

# 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. 56/1977 e s.m.i.

ALLEGATO 1

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA

IL SINDACO

Dott. Perosino Marco



IL SEGRETARIO COMUNALE

Dott.sa 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

## ➤ INQUADRAMENTO GENERALE

### ➤ 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".
- Riepilogo della capacità volumetrica stralciata.

**➤ ELENCO ELABORATI**

## **INQUADRAMENTO GENERALE :**

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.

\* \* \* \* \*

L'Amministrazione Comunale intende ora 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 è stata valutata e predisposta al fine di 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 dell'allegato di variante n° 15 (Documento tecnico di verifica finalizzato all'espletamento della verifica di assoggettabilità alla V.A.S.).**

Il Sindaco di Priocca ha individuato per la formazione della Variante n. 46 i professionisti, tra quelli di fiducia dell'Amministrazione Comunale, che in precedenza avevano già svolto lavori per il Comune di Priocca, i quali sono stati incaricati della predisposizione degli atti della Variante Parziale N. 46.

**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. - come 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; per tale motivazione, pertanto, non si è proceduto ad includere tra gli elaborati della**

**variante la tavola schematica di cui all'art. 17 comma 6 della L.R. 56/77 e s.m.i. dedicata alle urbanizzazioni primarie esistenti negli ambiti oggetto di variante.**

In merito alla **procedura di formazione della Variante n. 46**, si sottolinea che – come previsto dall'art. 17 comma 7 della L.R. 56/77 e s.m.i. – essa verrà pubblicata sul sito informatico del comune; dal quindicesimo al trentesimo giorno di pubblicazione, chiunque potrà formulare osservazioni e proposte nel pubblico interesse, riferite agli ambiti e alle previsioni della variante; non saranno soggette a pubblicazione o a nuove osservazioni le modifiche introdotte a seguito di accoglimento di osservazioni; l'inserimento di eventuali nuove aree, a seguito delle osservazioni pervenute, sarà accompagnato dall'integrazione degli elaborati tecnici interessati; contestualmente all'avvio della fase di pubblicazione, la deliberazione medesima verrà inviata alla Provincia che, entro quarantacinque giorni dalla ricezione, si pronuncerà in merito alle condizioni di classificazione come parziale della variante, al rispetto dei parametri di cui al comma 6 dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i., nonché sulla compatibilità della variante con il PTCP e con i progetti sovracomunali approvati; la pronuncia medesima si intenderà positiva qualora la stessa non intervenga entro il termine predetto. Entro trenta giorni dallo scadere del termine di pubblicazione il consiglio comunale delibererà sulle eventuali osservazioni e proposte e procederà ad approvare definitivamente la variante; qualora la Provincia dovesse esprimere parere di non compatibilità con il PTCP o con i progetti sovracomunali approvati od osservazioni in merito alla classificazione della variante od al rispetto dei parametri di cui al comma 6 dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i., la deliberazione di approvazione dovrà dare atto del recepimento delle indicazioni espresse dalla Provincia oppure essere corredata del definitivo parere favorevole della stessa. La variante n. 46 assumerà efficacia a seguito della pubblicazione sul bollettino ufficiale della Regione. La deliberazione di approvazione verrà infine trasmessa alla Provincia ed alla Regione entro dieci giorni dalla sua adozione, unitamente all'aggiornamento degli elaborati del PRG.

In ottemperanza alle disposizioni del comma 7 dell'art.17 della L.R. 56/77 e s.m.i. - sostituito a seguito dell'entrata in vigore della Legge Regionale n. 3/2013 del 25/03/2013 ("Nuove modifiche alla legge regionale 5 dicembre 1977, 56 – Tutela ed uso del suolo") - si riportano i seguenti schemi.

**RELATIVO ALLA CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE DEL PRG VIGENTE**

**Capacità insediativa residenziale del P.R.G.I. approvato con DGR n. 83-40661 in data 29/01/1985, così come modificato con successive Varianti Generali N. 1 approvata con DGR n. 29-13020 in data 21/10/1996 e N. 2 approvata con DGR n. 7-5295 del 18/02/2002** (riferite al solo territorio di Priocca a seguito dello scioglimento del consorzio urbanistico con i Comuni di Castagnito, Castellinaldo, Govone, Guarene e Magliano Alfieri).

**2.812** abitanti

*(desunta dalla Tabella n. 5 "Sintesi dei dati" allegata alla relazione illustrativa del progetto definitivo della Variante Generale N. 2)*

**Incremento di capacità insediativa residenziale di cui alla Variante Strutturale N. 1 ex L.R. 1/2007** approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 in data 21/05/2012 (pubblicata per estratto sul B.U.R.P. n. 24 del 14/06/2012)

**117** abitanti

**Incremento di capacità insediativa residenziale di cui alla Variante Strutturale N. 2 ex L.R. 1/2007** approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 31 in data 04/08/2012 (pubblicata per estratto sul B.U.R.P. n. 35 del 30/08/2012)

**102** abitanti

**Capacità insediativa residenziale del PRG vigente** (2.812 + 117 + 102)

**3.031** abitanti

**PROSPETTO NUMERICO EX ART. 17 C. 7 L.R. 56/77 E S.M.I.**

**RELATIVO AL RISPETTO DEI PARAMETRI RELATIVI ALLE AREE A SERVIZI**

**art. 17 c. 5 lettere c) – d) della L.R. 56/77 e s.m.i.**

**Dotazione aree a servizi del P.R.G.I. approvato con DGR n. 83-40661 in data 29/01/1985, così come modificato con successive Varianti Generali N. 1 approvata con DGR n. 29-13020 in data 21/10/1996 e N. 2 approvata con DGR n. 7-5295 del 18/02/2002 (riferite al solo territorio di Priocca a seguito dello scioglimento del consorzio urbanistico con i Comuni di Castagnito, Castellinaldo, Govone, Guarene e Magliano Alfieri).**

**91.959 mq**

*(desunta dalla Tabella n. 5 “Sintesi dei dati” allegata alla relazione illustrativa del progetto definitivo della Variante Generale N. 2)*

**Incremento aree a servizi di cui alla Variante Strutturale N. 1 ex L.R. 1/2007 approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 in data 21/05/2012 (pubblicata per estratto sul B.U.R.P. n. 24 del 14/06/2012)**

**2.940 mq**

**Incremento aree a servizi di cui alla Variante Strutturale N. 2 ex L.R. 1/2007 approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 31 in data 04/08/2012 (pubblicata per estratto sul B.U.R.P. n. 35 del 30/08/2012)**

**2.670 mq**

**Dotazione aree a servizi del PRG vigente (91.959 + 2.940 + 2.670)**

**97.569 mq**

**RIDUZIONE / AUMENTO AMMISSIBILE DELLE AREE A SERVIZI CALCOLATO RISPETTO ALLA CAPACITA' RESIDENZIALE TEORICA**

**3.031 ab. x 0,50 mq/ab. = 1.515,50 mq**

**VARIAZIONI**

Variante Parziale n. 1 + 1.424 mq

Variante Parziale n. 42 + 81 mq

---

**Totale + 1.505 mq < 1.515,50 mq (verificato)**

**VERIFICA FINALE DELLA DOTAZIONE COMPLESSIVA DELLE AREE A SERVIZI RISPETTO AI MINIMI DI LEGGE**

Abitanti teorici: 3.031 ab

Dotazione minima necessaria:  $3.031 \text{ ab.} \times 25 \text{ mq/ab.} = 75.775 \text{ mq}$

Dotazione aree a servizi del PRG vigente (considerando anche la Variante Parziale n. 46):

**99.074 mq** (97.569 + 1.505) > **75.775 mq** (verificato)

**PROSPETTO NUMERICO EX ART. 17 C. 7 L.R. 56/77 E S.M.I.**

**RELATIVO AL RISPETTO DEL PARAMETRO RELATIVO ALLA CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE**

**art. 17 c. 5 lettera e) della L.R. 56/77 e s.m.i.**

**Capacità insediativa residenziale del P.R.G.I. approvato con DGR n. 83-40661 in data 29/01/1985, così come modificato con successive Varianti Generali N. 1 approvata con DGR n. 29-13020 in data 21/10/1996 e N. 2 approvata con DGR n. 7-5295 del 18/02/2002 (riferite al solo territorio di Priocca a seguito dello scioglimento del consorzio urbanistico con i Comuni di Castagnito, Castellinaldo, Govone, Guarene e Magliano Alfieri) e dalla Variante Strutturale N. 1 ex L.R. 1/2007 approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 in data 21/05/2012 e dalla Variante Strutturale N. 2 ex L.R. 1/2007 approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 31 in data 04/08/2012:**

**3.031 abitanti**

**AUMENTO AMMISSIBILE (AD AVVENUTA ATTUAZIONE DI ALMENO IL 70% DELLE PREVISIONI DEL P.R.G. RELATIVE AD AREE DI NUOVO IMPIANTO E DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE)**

**3.031 ab. x 4% = 121 ab.**

**VARIAZIONI**

**Nessuna** variazione di capacità insediativa residenziale apportata con Varianti Parziali dalla N. 1 alla N. 46 compresa. (verificato)

**PROSPETTO NUMERICO EX ART. 17 C. 7 L.R. 56/77 E S.M.I.**

**RELATIVO AL RISPETTO DEI PARAMETRI RELATIVI ALLE AREE  
PRODUTTIVE, DIREZIONALI, COMMERCIALI E TURISTICO-  
RICETTIVE**

art. 17 c. 5 lettera **f**) della L.R. 56/77 e s.m.i.

