essere contenuta entro un piano parallelo al pendio naturale del terreno posto ad una distanza di 7,50 mt da quest'ultimo. La presente disposizione è sostitutiva, per il lotto di che trattasi, del parametro edilizio dell'altezza massima definito al punto 2.8.12. delle N.T.A.

Ulteriori disposizioni specifiche riferite al lotto "R1.4":

Il lotto dovrà essere servito da accessi o viabilità esistente, adeguando l'innesto su Strada Provinciale ai sensi del D.M.

19/04/2006 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali".

Aree individuate con simbologia "R2.1", "R2.2", "R2.3", "R2.4", "R2.5", "R2.6", "R2.7", "R2.8", "R2.9", "R2.10" nella cartografia di piano.

L'edificazione dei lotti "R2.1", "R2.2", "R2.3", "R2.4" è vincolata alla cessione gratuita al Comune di una striscia di terreno necessaria per l'allargamento del sedime della strada comunale di larghezza, non inferiore a metri uno, da determinarsi caso per caso dall'U.T.C.

L'edificazione del lotto "R2.9" è vincolata alla realizzazione a cura e spese dei privati della sopraelevazione del muro di contenimento adiacente alla strada comunale nel rispetto delle indicazioni fornite dall'U.T.C.

Disposizioni specifiche comuni ai lotti "R2.1", "R2.2", "R2.3", "R2.4", "R2.5", "R2.10":

Le pratiche edilizie dovranno essere corredate da un approfondito studio di inserimento ambientale delle costruzioni in progetto finalizzato ad individuare le soluzioni più opportune ai fini della salvaguardia delle caratteristiche di pregio ambientale dei siti; si dovrà in particolare tenere conto della necessità di evitare che le nuove costruzioni possano configurarsi come elementi di attrazione dell'apprezzamento visuale del contesto, di evitare possibili elementi di eterogeneità e di prevedere eventuali interventi di mitigazione - anche con l'impiego di vegetazione - volti a garantire la piena integrazione nel contesto paesaggistico.

L'intera sagoma delle costruzioni (ivi compresi i volumi tecnici, gli abbaini, ecc.) dovrà essere contenuta entro un piano parallelo al pendio naturale del terreno posto ad una distanza di 7,50 mt da quest'ultimo. La presente disposizione è sostitutiva, per i lotti di che trattasi, del parametro edilizio dell'altezza massima definito al punto 2.8.12. delle N.T.A.

Disposizione specifica per il lotto "R2.6":

Dovrà essere mantenuta una fascia di rispetto di metri 10 dal confine stradale della S.P. 176; non è ammessa la realizzazione di nuovi accessi sulla viabilità provinciale.

Disposizione specifica per il lotto "R2.2":

La distanza da mantenere con le nuove costruzioni rispetto al ciglio della strada comunale, fermo restando l'arretramento minimo previsto dalle disposizioni di carattere generale contenute nelle N.T.A., dovrà essere oggetto di specifica valutazione a cura della Comm.ne Edilizia sulla base degli esiti del sopralluogo, da effettuarsi da parte dell'UTC, finalizzato a valutare le specifiche condizioni della circolazione nel tratto stradale in questione.

Disposizione specifica per il lotto "R2.1":

L'edificazione è consentita, nel rispetto della volumetria massima di 448 mc (S.F. 560 mq x I.F. 0,80 mc/mq), all'interno della particella catastale n. 934 del Foglio N. 3 come

In tutte le aree è obbligatorio l'impiego di fonti energetiche rinnovabili e l'utilizzo di accorgimenti volti alla minimizzazione dei consumi di energia secondo i disposti del D.Lgs. 192/2005 e s.m.i. e della L.R. 13/2007 e s.m.i. al fine di promuovere uno sviluppo sostenibile.

In riferimento a tutti i lotti potranno essere prescritte, in sede di istruttoria delle pratiche edilizie, ulteriori misure specifiche per la mitigazione degli impatti connessi agli interventi.

In tutte le aree è da privilegiarsi l'utilizzo di elementi vegetali vivi, materiali tradizionali quali legno e pietra locale evitando l'inserimento di elementi dimensionali, materici, cromatici e formali che esaltino gli aspetti di attrazione della visuale.

Si rimanda alle prescrizioni geologiche ed idrauliche di cui agli elaborati B1 e B6 della Variante Strutturale N. 1 ex L.R. 1/2007 ed all'elaborato B1 della Variante Strutturale N. 2 ex L.R. 1/2007 che si intendono integralmente riportate.

ESTRATTO N.T.A. IN VARIANTE

SCHEDA N° 1

Interventi di nuova edificazione diretti con indice fondiario 0,80 mc/mq.

- rapporto di copertura 30%
- indice fondiario 0,80 mc/mq
- numero dei piani fuori terra 2
- altezza massima 7,50 mt
- distanza dai confini 5,00 mt o costruzioni a cortina
- distanza dai fabbricati latitanti 10,00 mt o costruz. a cortina
- distanza dai fili stradali 6,00 mt salvo maggiori distanze per fasce di rispetto
- parcheggio privato sopra e/o sotto il suolo 1 mq/10 mc
- area a verde privato (superficie permeabile) 50%superficie lotto

Aree individuate con simbologia "R1.1", "R1.2", "R1.3", "R1.4", "R1.5", "R1.6" nella cartografia di piano.

Disposizioni specifiche comuni ai lotti "R1.1" - "R1.2" - "R1.4":

Le pratiche edilizie dovranno essere corredate da un approfondito studio di inserimento ambientale delle costruzioni in progetto finalizzato ad individuare le soluzioni più opportune ai fini della salvaguardia delle caratteristiche di pregio ambientale dei siti evidenziate dal P.P.R.; si dovrà in particolare tenere conto della necessità di evitare che le nuove costruzioni possano configurarsi come elementi di attrazione

dell'apprezzamento visuale del contesto, di evitare possibili elementi di eterogeneità e di prevedere eventuali interventi di mitigazione - anche con l'impiego di vegetazione - volti a garantire la piena integrazione nel contesto paesaggistico.

Ulteriori disposizioni specifiche riferite al lotto "R1.1":

L'accesso all'area dovrà essere realizzato su strada comunale.

Ulteriori disposizioni specifiche riferite al lotto "R1.2":

L'intera sagoma delle costruzioni (ivi compresi i volumi tecnici, gli abbaini, ecc.) dovrà essere contenuta entro un piano parallelo al pendio naturale del terreno posto ad una distanza di 7,50 mt da quest'ultimo. La presente disposizione è sostitutiva, per il lotto di che trattasi, del parametro edilizio dell'altezza massima definito al punto 2.8.12. delle N.T.A.

Ulteriori disposizioni specifiche riferite al lotto "R1.4":

Il lotto dovrà essere servito da accessi o viabilità esistente, adeguando l'innesto su Strada Provinciale ai sensi del D.M. 19/04/2006 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali".

Aree individuate con simbologia "R2.1", "R2.2", "R2.3", "R2.4", "R2.5", "R2.6", "R2.7", "R2.8", "R2.9", "R2.10" nella cartografia di piano.

L'edificazione dei lotti "R2.1", "R2.2", "R2.3", "R2.4" è vincolata alla cessione gratuita al Comune di una striscia di terreno necessaria per l'allargamento del sedime della strada comunale di larghezza, non inferiore a metri uno, da determinarsi caso per caso dall'U.T.C.

L'edificazione del lotto "R2.9" è vincolata alla realizzazione a cura e spese dei privati della sopraelevazione del muro di contenimento adiacente alla strada comunale nel rispetto delle indicazioni fornite dall'U.T.C.

Disposizioni specifiche comuni ai lotti "R2.1", "R2.2", "R2.3", "R2.4", "R2.5", "R2.10":

Le pratiche edilizie dovranno essere corredate da un approfondito studio di inserimento ambientale delle costruzioni in progetto finalizzato ad individuare le soluzioni più opportune ai fini della salvaguardia delle caratteristiche di pregio ambientale dei siti; si dovrà in particolare tenere conto della necessità di evitare che le nuove costruzioni possano configurarsi come elementi di attrazione dell'apprezzamento visuale del contesto, di evitare possibili elementi di eterogeneità e di prevedere eventuali interventi di mitigazione - anche con l'impiego di vegetazione - volti a garantire la piena integrazione nel contesto paesaggistico.

L'intera sagoma delle costruzioni (ivi compresi i volumi tecnici, gli abbaini, ecc.) dovrà essere contenuta entro un piano parallelo al pendio naturale del terreno posto ad una distanza di 7,50 mt da quest'ultimo. La presente disposizione è sostitutiva, per i lotti di che trattasi, del parametro edilizio dell'altezza massima definito al punto 2.8.12. delle N.T.A.

Disposizione specifica per il lotto "R2.6":

Dovrà essere mantenuta una fascia di rispetto di metri 10 dal confine stradale della S.P. 176; non è ammessa la realizzazione di nuovi accessi sulla viabilità provinciale.

Disposizione specifica per il lotto "R2.2":

La distanza da mantenere con le nuove costruzioni rispetto al ciglio della strada comunale, fermo restando l'arretramento minimo previsto dalle disposizioni di carattere generale contenute nelle N.T.A., dovrà essere oggetto di specifica valutazione a cura della Comm.ne Edilizia sulla base degli esiti del sopralluogo, da effettuarsi da parte dell'UTC, finalizzato a valutare le specifiche condizioni della circolazione nel tratto stradale in questione.

Disposizione specifica per il lotto "R2.1":

L'edificazione è consentita, nel rispetto della volumetria massima di 448 mc (S.F. 560 mq x I.F. 0,80 mc/mq), all'interno della particella catastale n. 934 del Foglio N. 3 come individuata alla data di adozione della Variante Parziale N. 46. (RIF. V.P.46)

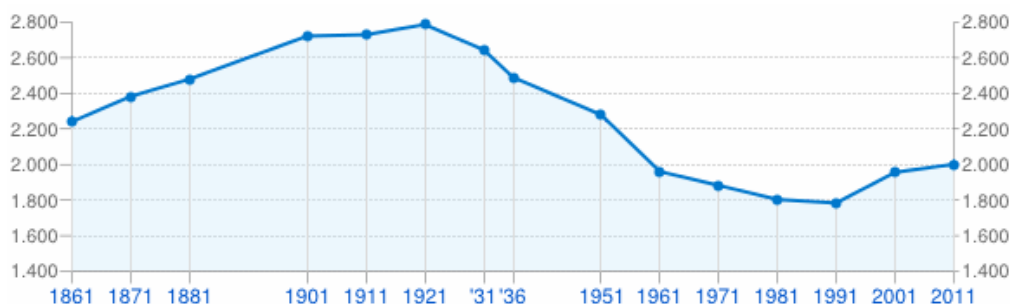
In tutte le aree è obbligatorio l'impiego di fonti energetiche rinnovabili e l'utilizzo di accorgimenti volti alla minimizzazione dei consumi di energia secondo i disposti del D.Lgs. 192/2005 e s.m.i. e della L.R. 13/2007 e s.m.i. al fine di promuovere uno sviluppo sostenibile.

In riferimento a tutti i lotti potranno essere prescritte, in sede di istruttoria delle pratiche edilizie, ulteriori misure specifiche per la mitigazione degli impatti connessi agli interventi.

In tutte le aree è da privilegiarsi l'utilizzo di elementi vegetali vivi, materiali tradizionali quali legno e pietra locale evitando l'inserimento di elementi dimensionali, materici, cromatici e formali che esaltino gli aspetti di attrazione della visuale.

Si rimanda alle prescrizioni geologiche ed idrauliche di cui agli elaborati B1 e B6 della Variante Strutturale N. 1 ex L.R. 1/2007 ed all'elaborato B1 della Variante Strutturale N. 2 ex L.R. 1/2007 che si intendono integralmente riportate.

4) INFORMAZIONI UTILI PER LA FASE DI VERIFICA ED ANALISI DI COERENZA.



Popolazione residente ai censimenti

COMUNE DI PRIOCCA (CN) - Dati ISTAT - Elaborazione TUTTITALIA.IT

VINCOLI PAESAGGISTICI

Immobili ed aree vincolate ai sensi degli artt. 142 - 157 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i. Sono individuate in questa categoria le fasce fluviali dei Rii Bieggio e Mora; il vincolo riguarda i corsi d'acqua e le fasce di 150 metri dalle sponde.

VINCOLO IDROGEOLOGICO

E' soggetta al vincolo idrogeologico ai sensi del Regio Decreto n. 3267 del 30/12/1923 (L.R. 45/89) una superficie di 148 ettari posta nella parte occidentale del territorio a ridosso dei confini comunali individuata con specifica simbologia negli elaborati del vigente piano regolatore.

PIANO TERRITORIALE REGIONALE (PTR)

Il Consiglio Regionale del Piemonte, con DCR n. 122-29783 del 21 luglio 2011, ha approvato il nuovo Piano territoriale regionale (Ptr). Il nuovo piano sostituisce il Piano territoriale regionale approvato nel 1997, ad eccezione delle norme di attuazione relative ai caratteri territoriali e paesistici (articoli 7, 8, 9, 10, 11, 18bis e 18ter) che continuano ad applicarsi fino all'approvazione del Piano paesaggistico regionale. La Giunta regionale con deliberazione n. 30-1375 del 14 novembre 2005 e n. 17-1760 del 13 dicembre 2005 aveva approvato il documento programmatico "Per un nuovo piano territoriale regionale" contenente tutti gli elementi, sia istituzionali sia tecnici, per giungere alla redazione del nuovo strumento di governo del territorio regionale.

Il Ptr definisce le strategie e gli obiettivi di livello regionale, affidandone l'attuazione, attraverso momenti di verifica e di confronto, agli enti che operano a scala provinciale e locale; stabilisce le azioni da intraprendere da parte dei diversi soggetti della pianificazione, nel rispetto dei principi di sussidiarietà e competenza, per dare attuazione alle finalità del Ptr stesso.

Il nuovo piano si articola in tre componenti diverse che interagiscono tra loro:

- un quadro di riferimento (la componente conoscitivo-strutturale del piano), avente per oggetto la lettura critica del territorio regionale (aspetti insediativi, socio-economici, morfologici, paesistico-ambientali ed ecologici), la trama delle reti e dei sistemi locali territoriali che struttura il Piemonte;
- una parte strategica (la componente di coordinamento delle politiche e dei progetti di diverso livello istituzionale, di diversa scala spaziale, di diverso settore), sulla base della quale individuare gli interessi da tutelare a priori e i grandi assi strategici di sviluppo;

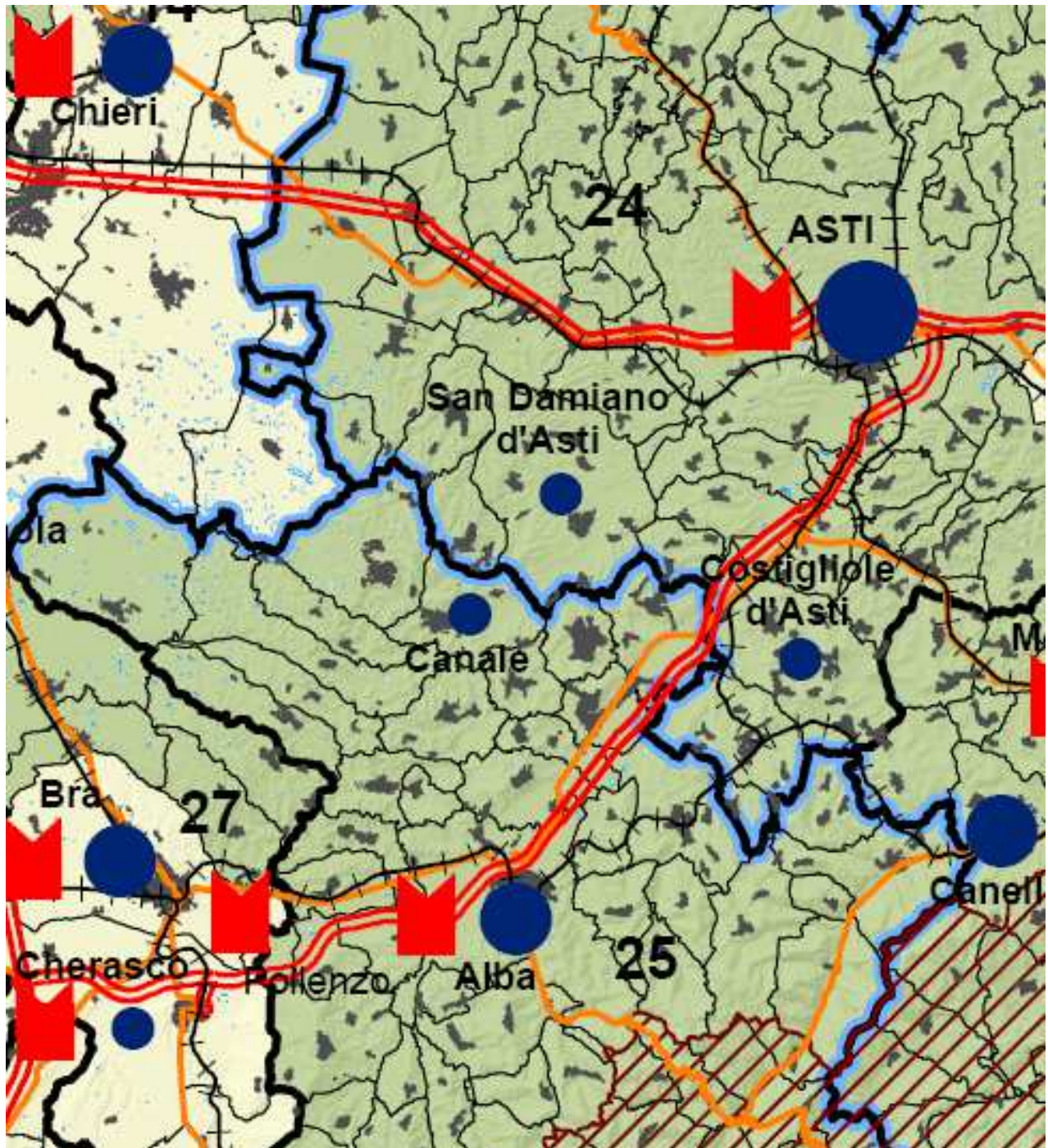
- una parte statutaria (la componente regolamentare del piano), volta a definire ruoli e funzioni dei diversi ambiti di governo del territorio sulla base dei principi di autonomia locale e sussidiarietà.

La matrice territoriale sulla quale si sviluppano le componenti del piano si basa sulla suddivisione del territorio regionale in 33 Ambiti di integrazione territoriale (Ait); in ciascuno di essi sono rappresentate le connessioni positive e negative, attuali e potenziali, strutturali e dinamiche che devono essere oggetto di una pianificazione integrata e per essi il piano definisce percorsi strategici, seguendo cioè una logica policentrica, sfruttando in tal modo la ricchezza e la varietà dei sistemi produttivi, culturali e paesaggistici presenti nella Regione.

Il suddetto PTR delinea cinque strategie:

1. Riqualificazione territoriale, tutela e valorizzazione del paesaggio;
2. sostenibilità ambientale, efficienza energetica;
3. integrazione territoriale delle infrastrutture di mobilità, comunicazione, logistica;
4. ricerca, innovazione e transizione economico - produttiva;
5. valorizzazione delle risorse umane e delle capacità istituzionali.

Per quanto riguarda la Strategia 1 "Riqualificazione territoriale, tutela e valorizzazione del paesaggio", la **Tavola A** mostra come il territorio comunale di Priocca sia collocato nei "territori di collina" (art. 28 delle NTA).



Art. 28. I territori di collina

- [1] Il PTR assume come obiettivi prioritari per i territori di collina, così come individuati nella Tavola di progetto, la promozione dei valori, delle attività e delle potenzialità del lavoro e dell'impresa rurale e individua nelle attività economiche della produzione agro-forestale e in quelle correlate una risorsa essenziale per lo sviluppo sociale e per la qualificazione culturale e paesaggistica del territorio.

Indirizzi

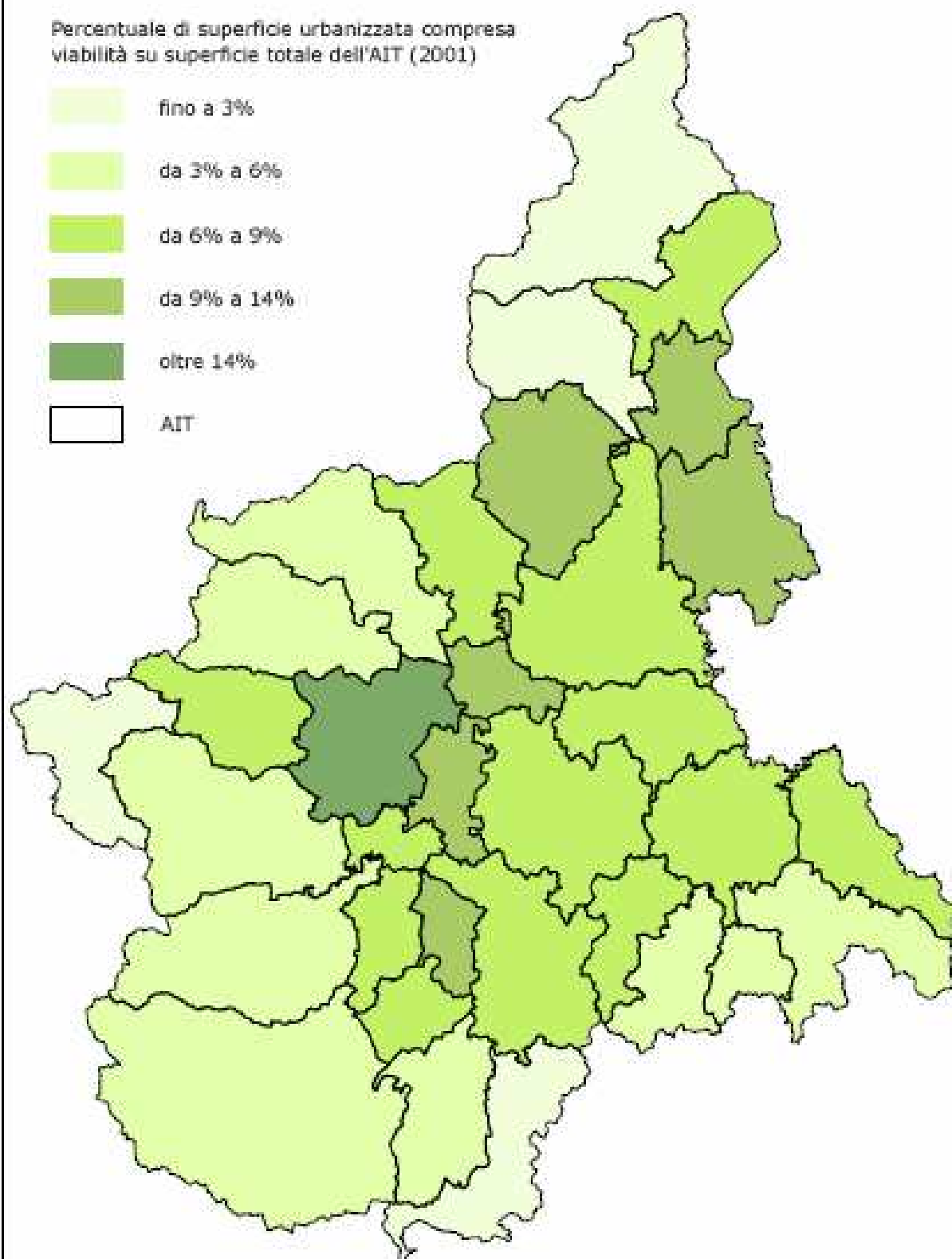
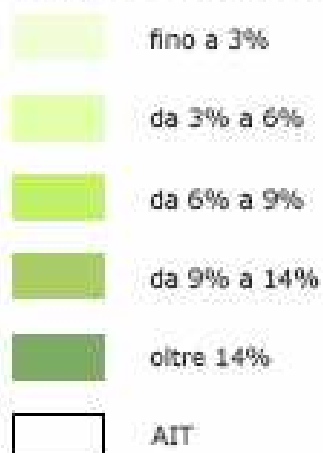
- [2] Il piano territoriale provinciale, in approfondimento di quello regionale, definisce il perimetro dei territori interessati e, in ragione delle diverse caratteristiche degli stessi, definisce obiettivi e politiche volte a salvaguardare: la morfologia del terreno naturale e di quello conseguente alla costruzione del paesaggio agrario mediante terrazzamenti, ciglionamenti, ecc.; i boschi; le alberature diffuse (isolate, a gruppi, a filari, a macchia); il sistema idrico primario e secondario; il sistema dei pozzi e delle sorgenti; il sistema della viabilità minore; l'assetto agrario costruito; le recinzioni storiche; il sistema insediativo storico e dove presente, il sistema del trasporto su ferro con adeguati livelli di interscambio modale.

Direttive

- [3] La pianificazione locale, in attuazione ed approfondimento delle politiche e delle azioni prefigurate dal piano territoriale provinciale:
- a) definisce azioni volte a garantire: la tutela del patrimonio edilizio di impianto storico, la qualità dei servizi, il miglioramento dell'accessibilità, la valorizzazione e la fruizione delle risorse dell'insieme del patrimonio storico-artistico ed ambientale per favorire la percezione complessiva del contesto territoriale e più in generale del paesaggio;
 - b) detta norme volte a favorire il recupero delle aree e degli edifici dismessi o sottoutilizzati, la ricucitura e rimarginatura degli insediamenti esistenti impedendo la saldatura degli stessi e la costituzione di nuovi agglomerati urbani;
 - c) definisce regole compositive per eventuali ampliamenti dell'urbanizzato in sintonia con i caratteri degli insediamenti esistenti, nel rispetto della morfologia del territorio, delle peculiarità del paesaggio storico e del contesto ambientale;
 - d) incentiva l'attività agricola ammettendo il recupero o la realizzazione - stabilendo preventivamente adeguati vincoli alle possibilità di mutamento delle destinazioni d'uso - di fabbricati utili alla conduzione del fondo o per attività di trasformazione dei prodotti agricoli, con particolare riferimento a quelli tipici della zona interessata con apposita disciplina dimensionale, tipologica e localizzativa;
 - e) sostiene il reddito agricolo promuovendo funzioni turistiche compatibili con il carattere di ruralità del territorio legate alla diffusione dei prodotti locali, al riorientamento delle produzioni zootecniche e all'incremento della fauna selvatica, nonché alla valorizzazione delle risorse storico - culturali.