**Dotazione aree produttive, direzionali, commerciali e turistico-ricettive del P.R.G.I. approvato con DGR n. 83-40661 in data 29/01/1985, così come modificato con successive Varianti Generali N. 1 approvata con DGR n. 29-13020 in data 21/10/1996 e N. 2 approvata con DGR n. 7-5295 del 18/02/2002 (riferite al solo territorio di Priocca a seguito dello scioglimento del consorzio urbanistico con i Comuni di Castagnito, Castellinaldo, Govone, Guarene e Magliano Alfieri).**

(104.372 + 76.638 + 12.752) **193.762** mq

*(desunta dalle Tabelle n. 2 – n. 3 – n. 3 bis allegate alla relazione illustrativa del progetto definitivo della Variante Generale N. 2)*

**Incremento aree produttive, direzionali, commerciali e turistico-ricettive di cui alla Variante Strutturale N. 1 ex L.R. 1/2007 approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 in data 21/05/2012 (pubblicata per estratto sul B.U.R.P. n. 24 del 14/06/2012)**

**0** mq

**Incremento aree produttive, direzionali, commerciali e turistico-ricettive di cui alla Variante Strutturale N. 2 ex L.R. 1/2007 approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 31 in data 04/08/2012 (pubblicata per estratto sul B.U.R.P. n. 35 del 30/08/2012)**

**14.350** mq

**Dotazione aree produttive, direzionali, commerciali e turistico-ricettive del PRG vigente**

(193.762 + 14.350)

**208.112** mq

**AUMENTO AMMISSIBILE**

208.112 mq x 6% = **12.486** mq

## VARIAZIONI

Variante Parziale n. 23		+ 6.223,00 mq	
Variante Parziale n. 25		+ 426,50 mq	
Variante Parziale n. 28	(400,00 + 533,46)	+ 933,46 mq	
Variante Parziale n. 33	(50,00 + 3.000,00)	+ 3.050,00 mq	
		<hr/>	
<b>Totale</b>		<b>+ 10.632,96 mq</b>	<b>&lt; 12.486 mq</b>
			(verificato)

In merito alla **Valutazione Ambientale Strategica (VAS)** di cui al D.Lgs. 152/2006 e D.Lgs. 4/2008, 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, nel dettaglio, 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.).

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 che:

*"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 che:

*"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.I. del Comune di Priocca (in precedenza mai sottoposto a procedure di VAS), 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, necessita di essere sottoposta alla verifica preventiva di assoggettabilità alla V.A.S.**

A tal fine è stato predisposto il necessario Documento tecnico di verifica finalizzato all’espletamento della verifica preventiva di assoggettabilità alla V.A.S. della Variante Parziale N. 45 ex art. 17 comma 5 L.R. 56/77 e s.m.i. redatto dall’Arch. PICOLLO Silvano.

**Si specifica che si procederà secondo l’Iter **j.1** (*Procedimento integrato per l’approvazione delle Varianti parziali al PRG: fase di verifica di assoggettabilità e pubblicazione “in maniera contestuale”*) definito dall’Allegato 1 della Deliberazione della Giunta Regionale 29 febbraio 2016, n. 25-2977 (*“Disposizioni per l’integrazione della procedura di valutazione ambientale strategica nei procedimenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ai sensi della legge regionale 5 dicembre 1977 - Tutela e uso del suolo”*).**

Per quanto concerne la **verifica geologico-tecnica** si rimanda ai contenuti ed alle conclusioni dell’Allegato 14 della Variante (*Relazione geologico tecnica relativa alle aree di variante*) predisposto dal Geologo Dott. Lano Marco.

Gli interventi oggetto della presente variante si ritengono compatibili con i principi del vigente **piano di classificazione acustica del territorio comunale**; si rimanda, a riguardo, ai contenuti ed alle conclusioni dell’Allegato 13 della Variante (*Verifica di compatibilità acustica*) predisposto dall’Arch. Saglia Paola dello Studio Sicurtea.

**Si precisa infine che la Variante contempla previsioni tecniche e normative con rilevanza esclusivamente limitata al territorio comunale che, per quanto a conoscenza dell'Amm.ne Com.le, non contrastano con Piani Territoriali sovracomunali ad oggi approvati.**

**L'Amm.ne Com.le non è altresì a conoscenza di progetti sovracomunali approvati (progetti di opere pubbliche di rilievo sovracomunale) che possano interessare la variante in oggetto.**

**\* \* \* \* \***

## **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”.
- Riepilogo della capacità volumetrica stralciata.

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:

*SCANAVINO Giuseppe*

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

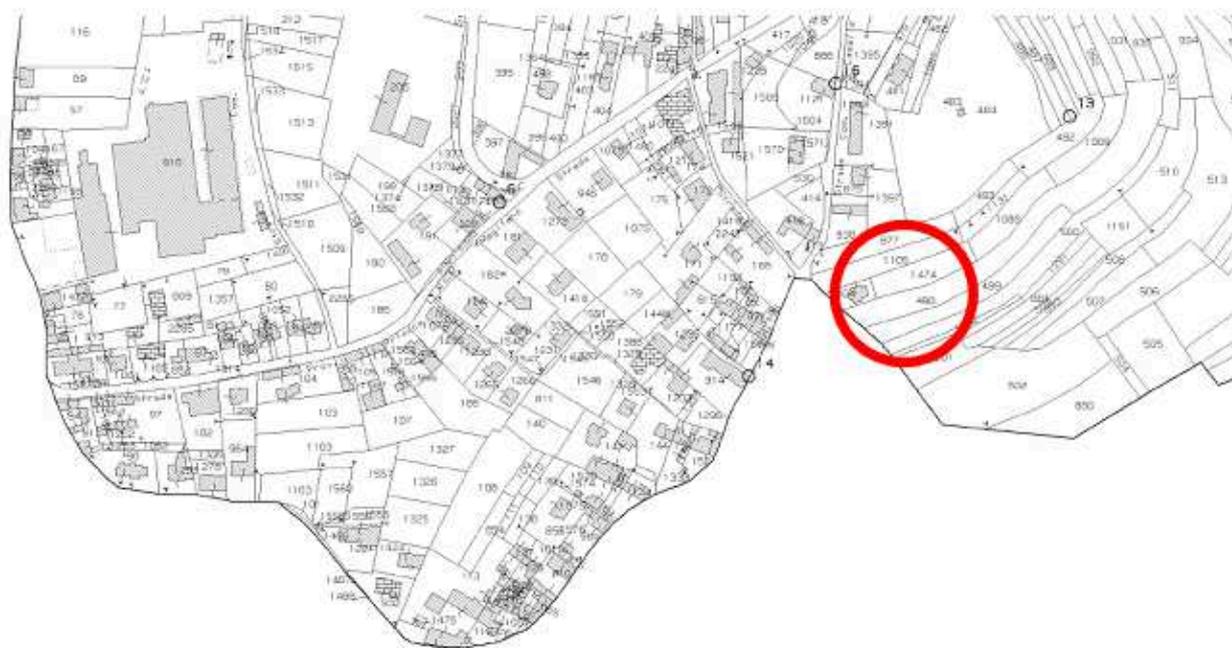
## ESTRATTO TAVOLA DI INQUADRAMENTO TERRITORIALE INTERVENTI (ALL. 2)



## VISURE CATASTALI IMMOBILI

<b>Dati della richiesta</b>		Comune di PRIOCCA ( Codice: H068)							
<b>Catasto Terreni</b>		Provincia di CUNEO							
		Foglio: 4 Particella: 498							
<b>Immobile</b>									
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	Reddito	
1	4	498		-	SEMINATIVO 1	64 74		Dominicale Euro 55,17	Agrario Euro 31,76
Notifica effettuata con prot. n. CN0051778/2018 del 10/04/18 Annotazioni di immobile: nocciolo parificato									
<b>INTESTATO</b>									
N.	DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE			DIRITTI E ONERI REALI		
1	SCANAVINO Giuseppe nato a PRIOCCA il 19/07/1953			SCNGPP53L19H068D*			(1) Proprietà 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**

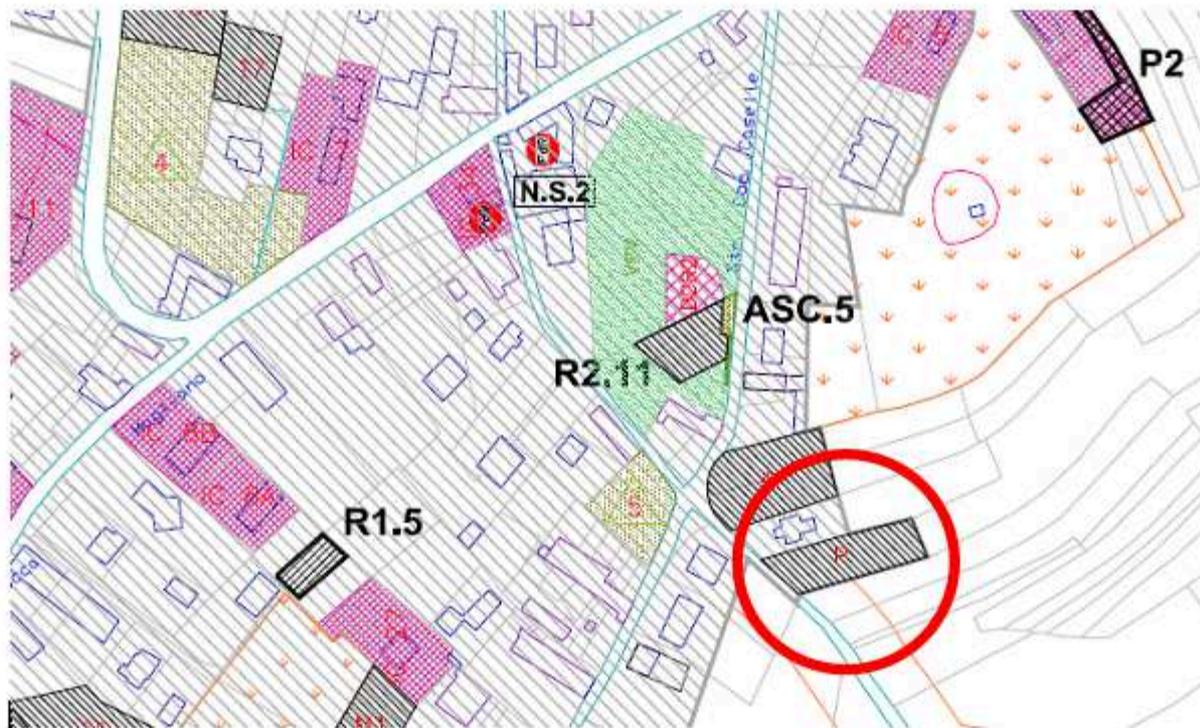


**VISTA AEREA DEL SITO**

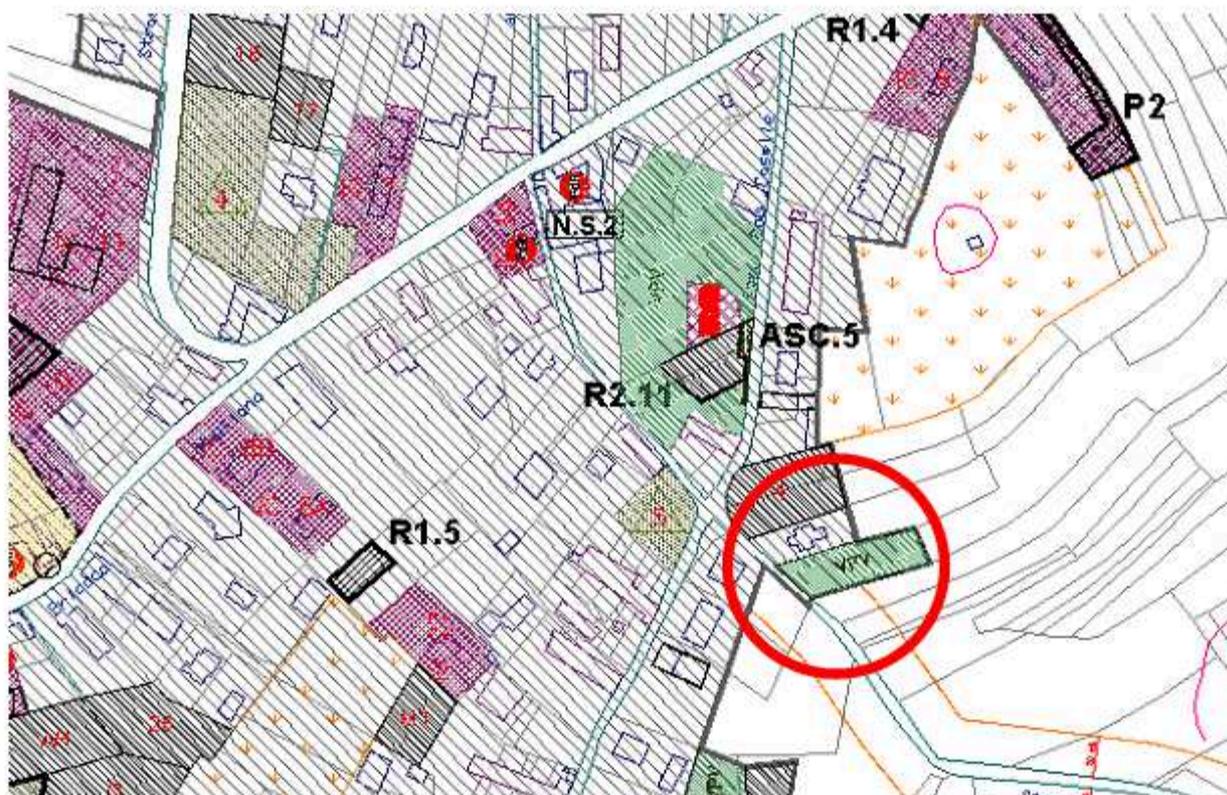


# INTEGRAZIONE DELLA CARTOGRAFIA VIGENTE

ESTRATTO P.R.G. VIGENTE



ESTRATTO P.R.G. IN VARIANTE



Variatione 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:

*Cordero Luigi*

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

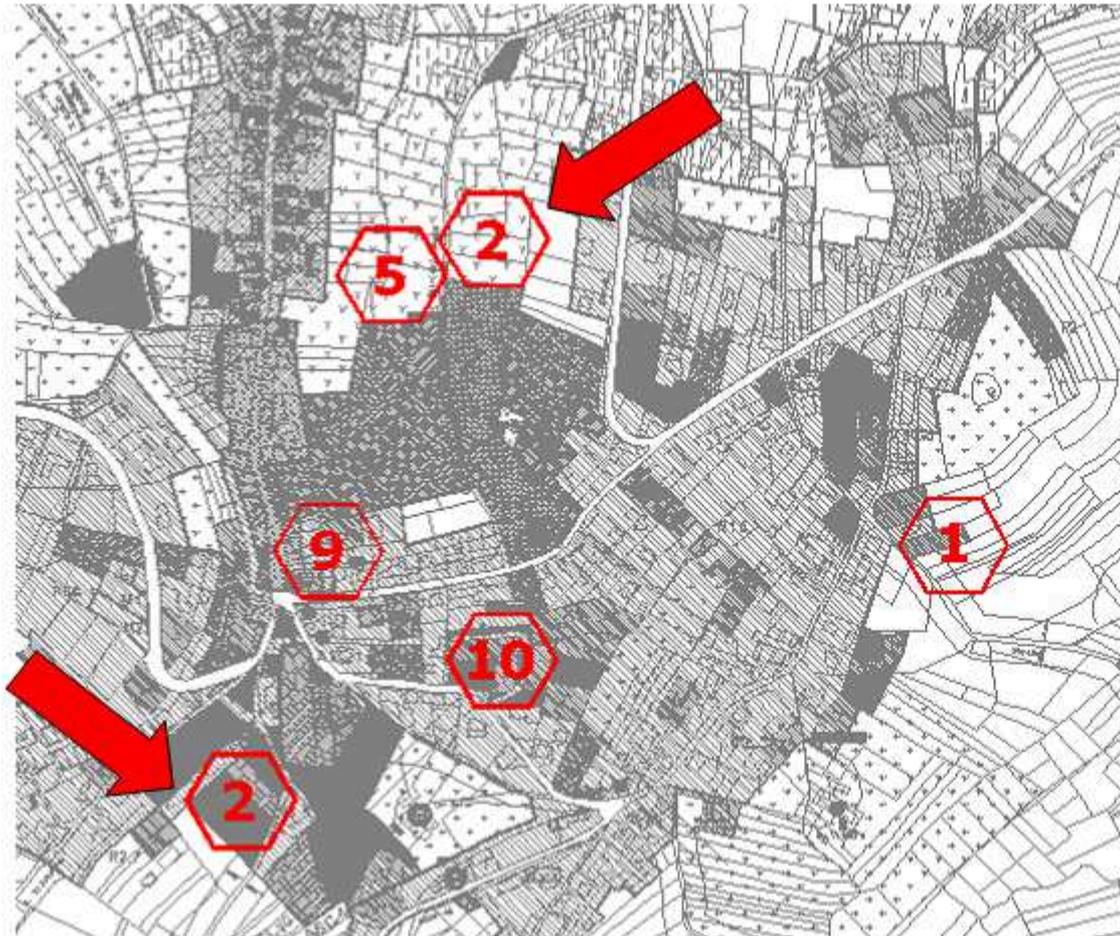
Area individuata per la previsione di nuova area a servizi a compensazione dello stralcio delle aree "AS.1" e "ASC.3":

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)								
Catasto Terreni		Provincia di CUNEO								
		Foglio: 9 Particella: 823								
<b>Immobile</b>										
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	9	823		-	VIGNETO 2	96 50		Dominicale Euro 149,51 L. 289.500	Agrario Euro 92,20 L. 178.525	Impianto meccanografico del 13/12/1977
Notifica				Partita						
<b>INTESTATO</b>				DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI		
N.	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 m atti dal 21/07/2003 Registrazione: Sede: CERTIFICATO DI MORTE (n. 4288.1/2003)						

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

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

**Immobile**

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

Notifica

Partita

**INTESTATI**

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
<b>DATI DERIVANTI DA</b> 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)			

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

**Immobile**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	4	215		-	SEMINATIVO 2	19 77		Dominicale Euro 15,32	Agrario 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

Partita

**Annotazioni**

passaggi intermedi da esaminare - variazione colturale 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
<b>DATI DERIVANTI DA</b> 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)			

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

**Immobile**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	4	217		-	SEMINATIVO 2	11 23		Dominicale Euro 8,70	Agrario Euro 4,93	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)

Notifica

Partita

**Annotazioni**

passaggi intermedi da esaminare - variazione colturale 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**

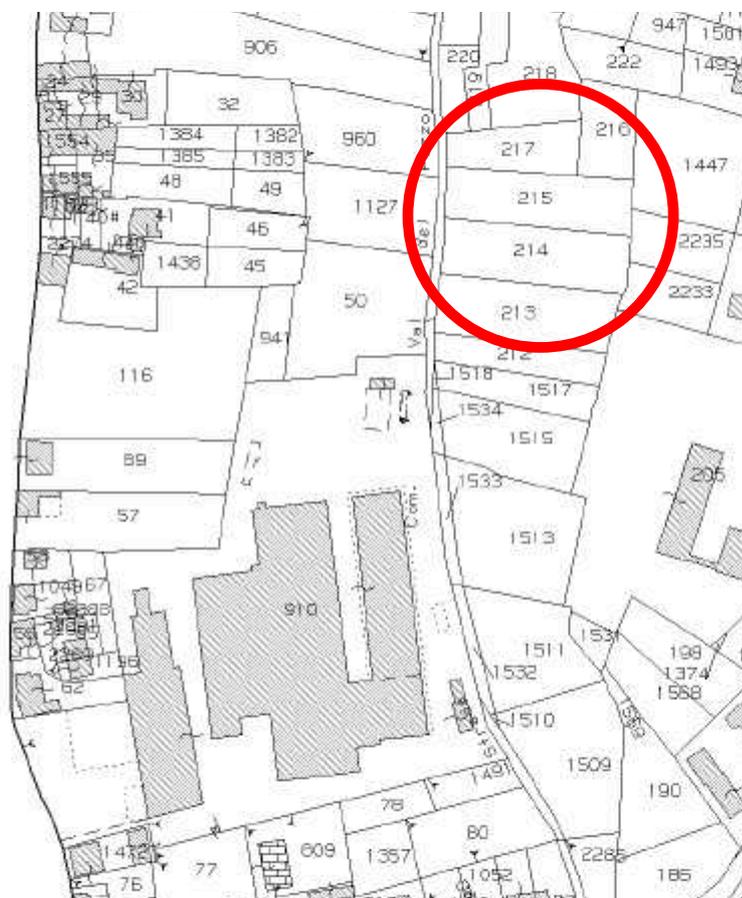
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DECAROLIS Davide nato a ALBA il 16/09/1999	DCRDVD99P16A124P*	(1) Proprieta' per 1/3
2	DECAROLIS Martina nata a ALBA il 18/12/2002	DCRMTN02T58A124E*	(1) Proprieta' per 1/3
3	DRAGONE Bruna nata a SALUZZO il 05/06/1973	DRGBRN73H45H727C*	(1) Proprieta' per 1/3
<b>DATI DERIVANTI DA</b> 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”)