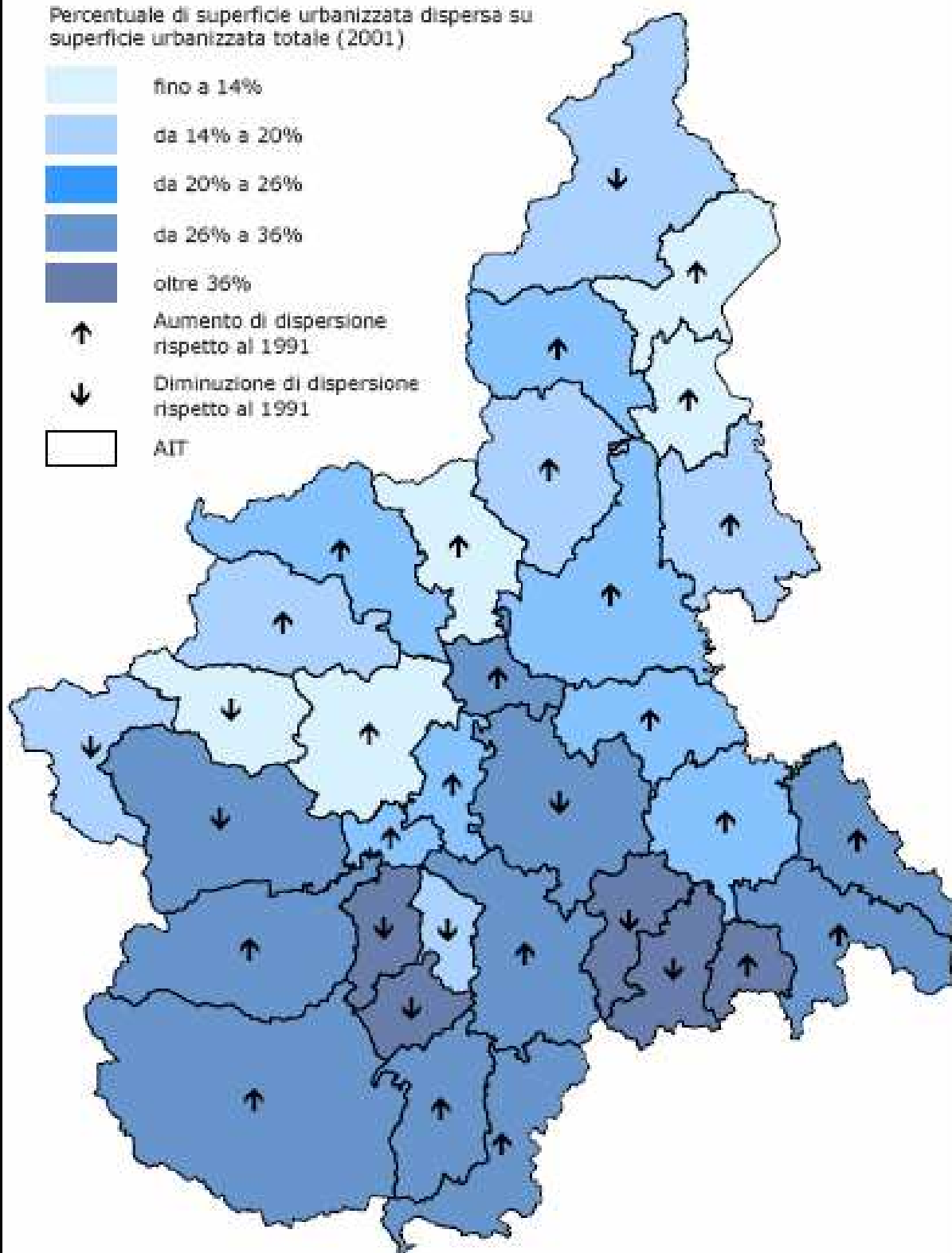
CONSUMO DI SUOLO

Percentuale di superficie urbanizzata compresa
viabilità su superficie totale dell'AIT (2001)



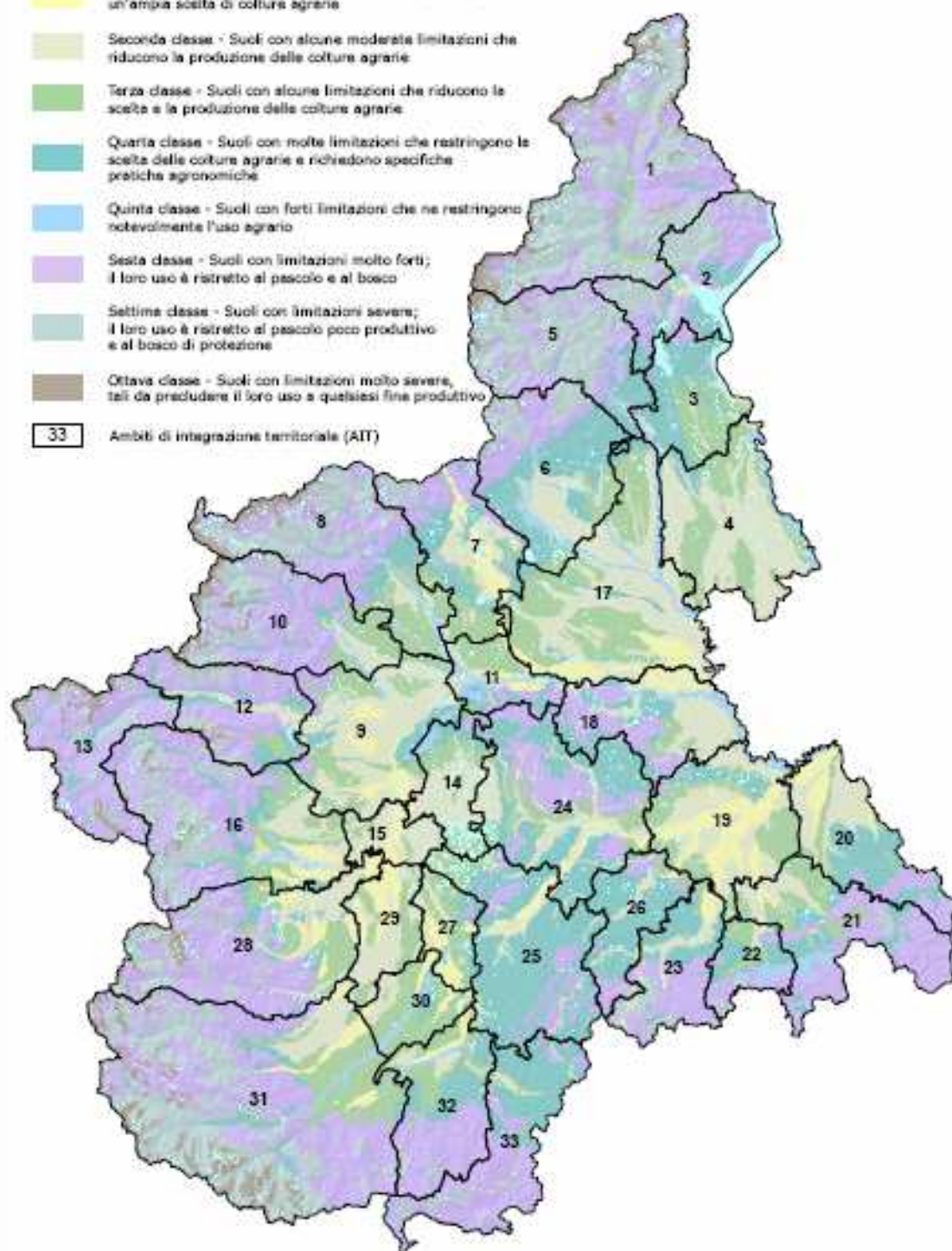
DISPERSIONE URBANA

Percentuale di superficie urbanizzata dispersa su superficie urbanizzata totale (2001)

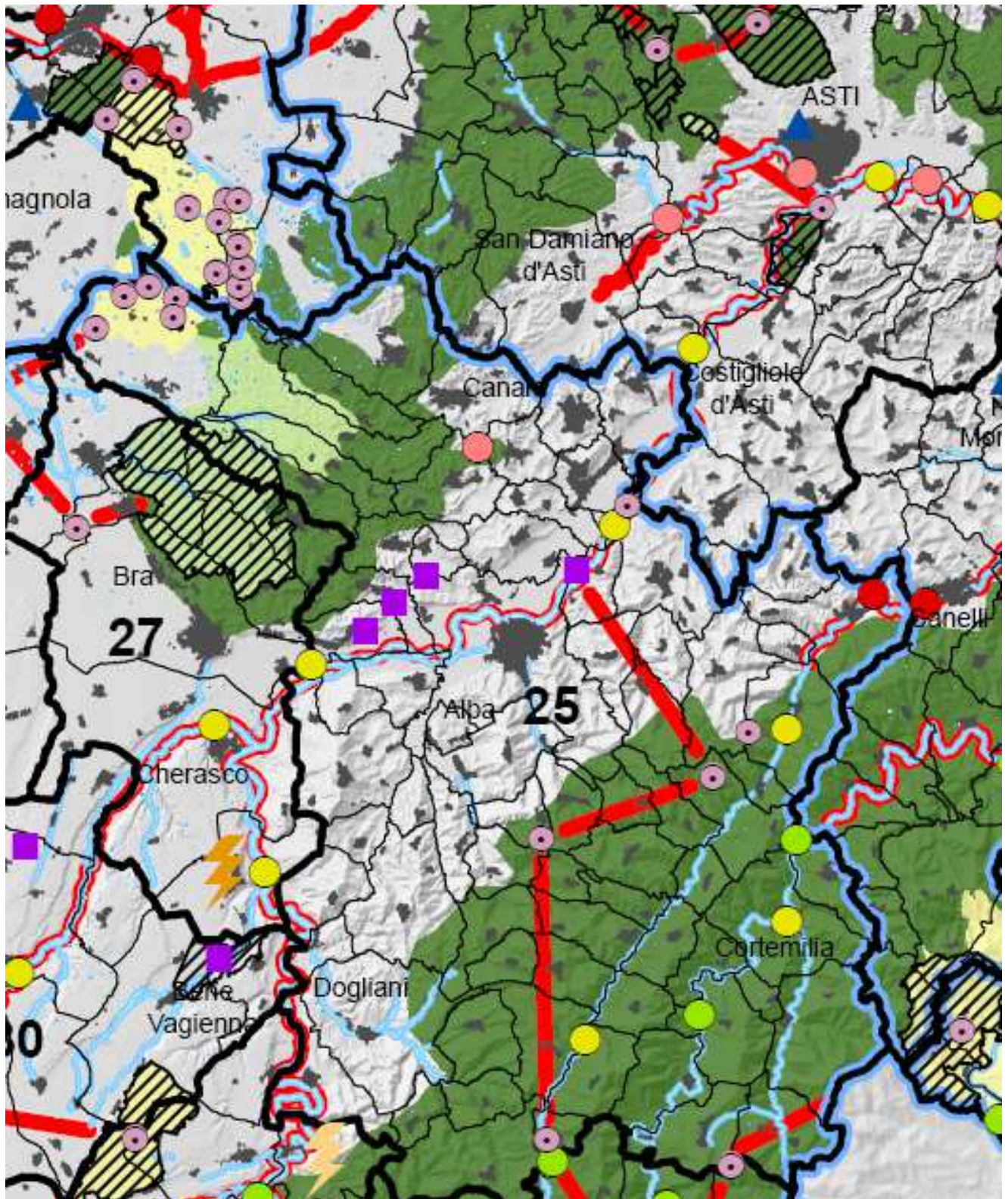


CAPACITA' D' USO DEL SUOLO

- Prima classe - Suoli privi o quasi di limitazioni, adatti per un'ampia scelta di colture agrarie
- Seconda classe - Suoli con alcune moderate limitazioni che riducono la produzione delle colture agrarie
- Terza classe - Suoli con alcune limitazioni che riducono la scelta e la produzione delle colture agrarie
- Quarta classe - Suoli con molte limitazioni che restringono la scelta delle colture agrarie e richiedono specifiche pratiche agronomiche
- Quinta classe - Suoli con forti limitazioni che ne restringono notevolmente l'uso agrario
- Sesta classe - Suoli con limitazioni molto forti; il loro uso è ristretto al pascolo e al bosco
- Settima classe - Suoli con limitazioni severe; il loro uso è ristretto al pascolo poco produttivo e al bosco di protezione
- Ottava classe - Suoli con limitazioni molto severe, tali da precludere il loro uso a qualsiasi fine produttivo
- 33 Ambiti di integrazione territoriale (AIT)



La **Tavola B** corrispondente alla Strategia "Sostenibilità ambientale ed efficienza energetica" individua l'ambito comunale di Priocca come segue.



Ambiti di Integrazione Territoriale (AIT) e comuni di appartenenza

AMBITI			COMUNI
n°	Denominazione	Gerarchia urbana	Comuni di appartenenza
24	ASTI	Livello superiore: Asti Livello inferiore: San Damiano d'Asti Costigliole d'Asti Moncalvo	ASTI, Costigliole d'Asti, Moncalvo, San Damiano d'Asti, Albugnano, Antignano, Aramengo, Azzano d'Asti, Baldichieri d'Asti, Berzano San Pietro, Buttigliera d'Asti, Calliano, Camerano Casasco, Cantarana, Capriglio, Casorzo, Castagnole delle Lanze, Castagnole Monferrato, Castell'Alfero, Castellero, Castello di Annone, Castelnuovo Don Bosco, Cellarengo, Celle Enomondo, Cerreto d'Asti, Cerro Tanaro, Chiusano d'Asti, Cinaglio, Cisterna d'Asti, Coazzolo, Cocconato, Corsione, Cortandone, Cortanze, Cortazzone, Cossombrato, Cunico, Dusino San Michele, Ferrere, Frinco, Grana, Grazzano Badoglio, Isola d'Asti, Marengo, Mombercelli, Monale, Moncucco Torinese, Mongardino, Montafia, Montaldo Scarampi, Montechiaro d'Asti, Montegrosso d'Asti, Montemagno, Moransengo, Passerano Marmorito, Penango, Pella, Pino d'Asti, Piovà Massaia, Portacomaro, Refrancore, Revigliasco d'Asti, Roatto, Robella, Rocca d'Arazzo, Rocchetta Tanaro, San Martino Alfieri, San Paolo Solbrito, Scurzolengo, Settime, Soglio, Tiglio, Tonco, Tonengo, Valfenera, Viale d'Asti, Viarigi, Vigliano d'Asti, Villanova d'Asti, Villafranca d'Asti, Villa San Secondo, Montiglio Monferrato
25	ALBA	Livello medio: Alba Livello inferiore: Canale, Cortemilia, Dogliani	ALBA, Canale, Cortemilia, Dogliani, Albaretto della Torre, Arguello, Baldissero d'Alba, Barbaresco, Barolo, Belvedere Langhe, Benevello, Bergolo, Bonvicino, Borgomale, Bosia, Bossolasco, Camo, Castagnito, Castelletto Uzzone, Castellinaldo, Castiglione Falletto, Castiglione Tinella, Ceresole d'Alba, Castino, Cerretto Langhe, Cissone, Cornigliano d'Alba, Cossano Belbo, Cravanzana, Diano d'Alba, Farigliano, Feisoglio, Gorgegno, Govone, Grinzane Cavour, Guarene, La Morra, Lequio Berria, Levice, Magliano Alfieri, Mango, Monchiero, Monforte d'Alba, Montà, Montaldo Roero, Montalupo Albese, Monteu Roero, Monticello d'Alba, Murazzano, Neive, Neviglie, Niella Belbo, Novello, Perletto, Pezzolo Valle Uzzone, Piobesi d'Alba, Priocca, Prunetto, Rocchetta Belbo, Roddi, Roddino, Rodello, S.Vittoria d'Alba, San Benedetto Belbo, Santo Stefano Belbo, Santo Stefano Roero, Serralunga d'Alba, Serravalle Langhe, Sinio, Somanò, Torre Bormida, Treiso, Trezzo Tinella, Verduno, Vezza d'Alba
26	CANELLI-NIZZA	Livello medio: Canelli Livello inferiore: Nizza Monferrato	CANELLI, Nizza Monferrato, Agliano, Belveglio, Bruno, Bubbio, Calamandrana, Calosso, Cassinasco, Castel Boglione, Castelletto Molina, Castel Rocchero, Castelnuovo Belbo, Castelnuovo Calcea, Cessole, Cortiglione, Fontanile, Incisa Scapaccino, Loazzolo, Maranzana, Moasca, Mombalbano, Mombaruzzo, Montabone, Monastero Bormida, Olmo Gentile, Quaranti, Roccaverano, Rocchetta Palafea, San Giorgio Scarampi, San Marzano Oliveto, Serole, Sessame, Vaglio Serra, Vesime, Vinchio
27	BRÀ	Livello medio: Bra Livello inferiore: Cherasco	BRA, Cherasco, Narzole, Pocapaglia, Sanfrè, Sommariva del Bosco, Sommariva Perno
28	SALUZZO	Livello medio: Saluzzo Livello inferiore: Barge, Verzuolo	SALUZZO, Barge, Verzuolo, Bagnolo Piemonte, Bellino, Bronello, Brossasco, Cardé, Casalgrasso, Casteldelfino, Castellar, Costigliole Saluzzo, Crissolo, Envie, Faule, Frassinio, Gambaasca, Isasca, Lagnasco, Manta, Martiniana Po, Melle, Moretta, Oncino, Ostana, Paesana, Pagno, Piasco, Polonghera, Pontechianale, Revellino, Rifreddo, Rossana, Sampeyre, Sanfront, Scarnafigi, Torre San Giorgio, Valmala, Venasca

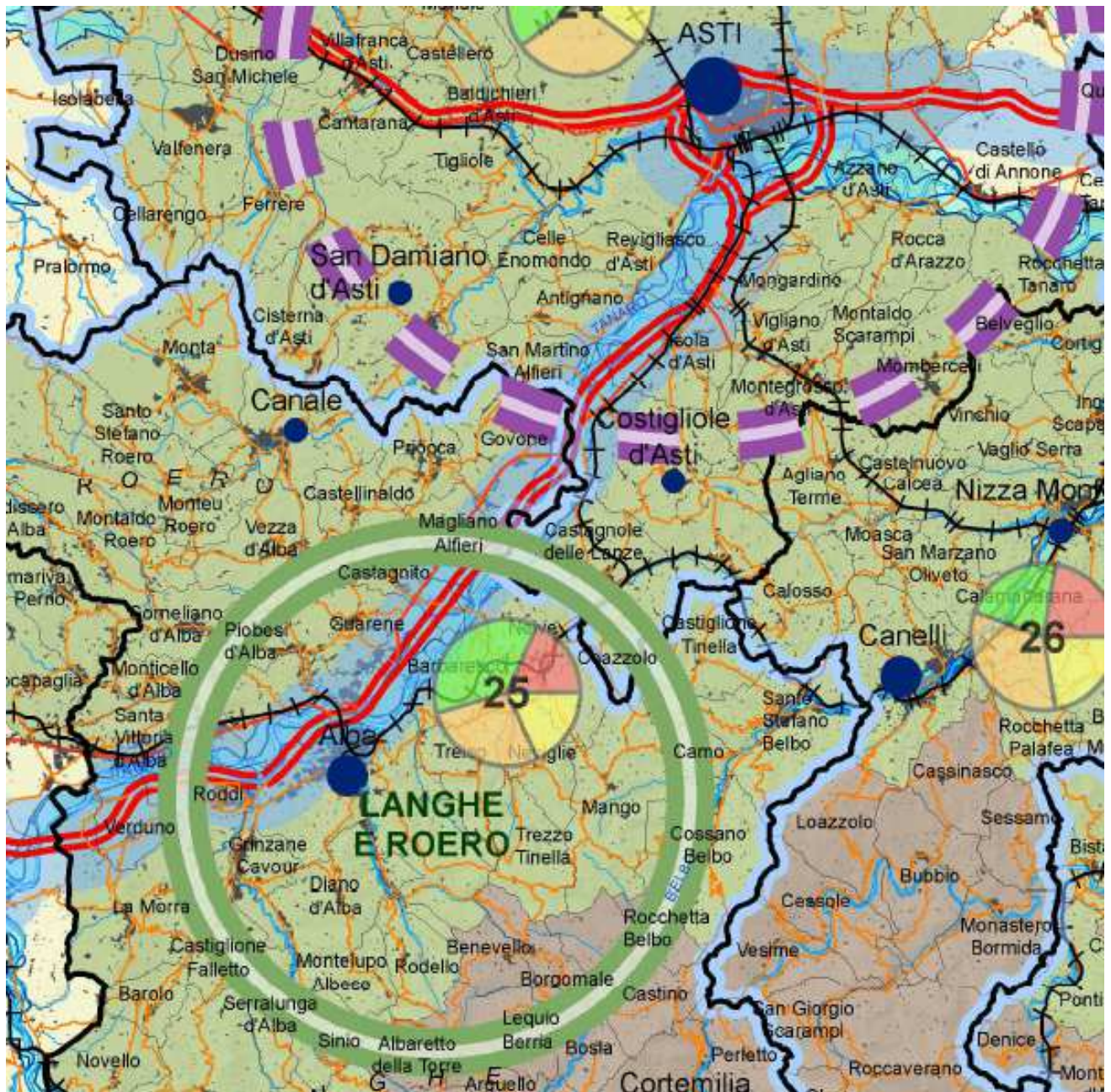
AIT n. 25 ALBA:

- 25.1: Alba, Diano d'Alba, Grinzane Cavour, Roddi, Treiso
- 25.2: Canale, Ceresole d'Alba, Montà, Montaldo Roero, Monteu Roero, Santo Stefano Roero
- 25.3: Castagnito, Castellinaldo, Govone, Guarene, Magliano Alfieri, Priocca, Vezza d'Alba
- 25.4: Barbaresco, Mango, Neive, Neviglie, Trezzo Tinella
- 25.5: Camo, Castiglione Tinella, Cossano Belbo, Rocchetta Belbo, Santo Stefano Belbo
- 25.6: Benevello, Borgomale, Lequio Berria, Montelupo Albese, Rodello, Sinio
- 25.7: Bergolo, Bosia, Castelletto Uzzone, Castino, Cortemilia, Perletto, Pezzolo valle Uzzone
- 25.8: Gorzegno, Levice, Prunetto, Torre Bormida
- 25.9: Cravanzana, Feisoglio, Niella Belbo, San Benedetto Belbo
- 25.10: Albaretto della Torre, Arguello, Bossolasco, Cerretto Langhe, Cissone, Murazzano, Serravalle Langhe
- 25.11: Belvedere Langhe, Bonvicino, Dogliani, Farigliano, Somano
- 25.12: Barolo, Castiglione Falletto, La Morra, Monchiero, Monforte d'Alba, Novello, Roddino, Serralunga d'Alba, Verduno
- 25.13: Baldissero d'Alba, Corneliano d'Alba, Monticello d'Alba, Piobesi d'Alba, Santa Vittoria d'Alba

AIT 25 - Alba

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

La **Tavola di progetto** del PTR suggerisce gli indirizzi di governo del territorio.



* * * * *

I principali obiettivi di variante, ovvero:

- creazione di opportune condizioni atte a favorire la densificazione degli ambiti residenziali;
- incentivazione del recupero di immobili esistenti in luogo di nuove realizzazioni (comportanti nuovo consumo di suolo inedificato) con miglioramento della qualità architettonica e delle condizioni di sicurezza;
- creazione di opportune condizioni atte a favorire la permanenza sul territorio comunale di realtà economiche e produttive che costituiscono uno dei perni fondamentali del tessuto economico locale, anche sotto il profilo occupazionale;

si ritengono compatibili con i contenuti del PTR, rispetto al quale non presentano elementi di contrasto.

PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE (PPR)

Il **Piano paesaggistico regionale** (Ppr), predisposto per promuovere e diffondere la conoscenza del paesaggio piemontese e il suo ruolo strategico per lo sviluppo sostenibile del territorio, è stato adottato la prima volta con D.G.R. n. 53-11975 del 4 agosto 2009. A seguito della sua pubblicazione, il Piano è stato oggetto di numerosi osservazioni da parte dei soggetti a vario titolo interessati, alle quali si è stato dato puntuale riscontro; dette osservazioni hanno determinato, fin da subito e in relazione ad alcune esigenze contingenti, l'integrazione delle prescrizioni dell'articolo 13 delle Norme di Attuazione, demandando a una fase successiva l'intera revisione del Piano (D.G.R. n. 6-5430 del 26 febbraio 2013 di controdeduzione alle osservazioni e anticipazione delle modifiche relative all'articolo 13 delle Norme di Attuazione).

L'elaborazione del Piano, come previsto dal Codice dei beni culturali e del paesaggio, è stata sviluppata dalla Regione congiuntamente con il MiBACT, secondo le modalità disciplinate dal Protocollo d'intesa sottoscritto il 28 marzo 2008 e dal Disciplinare d'attuazione del Protocollo di intesa dell'11 luglio 2008, ed è proseguita dopo l'adozione, con specifico riferimento alla ricognizione dei beni paesaggistici e alla definizione della loro disciplina normativa. L'insieme dei contributi pervenuti alla Regione ha portato a un processo di revisione e integrazione degli aspetti conoscitivi, cartografici, normativi del Ppr, volto a predisporre uno strumento di pianificazione il più possibile completo, comprensibile ed efficace.

A conclusione dei lavori di ricognizione dei beni paesaggistici la Regione ha ritenuto necessario garantire il coinvolgimento dei soggetti interessati, ai fini di assicurare la massima trasparenza nel processo di revisione del Piano. A fine 2013, è stata pertanto inviata a ciascun Comune piemontese un'informativa contenente la documentazione relativa ai beni paesaggistici presenti sul relativo territorio, con l'invito a operare una

verifica rispetto ai dati in proprio possesso e a esprimere eventuali considerazioni in merito. I numerosi riscontri pervenuti, sintetizzati in un documento contenente i [quesiti ricorrenti e di interesse generale sulla perimetrazione dei beni](#), sono stati analizzati e vagliati in incontri specifici, che hanno portato all'attuale definizione dei contenuti del Piano. Gli esiti del processo di ricognizione dei beni paesaggistici sono confluiti in un nuovo elaborato del Ppr, il Catalogo dei beni paesaggistici del Piemonte, che ne fornisce le informazioni necessarie alla corretta gestione.

Il riconoscimento dei beni paesaggistici non esaurisce il campo d'attenzione del Ppr, che considera anche le altre componenti del paesaggio (sotto l'aspetto naturalistico-ambientale, storico-culturale, percettivo-identitario e urbanistico-insediativo), la cui disciplina concorre a diffondere i valori paesaggistici sull'intero territorio regionale, e che detta le strategie e le politiche per il paesaggio piemontese (sintetizzate nella nuova Tavola P6).

Il nuovo Ppr è stato adottato dalla Giunta regionale con [D.G.R. n. 20-1442 del 18 maggio 2015](#), tale deliberazione è stata pubblicata, ai sensi della normativa vigente, sul B.U.R. n. 20 del 21 maggio 2015.

Nella medesima seduta, la Giunta regionale ha provveduto, con [D.G.R. n. 19-1441](#), a controdedurre alle 8 osservazioni pervenute a seguito della rielaborazione dell'articolo 13 delle Norme di Attuazione, le cui risultanze sono parte integrante del Piano riadottato.