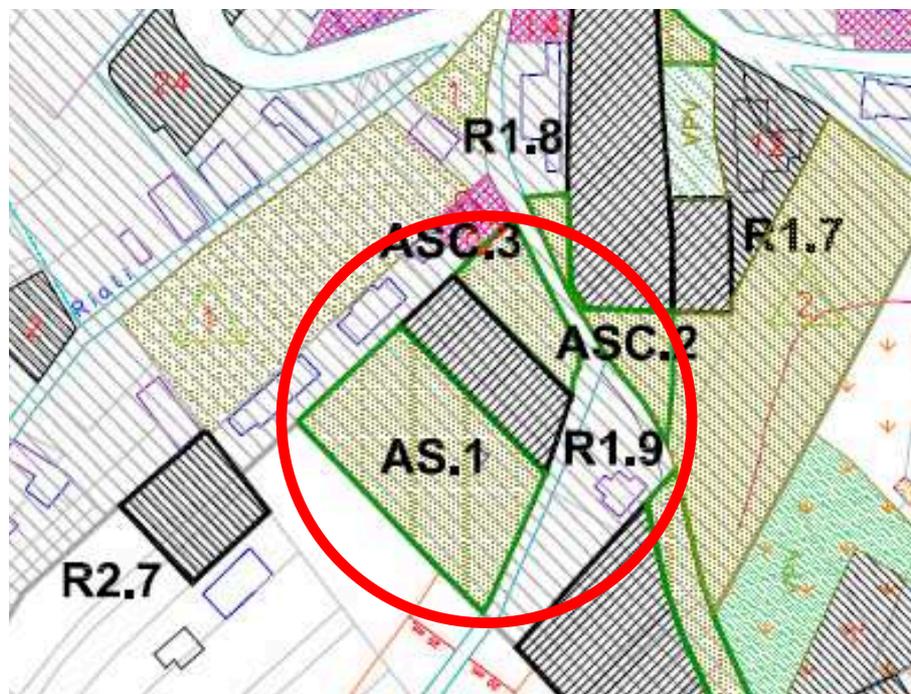
(sito individuato per la nuova area a servizi “AS.1\*”)



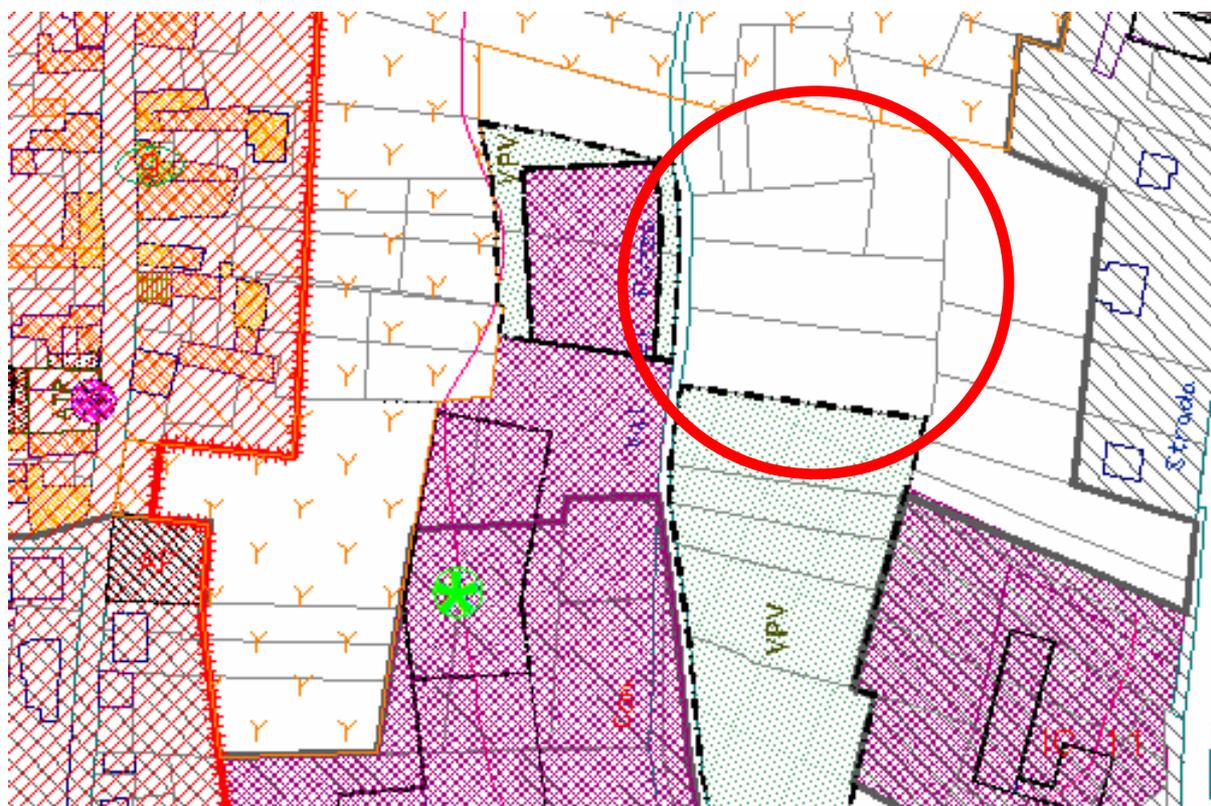
## INTEGRAZIONE DELLA CARTOGRAFIA VIGENTE

**ESTRATTO P.R.G. VIGENTE**

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

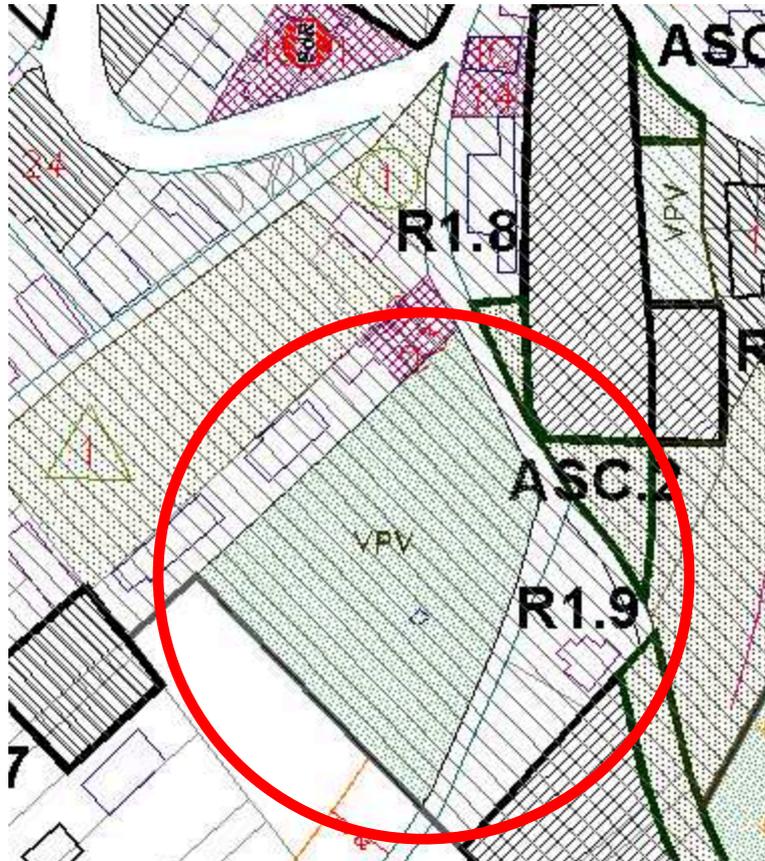


(sito individuato per la nuova area a servizi "AS.1\*\*")

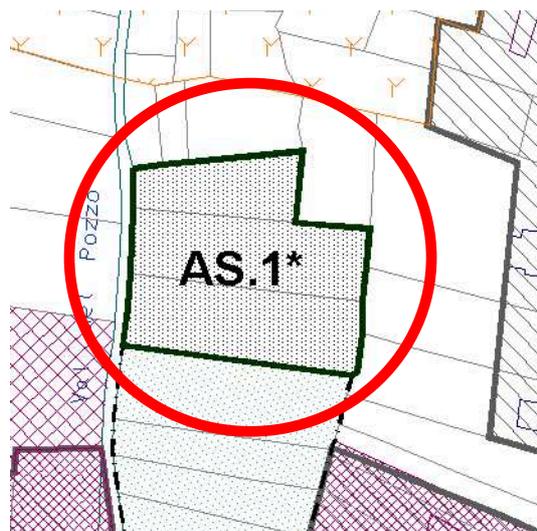


**ESTRATTO P.R.G. IN VARIANTE**

(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 latistanti 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 porge 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.)

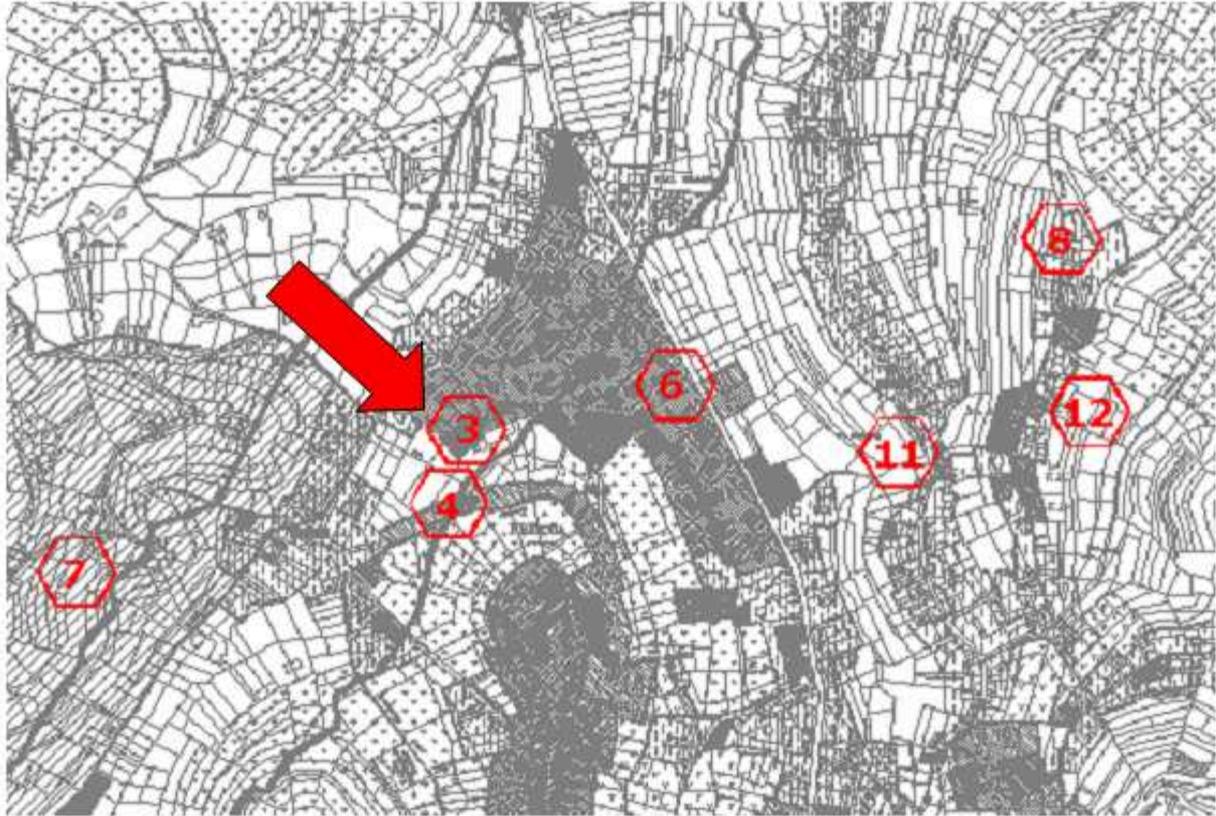
Superficie fondiaria (insistente sulla particella n. 230 del Foglio N. 5) = 750 mq