Dalla data di adozione del Ppr, non sono consentiti sugli immobili e nelle aree tutelate ai sensi dell'articolo 134 del Codice dei beni culturali e del paesaggio interventi in contrasto con le prescrizioni di cui agli articoli 3, 13, 14, 15, 16, 18, 23, 26, 33 e 39 delle Norme di Attuazione del Piano e con quelle specifiche dettate per i beni di cui agli articoli 136 e 157 del

Codice, dettagliate nelle schede del Catalogo dei beni paesaggistici, in quanto le prescrizioni sopra citate sono sottoposte alle misure di salvaguardia di cui all'articolo 143, comma 9 del Codice stesso.

La formazione del PPR è stata avviata congiuntamente ed in coerenza con il nuovo PTR del 2011; il coordinamento dei due strumenti è avvenuto attraverso la definizione di un sistema di strategie ed obiettivi generali comuni:

1. Riqualificazione territoriale, tutela e valorizzazione del paesaggio;
2. sostenibilità ambientale ed efficienza energetica indirizzata all'ecosostenibilità;
3. integrazione territoriale delle infrastrutture di mobilità, comunicazione, logistica;
4. ricerca, innovazione e transizione produttiva;
5. valorizzazione delle risorse umane e delle capacità istituzionali.

Da tali strategie discendono obiettivi comuni ad entrambi gli strumenti che sono poi articolati in obiettivi specifici, pertinenti alle specifiche finalità di ciascun Piano.

Il PPR è chiamato a svolgere una triplice funzione:

- conoscitiva;
- regolativa;
- strategica.

Dalle 5 grandi strategie del PPR discendono 26 obiettivi generali che sono comuni al PPR ed al PTR. Le finalità particolari e le strategie operative per gli aspetti paesaggistico - ambientali sono invece in gran parte differenti da quelle territoriali, in relazione ai temi specifici ed agli

interessi diversificati che PPr e PTR si trovano ad affrontare: il quadro degli obiettivi specifici, pur mantenendo un reciproco coordinamento, è pertanto differenziato per i due strumenti e costituisce il riferimento per gli aspetti di qualità paesaggistica da individuare in ciascun ambito di paesaggio.

Il Piano paesaggistico regionale (PPR) è stato infine approvato con D.C.R. n. 233-35836 del 3 ottobre 2017 sulla base dell'Accordo firmato a Roma il 14 marzo 2017 tra il Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo (MiBACT) e la Regione Piemonte.

Il PPR è entrato in vigore il giorno successivo alla pubblicazione della deliberazione di approvazione sul Bollettino Ufficiale Regionale (BUR n. 42 del 19.10.2017).

Entro 24 mesi da tale data, tutti gli strumenti di pianificazione urbanistica o territoriale dovranno essere adeguati al Piano paesaggistico; nelle more dell'adeguamento, ogni variante apportata agli strumenti di pianificazione, limitatamente alle aree da essa interessate, dovrà essere coerente e rispettare le norme del PPR.

Tavola P1 - Quadro strutturale

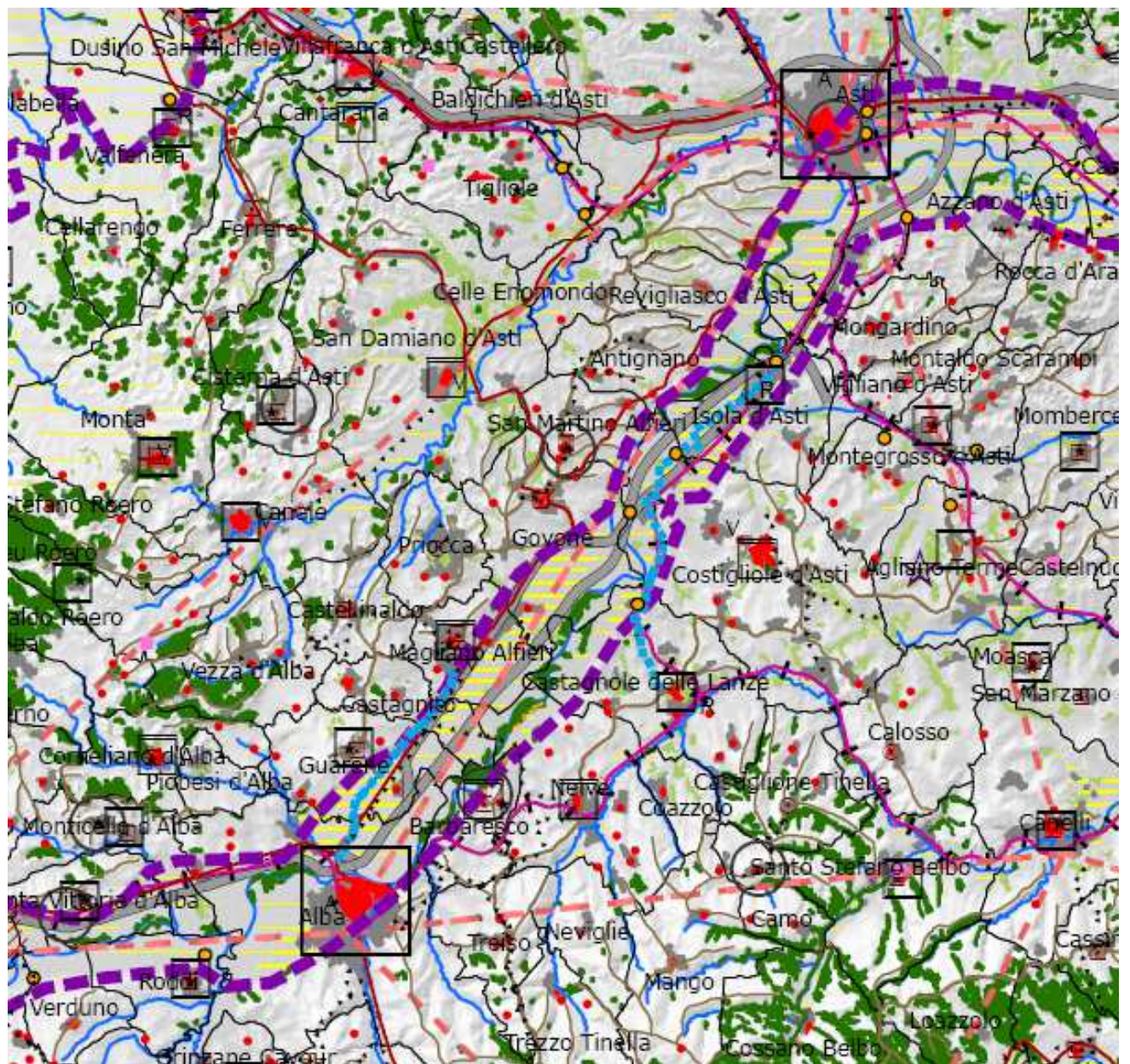


Tavola P2.5 - Beni paesaggistici

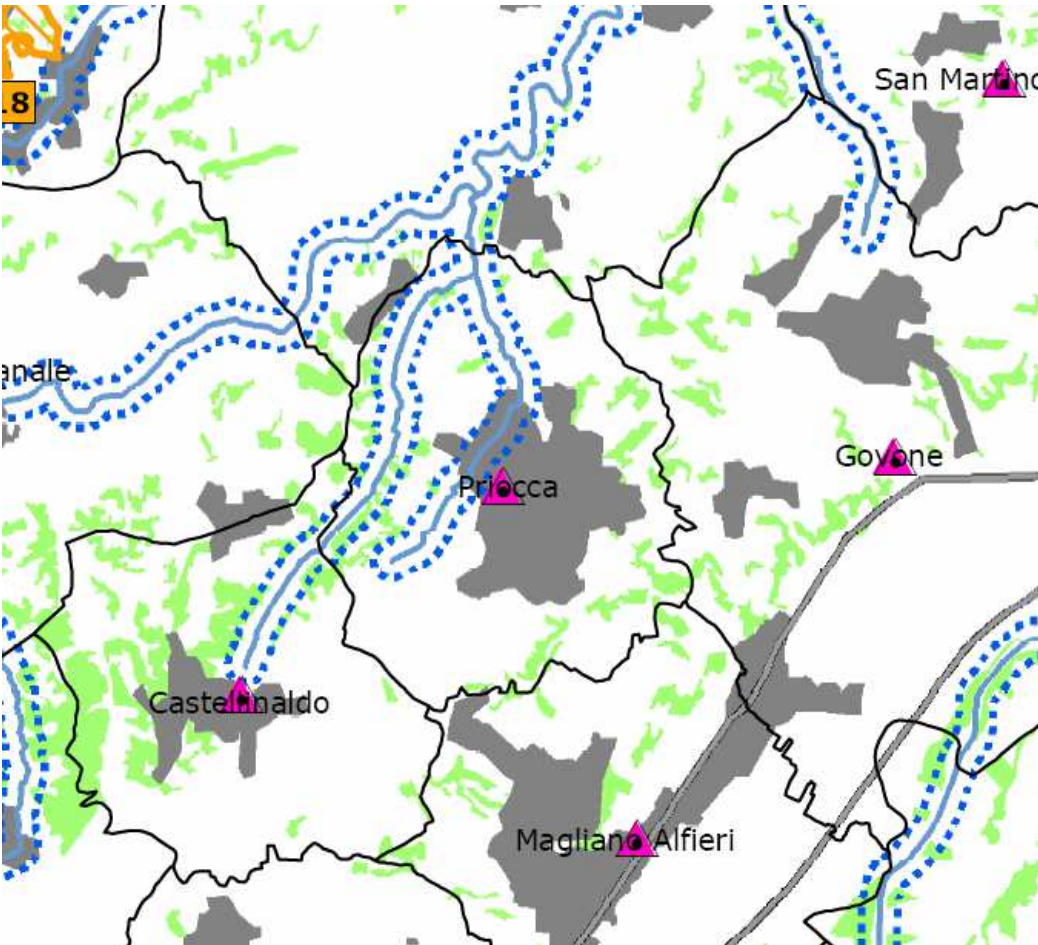
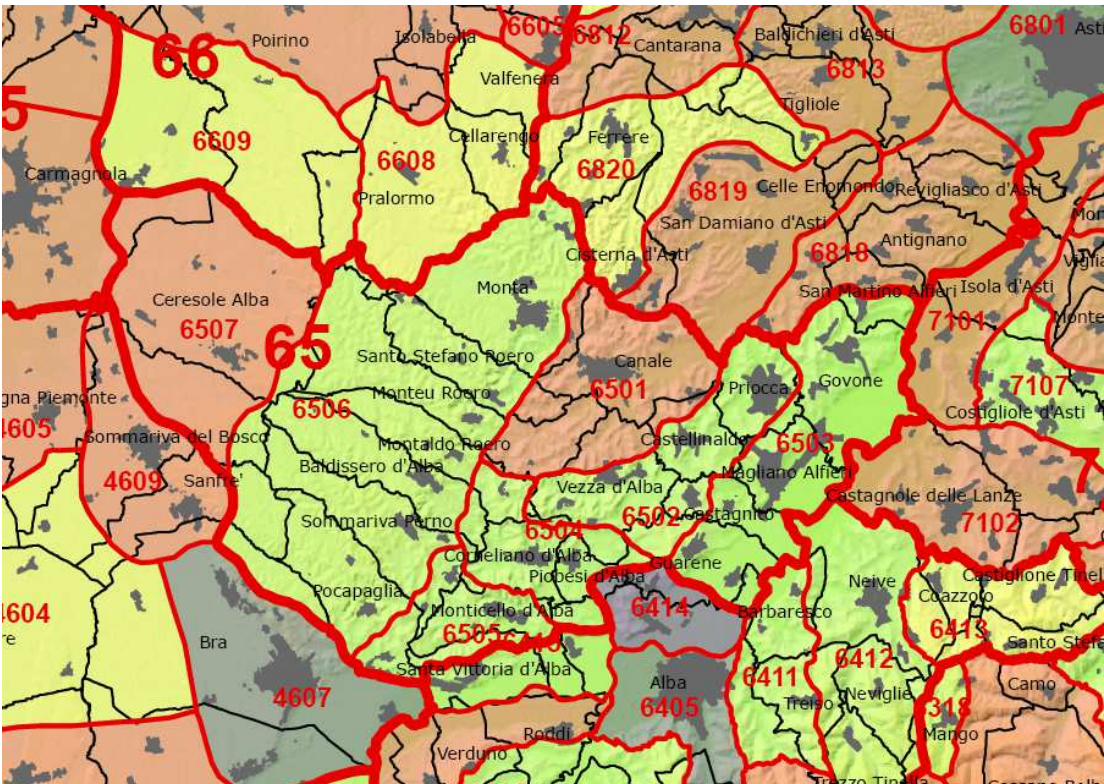


Tavola P3 - Ambiti e unità di paesaggio



Il Comune di Priocca appartiene all'ambito di paesaggio n. 65 (Roero) e risulta compreso per la quasi totalità del territorio comunale nell'unità di paesaggio n. 6502.

Solo in minima parte il territorio comunale di Priocca risulta compreso nell'unità di paesaggio n. 6503.

65 Roero

6501	7	Conca di Canale
6502	4	Colline tra Priocca e Castellinaldo
6503	4	Versante Tanaro tra Guarene e S.Martino Alfieri
6504	4	Roero centrale di Corneliano
6505	4	Colline di Monticello
6506	4	Rocche dei Roeri
6507	7	Altopiano di Ceresole d'Alba

Tavola P4 - Componenti paesaggistiche (P4.15)

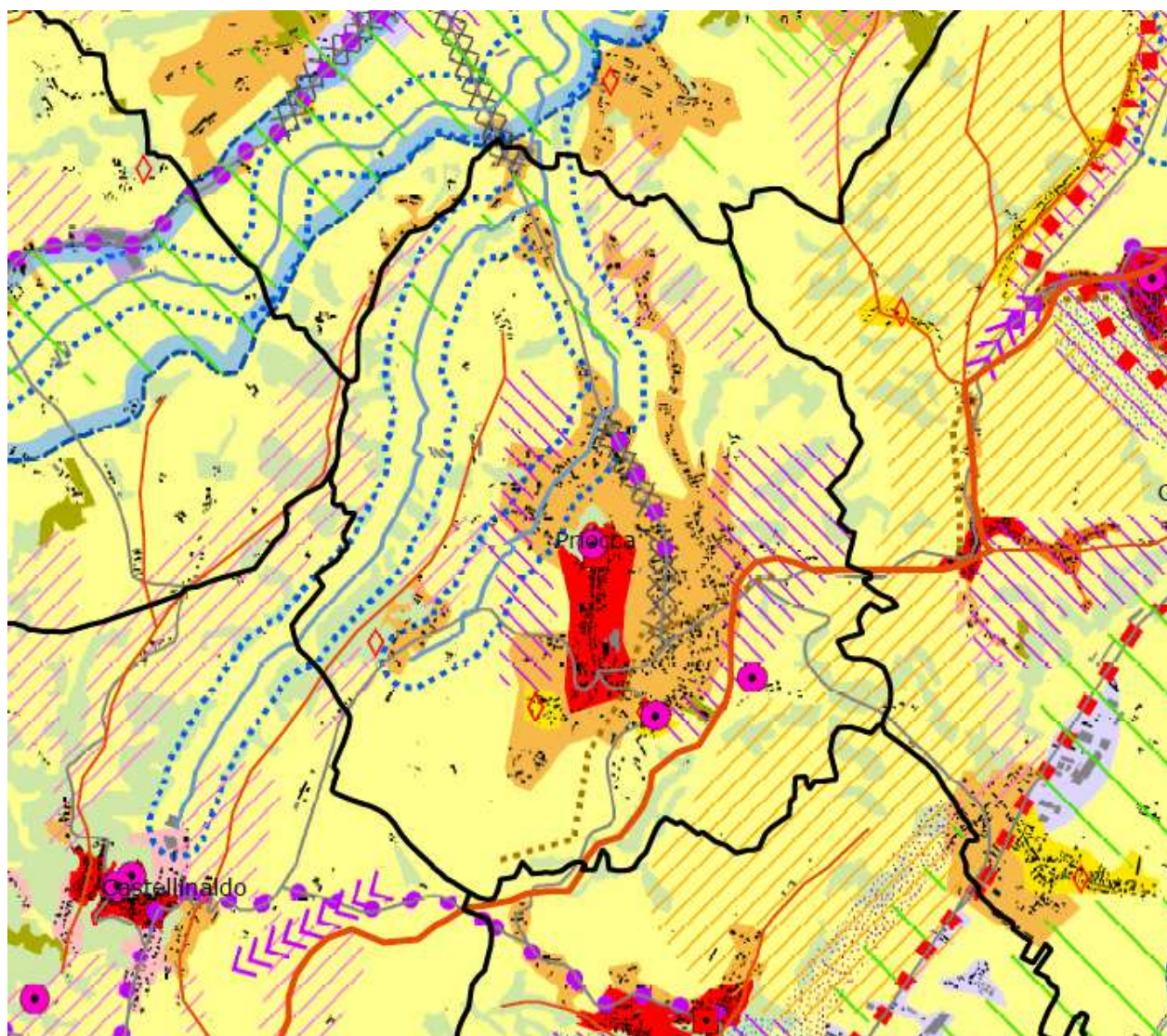


Tavola P5 - Rete di connessione paesaggistica

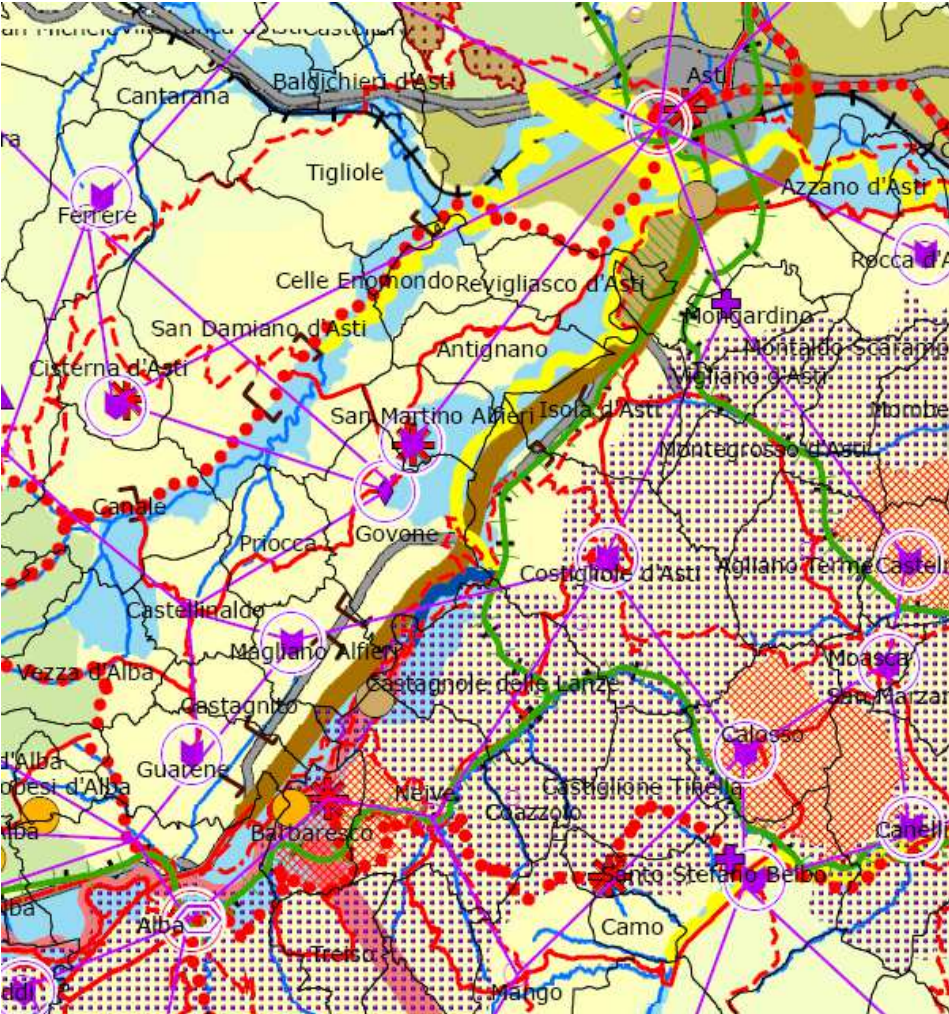
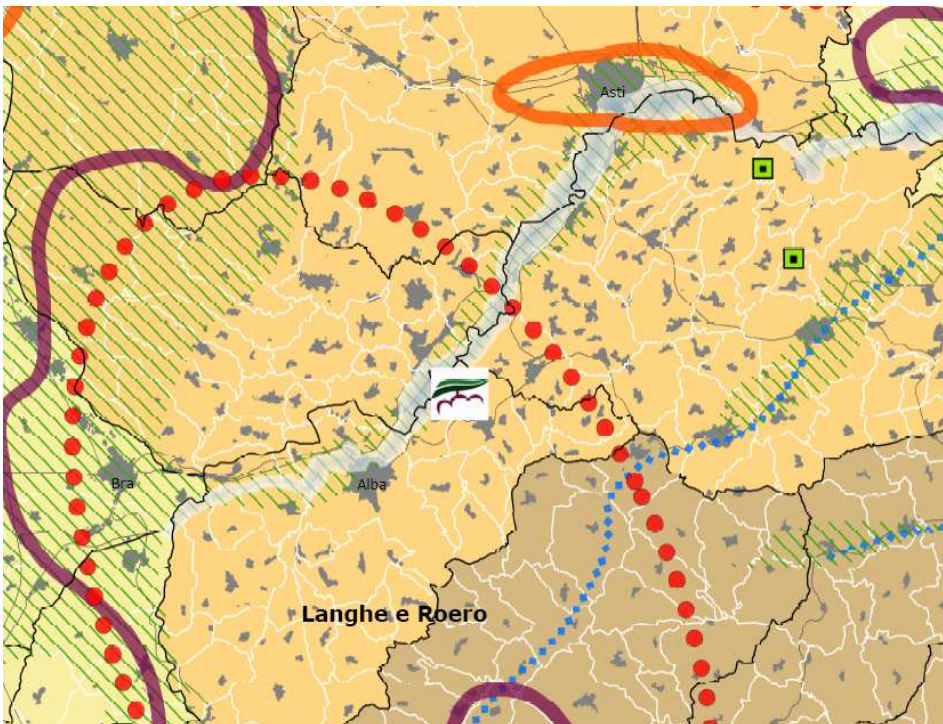


Tavola P6 - Strategie e politiche per il paesaggio



Norme di attuazione

Ambito 65 – Roero: Alba (64-65), Baldissero d'Alba (65), Bra (46-65), Canale (65), Carmagnola (45-65-66), Castagnito (65), Castellinaldo (65), Ceresole d'Alba (65), Corneliano d'Alba (65), Govone (65), Guarene (64-65), Magliano Alfieri (65), Montà (65), Montaldo Roero (65), Monteu Roero (65), Monticello d'Alba (64-65), Piobesi d'Alba (64-65), Pocapaglia (65), Priocca (65), San Martino Alfieri (65-68), Sanfrè (46-65), Santa Vittoria d'Alba (64-65), Santo Stefano Roero (65), Sommariva del Bosco (46-65), Sommariva Perno (65), Vezza d'Alba (65)

AMBITO 65 – ROERO

Obiettivi	Linee di azione
1.2.3. Conservazione e valorizzazione degli ecosistemi a "naturalità diffusa" delle matrici agricole tradizionali, per il miglioramento dell'organizzazione complessiva del mosaico paesistico, con particolare riferimento al mantenimento del presidio antropico minimo necessario in situazioni critiche o a rischio di degrado.	Salvaguardia della varietà paesistica, evitando l'abbandono, la trasformazione monocolturale a vigneto di interi versanti e la perdita del frazionamento dei lotti e della varietà culturale; ripristino di aree prato-pascolive per il mantenimento della biodiversità.
1.2.4. Contenimento dei processi di frammentazione del territorio per favorire una più radicata integrazione delle sue componenti naturali ed antropiche, mediante la ricomposizione della continuità ambientale e l'accrescimento dei livelli di biodiversità del mosaico paesaggistico.	Lungo corsi d'acqua, fossi, viabilità (soprattutto nella zona dell'altopiano), ripristino delle formazioni arboree e/o arbustive con sviluppo prevalentemente lineare, in quanto elementi di elevato valore paesaggistico fondamentali nella rete ecologica di ambito rurale.
1.4.4. Salvaguardia e valorizzazione degli aspetti di panoramicità regionali e locali, con particolare attenzione agli spazi aperti che consentono la percezione in profondità del territorio e l'inquadramento dei beni di interesse storico culturale e all'aspetto consolidato degli skyline urbani, collinari e montani.	Tutela delle visuali e contenimento degli impatti lungo le fasce di crinale.
1.5.2. Contenimento e razionalizzazione delle proliferazioni insediative e di attrezzature, arteriali o diffuse nelle aree urbane e suburbane. 1.6.2. Contenimento e mitigazione delle proliferazioni insediative nelle aree rurali, con particolare attenzione a quelle di pregio paesistico o produttivo.	Contenimento dello sviluppo lineare ed eventuale densificazione degli sviluppi arteriali non residenziali tra i nuclei di crinale e nella piana alluvionale del Tanaro, con consolidamento e compattazione dei filamenti di cresta già urbanizzati.
1.6.1. Sviluppo e integrazione nelle economie locali degli aspetti culturali, tradizionali o innovativi, che valorizzano le risorse locali e le specificità naturalistiche e culturali dei paesaggi collinari, pedemontani e montani, che assicurano la manutenzione del territorio e degli assetti idrogeologici e paesistici consolidati.	Tutela e incentivazione delle attività agricole attraverso la conservazione del suolo, dei caratteri paesaggistici rurali (siepi, filari ecc.), la promozione e la valorizzazione dei prodotti tipici e l'incentivazione all'utilizzo delle buone pratiche agricole.
2.4.1. Salvaguardia del patrimonio forestale. 2.4.2. Incremento della qualità del patrimonio forestale secondo i più opportuni indirizzi funzionali da verificare caso per caso (protezione, habitat naturalistico, produzione).	Inerbimento dei vigneti, dei nocioleti, dei frutteti e dei pioppeti; conservazione dei grandi alberi campestri, dei maggiori castagneti da frutto e del pino silvestre, anche con reimpianti di provenienza indigena.
4.5.1. Sviluppo di reti di integrazione e di attrezzature leggere per il turismo locale e diffuso, rispettoso e capace di valorizzare le specificità e le attività produttive locali.	Potenziamento dell'utilizzo integrato degli "alberghi diffusi" e delle attrezzature per la ristorazione e l'agriturismo.

Comuni

Alba (64-65), Baldissero d'Alba (65), Bra (46-65), Canale (65), Carmagnola (45-65-66), Castagnito (65), Castellinaldo (65), Ceresole d'Alba (65), Corneliano d'Alba (65), Govone (65), Guarene (64-65), Magliano Alfieri (65), Montà (65), Montaldo Roero (65), Monteu Roero (65), Monticello d'Alba (64-65), Piobesi d'Alba (64-65), Pocapaglia (65), Priocca (65), San Martino Alfieri (65-68), Sanfrè (46-65), Santa Vittoria d'Alba (64-65), Santo Stefano Roero (65), Sommariva del Bosco (46-65), Sommariva Perno (65), Vezza d'Alba (65).