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

<b>Dati della richiesta</b>		Comune di PRIOCCA ( Codice: H068)								
		Provincia di CUNEO								
<b>Catasto Terreni</b>		Foglio: 5 Particella: 230								
<b>Immobile</b>										
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
1	5	230		-	SEMINATIVO 2	ha are ca 24 50		Dommicale Euro 18,98 L. 36.750	Agrario Euro 10,76 L. 20.825	Impianto meccanografico del 13/12/1977
Notifica				Partita				4407		
<b>INTESTATO</b>										
N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI			
1	DANUSSO Carlo nato a PRIOCCA il 01/11/1939				DNSCRL39S01H068K*		(1) Proprieta' per 1000/1000			
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 13/04/1990 Voltura 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**

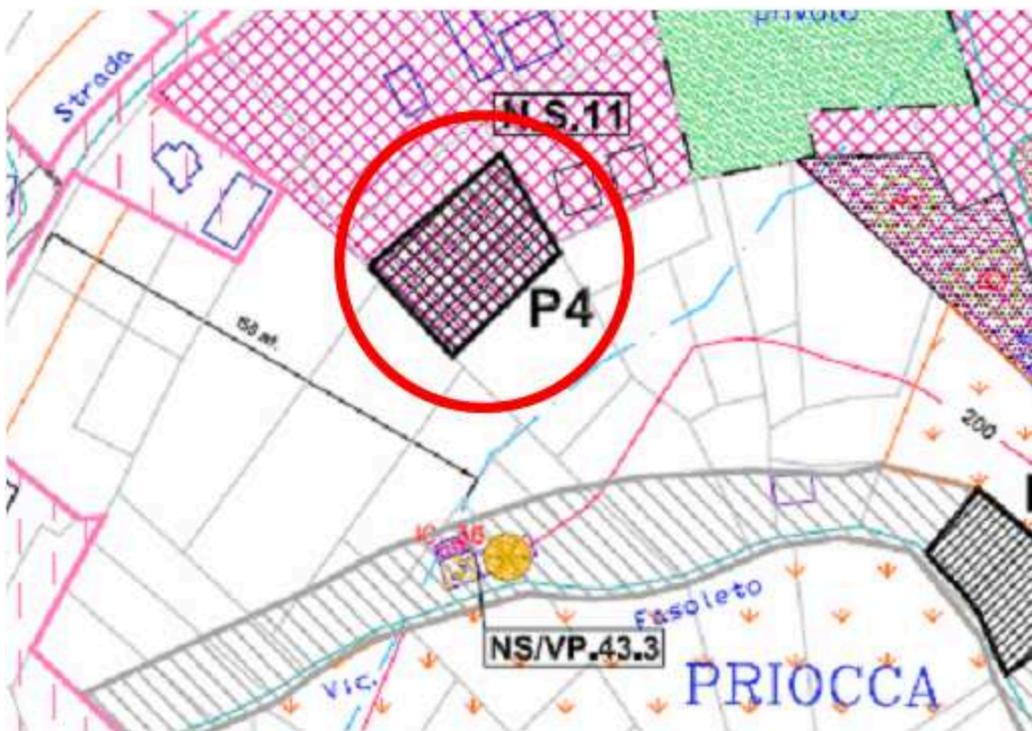


**VISTA AEREA DEL SITO**

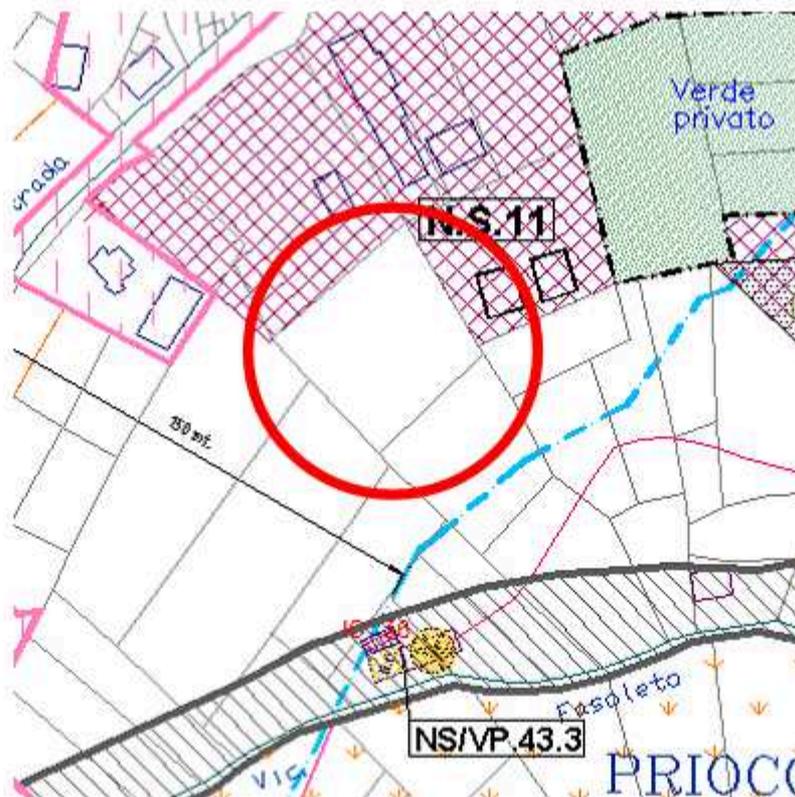


# INTEGRAZIONE DELLA CARTOGRAFIA VIGENTE

**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 artigiane 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:

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

<b>Dati della richiesta</b>		Comune di PRIOCCA ( Codice: H068)						
Catasto Terreni		Provincia di CUNEO						
		Foglio: 5 Particella: 849						
<b>Area di enti urbani e promiscui</b>								
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduz	
1	5	849		-	ENTE URBANO	ha are ca 31 08		Dominicale      Agrario
Notifica						Partita	1	
<b>Annotazioni</b>		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.

**STUDIO TOPINO**  
di Geom. Sottero Elisa  
Via Pirio, 1/A - 12040 Priocca CN  
n.c.f./p.iva: STTLSE78A56B573Q -03685790044



Priocca, li 16/03/2018

Spett.le  
**Sig. SINDACO del  
COMUNE DI PRIOCCA**

**OGGETTO:**  
RICHIESTA VARIANTE PARZIALE P.R.G. (VARIANTE N. 46)

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-topinoassociato.it

Il Tecnico

TEL. 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.

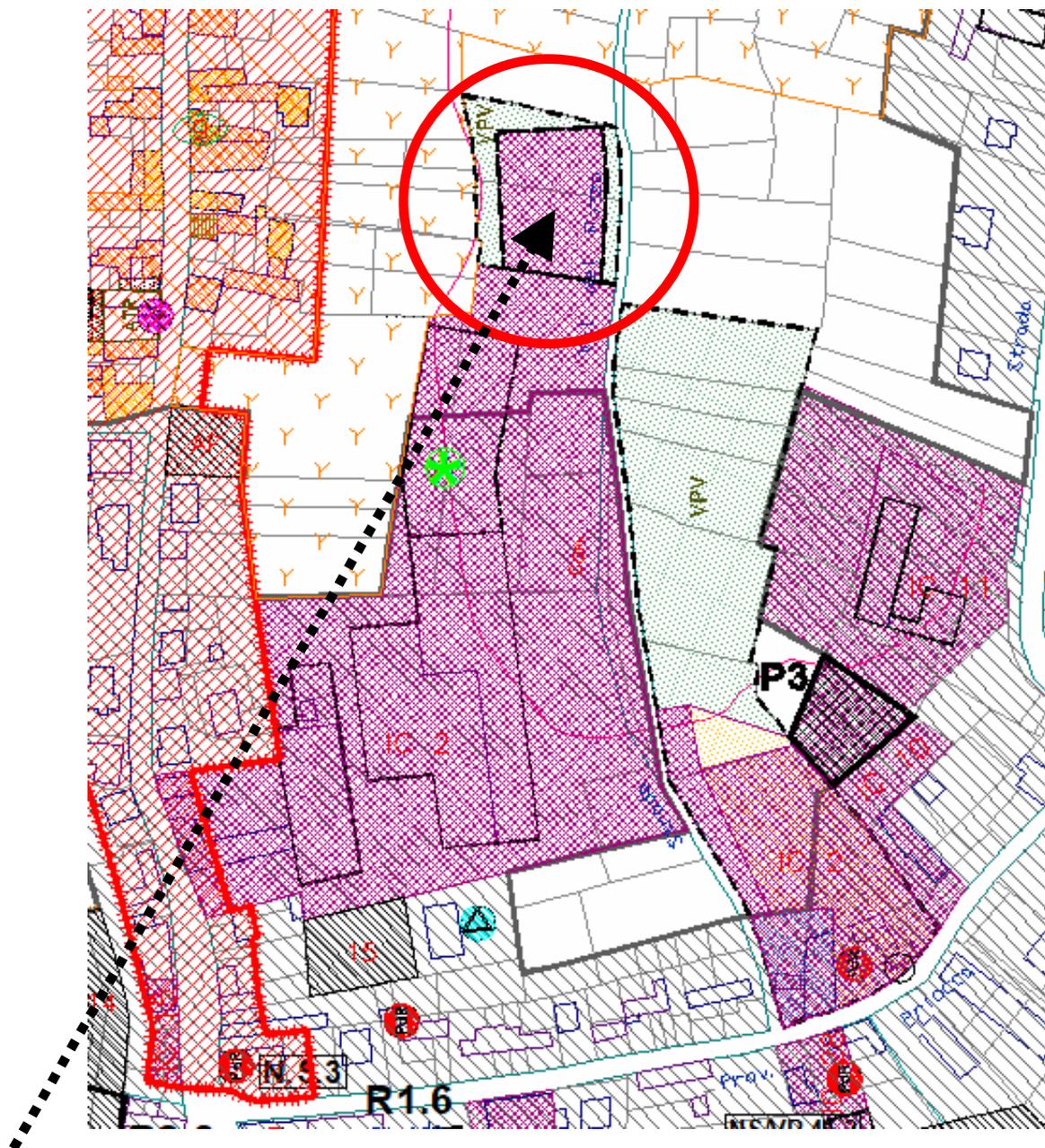
I suddetti interventi di ampliamento, connessi all'attività di trasformazione di prodotti agricoli (come previsto dall'art. 12.5 lettera d nelle aree individuate in Classe III indifferenziata secondo le norme di carattere geologico) potranno essere realizzati mediante utilizzo della superficie copribile 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.