* * * * *

I principali obiettivi di variante, ovvero:

- creazione di opportune condizioni atte a favorire la densificazione degli ambiti residenziali;
- incentivazione del recupero di immobili esistenti in luogo di nuove realizzazioni (comportanti nuovo consumo di suolo inedificato) con miglioramento della qualità architettonica e delle condizioni di sicurezza;
- creazione di opportune condizioni atte a favorire la permanenza sul territorio comunale di realtà economiche e produttive che costituiscono uno dei perni fondamentali del tessuto economico locale, anche sotto il profilo occupazionale;

si ritengono compatibili con i contenuti del PPR, rispetto al quale non presentano elementi di contrasto.

* * * * *

Si riporta, a seguire, la specifica tabella di raffronto tra le norme del PPR e le previsioni della variante parziale N. 46.

**Tabella di raffronto tra le norme del Ppr e le previsioni della variante allo strumento urbanistico
(Comune di Priocca - Variante Parziale N. 46)**

**finalizzata alla verifica del rispetto del Piano paesaggistico regionale (Ppr) da parte della variante allo strumento urbanistico non costituente variante di adeguamento
(articolo 11 e articolo 13 del Regolamento)**

(La compilazione rispetto agli specifici articoli e commi delle NdA è effettuata unicamente qualora il contenuto della variante interessi gli aspetti da essi disciplinati)

Premesse

Il Piano paesaggistico regionale descrive il paesaggio piemontese nei suoi caratteri identitari, al fine di garantire che sia adeguatamente conosciuto, tutelato, valorizzato e regolato, riconoscendone i valori fondamentali e individuandone le principali criticità. Per assicurare il corretto equilibrio tra sviluppo delle comunità e salvaguardia dei principali ambiti di pregio paesaggistico, il Ppr prevede misure di tutela che traducono i riconoscimenti di valore del paesaggio in disposizioni normative che incidono direttamente o indirettamente sui processi di trasformazione; ciò a partire dal **Sistema delle strategie e dagli obiettivi** descritti all'interno dell'**Allegato A alle Norme di attuazione (NdA)**, che costituiscono il fondamentale riferimento per le scelte di governo del territorio. L'**Allegato B alle NdA (Obiettivi specifici di qualità paesaggistica per ambiti di paesaggio)** individua inoltre per ciascuno dei **76 Ambiti di paesaggio** in cui è stato suddiviso il territorio regionale, specifici obiettivi e linee di azione che, come indicato all'articolo 10 delle NdA "**Ambiti di paesaggio**", costituiscono indirizzi per la formazione degli strumenti di pianificazione; obiettivi finalizzati alla tutela e valorizzazione dell'intero territorio regionale riferiti specificamente alle differenti componenti paesaggistiche riconosciute dal Ppr sono precisati all'interno dei relativi articoli delle norme di attuazione.

Il Ppr definisce altresì nelle **Schede degli Ambiti di paesaggio**, che descrivono nel dettaglio le caratteristiche naturali, storico-culturali e insediative relative ai 76 ambiti individuati, **indirizzi e orientamenti strategici** peculiari per ciascun territorio, rivolti alla realizzazione degli interventi da attuarsi all'interno dei diversi contesti paesaggistici.

Con riferimento all'apparato prettamente normativo, il Piano prevede all'interno delle NdA **obiettivi, indirizzi, direttive e prescrizioni** per le componenti paesaggistiche riconosciute all'interno del territorio regionale e rappresentate nella tavola P4; inoltre individua, per i beni paesaggistici di cui agli articoli 136 e 157 del d.lgs. 42/2004 - *Codice dei beni culturali e del paesaggio* (Codice), rappresentati nella Tavola P2 e nel **Catalogo dei beni paesaggistici del Piemonte**, Prima parte specifiche **prescrizioni d'uso** ai sensi dell'articolo 143, comma 1, lettera b) del Codice stesso, riportate nelle singole schede del Catalogo.

Come sottolineato dall'articolo 3 delle Norme di attuazione "*Ruolo del Ppr e rapporti con i piani e i programmi territoriali*", le previsioni del Ppr, volte alla tutela e valorizzazione del paesaggio regionale, costituiscono riferimento per tutti gli strumenti di pianificazione a ogni livello; in particolare le previsioni cogenti e immediatamente prevalenti su tutti gli strumenti generali e settoriali di governo del territorio alle diverse scale, compresi i piani d'area delle aree protette, prevalgono sulle disposizioni eventualmente incompatibili. Gli strumenti di pianificazione ai diversi livelli, con riferimento alla tutela e valorizzazione del paesaggio, devono garantire la coerenza di tutte le azioni trasformatrici in progetto con quanto previsto dal Ppr.

Gli strumenti di pianificazione urbanistica come previsto dall'articolo 46 comma 2 delle NdA "*Adeguamento del Ppr*" devono essere adeguati al Ppr entro ventiquattro mesi dalla sua approvazione, ai sensi dell'articolo 145, comma 4, del Codice.

Ai fini dell'adeguamento al Ppr è necessario:

- perseguire gli obiettivi;
- orientare le azioni di pianificazione in coerenza con gli indirizzi;
- dare attuazione alle direttive;
- rispettare le prescrizioni e le specifiche prescrizioni d'uso.

L'articolo 2 delle NdA del Ppr "Caratteri delle disposizioni normative", ai commi 2, 3 e 4 definisce l'efficacia normativa delle previsioni del Ppr, come richiamate anche nell'articolo 2 comma 4 del Regolamento.

In attesa dell'adeguamento al Ppr, come previsto dell'articolo 46, comma 9, delle NdA, **ogni variante apportata allo strumento urbanistico deve essere coerente con le previsioni del Ppr stesso, limitatamente alle aree oggetto della variante.**

Tutte le varianti devono quindi rispettare le disposizioni cogenti e immediatamente prevalenti del Ppr contenute nelle NdA all'articolo 3, comma 9, all'articolo 13, commi 11, 12 e 13, all'articolo 14, comma 11, all'articolo 15, commi 9 e 10, all'articolo 16, commi 11, 12 e 13, all'articolo 18, commi 7 e 8, all'articolo 23, commi 8 e 9, all'articolo 26, comma 4, all'articolo 33, commi 5, 6, 13 e 19, all'articolo 39, comma 9 e all'articolo 46, commi 6, 7, 8, 9, e nelle Schede del Catalogo dei beni paesaggistici del Piemonte, prima parte, e al contempo dimostrare di essere coerenti con gli obiettivi, gli indirizzi e le direttive del Ppr.

All'interno della Relazione illustrativa dello strumento urbanistico viene pertanto illustrato con il presente documento il rapporto tra le previsioni del Prg e del Ppr.

La compilazione della tabella di seguito riportata è finalizzata ad agevolare il riscontro del rispetto del Ppr da parte dello strumento urbanistico. Nello specifico la tabella è relativa alle componenti paesaggistiche individuate dal Ppr stesso e disciplinate nelle Norme di attuazione a partire dall'articolo 13 delle NdA; riporta il titolo dell'articolo e, al fine di favorire la conoscenza e la comprensione dei contenuti dello strumento regionale, i temi oggetto dell'articolo stesso rappresentati nella cartografia del Ppr; nella prima colonna sono riportati i commi dell'articolo e le principali previsioni normative da rispettare al fine di garantire la coerenza con il Ppr. I commi non sono riportati integralmente qualora siano presenti disposti non direttamente inerenti alla coerenza dei piani locali con il Ppr.

A. RAFFRONTO TRA LE NORME DI ATTUAZIONE DEL PPR E LE PREVISIONI DELLA VARIANTE

Articolo 13. Aree di montagna

Nella Tav. P4 sono rappresentati:

- aree di montagna (tema areale che rappresenta l'area montana, incluse le aree di montagna rappresentate nella Tav. P2);
- vette (tema puntuale costituito da 307 cime), anche esterne all'area montana;
- sistema di crinali montani principali e secondari (tema lineare costituito da 612 elementi e corredato da un buffer di 50 sui crinali);
- ghiacciai, rocce e macereti (tema areale).

Nella Tav. P2 sono rappresentate le aree di montagna tutelate ai sensi dell'art. 142, lett. d., e. del d.lgs.42/2004.

Direttive

comma 10

I piani locali, anche sulla base di adeguate analisi valutative del patrimonio edilizio, urbanistico e infrastrutturale esistente e non più utilizzato per le attività tradizionali, definiscono normative volte a:

- a. finalizzare il potenziamento delle funzioni residenziali, delle attività turistiche, ricreative o produttive, degli spazi per nuove attrezzature, per impianti e manufatti necessari a usi diversi da quelli agricoli e forestali, principalmente al recupero, alla riqualificazione o al completamento del patrimonio edilizio esistente;
- b. reperire gli spazi per nuove attrezzature, impianti e manufatti necessari a usi diversi da quelli tradizionali, agricoli e forestali, prioritariamente nelle aree già urbanizzate;
- c. garantire la compatibilità qualitativa degli interventi con le caratteristiche tipologiche, geomorfologiche e paesaggistiche dei territori interessati.

I contenuti della variante non interessano aspetti disciplinati dalla specifica disposizione in questione.

Prescrizioni

comma 11

Nelle aree di montagna individuate nella Tavola P4:

- a. la viabilità a uso agricolo e forestale e le vie di esbosco eventualmente necessarie devono essere realizzate nel rispetto delle disposizioni della l.r. 4/2009 e delle presenti norme;
- b. gli interventi per la produzione, la trasmissione e la distribuzione dell'energia, compresi gli impianti idroelettrici e i campi eolici, oltre ad applicare le norme di cui agli articoli 14 e 39 e del successivo comma 12, devono essere coerenti con la programmazione settoriale di livello regionale, nazionale e comunitario e con gli indirizzi approvati dalla Giunta regionale; la progettazione di tali interventi deve garantire il rispetto dei fattori caratterizzanti la componente montagna, ivi compresi le vette e i sistemi dei crinali montani; i progetti devono altresì prevedere specifiche misure di mitigazione e compensazione di tipo paesaggistico e ambientale, da realizzarsi in via prioritaria nei medesimi siti d'intervento e da eseguirsi contestualmente alla realizzazione degli interventi stessi.

I contenuti della variante non interessano aspetti disciplinati dalla specifica disposizione in questione.

comma 12

Nelle aree di montagna individuate nella Tavola P4, nell'intorno di 50 metri per lato dalle vette e dai sistemi di crinali montani principali e secondari rappresentati nella Tavola stessa, è vietato ogni intervento di trasformazione eccedente quanto previsto alle lettere a., b., c., d., comma 1, articolo 3, del DPR n. 380 del 2001, fatti salvi gli interventi:

- a. necessari per la difesa del suolo e la protezione civile e quelli di cui al comma 11, lettera a.;
- b. relativi al completamento dell'abitato e all'ampliamento delle costruzioni preesistenti;
- c. necessari per la razionalizzazione e l'ammodernamento del sistema degli impianti sciistici, volti prioritariamente alla riduzione del numero dei tracciati degli impianti, o comunque alla mitigazione degli impatti paesaggistici pregressi, limitatamente alle strutture tecniche necessarie per la funzionalità degli impianti stessi;
- d. relativi ad attività estrattive, a rilevanza almeno regionale, per la ricerca e la coltivazione di pietre ornamentali aventi carattere storico, o di minerali industriali che non sia sostenibile, dal punto di vista tecnico, economico, paesaggistico e ambientale reperire altrove;
- e. necessari per la produzione di energia, di cui al comma 11, lettera b., qualora sia dimostrato il rilevante interesse pubblico dell'impianto e l'intorno di 50 metri per lato dalle vette e dai sistemi di crinali in cui sorge l'impianto non ricada altresì in aree e immobili individuati ai sensi degli articoli 134, comma 1, lettere a. e c. e 157 del Codice; all'interno delle suddette aree e immobili sono consentiti, nell'intorno dei 50 metri per lato dalle vette e dai sistemi di crinali, esclusivamente i tracciati viari per la realizzazione degli impianti; per tali tracciati, al termine delle opere è previsto il ripristino integrale dei luoghi e, ove necessario, la trasformazione in tracciato di ridotta larghezza utilizzabile per la manutenzione degli impianti;
- f. relativi alla rete di livello almeno regionale di trasmissione e distribuzione dell'energia elettrica, di cui al comma 11, lettera b., e alla diffusione delle telecomunicazioni, solo se volti alla riqualificazione o alla manutenzione di impianti già esistenti nella medesima area di montagna o, per quelli nuovi, se necessari per l'attraversamento trasversale del versante nei punti a minore visibilità dall'intorno e, nel caso di impianti per la diffusione delle telecomunicazioni, se non localizzabili altrove, anche prevedendo eventuali accordi tra i soggetti gestori per contenere il numero dei relativi sostegni.

Gli interventi di cui al presente comma possono essere consentiti esclusivamente qualora il rispetto delle condizioni sopra descritte sia dimostrato in sede progettuale e valutato in sede autorizzativa e non sussistano localizzazioni alternative di minor impatto al di fuori dell'intorno dei 50 metri per lato dalle vette e dai sistemi di crinali montani, la soluzione progettuale risulti la più idonea sotto il profilo dell'inserimento paesaggistico e le valutazioni tecniche espresse in sede di approvazione dei singoli progetti abbiano conseguito esito favorevole relativamente alle valutazioni di carattere ambientale e paesaggistico; i progetti devono altresì prevedere specifiche misure di mitigazione e compensazione di tipo paesaggistico da realizzarsi in via prioritaria nei medesimi siti d'intervento e da eseguirsi contestualmente alla realizzazione degli interventi stessi.

comma 13

Nei territori coperti dai ghiacciai, individuati nella Tavola P2, sono consentiti esclusivamente interventi finalizzati: - alla difesa dell'equilibrio idrogeologico ed ecologico; - alla conoscenza e a un corretto rapporto con la natura, anche attraverso la promozione di specifiche attività scientifiche e divulgative; - alla difesa del territorio nazionale e alla tutela delle popolazioni interessate.	
Articolo 14. Sistema idrografico	
<i>Nella Tav. P4 sono rappresentati:</i> - sistema idrografico (tema lineare costituito da circa 1800 corpi idrici e coincidente con i corpi idrici tutelati ai sensi dell'art. 142, lett. c. del d.lgs.42/2004 rappresentato nella Tav. P2); - zona fluviale allargata (tema areale presente solo per i corpi idrici principali, è costituito dalla zona A, B e C del PAI, dalle cosiddette fasce "Galasso" di 150 metri, nonché da aree che risultano collegate alle dinamiche idrauliche, dei paleovalvi e delle divagazioni storiche dei corsi d'acqua con particolare riguardo agli aspetti paesaggistici); - zona fluviale interna (tema areale, presente per ogni corpo idrico rappresentato, che comprende le cosiddette fasce "Galasso" di 150 metri e le zone A e B del PAI. In assenza di quest'ultime coincide con la cosiddetta fascia "Galasso"). <i>Nella Tav. P2 e nel Catalogo dei beni paesaggistici, seconda parte, sono rappresentati i corpi idrici tutelati ai sensi dell'art. 142, lett. c. del d.lgs.42/2004 (tema lineare costituito da circa 1800 corpi idrici tutelati e coincidente con il sistema idrografico della tav. P4) con le relative fasce fluviali (tema areale che rappresenta per ogni corpo idrico la fascia di 150 m tutelata ai sensi dell'art. 142, cosiddetta fascia "Galasso").</i>	
<u>Indirizzi</u> <i>comma 7</i> Per garantire il miglioramento delle condizioni ecologiche e paesaggistiche delle zone fluviali, fermi restando, per quanto non attiene alla tutela del paesaggio, i vincoli e le limitazioni dettate dal PAI, nonché le indicazioni derivanti da altri strumenti di pianificazione e programmazione di bacino, nelle zone fluviali "interne" i piani locali, anche in coerenza con le indicazioni contenute negli eventuali contratti di fiume, provvedono a: - limitare gli interventi trasformativi (ivi compresi gli interventi di installazione di impianti di produzione energetica, di estrazione di sabbie e ghiaie, anche sulla base delle disposizioni della Giunta regionale in materia, di sistemazione agraria, di edificazione di fabbricati o impianti anche a scopo agricolo) che possano danneggiare eventuali fattori caratterizzanti il corso d'acqua, quali cascate e salti di valore scenico, e interferire con le dinamiche evolutive del corso d'acqua e dei connessi assetti vegetazionali; - assicurare la riqualificazione della vegetazione arborea e arbustiva ripariale e dei lembi relitti di vegetazione planiziale, anche sulla base delle linee guida predisposte dall'Autorità di bacino del Po in attuazione del PAI; - favorire il mantenimento degli ecosistemi più naturali, con la rimozione o la mitigazione dei fattori di frammentazione e di isolamento e la realizzazione o il potenziamento dei corridoi di connessione ecologica, di cui all'articolo 42; - migliorare l'accessibilità e la percorribilità pedonale, ciclabile e a cavallo, nonché la fruibilità di eventuali spazi ricreativi con attrezzature e impianti a basso impatto ambientale e paesaggistico.	<i>I contenuti della variante non interessano aspetti disciplinati dalla specifica disposizione in questione.</i>
<u>Direttive</u> <i>comma 8</i> All'interno delle zone fluviali, ferme restando, per quanto non attiene alla tutela del paesaggio, le prescrizioni del PAI nonché le indicazioni derivanti dagli altri strumenti della pianificazione e programmazione di bacino, i comuni in accordo con le altre autorità competenti: a. verificano e precisano le aree di cui al comma 2, lettere a. e b., anche in conseguenza dell'adeguamento alla	<i>I contenuti della variante non interessano aspetti disciplinati dalla specifica disposizione in questione.</i>

pianificazione di bacino; b. nelle zone fluviali "interne" prevedono: I. il ricorso prioritario a tecniche di ingegneria naturalistica per la realizzazione delle opere di protezione delle sponde; II. il ripristino della continuità ecologica e paesaggistica dell'ecosistema fluviale; III. azioni di restauro ambientale e paesaggistico mirate alla salvaguardia di aree a particolare fragilità ambientale e paesaggistica; IV. il recupero e la riqualificazione delle aree degradate o abbandonate; V. che, qualora le zone fluviali interne ricomprendano aree già urbanizzate, gli interventi edilizi siano realizzati secondo criteri progettuali tali da garantire un corretto inserimento paesaggistico; in caso di presenza di tessuti edificati storicamente consolidati o di manufatti di interesse storico, tali interventi dovranno essere rivolti alla conservazione e valorizzazione dei manufatti stessi, nonché alla continuità delle cortine edilizie poste lungo fiume; c. nelle zone fluviali "allargate" limitano gli interventi di trasformazione del suolo che comportino aumenti della superficie impermeabile; qualora le zone allargate ricomprendano aree già urbanizzate, gli eventuali interventi di rigenerazione e riqualificazione urbana, ivi compresi quelli di cui all'articolo 34, comma 5, dovranno garantire la conservazione o la realizzazione di idonee aree verdi, anche funzionali alle connessioni ecologiche di cui all'articolo 42.	
<u>Prescrizioni</u> comma 11 All'interno delle zone fluviali "interne", ferme restando le prescrizioni del PAI, nonché le indicazioni derivanti dagli altri strumenti della pianificazione e programmazione di bacino per quanto non attiene alla tutela del paesaggio, valgono le seguenti prescrizioni: a. le eventuali trasformazioni devono garantire la conservazione dei complessi vegetazionali naturali caratterizzanti il corso d'acqua, anche mediante misure mitigative e compensative atte alla ricostituzione della continuità ambientale del fiume e al miglioramento delle sue caratteristiche paesaggistiche e naturalistico-ecologiche, tenendo conto altresì degli indirizzi predisposti dall'Autorità di bacino del Po in attuazione del PAI e di quelli contenuti nella Direttiva Quadro Acque e nella Direttiva Alluvioni; b. la realizzazione degli impianti di produzione idroelettrica deve rispettare gli eventuali fattori caratterizzanti il corso d'acqua, quali cascate e salti di valore scenico, nonché l'eventuale presenza di contesti storico-architettonici di pregio ed essere coerente con i criteri localizzativi e gli indirizzi approvati dalla Giunta regionale.	<i>I contenuti della variante non interessano aspetti disciplinati dalla specifica disposizione in questione.</i>
Articolo 15. Laghi e territori contermini	
<i>Nella Tav. P4 sono rappresentati i laghi (tema areale che contiene 1467 elementi, inclusi i laghi rappresentati nella Tav. P2).</i> <i>Nella Tav. P2 e nel Catalogo dei beni paesaggistici, seconda parte, sono rappresentati laghi e relative fasce di 300 m tutelati ai sensi dell'art. 142, lett. b. del d. lgs. 42/2004 (tema areale che contiene 199 elementi).</i>	
<u>Indirizzi</u> comma 6 Per le aree di cui ai commi 1 e 3, i piani e programmi	<i>I contenuti della variante non interessano aspetti disciplinati dalla specifica disposizione in questione.</i>

settoriali, i piani territoriali provinciali e i piani locali, in funzione delle diverse competenze, definiscono discipline, anche in coerenza con gli eventuali contratti di lago, atte a: - preservare l'elevato grado di naturalità dello specchio lacustre, delle sue rive e delle differenti connotazioni ambientali e paesaggistiche delle aree contermini, con specifico riferimento al sistema insediativo, alla struttura ripariale naturale e agli eventuali lembi di bosco planiziale; - garantire la qualità delle acque e il livello minimo vitale del bacino e dei corsi d'acqua affluenti e defluenti, con particolare riguardo per i tratti nei quali vengono effettuati prelievi idrici; - assicurare, nelle fasce contermini ai laghi, la realizzazione di adeguate opere di mitigazione e di inserimento nell'assetto vegetale del contesto per tutte le opere edilizie e infrastrutturali, limitando i nuovi interventi e garantendo la conservazione e/o la riqualificazione degli approdi e pontili esistenti; - assicurare l'attenta localizzazione e la corretta contestualizzazione e mitigazione degli interventi sulle infrastrutture, gli impianti, le reti e le strutture per la produzione di energia, e, in genere, sugli edifici posti in prossimità delle rive; - valorizzare il sistema della viabilità minore e dei belvedere di cui all'articolo 30, quali capisaldi di fruizione paesaggistica e di sviluppo turistico compatibile; - promuovere azioni di riqualificazione e mitigazione delle situazioni di degrado, abbandono e compromissione paesaggistica, volte in particolare alla valorizzazione delle identità e della cultura locale legate al sistema lago; - migliorare la compatibilità paesaggistica delle strutture ricettive per la fruizione e la balneazione (parcheggi, zone di sosta pedonali, campeggi, villaggi turistici e strutture ricettive similari), valutando per le situazioni più critiche la possibilità di rilocalizzazione; promuovere azioni finalizzate a incrementare la fruibilità pubblica delle sponde, anche attraverso il mantenimento e il ripristino della continuità longitudinale e trasversale e della percorribilità delle rive lacustri ascrivibili a demanio pubblico, con particolare riferimento ai laghi di cui al comma 4.	
<u>Direttive</u> <i>comma 7</i> Per le aree di cui al comma 1, fermi restando i vincoli e le limitazioni dettate dal PAI, nonché le indicazioni derivanti dagli altri strumenti della pianificazione e programmazione di bacino e per quanto non attiene alla tutela del paesaggio, i piani locali: - consentono la previsione di interventi di ristrutturazione urbanistica, quando finalizzati al recupero e alla valorizzazione delle aree interne all'urbanizzato e di interventi di nuova edificazione quando risulti opportuna una maggiore definizione dei bordi dell'insediato, da perseguire attraverso il disegno d'insieme del fronte costruito e delle eventuali infrastrutture viarie; - consentono il recupero e la riqualificazione delle aree urbanizzate dismesse o già artificializzate comprensivi di interventi di tipo ambientale e paesaggistico finalizzati a incrementare la naturalità delle sponde lacustri e la loro percorribilità pedonale; - non consentono la previsione di nuovi impianti per il trattamento rifiuti, per nuove attività estrattive o di lavorazione di inerti, se non inseriti all'interno di piani	<i>I contenuti della variante non interessano aspetti disciplinati dalla specifica disposizione in questione.</i>

settoriali o di progetti organici di recupero e riqualificazione paesaggistica.	
<u>Prescrizioni</u> <i>comma 9</i> Nei laghi di cui al comma 4 la realizzazione di interventi relativi a nuovi porti, pontili o ad ampliamenti superiori al 20% della lunghezza dei moli o delle aree esterne esistenti di supporto alla funzionalità dei porti, è subordinata alla verifica della coerenza paesaggistica dell'intervento complessivo, prevedendo adeguati interventi e opere di integrazione con il paesaggio urbano e naturale circostante, da valutarsi in sede di procedure di VIA, ove prevista, e di autorizzazione paesaggistica. <i>comma 10</i> Nei territori contermini ai laghi di cui al comma 1, gli interventi di recupero e di riqualificazione degli ambiti urbanizzati o quelli di nuova costruzione devono essere realizzati secondo criteri progettuali di coerenza dimensionale e morfologica con i caratteri tipologici del tessuto edificato storicamente consolidato e di ripristino e valorizzazione delle relazioni paesaggistiche del territorio interessato, che ne contraddistinguono la connotazione e l'identità; il rispetto di tale prescrizione deve trovare riscontro all'interno della relazione paesaggistica di cui al DPCM 12 dicembre 2005.	<i>I contenuti della variante non interessano aspetti disciplinati dalla specifica disposizione in questione.</i>
Articolo 16. Territori coperti da foreste e da boschi	
<i>Nella Tav. P4 sono rappresentati i territori a prevalente copertura boscata (tema areale che comprende sia i boschi tutelati rappresentati nella Tav. P2 sia le aree di transizione dei boschi con le morfologie insediative).</i>	
<i>Nella Tav. P2 sono rappresentati i boschi tutelati ai sensi dell'art. 142, lett. g. del d.lgs. 42/2004.</i>	
<u>Indirizzi</u> <i>comma 6</i> Per i territori di cui ai commi 1 e 2 i piani locali in coerenza con la normativa forestale vigente provvedono a: - accrescere l'efficacia protettiva dei boschi, come presidio degli insediamenti e delle infrastrutture da valanghe, cadute massi, dissesto idrogeologico; - promuovere la gestione forestale sostenibile finalizzata alla tutela degli ecosistemi forestali di valore paesaggistico e naturalistico, con particolare riferimento ai siti di interesse comunitario e ai nodi della rete ecologica riconosciuti dal Ppr; - conservare e accrescere le superfici boscate, in aree di pianura o collinari con forte presenza di colture agrarie intensive o pressione insediativa; - salvaguardare la qualità e la naturalità degli ambienti forestali e la permanenza dei valori paesaggistici e storico-documentari; - tutelare e conservare gli elementi forestali periurbani, definire i bordi urbani e riqualificare le zone degradate; - disciplinare gli interventi di riqualificazione e recupero delle aree agricole, dei terrazzamenti e dei paesaggi agrari e pastorali di interesse storico, oggetto di invasione vegetazionale, previa individuazione delle aree interessate. <i>comma 7</i> Il Ppr promuove la salvaguardia di: - castagneti da frutto che, pur non essendo bosco ai	<i>I contenuti della variante non interessano aspetti disciplinati dalla specifica disposizione in questione.</i>