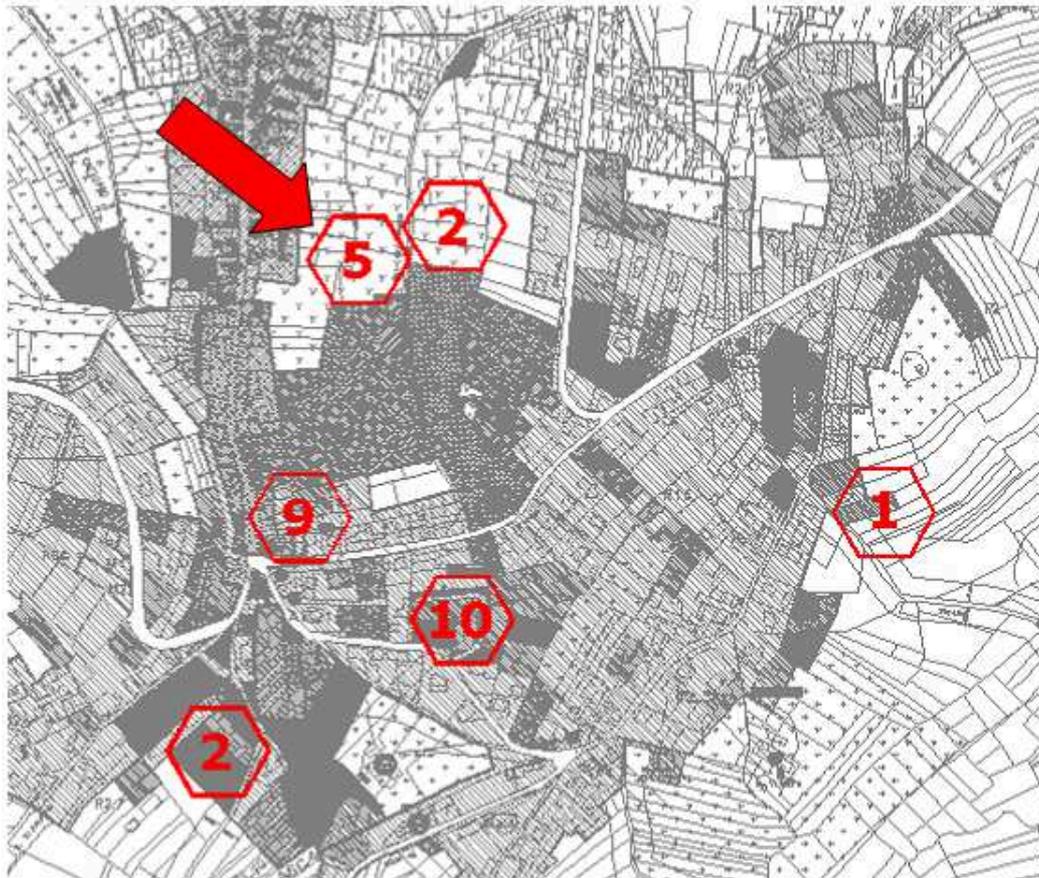
***P.R.G. VIGENTE AGGIORNATO RISPETTO AI CONTENUTI DELLA MODIFICAZIONE NON COSTITUENTE VARIANTE EX ART. 17 C. 12 LETT.A) L.R. 56/77 E S.M.I.***



**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 Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		4	191	3			A/7	1	11 vani	Totale: 324 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte** : 315 m <sup>2</sup>	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 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 m <sup>2</sup>	Totale: 159 m <sup>2</sup>	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(m <sup>2</sup> )	Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori	
						ha are ca		Dominicale	Agrario			
1	4	190		-	PRATO	2	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)	



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 autovetture nuove e usate (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.

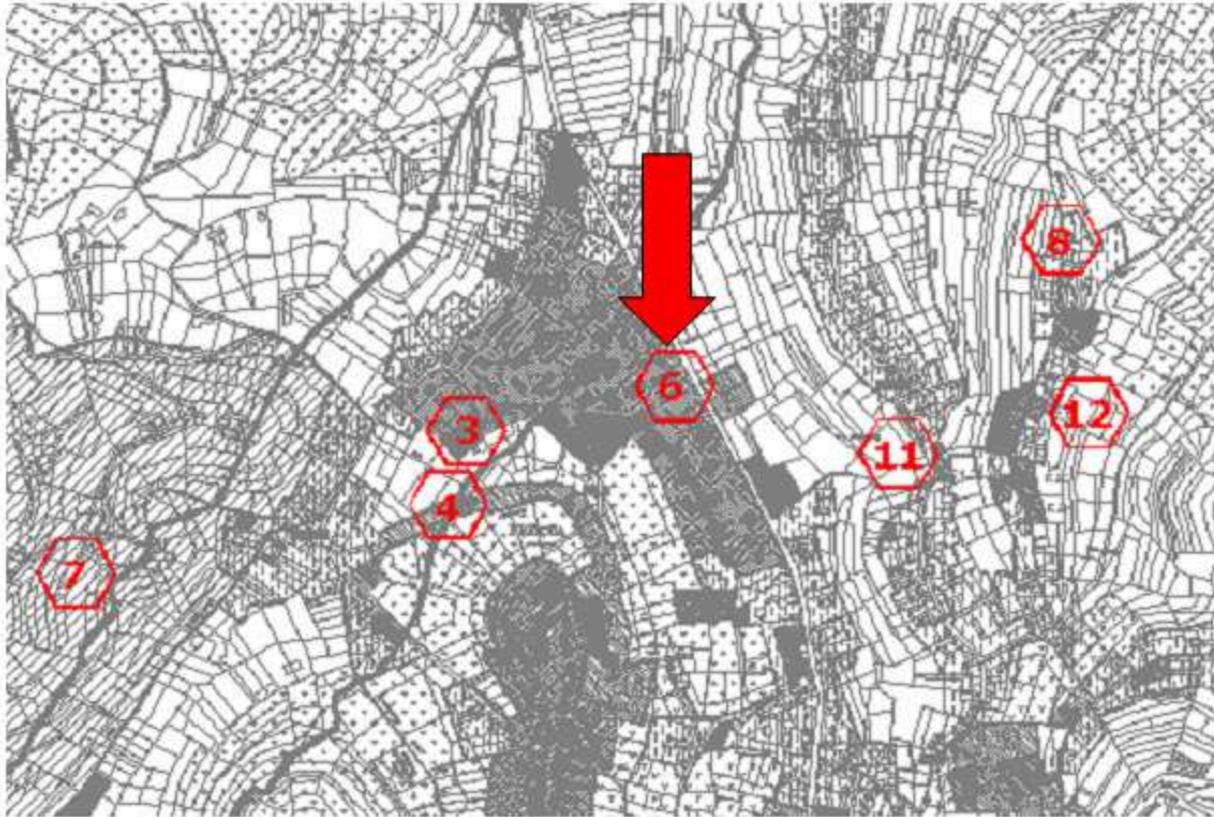
\*\*\*\*\*

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

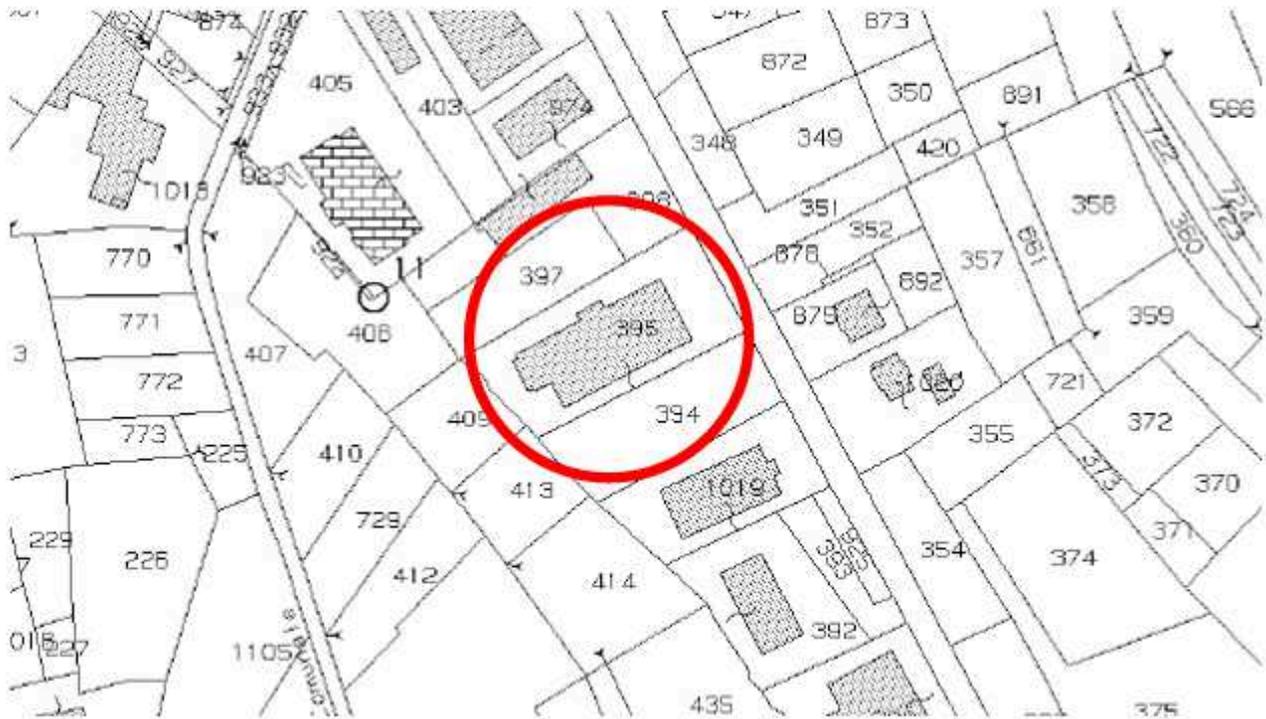


### VISURE CATASTALI IMMOBILI

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(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	Reddito		TIPO MAPPALE del 31/12/1997 in atti dal 01/08/1998 (n. 5978.1/1997)
1	5	395	-		ENTE URBANO	31 42		Dominicale	Agrario	
Notifica						Partita	1			

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	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	VARIAZIONE del 07/12/2017 protocollo n. CN0239773 in atti dal 11/12/2017 DIV. VSI, VDE (n. 33893.1/2017)	
1		5	395	2			D/7				Euro 6.814,28		
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) Proprietà per 1/1						

**ESTRATTO PLANIMETRIA CATASTALE**

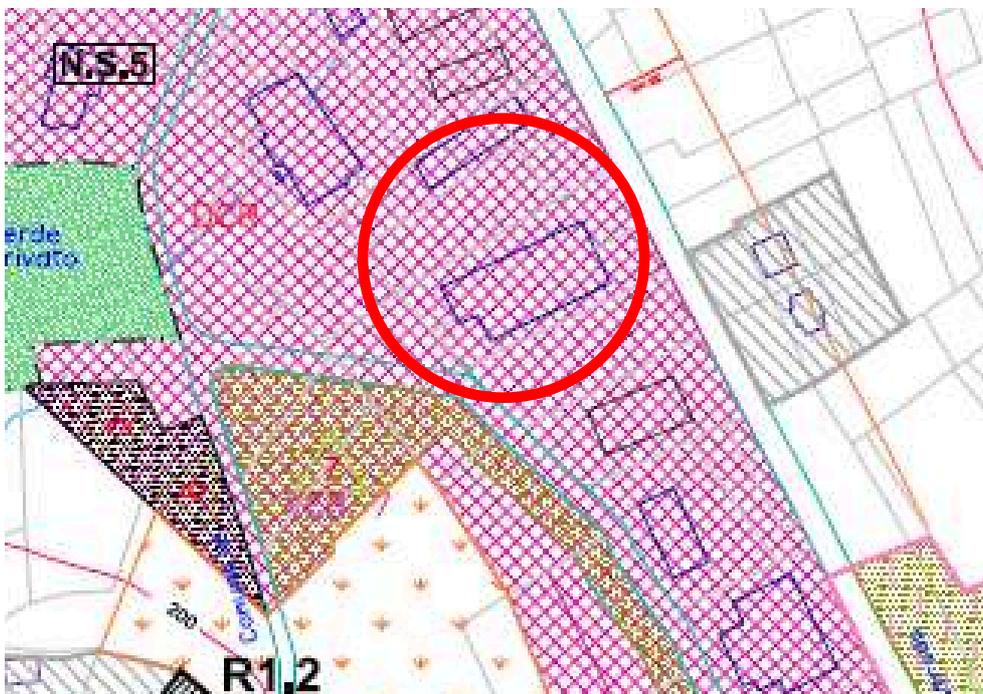


**VISTA AEREA DEL SITO**

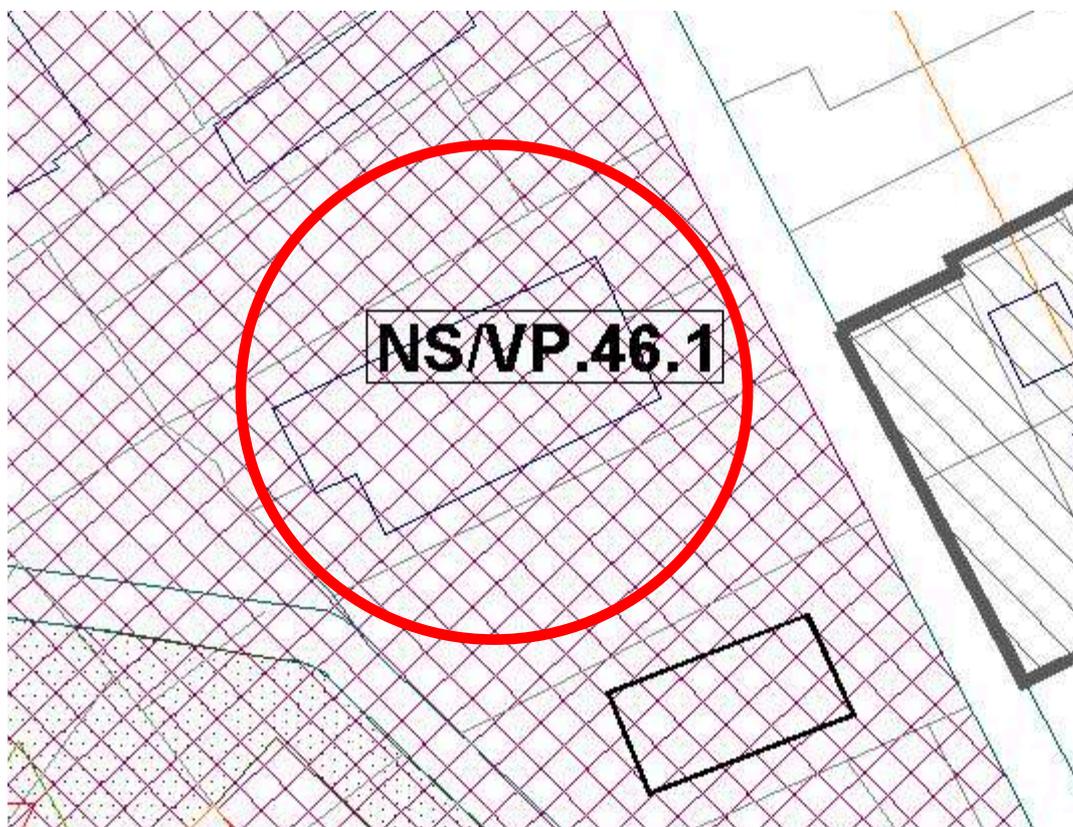


**INTEGRAZIONE DELLA CARTOGRAFIA VIGENTE**

**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

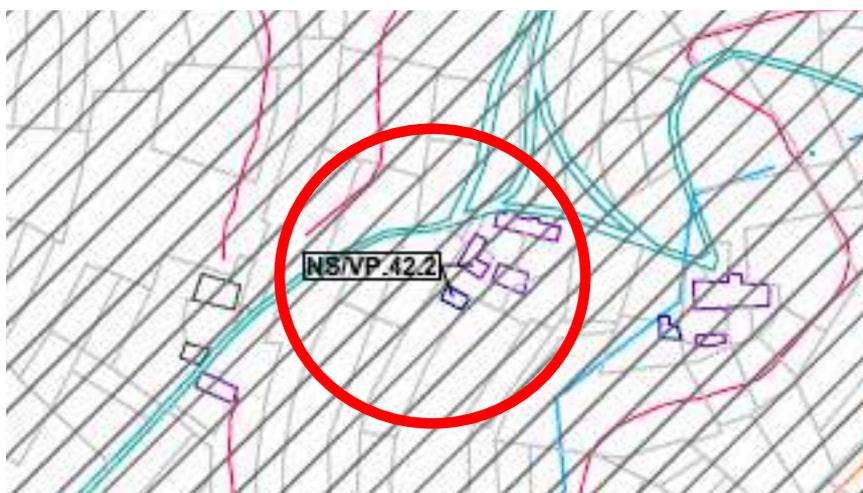
### **RICHIEDE**

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).

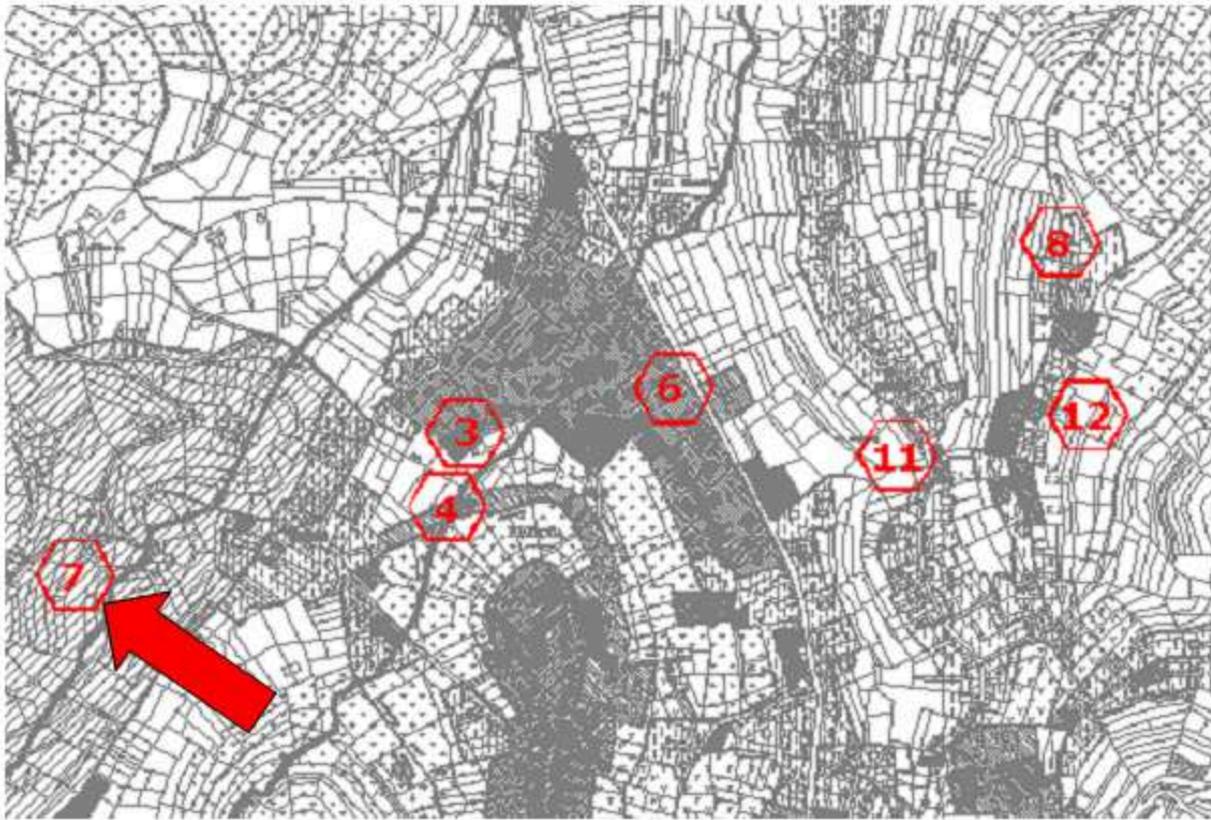
**P.R.G. VIGENTE (invariato)**



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

<b>Dati della richiesta</b>		Comune di PRIOCCA ( Codice: H068)									
		Provincia di CUNEO									
<b>Catasto Terreni</b>		Foglio: 7 Particella: 572									
<b>Area di enti urbani e promiscui</b>											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	Reddito			
1	7	572		-	ENTE URBANO	17 43		Dominicale Agrario		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)	
<b>Notifica</b>		Partita 1									
<b>Annotazioni</b>		di stadio: variato graficamente x errore di parte commesso con tm 156139/15; di immobile: comprende il fg. 7 n. 571.636.637.639									