sensi della normativa statale e regionale vigente, costituiscono elementi qualificanti del paesaggio rurale, con particolare riferimento ai soggetti di maggiori dimensioni; b. prati stabili, prato-pascoli, aree agricole di montagna e collina, aree umide, brughiere, aree di crinale intervisibili, anche limitando il rimboschimento, l'imboschimento e gli impianti di arboricoltura da legno.	
Prescrizioni <i>comma 11</i> I boschi identificati come habitat d'interesse comunitario ai sensi della Direttiva 92/43/CEE e che sono ubicati all'interno dei confini dei siti che fanno parte della Rete Natura 2000 costituiscono ambiti di particolare interesse e rilievo paesaggistico; all'interno di tali ambiti fino all'approvazione dei piani di gestione o delle misure di conservazione sito-specifiche si applicano le disposizioni di cui alle "Misure di conservazione per la tutela dei siti della Rete Natura 2000 in Piemonte" deliberate dalla Giunta regionale. <i>comma 12</i> Nei territori di cui al comma 1 gli interventi che comportino la trasformazione delle superfici boscate devono privilegiare soluzioni che consentano un basso impatto visivo sull'immagine complessiva del paesaggio e la conservazione dei valori storico-culturali ed estetico-percettivi del contesto, tenendo conto anche della funzione di intervallo fra le colture agrarie e di contrasto all'omogeneizzazione del paesaggio rurale di pianura e di collina. <i>comma 13</i> Nei territori di cui al comma 1, fatto salvo quanto previsto al comma 11 del presente articolo, per la gestione delle superfici forestali si applicano le disposizioni e gli strumenti di pianificazione di cui alla l.r. 4/2009 e i relativi provvedimenti attuativi.	<i>I contenuti della variante non interessano aspetti disciplinati dalla specifica disposizione in questione.</i>
Articolo 17. Aree ed elementi di specifico interesse geomorfologico e naturalistico <i>Nella Tav. P4 sono rappresentati aree ed elementi di specifico interesse geomorfologico e naturalistico (tema puntuale che contiene 297 elementi senza rilevanza visiva e 131 elementi con rilevanza visiva; tali elementi sono costituiti dai geositi e dalle singolarità geologiche [grotte, miniere, incisioni glaciali, massi erratici, calanchi, cascate, ecc.], dalle aree umide e dagli alberi monumentali).</i> <i>Nella Tav. P2 sono rappresentati i 40 alberi monumentali riconosciuti quali beni paesaggistici (che coincidono con quelli individuati nella Tav. P4).</i> <i>Le morene e gli orli di terrazzo sono rappresentati nella Tav. P1.</i>	
Direttive <i>comma 7</i> Per i geositi e le singolarità geologiche di cui al comma 1 i piani locali: a. salvaguardano i caratteri specifici e di leggibilità di ciascun sito con particolare riferimento a quelli di valore scientifico, segnalati da studi e piani di settore, per i quali sono da evitare alterazioni dei luoghi anche mediante restrizioni della fruizione; b. promuovono la valorizzazione museale e/o didattica	<i>I contenuti della variante non interessano aspetti disciplinati dalla specifica disposizione in questione.</i>

dei siti compatibilmente con le attenzioni di cui alla lettera a. <i>comma 8</i> Per le aree umide di cui al comma 1, lettera b., e le zone umide di cui al comma 4: a. i piani territoriali provinciali assicurano la salvaguardia delle aree sensibili, di quelle con ruolo di connessione della rete ecologica con particolare riferimento all'avifauna e degli habitat originari residui; b. i piani locali assicurano un adeguato regime di tutela e conservazione al fine della loro valorizzazione e fruizione sostenibile, anche mediante la predisposizione di fasce di rispetto; c. i piani settoriali promuovono e sostengono, attraverso appositi piani gestionali, le pratiche colturali e forestali e gli interventi nei contesti sensibili delle aree umide e dei corridoi ecologici, che uniscono gli aspetti produttivi con le azioni indirizzate alla gestione delle aree rurali e forestali di pregio naturalistico. <i>comma 9</i> Per gli alberi monumentali riconosciuti come beni paesaggistici e rappresentati nella Tavola P2 e nel Catalogo di cui all'articolo 4, comma 1, lettera c., nonché per quelli individuati ai sensi della legge 16 febbraio 2013, n. 10, i piani locali assicurano interventi di valorizzazione entro un intorno adeguato per la loro conservazione e fruibilità pubblica.	
Articolo 18. Aree naturali protette e altre aree di conservazione della biodiversità	
<i>Nella Tav. P5 sono rappresentati:</i> - aree protette (tema areale costituito da 116 elementi); - aree contigue; - SIC (tema areale che contiene 128 elementi); - ZPS (tema areale costituito da 51 elementi) - zone naturali di salvaguardia; - corridoi ecologici; - ecosistemi acquatici di pregio all'interno dei contesti di nodi. <i>Nella Tav. P2 e nel Catalogo dei beni paesaggistici, seconda parte, sono rappresentate le aree tutelate ai sensi dell'art. 142, lett. f. del d.lgs 42/2004.</i>	
<u>Direttive</u> <i>comma 6</i> Per le aree di cui al comma 2, lettera c. i piani locali disciplinano le modalità per perseguire gli obiettivi di cui al comma 3, in coerenza con le disposizioni di cui all'articolo 42 e nel rispetto di quanto previsto per tali ambiti dalla l.r. 19/2009.	<i>I contenuti della variante non interessano aspetti disciplinati dalla specifica disposizione in questione.</i>
<u>Prescrizioni</u> <i>comma 7</i> Fino alla verifica o all'adeguamento al Ppr di cui all'articolo 3, comma 9, nei parchi nazionali, regionali e provinciali dotati di piano d'area sono consentiti esclusivamente gli interventi conformi con i piani d'area vigenti, se non in contrasto con le prescrizioni del Ppr stesso. <i>comma 8</i> Nei parchi privi di piano d'area fino all'approvazione del piano d'area adeguato al Ppr sono cogenti le norme prescrittive di quest'ultimo e, per quanto non in contrasto, quelle contenute negli strumenti di governo del territorio vigenti alla data dell'approvazione del Ppr stesso, nel rispetto delle norme di tutela e di salvaguardia stabilite dalla legge istitutiva dell'area protetta e delle eventuali	<i>I contenuti della variante non interessano aspetti disciplinati dalla specifica disposizione in questione.</i>

misure di conservazione della Rete Natura 2000.	
Articolo 19. Aree rurali di elevata biopermeabilità	
<i>Nella Tav. P4 sono rappresentate:</i> - praterie rupicole (tema areale presente nell'area montana); - praterie, prato-pascoli, cespuglieti (tema areale presente prevalentemente in montagna e in collina); - aree non montane a diffusa presenza di siepi e filari (tema areale presente in pianura).	
Direttive <i>comma 10</i> Nelle aree di cui al comma 1, lettere a., b., c. i piani locali possono prevedere nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali solo quando sia dimostrata l'inesistenza di alternative basate sul riuso e la riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti; in particolare è da dimostrarsi l'effettiva domanda, previa valutazione del patrimonio edilizio esistente e non utilizzato, di quello sotto-utilizzato e di quello da recuperare. Nelle aree di cui al comma 1, lettera d. deve essere garantita la conservazione degli aspetti peculiari del paesaggio caratterizzato dalla presenza delle formazioni lineari di campo esistenti.	<i>I contenuti della variante non interessano aspetti disciplinati dalla specifica disposizione in questione.</i>
Articolo 20. Aree di elevato interesse agronomico	
<i>Nella Tav. P4 sono rappresentate le aree di elevato interesse agronomico (tema areale costituito da territori appartenenti a suoli con capacità d'uso di I e II classe, da cui sono escluse le grandi aree edificate e le zone coperte dalle morfologie insediative urbane consolidate, dai tessuti urbani esterni ai centri, dai tessuti discontinui suburbani, dagli insediamenti specialistici organizzati, dalle aree a dispersione insediativa prevalentemente residenziale e specialistica, dalle insule specializzate e dai complessi infrastrutturali. Si trovano in pianura e parzialmente in collina).</i>	
Indirizzi <i>comma 4</i> Nelle aree di elevato interesse agronomico i piani locali prevedono che le eventuali nuove edificazioni siano finalizzate alla promozione delle attività agricole e alle funzioni ad esse connesse; la realizzazione di nuove edificazioni è subordinata alla dimostrazione del rispetto dei caratteri paesaggistici della zona interessata.	<i>I contenuti della variante non interessano aspetti disciplinati dalla specifica disposizione in questione.</i>
Direttive <i>comma 7</i> Per i territori inseriti all'interno dei disciplinari dei prodotti a denominazione di origine, i piani settoriali e i piani locali: a. riportano in cartografia le perimetrazioni dei vigneti e delle risaie a Denominazione di Origine; possono inoltre perimetrare, all'interno delle aree agricole in cui si producono le materie prime (compresi i foraggi) finalizzate ad altre produzioni a Denominazioni di Origine, anche sulla base delle specificità agronomiche contenute nei disciplinari dei prodotti a D.O., le zone nei confronti delle quali svolgere azioni di salvaguardia attiva di cui al comma 2. Sono escluse dalla perimetrazione le aree riferite ai prodotti a Denominazione di Origine che interessano, come zona di produzione e di trasformazione, l'intero territorio regionale, così come indicato negli appositi disciplinari; b. all'interno delle aree perimetrate di cui al punto a. individuano gli specifici ambiti in cui è vietata ogni trasformazione, nonché gli usi diversi da quello agricolo; c. incentivano le mitigazioni degli impatti pregressi; d. promuovono gli aspetti culturali e storico tradizionali, al fine di assicurare la manutenzione del territorio e	<i>I contenuti della variante non interessano aspetti disciplinati dalla specifica disposizione in questione.</i>

degli assetti idrogeologici e paesaggistici, valorizzando le risorse locali e le specificità naturalistiche e culturali. <i>comma 8</i> Nelle aree di interesse agronomico come delimitate ai sensi del comma 5 e della lettera a. del comma 7, in coerenza con quanto disciplinato al comma 4, i piani locali possono prevedere eventuali nuovi impegni di suolo a fini edificatori diversi da quelli agricoli solo quando sia dimostrata l'inesistenza di alternative di riuso e di riorganizzazione delle attività esistenti; per le attività estrattive, qualora siano dimostrati i presupposti sopra citati, i relativi piani di settore definiscono i criteri e la disciplina delle modalità di intervento per rendere compatibili, anche attraverso la realizzazione di opere di mitigazione, recupero e compensazione, gli insediamenti estrattivi con la qualificazione ambientale e paesaggistica, al fine di ridurre l'impatto sul suolo e di evitare estesi interventi di sistemazione fondiaria, con asportazione di materiali inerti, che possono alterare in modo significativo l'assetto morfologico e il paesaggio.	
Articolo 22. Viabilità storica e patrimonio ferroviario	
<i>Nella Tav.P4 è rappresentata:</i> - rete viaria di età romana e medievale (tema lineare); - rete viaria di età moderna e contemporanea (tema lineare); - rete ferroviaria storica (tema lineare).	
<u>Indirizzi</u> <i>comma 2</i> Gli interventi sul sistema della viabilità storica, previsti dagli strumenti di pianificazione, sono tesi a garantire la salvaguardia e il miglioramento della fruibilità, della riconoscibilità dei tracciati e dei manufatti a essi connessi, favorendone l'uso pedonale o ciclabile o comunque a bassa intensità di traffico, anche con riferimento alla Rete di connessione paesaggistica di cui all'articolo 42.	<i>I contenuti della variante non interessano aspetti disciplinati dalla specifica disposizione in questione.</i>
<u>Direttive</u> <i>comma 4</i> Per quanto individuato al comma 1 e al comma 3, i piani locali: - disciplinano gli interventi in modo da assicurare l'integrità e la fruibilità d'insieme, il mantenimento e il ripristino, ove possibile, dei caratteri costruttivi, morfologici e vegetazionali, con particolare riferimento alle eventuali alberate, caratterizzanti la viabilità; - sottopongono i manufatti edilizi o di arredo interessati a una normativa specifica che garantisca la leggibilità dei residui segni del loro rapporto con i percorsi storici, anche con riferimento alla valorizzazione di alberature, sistemi di siepi, recinzioni, cippi, rogge, canali significativi, oppure alla riduzione di impatti negativi di pali e corpi illuminanti, pavimentazioni, insegne, elementi di arredo urbano e di colore.	<i>I contenuti della variante non interessano aspetti disciplinati dalla specifica disposizione in questione.</i>
Art. 23. Zone d'interesse archeologico	
<i>Nella Tav. P2 e nel Catalogo dei beni paesaggistici del Piemonte, seconda parte, sono rappresentate le zone di interesse archeologico, art. 142 lett. m. del d.lgs. 42/2004 (tema areale che contiene 94 elementi).</i>	
<i>Nella Tav. P5 sono rappresentati i siti archeologici di rilevanza regionale.</i>	
<u>Indirizzi</u> <i>comma 5</i> I piani locali tutelano e valorizzano le zone di interesse	<i>I contenuti della variante non interessano aspetti disciplinati dalla specifica disposizione in questione.</i>

archeologico di cui al comma 1 e i siti di cui al comma 3, al fine di preservarne i valori, favorirne la conoscenza e incentivarne la fruizione	
<u>Direttive</u> <i>comma 6</i> Per le zone d'interesse archeologico di cui al comma 1, fatto salvo quanto previsto dalla Parte seconda del Codice, per quanto riguarda gli aspetti paesaggistici gli strumenti di pianificazione e programmazione provvedono a: - salvaguardare le consistenze materiali e la leggibilità delle permanenze archeologiche, al fine di evitare manomissioni dei beni, consumo degli spazi, compresi quelli di pertinenza, a detrimento della fruibilità degli elementi di interesse, o di evitare interferenze percettive, anche a distanza o sullo sfondo; - rispettare e, per quanto possibile, ripristinare la leggibilità del rapporto tra zone archeologiche ed eventuali testimonianze storiche di rilevanza territoriale sovra locale, quali strade di antico impianto, ponti, trame della centuriazione, con particolare riguardo all'intorno delle zone archeologiche, definendo anche le modalità di inserimento dei manufatti, degli arredi urbani e dell'illuminazione; - mantenere e valorizzare la componente vegetale, qualora facente parte dell'immagine consolidata dei luoghi, verificandone eventualmente la compatibilità con la conservazione della stratificazione archeologica ancora interrata, indagata e non indagata.	<i>I contenuti della variante non interessano aspetti disciplinati dalla specifica disposizione in questione.</i>
<u>Prescrizioni</u> <i>comma 8</i> Nelle zone d'interesse archeologico di cui al comma 1, fatto salvo quanto previsto dalla Parte seconda del Codice, per quanto riguarda gli aspetti paesaggistici sono ammissibili, se compatibili con la conservazione della stratificazione archeologica presente: - gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, fino alla ristrutturazione edilizia; qualora siano previste opere di demolizione parziale o totale, la ricostruzione deve essere coerente con le caratteristiche del contesto paesaggistico circostante e con le finalità di tutela e valorizzazione dei luoghi nei quali i manufatti sono inseriti; - gli eventuali interventi di ampliamento del patrimonio edilizio, purché siano finalizzati all'adeguamento strutturale o funzionale degli immobili; - gli interventi di esclusivo adeguamento delle sezioni e dei tracciati viari esistenti, nel rispetto degli assi prospettici e della vegetazione d'alto fusto esistente; - l'ampliamento di cave attive, solo se funzionali alla riqualificazione, al ripristino e all'adeguata sistemazione paesaggistica finale dei luoghi; - l'utilizzo di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili di pertinenza degli edifici esistenti e integrati nelle relative strutture edilizie; - la realizzazione di opere infrastrutturali a rete, pubbliche o di interesse pubblico, purché sia dimostrata l'assoluta necessità o il preminente interesse per la popolazione residente e non siano localizzabili altrove. <i>comma 9</i> Gli interventi di cui al comma 8, lettere a., b., e c. devono garantire il mantenimento, il recupero o il ripristino delle	<i>I contenuti della variante non interessano aspetti disciplinati dalla specifica disposizione in questione.</i>

caratteristiche costruttive, delle tipologie, dei materiali, dei colori tradizionali del luogo.	
Articolo 24. Centri e nuclei storici	
<i>Nella Tav. P4 sono rappresentati:</i> - Torino e centri di I-II-III rango (tema puntuale che classifica 524 centri abitati in ranghi di importanza storica); - struttura insediativa storica di centri con forte identità morfologica (tema puntuale che suddivide 1150 centri in: permanenze archeologiche di fondazioni romane e protostoriche, reperti e complessi edilizi isolati medievali, insediamenti di nuova fondazione di età medievale, insediamenti con strutture signorili e/o militari caratterizzanti, insediamenti con strutture religiose caratterizzanti, rifondazioni o trasformazioni urbanistiche di età moderna, rifondazioni o trasformazioni urbanistiche di età contemporanea).	
Direttive <i>comma 5</i> In sede di adeguamento al Ppr, ai sensi dell'art. 46 comma 2, i piani locali anche in coerenza con le indicazioni del Ptr e dell'articolo 24 della l.r. 56/1977: a. verificano le perimetrazioni dei centri e nuclei storici individuati nei piani regolatori vigenti, motivando eventuali scostamenti da queste ultime sulla base di rilievi, analisi critiche e valutazioni che approfondiscano gli studi e le documentazioni prodotte per il Ppr. Tale verifica è finalizzata a salvaguardare le relazioni fondamentali delle suddette strutture con il contesto paesaggistico, includendo aree di bordo e spazi liberi in quanto parte integrante delle strutture stesse; b. definiscono, anche con l'ausilio degli strumenti di cui all'articolo 5, comma 1, una disciplina di dettaglio che assicuri la conservazione e la valorizzazione: I. della morfologia di impianto dei centri e degli aspetti di interazione tra sistemi storico-territoriali alla scala locale, riferiti alla viabilità di connessione, alla intervisibilità, alle relazioni con elementi isolati costruiti o naturali; II. delle specificità delle strutture in relazione agli aspetti geomorfologici del sito, alla giacitura d'impianto, agli elementi rilevanti del contesto, all'accessibilità; III. delle specificità delle strutture in relazione agli elementi storicamente rilevanti di cui al comma 2; IV. delle tipologie edilizie, della tessitura degli involucri edilizi e dei caratteri tipizzanti che connotano il patrimonio costruito; V. degli elementi di valenza paesaggistico-percettiva, citati da fonti storiche, quali scenari e fondali, visuali, fulcri prospettici progettati, assialità viarie significative, limiti e bordi di insediamenti di antico impianto, come meglio specificato agli articoli 30 e 31; c. tutelano gli spazi urbani e i complessi urbanistici di particolare valore storico-architettonico, con particolare attenzione: I. per gli spazi urbani progettati (piazze, viali, assi rettori, quinte urbane, tratti di mura urbane e porte, bordi urbani significativi, quali quelli mercatali o lungo antiche strade o in corrispondenza di mura non più esistenti); II. per le modalità di completamento in coerenza con i caratteri di impianto, soprattutto per quanto riguarda tipologie edilizie, orientamenti, dimensioni degli edifici e caratteri costruttivi, al fine di evitare l'inserimento di manufatti che possano interferire negativamente con i con visivi maggiormente significativi o che si accostino o sovrappongano in modo incongruo con elementi distintivi del paesaggio urbano, causandone la perdita di leggibilità; III. per gli scenari e fondali, gli aspetti di porta e di ingresso, i fulcri e le mete visive nel tessuto	<i>I contenuti della variante non interessano aspetti disciplinati dalla specifica disposizione in questione.</i>

urbano storico, quali torri, campanili, chiese, castelli, belvedere; IV. per i centri urbani connotati dal disegno territoriale sabaudo o da residenze appartenenti al sistema della <i>corona di delitie</i>, prevedendo interventi di valorizzazione da attuarsi secondo uno studio paesaggistico esteso ai complessi architettonici dell'intero sistema, con le loro proiezioni viarie, gli spazi urbani connessi, i relativi parchi e giardini; V. per gli insediamenti e i complessi architettonici moderni (XIX-XX secolo), disciplinando il mantenimento del rapporto tra edifici, spazi pubblici e verde urbano, nonché le caratteristiche peculiari e la materialità degli edifici stessi; d. tutelano i valori storici e architettonici del patrimonio edilizio mediante: I. la definizione dei tipi di interventi edilizi consentiti all'interno dei centri e nuclei storici, in coerenza con le indicazioni di cui alla lettera b., ponendo particolare attenzione a: - evitare l'inserimento di apparati tecnologici esterni agli edifici che non rispettino il criterio del minimo impatto visivo e del buon coordinamento con le linee architettoniche della costruzione, evitando in ogni caso inserimenti visibili da spazi pubblici a rilevanza paesaggistica; - evitare l'installazione di impianti di produzione energetica da fonti rinnovabili collocate su copertura in posizione tale da interferire con le visuali principali e panoramiche o tali da essere visibili da spazi pubblici aventi rilevanza paesaggistica; - evitare interventi che alterino le caratteristiche tipologiche e compositive, fatti salvi quelli rivolti alla conservazione o alla riqualificazione e valorizzazione degli edifici storici, anche attraverso la demolizione di parti, elementi o strutture di recente realizzazione estranei alle caratteristiche storiche-tipologiche del complesso, o irrimediabilmente compromesse sotto il profilo strutturale. II. l'identificazione delle aree da assoggettare a piano particolareggiato o piano di recupero per gli ambiti che necessitino di riqualificazione complessiva, assicurando in tali aree la coerenza degli interventi con gli schemi aggregativi originari dell'edificato, gli allineamenti, l'articolazione e il dimensionamento plano-volumetrico, i rapporti tra pieni e vuoti, l'orientamento delle coperture, i materiali e i cromatismi tipici del luogo.	
Articolo 25. Patrimonio rurale storico	
<i>Nella Tav. P4 sono rappresentati:</i> - sistemi di testimonianze storiche del territorio rurale (tema puntuale costituito da 5070 elementi articolati in: permanenze di centuriazione e riorganizzazione produttiva di età romana; permanenze di colonizzazione rurale medievale religiosa o insediamento rurale disperso con presenza di castelli agricoli; aree con nuclei rurali esito di riorganizzazione di età moderna; aree di rilevante valenza storico-ambientale territoriale caratterizzate da colture e nuclei rurali esito di riorganizzazione di età contemporanea); - nuclei alpini connessi agli usi agro-silvo-pastorali (tema areale costituito da 544 elementi localizzati in montagna); - presenza stratificata di sistemi irrigui (tema lineare costituito dai principali canali storici localizzati soprattutto nell'area delle risaie).	
Direttive	

<i>comma 4</i> I piani locali incentivano la valorizzazione e conservazione delle testimonianze del territorio agrario storico, verificando la presenza, tra le aree e gli elementi di cui ai commi precedenti, di quelli costituenti patrimonio rurale storico da salvaguardare, rispetto ai quali prevedere il divieto di produrre significativi e duraturi cambiamenti in grado di determinare la perdita delle testimonianze del territorio agrario storico, con particolare riferimento alla localizzazione di attività estrattive e infrastrutture ad alto impatto paesaggistico. <i>comma 5</i> I piani locali promuovono la conservazione e la valorizzazione delle testimonianze del territorio agrario storico, laddove ancora riconoscibili, attraverso: - il mantenimento delle tracce delle maglie di appoderamento romane (centuriazione) o comunque storiche, con i relativi elementi di connessione funzionale (viabilità, rogge e canali, filari alberati, siepi e recinzioni storiche); - la tutela e il mantenimento delle opere, di età medievale o posteriore, di regimazione delle acque, con particolare riferimento alle opere di ingegneria ottocentesca del Canale Cavour e di altri manufatti similari; - la mitigazione dell'impatto sulle trame agrarie consolidate degli interventi di nuova viabilità, attrezzature o costruzioni, anche mediante opportune piantumazioni; - la coerenza delle opere di sistemazione colturale con le modalità tradizionali di inserimento nel contesto pedologico, geomorfologico e climatico, e l'inserimento compatibile delle attrezzature proprie delle conduzioni agrarie (quali serre, serbatoi, capanni, pali tutori, ecc.), disincentivando le pratiche che possono costituire elementi di detrazione o perdita paesaggistica; - il rispetto, nella realizzazione di nuovi edifici, della coerenza con le tipologie tradizionali locali e con le testimonianze storiche del territorio rurale; - la disciplina degli interventi sui fabbricati esistenti e sulle loro aree di pertinenza, favorendo: - la ricostituzione degli spazi aperti, anche attraverso la sostituzione di strutture e corpi incongrui addossati agli edifici o posti impropriamente al loro interno con corpi edilizi coerenti volumetricamente con i caratteri di impianto e tipologici tradizionali; - la promozione di interventi di recupero che rispettino tipologie, impianti, orientamenti, tecniche costruttive, materiali e scansione delle aperture secondo le tradizioni locali.	<i>I contenuti della variante non interessano aspetti disciplinati dalla specifica disposizione in questione.</i>
Articolo 26. Ville, giardini e parchi, aree ed impianti per il loisir e il turismo	
<i>Nella Tav. P4 sono rappresentati:</i> - sistemi di ville, giardini e parchi (tema puntuale costituito da 767 elementi, concentrati particolarmente sulle rive del Lago Maggiore, Lago d'Orta, areali pedemontani e collina di Torino); - luoghi di villeggiatura e centri di loisir (tema areale costituito da 171 elementi, localizzati prevalentemente nell'area montana e nelle fasce lacuali); - infrastrutture e attrezzature turistiche per la montagna (tema areale costituito da 62 elementi). <i>Nella Tav. P2 e nel Catalogo dei beni paesaggistici, prima parte, sono rappresentati i beni tutelati ai sensi dell'art. 136, comma 1, lett. b. del d.lgs. 42/2004.</i>	
<u>Direttive</u> <i>comma 3</i> I piani locali, fatto salvo quanto disposto dalla Parte seconda del Codice, stabiliscono normative rispettando i seguenti principi:	<i>I contenuti della variante non interessano aspetti disciplinati dalla specifica disposizione in questione.</i>

a. tutela e valorizzazione: I. delle aree e degli elementi concorrenti a definire i caratteri identitari e storici dei luoghi; II. dei luoghi a valenza turistica con particolare attenzione al mantenimento delle strutture storiche di fruizione della montagna e della rete sentieristica; III. dei complessi architettonici, delle costruzioni pertinenziali di servizio, dei giardini e parchi e degli spazi aperti di connessione. b. restauro delle architetture, dei giardini e dei parchi, con interventi volti al mantenimento delle testimonianze storiche e della loro leggibilità, utilizzo e riuso appropriato e coerente con i caratteri tipologici della preesistenza; c. rispetto dei caratteri architettonici e stilistici propri del complesso e delle relazioni visive e funzionali fra gli edifici e i giardini e i parchi storici di pertinenza; d. rispetto delle viste d'insieme e delle emergenze dei complessi in oggetto, per quanto tradizionalmente leggibili da luoghi di alta frequentazione e in particolare dai percorsi e dai siti di cui al comma 2; e. rispetto dell'impianto originario e delle interconnessioni tra complessi architettonici e corredi vegetali, con attenzione per: I. gli allineamenti e i profili altimetrici; II. gli aspetti tipologici, dei materiali e dei trattamenti di finitura e del colore; III. le relazioni tra corte, giardino e aree verdi progettate circostanti; IV. la trama viaria locale, la rete di canalizzazioni irrigue e le acque di decorazione dei giardini; V. le assialità dei percorsi di accesso, il ruolo di quinta o di fondale di architetture costruite o di alberature; VI. le recinzioni.	
<u>Prescrizioni</u> <i>comma 4</i> Sulle ville, giardini e parchi individuati ai sensi dell'articolo 136, comma 1, lettera b. e dell'articolo 157 del Codice e rappresentati nella Tavola P2 e nel Catalogo di cui all'articolo 4, comma 1, lettera c., al fine della loro conservazione e valorizzazione: a. sono consentiti, anche in relazione a una diversa destinazione d'uso compatibile con le caratteristiche del bene, esclusivamente interventi coerenti con le valenze storiche e paesaggistiche del sistema della villa, del giardino e del parco e delle sue componenti (architettoniche, vegetali, idriche, topografiche e ambientali), che non interferiscano con prospettive, visuali e allineamenti consolidati e siano comunque realizzati nel rispetto dei principi descritti al comma 3; b. è consentita la sola demolizione di parti, elementi o strutture estranei alle caratteristiche storico-tipologiche del complesso di recente realizzazione, individuati a seguito di idonei studi e/o elaborati tecnico-scientifici. Tali interventi per essere considerati ammissibili devono dimostrare, nella relazione paesaggistica di cui al DPCM 12 dicembre 2005, il rispetto del processo storico che ha caratterizzato il complesso, mediante una lettura storico critica comparata, ed essere supportati da approfonditi studi e ricerche volti a precisarne gli aspetti tipologici e architettonici, nonché le condizioni da rispettare per garantirne il corretto inserimento nel contesto interessato.	<i>I contenuti della variante non interessano aspetti disciplinati dalla specifica disposizione in questione.</i>

Articolo 27. Aree ed impianti della produzione industriale ed energetica di interesse storico	
<i>Nella Tav. P4 sono rappresentati:</i> - aree ed impianti della produzione industriale ed energetica di interesse storico (tema puntuale costituito da 692 elementi suddivisi in: poli e sistemi della protoindustria, sistemi della produzione industriale dell'Ottocento e del Novecento, aree estrattive di età antica e medievale, e di età moderna e contemporanea, infrastrutture per la produzione di energia idroelettrica di valenza storico-documentaria).	
Direttive <i>comma 2</i> I piani territoriali provinciali e i piani locali precisano e aggiornano il censimento delle aree interessate dagli impianti della produzione industriale ed energetica individuate dal Ppr, prevedendo, nel rispetto della funzionalità degli impianti ancora in essere, normative finalizzate: - al recupero, riuso, valorizzazione e fruizione delle aree, dei fabbricati e degli impianti abbandonati o dismessi, per nuove attività produttive, economiche o sociali compatibili o per la realizzazione di spazi verdi o altri servizi pubblici, inclusi quelli museali o ecomuseali; - alla tutela e bonifica dei siti sotto il profilo idrogeologico e dell'inquinamento, in funzione delle diverse utilizzazioni prevedibili e in coerenza con la legislazione vigente; - alla mitigazione degli effetti paesaggistici e ambientali negativi determinati dalle attività nuove e/o pregresse; - alla salvaguardia delle significative testimonianze di architettura e ingegneria industriale nei luoghi storici di produzione, anche in rapporto con i lasciti immateriali delle culture industriali implicate. <i>comma 3</i> I piani settoriali e i piani locali assicurano il riconoscimento e la salvaguardia dei siti e degli immobili che caratterizzano il patrimonio industriale: edifici, infrastrutture idriche, macchinari, anche in connessione con episodi architettonici e urbanistici correlati (villaggi operai, case per dipendenti e dirigenti) con il mantenimento dei sistemi d'acqua, della componente vegetale se correlata alla produzione (es. setifici), delle caratteristiche architettoniche e decorative degli edifici, dei sistemi di accesso e dei fattori costitutivi del paesaggio industriale, verificate le condizioni di rischio idraulico e idrogeologico.	<i>I contenuti della variante non interessano aspetti disciplinati dalla specifica disposizione in questione.</i>
Articolo 28. Poli della religiosità	
<i>Nella Tav. P4 sono rappresentati i poli della religiosità (tema puntuale costituito da 178 elementi, suddivisi in sacri monti e percorsi devozionali - compresi i Sacri Monti UNESCO - e santuari e opere "di committenza" di valenza territoriale).</i>	
Direttive <i>comma 2</i> Al fine di garantire la salvaguardia dei complessi religiosi comprendenti gli immobili, i percorsi (tracciati, manufatti e accessi) e le opere connesse, quali piloni e cappelle: - i piani territoriali provinciali definiscono l'intorno visivo dei poli nel quale evitare la localizzazione di attività a rischio d'incidente rilevante, nonché nuovi impianti per il trattamento rifiuti, nuove cave o attività per la lavorazione di inerti; - i piani locali: - assicurano la salvaguardia dei sistemi di relazioni visive che legano gli edifici sacri ai percorsi devozionali, favorendo la tutela o il ripristino delle visuali storiche da e verso i santuari e i Sacri Monti, con opportune limitazioni dell'edificazione e dell'altezza degli edifici nelle aree interessate da tali	<i>I contenuti della variante non interessano aspetti disciplinati dalla specifica disposizione in questione.</i>

visuali; II. prevedono il mantenimento o il ripristino della componente vegetazionale, garantendo il rispetto filologico dell'assetto storico, nonché dei bordi e dei margini delle aree sacre, garantendo inoltre la visibilità e l'emergenza della corona apicale degli edifici dal contesto urbano o boscato sottostante; III. localizzano le attività e le attrezzature di servizio (accessibilità, ricezione, sosta, illuminazione, cartelloni e arredo) in modo da evitare ogni impatto negativo.	
Articolo 29. Sistemi di fortificazioni	
<i>Nella Tav. P4 sono rappresentati i sistemi di fortificazioni (tema puntuale costituito da 70 elementi suddivisi in sistemi di fortificazioni "alla moderna" e linee di fortificazione di età contemporanea).</i>	
<u>Indirizzi</u> <i>comma 2</i> I piani territoriali provinciali e i piani locali assicurano, per quanto di rispettiva competenza, la salvaguardia, il recupero e la valorizzazione dei sistemi di fortificazioni, mediante: a. la promozione di interventi di restauro degli edifici e degli spazi aperti per le nuove forme di fruizione ospitali, quali in particolare quelle museali, educative, formative, di ricerca e comunicazione pubblica; b. la valorizzazione dell'emergenza iconica e dello skyline storicamente consolidato; c. il rafforzamento del rapporto funzionale, fruitivo e visuale tra gli elementi dei sistemi lineari di difesa un tempo interconnessi.	<i>I contenuti della variante non interessano aspetti disciplinati dalla specifica disposizione in questione.</i>
<u>Direttive</u> <i>comma 3</i> I piani territoriali provinciali e i piani locali assicurano, per quanto di rispettiva competenza, la salvaguardia, il recupero e la valorizzazione dei sistemi di fortificazioni, mediante: a. il mantenimento della trama infrastrutturale della viabilità militare alpina e delle risorse forestali contigue e connesse alla realizzazione e all'uso delle strutture militari; b. la salvaguardia degli aspetti di separatezza dall'intorno, evitando ogni intervento edificatorio nelle aree contigue alle preesistenze, salvo in caso di progetti ricostruttivi entro piani appositamente predisposti per valorizzare la leggibilità delle dinamiche storiche.	<i>I contenuti della variante non interessano aspetti disciplinati dalla specifica disposizione in questione.</i>
Articolo 30. Belvedere, bellezze panoramiche, siti di valore scenico ed estetico	
<i>Nella Tav. P4 sono rappresentati:</i> - belvedere (tema puntuale costituito da 162 elementi); - percorsi panoramici (tema lineare); - assi prospettici (tema lineare costituito da 9 strade aventi come fulcro visivo le Residenze Sabaude); - fulcri del costruito (tema puntuale costituito da 435 elementi); - fulcri naturali (tema areale costituito da fulcri della fascia pedemontana, in particolare nella Serra morenica di Ivrea); - profili paesaggistici (tema lineare costituito da bordi, crinali, incisioni fluviali, orli di terrazzo, ecc., con particolare riferimento alla Serra morenica di Ivrea); - elementi caratterizzanti di rilevanza paesaggistica (tema puntuale costituito da 2060 elementi riguardanti complessi costruiti significativi per forma, posizione, morfologia). <i>Nella Tav. P2 sono rappresentati i beni tutelati ai sensi dell'art. 136, comma 1 del d.lgs. 42/2004.</i>	
<u>Direttive</u> <i>comma 3</i> In relazione ai siti e ai contesti di cui al comma 1, i piani locali, fatte salve le previsioni dell'articolo 2, comma 6 delle presenti norme e degli articoli 140, comma 2, 141	<i>I contenuti della variante risultano coerenti con gli aspetti disciplinati dalla specifica disposizione in questione.</i>

bis, 152 e 153 del Codice, provvedono a:

- a. individuare e dimensionare adeguati bacini visivi a tutela della fruibilità visiva degli aspetti di bellezza panoramica tra quelli segnalati negli Elenchi di cui all'articolo 4, comma 1, lettera e., nonché dei beni tutelati ai sensi dell'articolo 136, comma 1, lettere a. e d., del Codice;
- b. definire criteri e modalità realizzative per aree di sosta attrezzate, segnaletica turistica, barriere e limitatori di traffico, al fine di migliorarne la fruibilità visiva e limitarne l'impatto;
- c. definire le misure più opportune per favorire la rimozione o la mitigazione dei fattori di criticità e per assicurare la conservazione e la valorizzazione dei belvedere e delle bellezze panoramiche;
- d. definire le misure di attenzione da osservarsi nella progettazione e costruzione di edifici, attrezzature, impianti e infrastrutture e nella manutenzione della vegetazione d'alto fusto o arbustiva, in riferimento:
 - I. al controllo dell'altezza e della sagoma degli edifici, degli impianti e della vegetazione, e di ogni altro elemento interferente con le visuali, con particolare attenzione alle strade di crinale e di costa;
 - II. alla conservazione e valorizzazione degli assi prospettici e degli scorci panoramici lungo i tracciati stradali di interesse storico documentario o paesaggistico-ambientale, evitando la formazione di barriere e gli effetti di discontinuità che possono essere determinati da un non corretto inserimento paesaggistico di elementi e manufatti quali rotatorie, sovrappassi, mancati allineamenti, cartellonistica pubblicitaria, nonché assicurando la continuità degli elementi che costituiscono quinte visive di sottolineatura delle assialità prospettiche con i fulcri visivi (costituiti anche dalle alberature o dalle cortine edilizie), anche tramite regolamentazione unitaria dei fronti e dell'arredo urbano.
- e. subordinare, a seguito dell'individuazione in sede di adeguamento al Ppr dei bacini visivi di cui al comma 3, lettera a., per i siti di cui al comma 1 non dichiarati di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 136 o 157 del Codice, ogni intervento trasformativo ricadente in tali bacini che possa, per dimensione, elevazione, forma, colore, materiali e collocazione, incidere significativamente sulla visibilità, leggibilità e riconoscibilità delle bellezze d'insieme e di dettaglio di cui al comma 1, alla redazione di uno studio di inserimento paesaggistico valutato da parte dell'amministrazione preposta all'autorizzazione dell'intervento; tale verifica deve prendere in considerazione l'insieme delle relazioni evidenziate al comma 1 nella loro più ampia estensione spaziale e deve tenere conto degli effetti cumulativi che possono prodursi in relazione a modificazioni di carattere antropico, paesaggistico o naturale; i contenuti e le modalità valutative dello studio sono definiti, in relazione alle specificità dei territori interessati, in sede di adeguamento dei piani locali al Ppr; nel caso di interventi in ambito tutelato ai sensi della Parte terza del Codice, tali analisi devono essere ricomprese all'interno della relazione paesaggistica di cui al DPCM 12 dicembre 2005.

Articolo 31. Relazioni visive tra insediamento e contesto

Nella Tav. P4 sono rappresentati:

- sistema di crinali collinari principali e secondari e pedemontani principali e secondari (tema lineare);
- insediamenti tradizionali con bordi poco alterati o fronti urbani costituiti da edifici compatti in rapporto con acque, boschi, coltivi-SC1 (tema areale situato soprattutto in montagna e collina);
- sistemi di nuclei costruiti di costa o di fondovalle, leggibili nell'insieme o in sequenza - SC2 (tema areale situato prevalentemente in montagna e collina);
- insediamenti pedemontani o di crinale in emergenza rispetto a versanti collinari o montani prevalentemente boscati o coltivati SC3 (tema areale situato prevalentemente in collina e nel pedemonte);
- contesti di nuclei storici o di emergenze architettoniche isolate - SC4 (tema areale situato prevalentemente in pianura e collina);
- aree caratterizzate dalla presenza diffusa di sistemi di attrezzature o infrastrutture storiche - idrauliche, di impianti produttivi industriali o minerari, di impianti rurali - SC5 (tema areale situato prevalentemente in corrispondenza del sistema di canali storici e in montagna in corrispondenza delle dighe).

Direttive

comma 2

I piani locali:

- a. ~~possono integrare le individuazioni di cui al comma 1 distinguendo i casi in cui emerga una buona leggibilità delle relazioni o la particolarità delle morfologie localizzative o delle componenti costruite, coltivate o naturali;~~
- b. definiscono le modalità localizzative degli edifici e delle parti vegetate, i profili paesaggistici e i rapporti con i fondali o con il contesto non costruito dei nuclei o delle emergenze costruite, senza alterare la morfologia e i caratteri dell'emergenza visiva;
- c. salvaguardano la visibilità dalle strade, dai punti panoramici e dal sistema dei crinali collinari;
- d. promuovono il ripristino degli aspetti alterati da interventi pregressi, prevedendo la rilocalizzazione o la dismissione delle attività e degli edifici incompatibili, o la mitigazione di impatti irreversibili, con particolare riferimento agli impianti produttivi industriali e agricoli e alle attrezzature tecnologiche, ivi comprese le infrastrutture telematiche per la diffusione dei segnali in rete;
- e. mantengono e, ove necessario, ripristinano l'integrità e la riconoscibilità dei bordi urbani segnalati ed evitano l'edificazione nelle fasce libere prospicienti; nel caso di bordi urbani il cui assetto sia segnalato come critico, alterato, non consolidato e in via di completamento e definizione, si applica altresì quanto previsto dall'articolo 41 delle presenti norme.

I contenuti della variante risultano coerenti con gli aspetti disciplinati dalla specifica disposizione in questione.

Articolo 32. Aree rurali di specifico interesse paesaggistico

Nella Tav. P4 sono rappresentati:

- aree sommitali costituenti fondali e skyline - SV1 (tema areale situato in corrispondenza dei crinali montani principali);
- sistemi paesaggistici agroforestali di particolare interdigitazione tra aree coltivate e bordi boscati (SV2 - tema areale);
- sistemi paesaggistici rurali di significativa varietà e specificità, con la presenza di radi insediamenti tradizionali integri o tracce di sistemazioni agrarie e relative infrastrutture storiche, tra cui i Tenimenti Storici dell'Ordine Mauriziano non assoggettati a dichiarazione di notevole interesse pubblico di cui all' art. 33, c. 9 - SV3 (tema areale situato prevalentemente in pianura, collina e pedemonte);
- sistemi rurali lungo fiume con radi insediamenti tradizionali e, in particolare, quelli localizzati nelle confluenze fluviali - SV4 (tema areale situato lungo i corpi idrici principali);
- sistemi paesaggistici rurali di significativa omogeneità e caratterizzazione dei coltivi: le risaie e i vigneti - SV5 (tema areale).

Direttive

comma 4

I piani locali e, per quanto di competenza, i piani delle aree protette, anche in coerenza con le indicazioni del Ptr:

- a. disciplinano le trasformazioni e l'edificabilità nelle aree di cui al comma 1, al fine di contribuire a conservare o recuperare la leggibilità dei sistemi di segni del paesaggio agrario, in particolare ove connessi agli insediamenti tradizionali (contesti di cascine o di aggregati rurali), o agli elementi lineari (reticolo dei fossi e dei canali, muri a secco, siepi, alberate lungo strade campestri);

I contenuti della variante non interessano aspetti disciplinati dalla specifica disposizione in questione.

b. definiscono specifiche normative per l'utilizzo di materiali e tipologie edilizie, che garantiscano il corretto inserimento nel contesto paesaggistico interessato, anche per la realizzazione di edifici di nuova costruzione o di altri manufatti (quali muri di contenimento, recinzioni e simili).	
Articolo 33. Luoghi ed elementi identitari	
<i>Luoghi ed elementi identitari costituenti patrimonio storico-culturale e architettonico, nonché luoghi la cui immagine è ritenuta di particolare valore simbolico nella percezione sociale.</i>	
<u>SITI UNESCO</u> <i>Comprende i Siti (core zone) e le relative aree esterne di protezione (buffer zone) inseriti nella lista del Patrimonio mondiale dell'Unesco:</i> - Residenze Sabaude (Tavv. P4 e P5); - Sacri Monti (Tavv. P4 e P5); - Paesaggi vitivinicoli del Piemonte: Langhe-Roero e Monferrato (Tavv. P5 e P6); - Siti palafitticoli (Tav. P5).	
<u>Direttive</u> <i>comma 4</i> Nei Siti (<i>core zone</i>) e nelle relative aree esterne di protezione (<i>buffer zone</i>), di cui al comma 2, lettera a., i piani locali, in coerenza con i relativi piani di gestione, specificano la disciplina relativa agli interventi di trasformazione, prevedendo una normativa di dettaglio che garantisca la tutela delle visuali dalla <i>buffer zone</i> alla <i>core zone</i> e viceversa, nonché assicuri la conservazione e la valorizzazione degli elementi del paesaggio rurale e naturale, delle tipologie edilizie, delle tecniche costruttive, dei materiali, degli altri caratteri tipizzanti che connotano il patrimonio costruito con particolare riferimento alle modalità di realizzazione degli interventi di recupero e delle eventuali nuove costruzioni e infrastrutture.	<i>I contenuti della variante non interessano aspetti disciplinati dalla specifica disposizione in questione.</i>
<u>Prescrizioni</u> <i>comma 5</i> All'interno dei Siti (<i>core zone</i>) di cui al comma 2, lettera a., punti I e II: a. gli eventuali interventi edilizi o di realizzazione delle infrastrutture sono finalizzati alla conservazione, valorizzazione e fruizione del sito; quelli eccedenti il restauro e risanamento conservativo sono subordinati alla predisposizione di studi e analisi estesi a un contesto paesaggistico adeguato, ai fini della verifica della loro compatibilità paesaggistica e ambientale anche con riferimento alla tutela delle visuali di cui al comma 4; tale verifica deve trovare puntuale ed esplicito riscontro negli elaborati progettuali che devono riportare contenuti analoghi a quelli previsti dalla relazione paesaggistica di cui al DPCM 12 dicembre 2005, ancorché gli interventi non siano ricompresi in ambiti tutelati ai sensi della Parte Terza del Codice; b. in assenza di un progetto unitario che disciplini le caratteristiche dimensionali e di aspetto estetico della cartellonistica, da adottarsi d'intesa tra la Regione e il Ministero entro 24 mesi dall'approvazione del Ppr, non è consentita la posa in opera di cartelli pubblicitari e di ogni altra simile attrezzatura, qualora comprometta la percezione dei luoghi; sono fatte salve le installazioni previste dalla normativa in materia di circolazione stradale e le indicazioni strettamente necessarie ai fini della fruibilità culturale e dei servizi pubblici essenziali. <i>comma 6</i> Nei Siti (<i>core zone</i>) e nelle relative aree esterne di protezione (<i>buffer zone</i>) di cui al comma 2, lettera a.,	<i>I contenuti della variante non interessano aspetti disciplinati dalla specifica disposizione in questione.</i>

punto III, in aggiunta a quanto previsto dalle norme del Ppr, si rimanda ai contenuti delle Linee guida operative approvate dalla Giunta regionale con DGR n. 26-2131 del 21 settembre 2015, come riferimento per gli strumenti urbanistici ed edilizi dei comuni ricadenti in tali ambiti, allo scopo di consolidare la rete di tutela esistente, e finalizzate a: - mantenere l'uso agrario e in particolare vitivinicolo del territorio, in continuità con la tradizione storica colturale locale; - tutelare i luoghi del vino, quali i vigneti, i manufatti legati alla coltivazione e produzione viticola e alla vinificazione (cascine, <i>ciabot</i>, cantine, ecc.), i luoghi e gli spazi pubblici per la commercializzazione dell'uva e del vino; - conservare e valorizzare il patrimonio edilizio storico, rurale e urbano, e le trame insediative; - tutelare i siti e i contesti di valore scenico ed estetico e le visuali, con particolare attenzione ai rapporti visivi fra <i>buffer zone</i> e <i>core zone</i> e alla conservazione dei profili paesaggistici e delle linee di crinale collinari; - mantenere l'immagine articolata e plurale del paesaggio vitivinicolo piemontese; - garantire un alto livello qualitativo degli interventi edilizi; - riqualificare e valorizzare le aree compromesse, mitigando gli elementi di detrazione visiva, con particolare attenzione alla valorizzazione degli assi viari di accesso alla <i>core zone</i>.	
<u>TENIMENTI STORICI DELL'ORDINE MAURIZIANO</u> <i>Tenimenti storici dell'Ordine Mauriziano (nella Tav. P2 sono rappresentati i tenimenti sottoposti a dichiarazione di notevole interesse pubblico, nella Tav. P4 gli altri tenimenti all'interno dei sistemi paesaggistici rurali di significativa varietà e specificità).</i>	
<u>Direttive</u> <i>comma 12</i> I piani locali in merito ai Tenimenti storici di cui al comma 9, in aggiunta a quanto previsto dall'articolo 32, comma 4, provvedono a: - mantenere la destinazione d'uso agricola e finalizzare gli interventi prioritariamente al recupero degli edifici dismessi o sotto utilizzati esistenti; in caso di nuove edificazioni non altrimenti localizzabili, ivi comprese le opere d'interesse pubblico, la progettazione deve garantire il corretto inserimento di tali interventi nel contesto di riferimento; - salvaguardare la trama agricola costituita dal sistema irriguo, dal sistema dei pozzi, dalle sorgenti, dalla viabilità minore e dalle formazioni lineari e conservare il sistema insediativo storico salvaguardando il rapporto tra organismi edilizi e altri elementi strutturanti morfologicamente il territorio, quali, ad esempio, le recinzioni storiche e le alberature diffuse (isolate, a gruppi, a filari, a macchia); eventuali indispensabili interventi necessari per lo svolgimento delle attività agricole devono mantenere, per quanto possibile, la leggibilità della trama storica, prevedendo interventi di mitigazione e compensazione paesaggistica; - tutelare le cascine storicamente appartenenti all'Ordine Mauriziano, da individuare come beni aventi valore storico documentario da salvaguardare ai sensi dell'articolo 24 della l.r. 56/1977; - incentivare la formazione di appositi corridoi ecologici, nel caso in cui tali aree si trovino in prossimità di zone periurbane ai margini degli insediamenti esistenti.	<i>I contenuti della variante non interessano aspetti disciplinati dalla specifica disposizione in questione.</i>

<u>Prescrizioni</u> <i>comma 13</i> Per i Tenimenti storici di cui al comma 8, a seguito della dichiarazione di notevole interesse pubblico ai sensi dell'articolo 136, comma 1, lettera c. del Codice, vigono le prescrizioni d'uso contenute nella dichiarazione stessa, volte ad assicurare la conservazione dei valori espressi dal bene oggetto della tutela, come riportate nella DGR n. 37-227 del 4 agosto 2014.	<i>I contenuti della variante non interessano aspetti disciplinati dalla specifica disposizione in questione.</i>
<u>USI CIVICI</u> <i>Le zone gravate da usi civici, tutelate ai sensi dell'art. 142 lett. h. del d.lgs. 42/2004 (Tav. P2).</i>	
<u>Direttive</u> <i>comma 17</i> Per le aree di cui al comma 14 i piani territoriali provinciali e i piani locali prevedono il mantenimento delle caratteristiche dei beni, in quanto testimonianza storica di gestione territoriale che ha determinato assetti unici e riconoscibili nel paesaggio.	<i>I contenuti della variante non interessano aspetti disciplinati dalla specifica disposizione in questione.</i>
<u>Prescrizioni</u> <i>comma 19</i> Nell'ambito delle procedure di sdemanializzazione dei terreni gravati da uso civico, per i quali la cessazione della destinazione perpetua a favore della collettività incide sulla permanenza della tutela paesaggistica facendo venir meno un presupposto essenziale per il loro inserimento nella categoria di cui all'articolo 142, comma 1, lettera h. del Codice, deve essere verificata la sussistenza dell'interesse paesaggistico; se tale interesse sussiste, qualora la zona non sia già gravata da altre specifiche tutele paesaggistiche, si avvia la procedura per la dichiarazione di notevole interesse pubblico del territorio interessato.	<i>I contenuti della variante non interessano aspetti disciplinati dalla specifica disposizione in questione.</i>
Articolo 34. Disciplina generale delle componenti morfologico-insediative <i>Le componenti morfologico insediative sono rappresentate nella Tav. P4 e normate nello specifico negli articoli dal 35 al 40. Sono descritte puntualmente nel capitolo 2.4 della Relazione illustrativa del Ppr.</i> <i>Nella Tav. P4 sono rappresentati anche</i> - porte urbane (tema puntuale contenente 585 elementi suddivisi in porte critiche e di valore); - varchi tra aree edificate (tema lineare presente in maniera uniforme su tutto il territorio regionale); - elementi strutturanti i bordi urbani (tema lineare che rappresenta conche, conoidi, crinali, lungofiume, lungolago, orli pedemontani e di terrazzo)	
<u>Indirizzi</u> <i>comma 4</i> Gli strumenti della pianificazione ai vari livelli stabiliscono, in accordo con le disposizioni contenute nel Piano territoriale regionale, indicazioni finalizzate a: a. garantire la permanenza degli aspetti peculiari che contraddistinguono i diversi sistemi insediativi, con particolare riferimento agli aspetti di cui al comma 7; b. favorire la tutela, la salvaguardia e la valorizzazione dei contesti urbani consolidati; c. garantire la riqualificazione e il completamento delle attrezzature al servizio dei tessuti urbani discontinui, con particolare riferimento alla qualità degli spazi verdi e alla definizione dei bordi urbani; d. contrastare il fenomeno della dispersione insediativa, contenendo il consumo e l'impermeabilizzazione del	<i>I contenuti della variante risultano coerenti con gli aspetti disciplinati dalla specifica disposizione in questione.</i>

suolo, favorendo il completamento dei tessuti urbani esistenti e inibendo la creazione di nuovi nuclei separati dai contesti già edificati; e. contenere, mitigare e compensare gli impatti sul paesaggio derivanti dalla realizzazione di infrastrutture e di strutture specialistiche al servizio della produzione e della distribuzione; f. garantire la tutela, la salvaguardia e la valorizzazione del paesaggio agrario caratterizzato dalla presenza di insediamenti rurali, nonché il recupero delle aree agricole in stato di abbandono e la valorizzazione delle aree agricole ancora vitali. <i>comma 5</i> I piani locali provvedono altresì negli ambiti già edificati caratterizzati da gravi situazioni di compromissione edilizia e urbanistica, con particolare riferimento alle aree di cui agli articoli 35, 36 e 37, a disciplinare eventuali processi di rigenerazione e trasformazione urbana finalizzati alla sostituzione, riuso e riqualificazione dell'ambiente costruito e degli spazi pubblici, in un'ottica di sostenibilità ambientale, di contenimento del consumo di suolo, di valorizzazione paesaggistica e architettonica del contesto, di innalzamento del potenziale ecologico-ambientale.	
<u>Direttive</u> <i>comma 6</i> I piani locali provvedono a rendere coerenti con i contenuti del Ppr le proprie previsioni e disposizioni normative relative alle diverse morfologie insediative. <i>comma 7</i> I piani locali per gli interventi di completamento e di sviluppo urbanistico, salvo specifiche indicazioni inserite nell'Allegato B alle presenti norme: a. analizzano l'evoluzione storica dell'urbanizzato, anche sulla base delle carte IGM a partire dalla serie 1881-1924 della Carta Topografica d'Italia, al fine di assicurare la coerenza con il modello insediativo storicamente consolidato; b. ne disciplinano l'ammissibilità anche con riferimento ai seguenti aspetti, in particolare ove segnalati nella Tavola P4: I. le porte urbane, ambiti di ingresso alle parti compatte o centrali del tessuto urbano lungo assi di penetrazione, per le quali vanno valorizzati gli spazi e gli elementi esistenti (eventuali viali alberati, cortine edificate, ecc.) o formati nuovi spazi di filtro tra interno ed esterno, con una progettazione unitaria che metta in luce i caratteri delle preesistenze; II. i bordi urbani, intesi come elementi o fasce che definiscono i confini dell'edificato (fronti edificati, crinali, conche, conoidi, terrazzi, lungofiume, lungolago e pedemonte), da consolidare in relazione alle morfologie disciplinate agli articoli dal 35 al 38, attraverso un disegno del profilo urbano riconoscibile e congruente con gli aspetti storici, geomorfologici o naturali strutturanti l'insediamento; III. i varchi, intesi come spazi liberi tra aree edificate, per i quali devono essere evitati interventi che agevolino la formazione o il prolungamento di aggregazioni lineari lungo-strada, tali da saldare fra loro diverse morfologie insediative o, comunque, da	<i>I contenuti della variante risultano coerenti con gli aspetti disciplinati dalla specifica disposizione in questione.</i>

ridurre i varchi tra aree edificate, soprattutto ove funzionali alla continuità ecosistemica e paesaggistica di cui all'articolo 42.	
Articolo 35. Aree urbane consolidate (m.i. 1, 2, 3)	
<i>m.i. 1: morfologie insediative urbane consolidate dei centri maggiori (prevalentemente nel centro in zone densamente costruite); m.i. 2: morfologie insediative urbane consolidate dei centri minori (prevalentemente nel centro in zone densamente costruite); m.i.3 : tessuti urbani esterni ai centri (costituito da zone compiutamente urbanizzate in continuum con m.i. 1 o 2.)</i>	
<u>Indirizzi</u> <i>comma 3</i> I piani locali garantiscono, anche in coerenza con l'articolo 24, comma 5: a. il potenziamento degli spazi a verde e delle loro connessioni con elementi vegetali esistenti, nonché il miglioramento della fruizione anche attraverso sistemi di mobilità sostenibile e di regolazione dell'accessibilità; b. il potenziamento della rete degli spazi pubblici, a partire da quelli riconosciuti storicamente, anche con la riorganizzazione del sistema dei servizi, delle funzioni centrali e dei luoghi destinati all'incontro, con il coinvolgimento delle aree verdi, la formazione di fronti e di segni di rilevanza urbana. <i>comma 4</i> I piani locali disciplinano, con riferimento ai tessuti urbani esterni ai centri (m.i. 3), eventuali processi di rigenerazione urbana di cui all'articolo 34 comma 5.	<i>I contenuti della variante risultano coerenti con gli aspetti disciplinati dalla specifica disposizione in questione.</i>
<u>Direttive</u> <i>comma 5</i> I piani locali garantiscono il mantenimento e la valorizzazione del disegno originario d'impianto e degli elementi edilizi caratterizzanti, con particolare riferimento alle parti di città precedenti al 1950 connotate da trasformazioni urbanistiche a progetto unitario. Inoltre verificano e precisano la delimitazione delle aree interessate dalle m.i. 1, 2 e 3, tenendo conto anche dei seguenti parametri: a. presenza nelle carte IGM 1881-1924 della Carta Topografica d'Italia alla scala 1:25.000; b. dotazione di spazi pubblici fruibili con continuità per i centri dei nuclei maggiori; c. prevalenza di tipologie edilizie e di impianto di carattere extragricolo.	<i>I contenuti della variante risultano coerenti con gli aspetti disciplinati dalla specifica disposizione in questione.</i>
Articolo 36. Tessuti discontinui suburbani (m.i. 4)	
<i>Tessuti discontinui suburbani (zone di estesa urbanizzazione in rapida evoluzione, ma non con continuità e compattezza paragonabili a quelle urbane , assetto costruito urbanizzato frammisto ad aree libere interstiziali o ad inserti di morfologie insediative specialistiche</i>	
<u>Indirizzi</u> <i>comma 3</i> I piani locali garantiscono: a. la definizione e il rafforzamento dei bordi dell'insediamento con potenziamento dell'identità urbana attraverso il disegno di insieme del fronte costruito e delle eventuali infrastrutture adiacenti; b. il potenziamento della riconoscibilità e dell'identità di immagine dei fronti urbani, con particolare riferimento a quelli di maggiore fruibilità dagli assi di ingresso, con piani di riqualificazione e progetti riferiti alle "porte	<i>I contenuti della variante non interessano aspetti disciplinati dalla specifica disposizione in questione.</i>

urbane" segnalate e alla sistemazione delle aree di margine interessate dalle nuove circonvallazioni e tangenziali, attraverso il ridisegno dei "retri urbani" messi in luce dai nuovi tracciati viari; l'integrazione e la qualificazione dello spazio pubblico, da connettere in sistema continuo fruibile, anche con piste ciclo-pedonali, al sistema del verde.	
<u>Direttive</u> <i>comma 5</i> Nelle aree di cui al comma 1 i piani locali stabiliscono disposizioni atte a conseguire: - il completamento dei tessuti discontinui con formazione di isolati compiuti, concentrando in tali aree gli sviluppi insediativi necessari per soddisfare il fabbisogno di nuova residenza, compatibilmente con i caratteri distintivi dei luoghi (geomorfologici e vegetazionali), evitando il consumo di suolo in aree aperte e rurali, potenziando l'integrazione con gli ambiti urbani consolidati. - la configurazione di sistemi di aree fruibili, a verde alberato, con funzione anche di connettività ambientale nei confronti dei parchi urbani, da ricreare mantenendo la maggior parte delle aree libere residuali inglobate nelle aree costruite; - il mantenimento delle tracce dell'insediamento storico, soprattutto nel caso di impianti produttivi, agricoli o industriali, e delle relative infrastrutture; - la ricucitura del tessuto edilizio esistente, prevedendo adeguati criteri per la progettazione degli interventi, nonché la definizione di misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale; - la valorizzazione dei sistemi di ville di cui all'articolo 26 presenti all'interno dell'area; - eventuali processi di rigenerazione urbana di cui all'articolo 34, comma 5.	<i>I contenuti della variante non interessano aspetti disciplinati dalla specifica disposizione in questione.</i>
Articolo 37. Insediamenti specialistici organizzati (m.i. 5)	
<i>Insediamenti specialistici organizzati (aree urbanizzate per usi non residenziali). Originati prevalentemente ex novo a margine degli insediamenti urbani compatti, connesse al resto del territorio solo attraverso allacci infrastrutturali.</i>	
<u>Direttive</u> <i>comma 4</i> Per le aree di cui al comma 1 i piani territoriali provinciali e i piani locali stabiliscono disposizioni, tenendo conto dei seguenti criteri: - sono ammissibili interventi di riuso, completamento e ampliamento in misura non eccedente al 20% della superficie utile lorda preesistente all'adozione del Ppr oppure, se in misura maggiore, subordinatamente alle seguenti condizioni: - siano ricompresi in progetti estesi alla preesistenza e volti al perseguimento degli obiettivi di cui al comma 2; - rientrano in un ridisegno complessivo dei margini, degli spazi pubblici, delle connessioni con il sistema viario, del verde e delle opere di urbanizzazione in genere, indirizzato a una maggiore continuità con i contesti urbani o rurali, alla conservazione dei varchi, nonché al contenimento e alla mitigazione degli impatti; - eventuali nuove aree per insediamenti specialistici possono essere previste dai piani territoriali provinciali e dai piani locali, in funzione dell'area di influenza, localizzate prioritariamente all'esterno dei beni	<i>I contenuti della variante non interessano aspetti disciplinati dalla specifica disposizione in questione.</i>

paesaggistici e in modo da non pregiudicare la salvaguardia delle componenti tutelate ai sensi delle presenti norme, e tali da rispettare le seguenti condizioni: I. sia dimostrata l'impossibilità di provvedere al reperimento delle superfici necessarie attraverso il riordino, il completamento e la densificazione dell'esistente; II. non interferiscano con i varchi, con i corridoi di connessione ecologica o con aree di particolare capacità d'uso o pregio per le coltivazioni tipiche, di cui agli articoli 20, 32 e 42; III. non determinino la necessità, se non marginale, di nuove infrastrutture o incrementi della frammentazione ecosistemica e paesaggistica; IV. sia prevista la contestuale realizzazione di adeguate aree di verde pubblico o a uso pubblico, per mitigare o compensare gli impatti paesaggistici ed ambientali. <i>comma 5</i> Ai fini del recupero e della riqualificazione delle aree produttive costituiscono riferimento per la progettazione degli interventi le linee guida per le Aree produttive ecologicamente attrezzate (Apea), adottate con DGR 28 luglio 2009, n. 30-11858. <i>comma 6</i> I piani locali possono prevedere la riconversione degli insediamenti specialistico organizzati mediante i processi di rigenerazione urbana di cui agli articolo 34 comma 5.	
Articolo 38. Aree di dispersione insediativa (m.i. 6,7)	
<i>Aree rurali investite da processi di dispersione insediativa extra agricola:</i> <i>m.i.6:prevalentemente residenziale (zone a bassa densità ad uso prevalentemente abitativo);</i> <i>m.i.7:prevalentemente specialistica (zone a bassa densità ad uso prevalentemente misto, con alternanza di residenze e capannoni).</i> <i>Aree in cui sul preesistente insediamento rurale connesso all'uso agricolo prevalgono altri modelli insediativi con recenti e intense dinamiche di crescita.</i>	
Direttive <i>comma 3</i> I piani locali, in relazione alle specificità dei territori interessati, verificano e precisano la delimitazione delle morfologie di cui al comma 1, al fine di mantenerne e promuoverne la destinazione agricola prevalente; all'interno di queste individuano altresì le aree marginali irreversibilmente compromesse, per le quali i caratteri ambientali e paesaggistici siano stati strutturalmente modificati rispetto a quelli della preesistente matrice rurale. <i>comma 4</i> Entro le aree di cui al comma 1 i piani locali definiscono previsioni e normative finalizzate a garantire che: a. eventuali interventi insediativi, a eccezione di quelli connessi allo svolgimento delle attività agricole, non interessino le aree caratterizzate da elevata produttività e pregio agronomico di cui all'articolo 20, biopermeabilità di cui all'articolo 19 e valenza percettivo-identitaria, paesaggistica o culturale di cui agli articoli 30, 32 e 33, ovvero le aree libere residue interessanti ai fini della realizzazione della rete ecologica di cui all'articolo 42, e si concentrino nelle aree irreversibilmente compromesse di cui al comma 3; b. possano essere ammessi, oltre a interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, solo i completamenti realizzabili nelle aree interstiziali all'interno o a margine di contesti già edificati, se finalizzati alla definizione di	<i>I contenuti della variante risultano coerenti con gli aspetti disciplinati dalla specifica disposizione in questione.</i>

marginati e bordi di separazione tra aree libere e aree costruite; c. gli interventi consentiti mirino alla riqualificazione del contesto, privilegiando allineamenti finalizzati al riordino degli insediamenti e l'uso di caratteri tipologici coerenti con l'ambiente e il paesaggio circostante, nonché alla conservazione e valorizzazione dei sistemi di ville di cui all'articolo 26; la progettazione sia urbanistica sia edilizia deve inoltre tenere conto di quanto indicato dagli specifici indirizzi per la qualità paesaggistica predisposti dalla Giunta regionale; d. siano favoriti gli interventi di riconversione verso utilizzi agricoli di aree ed edifici con diversa destinazione d'uso.	
Articolo 39. "Insule" specializzate e complessi infrastrutturali (m.i. 8, 9)	
<i>m.i. 8: "insule" specializzate (tema areale che contiene: aree militari o carcerarie; principali aree estrattive e minerarie; complessi ospedalieri; piste motoristiche, impianti da golf e altri impianti sportivi, campeggi, grandi strutture commerciali, grandi vivai, parchi tematici e cimiteri di estesa dimensione o esterni all'urbanizzato; depuratori, discariche, impianti speciali, attrezzature produttive speciali e raffinerie);</i> <i>Aree specializzate per grandi attrezzature, recintate, isolate dal resto del territorio.</i> <i>m.i. 9: complessi infrastrutturali (tema areale costituito da: gli svincoli autostradali; nodi e i grandi piazzali di deposito ferroviario; aree e impianti per la logistica, l'interscambio, i depositi e lo stoccaggio delle merci; principali impianti per la produzione di energia; reti di trasporto internazionale e nazionale; principali aeroporti e relative pertinenze).</i> <i>Aree di grandi dimensioni interessate da sistemi infrastrutturali, lineari o puntuali o da attrezzature poco costruite (anche discariche, bonifiche..)</i>	
<u>Indirizzi</u> comma 3 Per le aree di cui al comma 1, i piani settoriali, i piani territoriali provinciali e i piani locali disciplinano gli interventi secondo le seguenti priorità: a. limitare le interferenze dei nuovi insediamenti sui beni paesaggistici e sulle componenti di maggior pregio o sensibilità; b. privilegiare il recupero e il riuso delle strutture, delle infrastrutture, degli impianti, degli edifici e dei manufatti dismessi o sottoutilizzati; c. razionalizzare la localizzazione dei nuovi insediamenti necessari, in modo da consentire l'utilizzo comune di servizi e infrastrutture e l'attivazione di rapporti di complementarità e di sinergia, nonché da limitare il frazionamento dei contesti rurali e l'interferenza con le attività agricole; d. definire i requisiti e le modalità attuative, con riferimento al contenimento del consumo di suolo, ai rapporti con il contesto paesaggistico e urbano, all'uso delle risorse idriche, al risparmio energetico, all'accessibilità con mezzi pubblici.	<i>I contenuti della variante non interessano aspetti disciplinati dalla specifica disposizione in questione.</i>
<u>Direttive</u> comma 5 In coerenza con quanto previsto al comma 3, eventuali ampliamenti o nuove aree per funzioni specializzate o lo sviluppo di nodi infrastrutturali di interesse regionale devono privilegiare: a. localizzazioni nei contesti degradati, anche segnalati nel Ppr come aree di criticità, purché ricompresi all'interno di progetti di riqualificazione urbanistica ed edilizia dei siti; b. scelte localizzative finalizzate al conseguimento degli obiettivi di cui al comma 2 e subordinate alla realizzazione delle necessarie mitigazioni e compensazioni.	<i>I contenuti della variante non interessano aspetti disciplinati dalla specifica disposizione in questione.</i>

comma 6 Al termine dell'attività di produzione di energia da fonti rinnovabili, le aree agricole sono restituite all'uso agricolo; gli enti locali disciplinano tale fattispecie all'interno dei propri strumenti di pianificazione. comma 7 I piani settoriali e locali disciplinano il recupero delle aree estrattive e minerarie in modo tale da mitigare l'impatto prodotto dall'attività produttiva ripristinando, quando possibile, le condizioni originarie dell'area tramite interventi di rinaturalizzazione e ripristino morfologico e vegetativo.	
Articolo 40. Insediamenti rurali (m.i. 10, 11, 12, 13, 14, 15)	
- m.i. 10 aree rurali di pianura o collina (tema areale costituito da ampie zone rurali); - m.i. 11 sistemi di nuclei rurali di pianura, collina e bassa montagna (tema areale costituito da piccoli nuclei); - m.i. 12 villaggi di montagna (tema areale costituito da piccoli nuclei montani); - m.i. 13 aree rurali di montagna o collina con edificazione rada e dispersa (tema areale costituito da ampie zone rurali); - m.i. 14 aree rurali di pianura (tema areale costituito da ampie zone rurali); - m.i. 15 alpeggi e insediamenti rurali d'alta quota (tema areale, non coprente, a macchia di leopardo situato in montagna, in particolare nella zona del VCO).	
<u>Direttive</u> comma 5 Entro le aree di cui al presente articolo la pianificazione settoriale (lettere b., e.), territoriale provinciale (lettere f., g., h.) e locale (lettere a., b., c., d., f., g., h.) stabilisce normative atte a: - disciplinare gli interventi edilizi e infrastrutturali in modo da favorire il riuso e il recupero del patrimonio rurale esistente, con particolare riguardo per gli edifici, le infrastrutture e le sistemazioni di interesse storico, culturale, documentario; - collegare gli interventi edilizi e infrastrutturali alla manutenzione o al ripristino dei manufatti e delle sistemazioni di valenza ecologica e/o paesaggistica (bacini di irrigazione, filari arborei, siepi, pergolati, ecc.); - contenere gli interventi di ampliamento e nuova edificazione non finalizzati al soddisfacimento delle esigenze espresse dalle attività agricole e a quelle a esse connesse, tenuto conto delle possibilità di recupero o riuso del patrimonio edilizio esistente e con i limiti di cui alla lettera g; - disciplinare gli interventi edilizi in modo da assicurare la coerenza paesaggistica e culturale con i caratteri tradizionali degli edifici e del contesto; - disciplinare, favorendone lo sviluppo, le attività agrituristiche e l'ospitalità diffusa, l'escursionismo e le altre attività ricreative a basso impatto ambientale; - definire criteri per il recupero dei fabbricati non più utilizzati per attività agro-silvo-pastorali, in coerenza con quanto previsto dalla l.r. 9/2003; - consentire la previsione di interventi eccedenti i limiti di cui al punto f. qualora vi sia l'impossibilità di reperire spazi e volumi idonei attraverso interventi di riqualificazione degli ambiti già edificati o parzialmente edificati, affrontando organicamente il complesso delle implicazioni progettuali sui contesti investiti; in tali casi gli interventi dovranno comunque non costituire la creazione di nuovi aggregati, ma garantire la continuità con il tessuto edilizio esistente e prevedere adeguati criteri progettuali, nonché la definizione di misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale; - consentire la previsione di interventi infrastrutturali di rilevante interesse pubblico solo a seguito di procedure di tipo concertativo (accordi di programma, accordi tra	<i>I contenuti della variante risultano coerenti con gli aspetti disciplinati dalla specifica disposizione in questione.</i>

amministrazioni, procedure di copianificazione), ovvero se previsti all'interno di strumenti di programmazione regionale o di pianificazione territoriale di livello regionale o provinciale, che definiscano adeguati criteri per la progettazione degli interventi e misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale.	
Art. 41. Aree caratterizzate da elementi critici e con detrazioni visive	
<i>Nella Tav. P4 sono rappresentati:</i> - elementi di criticità lineari (tema lineare:infrastrutture a terra - grandi strade, ferrovie, attrezzature -, infrastrutture aeree, sistemi arteriali lungo strada); - elementi di criticità puntuali (tema puntuale costituito da 930 elementi suddivisi in: segni di attività impattanti, aggressive o dismesse - cave, discariche, ecc. -, perdita di fattori caratterizzanti per crescita urbanizzativa).	
<u>Direttive</u> <i>comma 5</i> Al fine di assicurare la riqualificazione delle aree in cui ricadono gli elementi di criticità di cui al presente articolo i piani locali, in caso di edifici o infrastrutture dismesse o da rimodernare, subordinano ogni intervento di riuso o trasformazione eccedente quanto previsto dal DPR n. 380/2001, articolo 3, comma 1, lettere a., b., c., alla previa rimozione, o alla massima possibile mitigazione delle situazioni di degrado, di rischio e di compromissione e ne disciplinano, in funzione delle diverse situazioni, le modalità per l'attuazione. <i>comma 6</i> I piani settoriali e i piani locali, per quanto di rispettiva competenza, disciplinano le modalità di riqualificazione e riuso delle aree di cui al presente articolo, anche attraverso specifici progetti di riqualificazione, processi di rigenerazione urbana, misure, programmi e progetti unitari atti a consentire un riutilizzo appropriato del suolo impegnato dagli edifici e dalle infrastrutture dismesse, coerentemente con gli obiettivi di qualità paesaggistica di cui all'Allegato B delle presenti norme.	<i>I contenuti della variante non interessano aspetti disciplinati dalla specifica disposizione in questione.</i>
Art. 42.Rete di connessione paesaggistica	
<i>Nella tav. P5 sono individuati gli elementi della rete ecologica (i nodi, le connessioni ecologiche, le aree di progetto, le aree di riqualificazione ambientale), la rete storico-culturale, la rete di fruizione.</i>	
<u>Indirizzi</u> <i>comma 8</i> I piani territoriali provinciali e i piani locali considerano gli elementi della Rete, anche in relazione alle indicazioni del progetto della rete di valorizzazione ambientale di cui all'articolo 44, individuando le misure di tutela e di intervento per migliorarne il funzionamento, mediante appositi progetti, piani e programmi che ne approfondiscano e specificino gli aspetti di interesse sub regionale e locale, in coerenza con le norme specifiche di tutela e conservazione delle aree naturali protette e dei Siti della Rete Natura 2000. <i>comma 9</i> Gli enti locali assicurano l'accessibilità e la fruibilità della Rete con particolare riferimento agli elementi di cui ai commi 4 e 5 prevedendo, dove necessario, l'installazione di un'adeguata cartellonistica e di punti informativi. <i>comma 11</i> Con riferimento alle indicazioni relative alle rete fruitiva, i piani settoriali, territoriali provinciali e i piani locali, per quanto di rispettiva competenza, definiscono azioni finalizzate a: a. adottare orientamenti progettuali tali da aderire ai	<i>I contenuti della variante non interessano aspetti disciplinati dalla specifica disposizione in questione.</i>

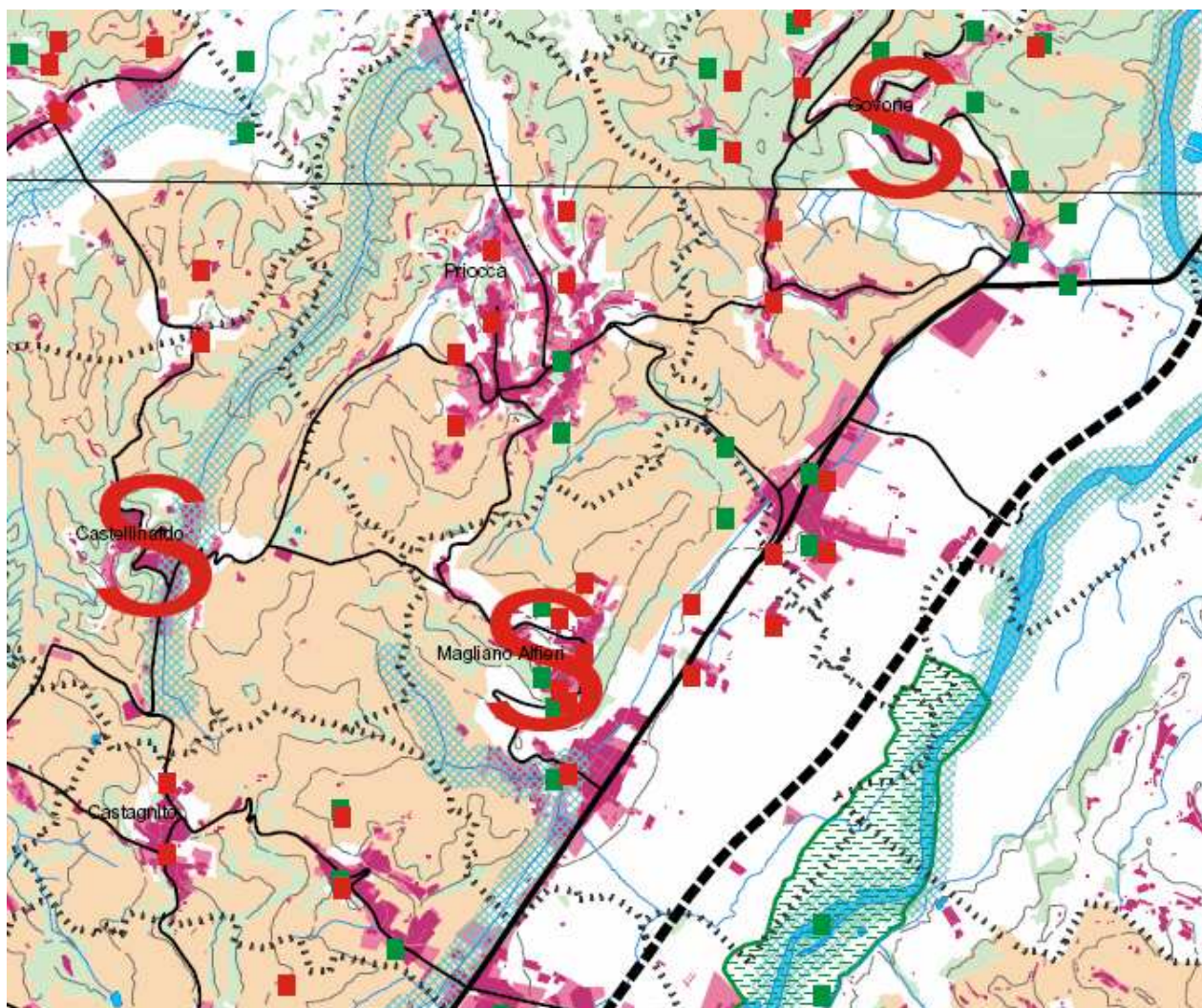
caratteri specifici dei contesti interessati, con particolare riferimento alle indicazioni di cui alla Parte III delle presenti norme; b. prestare speciale attenzione agli aspetti panoramici e di intervisibilità, sia attivi (le infrastrutture come canali di fruizione visiva), sia passivi (le infrastrutture come oggetto di relazioni visive), con particolare riferimento a quelle considerate agli articoli 30 e 33; c. prestare speciale attenzione all'uso della vegetazione (cortine verdi, viali d'accesso, arredo vegetale, barriere verdi anti-rumore, ecc.) nei progetti di infrastrutture; d. adottare specifiche misure di mitigazione nei confronti delle criticità esistenti. <u>Direttive</u> comma 13 I piani locali assumono e specificano alla scala di maggior dettaglio gli elementi della Rete, ponendo particolare attenzione alla disciplina per gli elementi puntuali e recependo dalla pianificazione di area vasta le indicazioni riguardanti le misure di tutela di livello sovra locale.	
B. RAFFRONTO TRA LE PRESCRIZIONI CONTENUTE NELLE SCHEDE DEL CATALOGO PER I BENI EX ARTICOLI 136 E 157 DEL CODICE E LE PREVISIONI DELLA VARIANTE	
<i>Prescrizioni specifiche</i>	<i>Riscontro</i>

PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE (PTP)

Il Piano Territoriale Provinciale, adottato dal Consiglio Provinciale con deliberazione n. 52 del 5 settembre 2005, è stato approvato dal Consiglio Regionale con D.C.R. n. 241-8817 del 24 febbraio 2009 con le modifiche ed integrazioni e precisazioni specificatamente riportate nella "Relazione sulla conformità del piano territoriale della provincia di Cuneo".

L'obiettivo strategico del Piano Territoriale, è lo sviluppo sostenibile della società e dell'economia cuneese, attraverso l'analisi degli elementi critici e dei punti di forza del territorio provinciale ed una valorizzazione dell'ambiente in cui tutte le aree di una Provincia estremamente diversificata possano riconoscersi.

Carta dei caratteri territoriali e paesistici (Tav. CTP193)



1 - TUTELE PAESISTICHE (D.L. 490/99)

-  Aree boscate (fonte CTR)
-  Fasce fluviali corsi d'acqua di interesse regionale (fonte PTR), altre acque pubbliche (fonte Prov. di CN), laghi (fonte SITA)
-  Aree sommitali (al di sopra di 1600 m, fonte CTR)
-  Circhi glaciali (fonte SITA)

2 - RETE ECOLOGICA

-  Aree protette (fonte PTR)
-  Siti di importanza comunitaria e Zone di protezione speciale (fonte Regione Piemonte)
-  Siti di importanza regionale (fonte Regione Piemonte)
-  Aree contigue a territori extraprovinciali interessati da SIC o parchi
-  Aree interessate dal Progetto territoriale operativo del Po (fonte Regione Piemonte)
-  Aree individuate come "Aree Naturali Protette di Interesse Locale (ANPIL)"
-  Zone d'acqua (fonte CTR)

3 - AREE CANDIDATE PRIORITARIAMENTE ALLA FORMAZIONE DI PIANI PAESISTICI LOCALI

-  Aree soggette a vincolo ex L. 1497/39 (fonte SITA)
-  Aree di elevata qualità paesistico ambientale interessate da Piani Territoriali e/o Paesistici (fonte PTR)

Interessate da Piani Territoriali con specifica considerazione dei valori paesistici e ambientali di competenza regionale:

- 6-7. Langhe (Sud ed Est del Tanaro fino al confine ex comprensorio di Alba/Bra)

Interessate da Piani Territoriali con specifica considerazione dei valori paesistici e ambientali di competenza provinciale:

- 21. zona del massiccio del monte Bracco
- 22. zona del gruppo del Monviso e della Val Varaita
- 23. zona delle Alpi Marittime e del Monte Argentera
- 24. zona del gruppo del Manguareis
- 25. alta Valle Stura di Demonte
- 26. Ormea, fino a tutto il bacino del torrente Negrone (confini con Liguria/Navia)

Interessate da Piani Paesistici di competenza regionale:

- 39. area della tenuta ex Reale del centro storico di Pollenzo
- 40. territorio delle Rocche dei Roeri Cuneesi
- 41. zona delle Cascine ex Savoia del parco del castello di Racconigi

Interessate da Piani Paesistici di competenza provinciale:

- 57. zona del Colle Casotto e di Alpe di Perabruna
- 58. Parco fluviale di Cuneo

Altre aree:

- A. area collinare e centro storico di Saluzzo
- B. Conca di Castelmagno
- C. Cicio del Villar
- D. Piana della Roncaglia
- E. castello di Gorzegno

4 - INSEDIAMENTO STORICO

Fonte: Provincia di Cuneo

-  Centri storici di notevole o grande valore regionale
-  Centri storici di medio valore regionale
-  Centri storici di valore locale
-  Beni culturali isolati

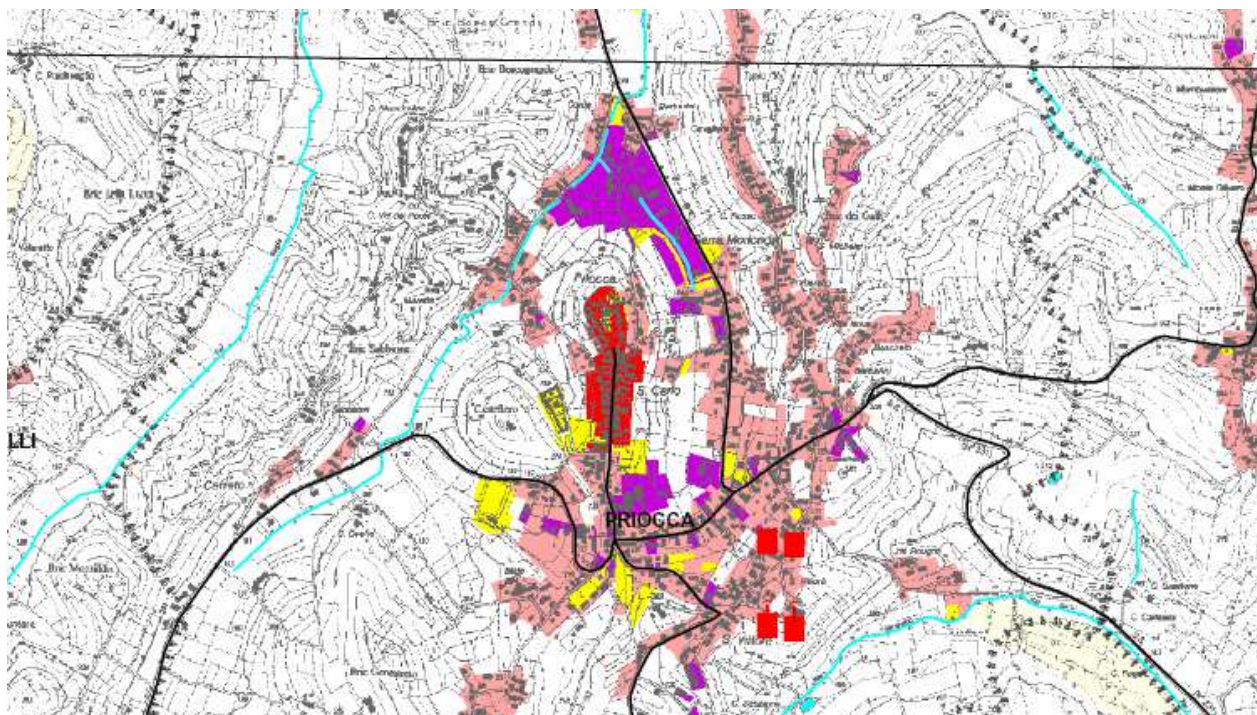
5 - ACCESSIBILITA'

-  Autostrade e raccordi esistenti
-  Autostrade e raccordi di progetto
-  Viabilità primaria esistente
-  Viabilità primaria di progetto
-  Altre strade di rilevanza provinciale esistenti
-  Altre strade di rilevanza provinciale in progetto
-  Sentieri e rete escursionistica
-  Ferrovie esistenti
-  Ferrovie di progetto
-  Ferrovie dismesse
-  Dorsale verde della mobilità sostenibile

6 - ALTRI RIFERIMENTI PER L'IDENTIFICAZIONE PAESISTICA

-  Aree insediate (fonte CTR, Osservatorio Urbanistico)
-  Vigneti in aree DOC (fonte SITA)
-  Rete idrografica
-  Curve di livello
-  Limiti comunali

Carta degli indirizzi di governo del territorio (Tav. IGT193NO)



Rete urbana

CUNEO

Centri ordinatori dell'armatura urbana

CEVA

Centri integrativi di primo livello

BAGNASCO

Centri integrativi di secondo livello

PAILO

Centri di base e centri frazionali

Aree a dominante costruita

(Fonte: PRG)



Aree urbane a matrice storica



Aree prevalentemente residenziali



Aree produttive



Servizi



Servizi per la fruizione

Aree protette

(Fonte: SITA)



Parchi e riserve naturali

Beni culturali

(Fonte: AIS)



Beni religiosi



Beni militari



Beni civili



Beni rurali



Archeologia industriale



Beni archeologici

Poli funzionali

(Fonte: Provincia)



- A) Centri fieristici, espositivi
- B) Centri commerciali e ipermercati
- C) Aree per la logistica (centri intermodali, aree attrezzate per autotrasporto)
- D) Aeroporti, stazioni ferroviarie principali
- E) Poli tecnologici, universitari, di ricerca
- F) Parchi tematici o ricreativi
- G) Strutture per manifestazioni, culturali, religiose, sportive, spettacolari
- H) Scuole superiori, ospedali, parchi urbani e territoriali
- I) Grandi infrastrutture ecologiche

Aree produttive di rilievo sovracomunale



Aree produttive di rilievo sovracomunale

Infrastrutture per la mobilità

Rete ferroviaria

----- Ferrovie esistenti

----- Ferrovie di progetto

----- Ferrovie in ristrutturazione/potenziamento

----- Ferrovie dismesse

S Stazioni esistenti

S Stazioni dismesse

S Stazioni dismesse

Sistema autostradale

----- Asse esistenti

----- Asse di progetto

----- Asse di progetto in galleria

S Svincoli esistenti

S Svincoli di progetto

Rete viabilistica primaria

- di grande comunicazione

----- Asse esistenti

----- Asse di progetto

----- Asse di progetto in galleria

----- Asse in ristrutturazione/potenziamento

- di connessione interurbana

----- Asse esistenti

----- Asse di progetto

----- Asse in ristrutturazione/potenziamento

- della fruizione rurale e montana

----- Asse esistenti

----- Asse di progetto

----- Asse in ristrutturazione/potenziamento

----- Strade-perco

Altre reti viabilistiche

----- Altre viabilità di rilevanza provinciale esistente

----- Altre viabilità di rilevanza provinciale di progetto

----- Altre viabilità di rilevanza provinciale in ristrutturazione/potenziamento

Tessuti stradali da riqualificare

----- Tessuti stradali da riqualificare

Rete della fruizione escursionistica e sportiva

----- Sentieri

----- Impianti di risalita

X Rifugi e ostelli

X Rifugi e ostelli

X Rifugi e ostelli

X Rifugi e ostelli

X Rifugi e ostelli

X Rifugi e ostelli

X Rifugi e ostelli

X Rifugi e ostelli

X Rifugi e ostelli

X Rifugi e ostelli

X Rifugi e ostelli

X Rifugi e ostelli

X Rifugi e ostelli

X Rifugi e ostelli

X Rifugi e ostelli

X Rifugi e ostelli

X Rifugi e ostelli

X Rifugi e ostelli

X Rifugi e ostelli

Corridoi infrastrutturali

Limiti agli insediamenti

Fasce fluviali

(Fonte: PAI)

Fascia "A"

Fascia "B"

Fascia "C"

Fascia "C"

Fascia "C"

Fascia "C"

Fascia "C"

Fascia "C"

Fascia "C"

Fascia "C"

Fascia "C"

Fascia "C"

Fascia "C"

Fascia "C"

Fascia "C"

Fascia "C"

Fascia "C"

Fascia "C"

Capacità d'uso dei suoli

(Fonte: IPLA)

Classe I - suoli privi di limitazioni

Classe II - suoli con alcune moderate limitazioni

* * * * *

I principali obiettivi di variante, ovvero:

- creazione di opportune condizioni atte a favorire la densificazione degli ambiti residenziali;
- incentivazione del recupero di immobili esistenti in luogo di nuove realizzazioni (comportanti nuovo consumo di suolo inedificato) con miglioramento della qualità architettonica e delle condizioni di sicurezza;
- creazione di opportune condizioni atte a favorire la permanenza sul territorio comunale di realtà economiche e produttive che costituiscono uno dei perni fondamentali del tessuto economico locale, anche sotto il profilo occupazionale;

si ritengono compatibili con i contenuti del PTP, rispetto al quale non presentano elementi di contrasto.

* * * * *

Per quanto attiene alla verifica di compatibilità degli interventi di variante rispetto:

- alla **Carta di Sintesi** della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica allegata alla Variante Strutturale N. 1 di adeguamento al P.A.I. del P.R.G. del Comune di Priocca;
- ed al **Piano di Classificazione Acustica** del territorio comunale;

si rimanda ai contenuti dei seguenti allegati del presente documento tecnico di verifica V.A.S.:

- relazione geologico tecnica relativa alle aree di variante predisposta dal Geol. Lano Marco;
- verifica di compatibilità acustica predisposta dall'Arch. Saglia Paola.

5) INDIVIDUAZIONE E VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI E DEGLI INTERVENTI DI MITIGAZIONE

La variante che si sottopone a verifica di assoggettabilità alla V.A.S. con il presente documento tecnico è la "Variante Parziale N. 46 ex art. 17 comma 5 L.R. 56/77 e s.m.i." i cui contenuti sono stati in precedenza trattati.

ANALISI DEI CRITERI DEFINITI DALL'ALLEGATO I DEL D.LGS. 4/2008

In quale misura la variante di piano stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse.

La variante di piano si caratterizza esclusivamente come quadro di riferimento per i progetti finalizzati all'acquisizione dei necessari titoli abilitativi edilizi ex D.P.R. 380/2001 e s.m.i. (Testo Unico dell'Edilizia) in relazione agli interventi edificatori diretti di che trattasi.

Il quadro di riferimento definito dalla variante consiste nell'ordinaria attività di conformazione del suolo attraverso la fissazione di destinazioni d'uso e parametri urbanistico - edilizi coerenti con le disposizioni legislative regionali e statali.

In quale misura la variante di piano influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati.

La variante, per sua natura, essendo propria del livello comunale non determina ricadute su piani o programmi sovraordinati.

Esplora esclusivamente gli effetti di trasformazione del suolo connessi agli interventi edilizi previsti.

STRUMENTO	INFLUENZA	COMMENTO
PIANO ASSETTO IDROGEOLOGICO	NO	Le previsioni di variante sono coerenti con la caratterizzazione dei siti in questione riportata nel quadro dei dissesti e nella carta di sintesi elaborati dal Comune nell'ambito della procedura di adeguamento del P.R.G. al P.A.I.
PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA	SI	Le previsioni di variante comportano, in alcuni casi, la necessità di puntuale adeguamento del Piano di Classificazione Acustica comunale.

La pertinenza della variante di piano per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile.

La variante non prevede, nel complesso, nuovo consumo di suolo rispetto alla pianificazione previgente.

Problemi ambientali pertinenti alla variante di piano.

INTERVENTO N. 1

Variazione cartografica finalizzata allo stralcio del lotto edificabile residenziale "P" (con contestuale individuazione di area a verde privato) con accantonamento della volumetria per eventuali futuri interventi di completamento residenziale.

Obiettivo: creazione di opportune condizioni atte a favorire la densificazione degli ambiti residenziali.

Non si rilevano possibili problematiche ambientali derivanti dal suddetto intervento della variante di piano.

INTERVENTO N. 2

Variazione cartografica e normativa finalizzata allo stralcio del lotto edificabile residenziale "R1.9" (con contestuale individuazione di area a verde privato) con accantonamento della volumetria per eventuali futuri interventi di completamento residenziale e contestuale stralcio delle limitrofe aree a servizi "AS.1" e "ASC.3" con ricollocamento di una pari superficie complessiva in altro sito.

Obiettivo: creazione di opportune condizioni atte a favorire la densificazione degli ambiti residenziali.

Non si rilevano possibili problematiche ambientali derivanti dal suddetto intervento della variante di piano.

INTERVENTO N. 3

Variazione cartografica e normativa finalizzata allo stralcio del lotto edificabile produttivo "P4" e parte di area artigianale "DCR" con successivo ricollocamento della superficie copribile presso altro ambito urbanistico (vedi successivo intervento n. 4).

Obiettivo: creazione di opportune condizioni atte a favorire la permanenza sul territorio comunale di realtà economiche e produttive che costituiscono uno dei perni fondamentali del tessuto economico locale, anche sotto il profilo occupazionale.

Non si rilevano possibili problematiche ambientali derivanti dal suddetto intervento della variante di piano.

INTERVENTO N. 4

Variazione normativa finalizzata ad apporto di superficie copribile su ambito produttivo "IC36" recuperata dallo stralcio del lotto "P4" e di parte di area artigianale "DCR" (vedi precedente intervento n. 3).

Obiettivo: creazione di opportune condizioni atte a favorire la permanenza sul territorio comunale di realtà economiche e produttive che costituiscono uno dei perni fondamentali del tessuto economico locale, anche sotto il profilo occupazionale.

Non si rilevano possibili problematiche ambientali derivanti dal suddetto intervento della variante di piano.

INTERVENTO N. 5

Variazione normativa finalizzata all'introduzione di disposizioni specifiche relative all'ambito urbanistico "IC2", sede dello stabilimento produttivo della ditta MGM Mondo del Vino S.r.l.

Obiettivo: creazione di opportune condizioni atte a favorire la permanenza sul territorio comunale di realtà economiche e produttive che costituiscono uno dei perni fondamentali del tessuto economico locale, anche sotto il profilo occupazionale.

Non si rilevano possibili problematiche ambientali derivanti dal suddetto intervento della variante di piano in quanto all'interno della N.T.A. del P.R.G. è stata inserita specifica prescrizione relativa alla presentazione, da parte del richiedente, di un atto di impegno unilaterale riferito alla sistemazione della limitrofa area a servizi "AS.1*" secondo le richieste del Comune ed alla piantumazione di una quinta arborea atta a mitigare l'impatto delle nuove costruzioni. Detto impegno dovrà essere garantito mediante apposita fideiussione a favore del Comune. In tal modo, sono state contemperate le esigenze di ampliamento della rilevante realtà produttiva in questione, con auspicabili ricadute positive sull'occupazione locale, con le esigenze di tutela paesaggistica e sostenibilità ambientale.

Il corretto inserimento paesaggistico del complesso produttivo e la sostenibilità ambientale dello stesso potranno inoltre essere favoriti con la previsione di eventuali ulteriori specifiche prescrizioni da individuarsi con il contributo degli enti con competenze in materia ambientale da consultare nell'ambito della procedura di verifica di assoggettabilità alla V.A.S. della variante.

INTERVENTO N. 6

Variazione cartografica e normativa finalizzata all'introduzione di disposizione volta a consentire l'attività di commercio al dettaglio (esercizio di vicinato) all'interno di edificio (individuato con simbologia: "NS/VP46.1") sito all'interno dell'area artigianale "DCR".

Obiettivo: creazione di opportune condizioni atte a favorire la permanenza sul territorio comunale di realtà economiche e produttive che costituiscono uno dei perni fondamentali del tessuto economico locale, anche sotto il profilo occupazionale.

Non si rilevano possibili problematiche ambientali derivanti dal suddetto intervento della variante di piano.

INTERVENTO N. 7

Variazione normativa finalizzata all'introduzione di disposizione volta a consentire l'attività di ristorazione in edificio sito in area agricola (già individuato con simbologia: "NS/VP42.2"), previo reperimento in loco del necessario quantitativo di aree a parcheggio.

Obiettivo: creazione di opportune condizioni atte a favorire la permanenza sul territorio comunale di realtà economiche e produttive che costituiscono uno dei perni fondamentali del tessuto economico locale, anche sotto il profilo occupazionale.

Non si rilevano possibili problematiche ambientali derivanti dal suddetto intervento della variante di piano.

INTERVENTO N. 8

Variazione cartografica e normativa finalizzata alla previsione di Permesso di Costruire convenzionato per intervento di demolizione totale e ricostruzione di immobile (individuato con simbologia: "NS/VP46.2") con arretramento dell'attuale posizione rispetto alla strada comunale, recupero della volumetria sul lotto e cessione di aree al Comune per l'allargamento della carreggiata.

Obiettivo: incentivazione del recupero di immobili esistenti in luogo di nuove realizzazioni (comportanti nuovo consumo di suolo inedificato) con miglioramento della qualità architettonica e delle condizioni di sicurezza.

Non si rilevano possibili problematiche ambientali derivanti dal suddetto intervento della variante di piano.

INTERVENTO N. 9

Variazione cartografica finalizzata allo stralcio del lotto edificabile residenziale "15" (con contestuale individuazione di area a verde privato) con accantonamento della volumetria per eventuali futuri interventi di completamento residenziale.

Obiettivo: creazione di opportune condizioni atte a favorire la densificazione degli ambiti residenziali.

Non si rilevano possibili problematiche ambientali derivanti dal suddetto intervento della variante di piano.

INTERVENTO N. 10

Variazione cartografica e normativa finalizzata alla ridefinizione dell'ambito urbanistico residenziale "M3".

Obiettivo: creazione di opportune condizioni atte a favorire la densificazione degli ambiti residenziali.

Non si rilevano possibili problematiche ambientali derivanti dal suddetto intervento della variante di piano.

INTERVENTO N. 11

Variazione cartografica finalizzata alla modifica della perimetrazione del Nucleo Frazionale Rurale.

Obiettivo: aggiornamento della perimetrazione dei nuclei frazionali rurali presenti sul territorio comunale.

Non si rilevano possibili problematiche ambientali derivanti dal suddetto intervento della variante di piano.

INTERVENTO N. 12

Variazione normativa finalizzata all'introduzione di disposizione specifica relativa all'ambito urbanistico "R2.1".

Obiettivo: creazione di opportune condizioni atte a favorire la densificazione degli ambiti residenziali.

Non si rilevano possibili problematiche ambientali derivanti dal suddetto intervento della variante di piano.

Rilevanza della variante di piano per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque).

La variante in esame, stante la limitata entità delle previsioni, è tale da non assumere rilevanza in relazione all'attuazione della normativa comunitaria nel settore ambientale.

PROBABILITÀ, DURATA, FREQUENZA E REVERSIBILITÀ DEGLI IMPATTI:

Gli effetti derivanti dall'attuazione degli interventi, dato atto che riguardano trasformazioni urbanistico - edilizie del suolo, sono permanenti ed irreversibili.

CARATTERE CUMULATIVO DEGLI IMPATTI:

Non risultano rilevabili effetti cumulativi negativi; si possono di contro prevedere effetti cumulativi positivi in relazione alla risposta ai fabbisogni che affronta la variante per quanto concerne la locale situazione sociale ed economica.

NATURA TRANSFRONTALIERA DEGLI IMPATTI:

Gli interventi previsti non presentano aspetti di natura transfrontaliera.

RISCHI PER LA SALUTE UMANA O PER L'AMBIENTE:

Non emerge la presenza di rischi significativi per la salute umana o per l'ambiente.

ENTITÀ ED ESTENSIONE NELLO SPAZIO DEGLI IMPATTI (AREA GEOGRAFICA E POPOLAZIONE POTENZIALMENTE INTERESSATE):

L'area geografica e la popolazione potenzialmente interessate dagli impatti esaminati risultano sostanzialmente circoscritte al territorio comunale in questione.

VALORE E VULNERABILITÀ DELL'AREA CHE POTREBBE ESSERE INTERESSATA A CAUSA DELLE SPECIALI CARATTERISTICHE NATURALI O DEL PATRIMONIO CULTURALE OD A CAUSA DEL SUPERAMENTO DEI LIVELLI DI QUALITÀ AMBIENTALE O DEI VALORI LIMITE DELL'UTILIZZO INTENSIVO DEL SUOLO:

Il territorio comunale di Priocca è ricompreso all'interno dell'Unità di Paesaggio 6502 dell'Ambito di Paesaggio 65 "Roero" del Piano Paesaggistico Regionale le cui peculiarità sono descritte nell'estratto del P.P.R. riportato ai precedenti paragrafi. Non si prevedono interferenze dirette od indirette su aree con particolari caratteristiche naturali o sul patrimonio culturale locale.

IMPATTI SU AREE O PAESAGGI RICONOSCIUTI COME PROTETTI A LIVELLO NAZIONALE, COMUNITARIO O INTERNAZIONALE:

Il contesto territoriale interessato non comprende aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.

INTERVENTI DI MITIGAZIONE

In merito all'intervento di variante n° 5, relativo alle disposizioni specifiche riferite all'ambito urbanistico "IC2", sede dello stabilimento produttivo della ditta MGM Mondo del Vino S.r.l., è stata inserita specifica prescrizione nelle N.T.A. del P.R.G. relativa alla presentazione, da parte del richiedente, di un atto di impegno unilaterale riferito alla sistemazione della limitrofa area a servizi "AS.1*" secondo le richieste del Comune ed alla piantumazione di una quinta arborea atta a mitigare l'impatto delle nuove costruzioni. Detto impegno dovrà essere garantito mediante apposita fideiussione a favore del Comune. In tal modo, sono state contemperate le esigenze di ampliamento della rilevante realtà produttiva in questione, con auspicabili ricadute positive sull'occupazione locale, con le esigenze di tutela paesaggistica e sostenibilità ambientale.

Il corretto inserimento paesaggistico del complesso produttivo e la sostenibilità ambientale dello stesso potranno inoltre essere

favoriti con la previsione di eventuali ulteriori specifiche prescrizioni da individuarsi con il contributo degli enti con competenze in materia ambientale da consultare nell'ambito della procedura di verifica di assoggettabilità alla V.A.S. della variante.

6) CONCLUSIONI

Quanto esposto nella relazione in merito all'interazione tra le componenti ambientali del territorio e le previsioni della variante, nonché tra la variante e gli altri strumenti di pianificazione vigenti, porta a concludere che - a giudizio dello scrivente - non paiono emergere particolari criticità che possano causare effetti significativi sull'ambiente; si ritiene pertanto che la Variante Parziale N. 46 ex art. 17 comma 5 L.R. 56/77 e s.m.i. al P.R.G. vigente del Comune di Priocca possa essere esclusa dal processo di valutazione ambientale strategica.