<b>Dati della richiesta</b>		Comune di PRIOCCA ( Codice: H068)										
		Provincia di CUNEO										
<b>Catasto Fabbricati</b>		Foglio: 7 Particella: 572 Sub.: 5										
<b>Unità immobiliare</b>												
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		7	572	5			A/2	1	17 vani	Totale: 469 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte*: 460 m <sup>2</sup>	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)
<b>Indirizzo</b>		STRADA SABBIONE n. 20 piano: T-1-2-3;										
<b>Annotazioni</b>		classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)										
<b>INTESTATI</b>												
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			
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		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 A 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 unantum 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 unantum 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 ca.  
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. PSONCL83T16Z112J, residente in VIENNA, AUSTRIA alla Via Dampendorfer Strasse 55/148, in qualità di proprietario dell’immobile sito in strada Enrico Gatti n. 19 a Priocca (CN), individuate al catasto dei fabbricati del comune di Priocca (H088) 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 di 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 stessa 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 positivo riscontro, 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

<b>Dati della richiesta</b>		Comune di PRIOCCA ( Codice: H068)							
		Provincia di CUNEO							
<b>Catasto Terreni</b>		Foglio: 3 Particella: 412							
<b>Area di enti urbani e promiscui</b>									
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	Reddito	
1	3	412		-	ENTE URBANO	10 87		Dominicale	Agrario
Tipo mappale del 30/08/2012 protocollo n. CN0296230 in atti dal 30/08/2012 presentato il 30/08/2012 (n. 296230.1/2012)									
<b>Notifica</b>				Partita		1			
<b>Annotazioni</b>		di immobile: comprende il fig. 3 n. 919							

<b>Dati della richiesta</b>		Comune di PRIOCCA ( Codice: H068)										
		Provincia di CUNEO										
<b>Catasto Fabbricati</b>		Foglio: 3 Particella: 412 Sub.: 2										
<b>Unità immobiliare</b>												
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 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte*: 150 m <sup>2</sup>	Euro 139,44 L. 270.000	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
<b>Indirizzo</b>		STRADA BRICCO GATTI piano: T-1:										
<b>Annotazioni</b>		classamento proposto con decori i termini di cui all'art 1 comma3 (D.M. 701/94)										
<b>INTESTATO</b>												
N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI					
1	PASQUERO Nicola nato in GERMANIA il 16/12/1983				PSQNCL83TI6Z112J*		(1) Proprieta' per 1/1					
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		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**

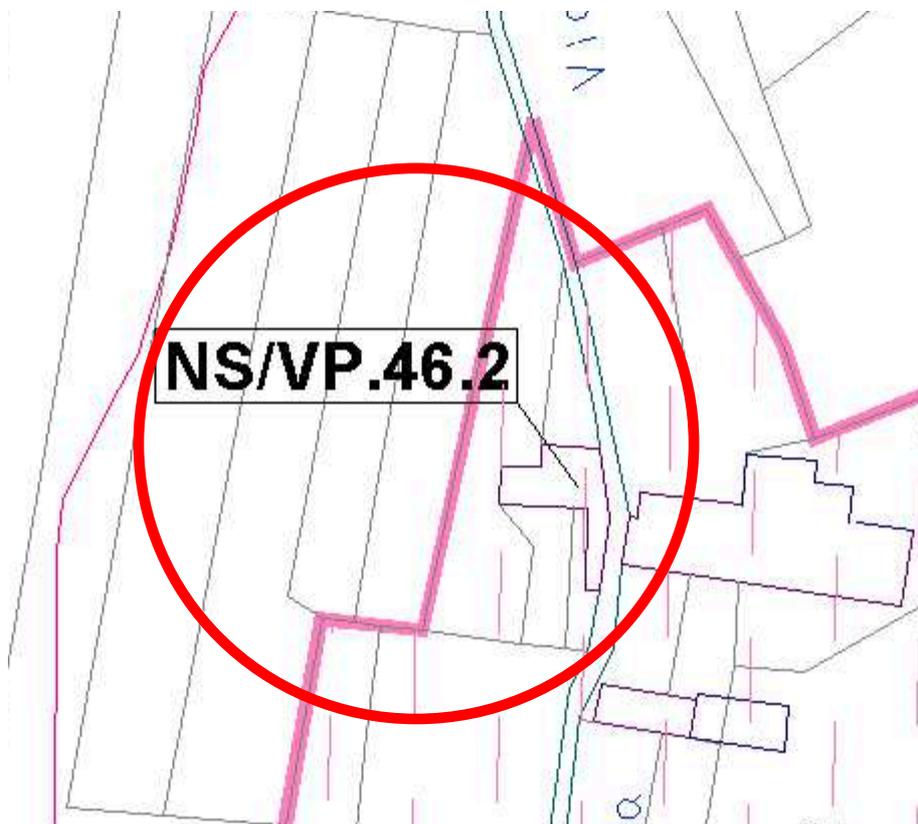


# INTEGRAZIONE DELLA CARTOGRAFIA VIGENTE

## **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)

Variatione 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, ringrazio per l'attenzione e porgo 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

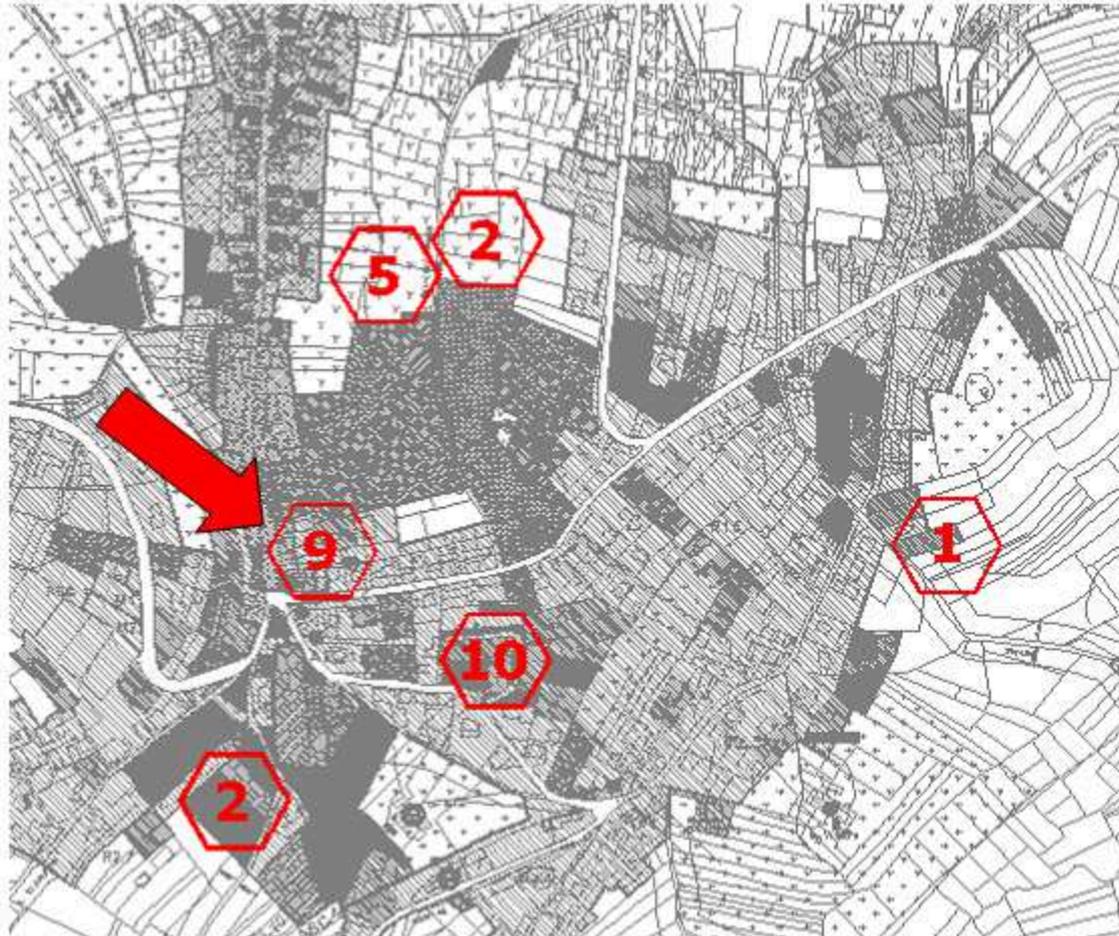
(scheda N. 2 delle N.T.A.)

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

<b>Dati della richiesta</b>		Comune di PRIOCCA ( Codice: H068)								
<b>Catasto Terreni</b>		Provincia di CUNEO								
		Foglio: 4 Particella: 77								
<b>Immobile</b>										
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	4	77		-	SEMIN ARBOR 2	14 21		Dominicale Euro 11,01	Agrario Euro 6,24	Tabella di variazione del 17/05/2011 protocollo n. CN0241281 in atti dal 17/05/2011 (n. 3186.1/2011)
<b>Notifica</b>		effettuata con prot. n. CN0503084/2011 del 21/12/11				<b>Partita</b>				
<b>Annotazioni</b>		di stadio: variazione di qualità su dichiarazione di parte								
<b>INTESTATO</b>										
N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE			DIRITTI E ONERI REALI		
1	CORDERO Giuseppe nato a PRIOCCA il 31/07/1949				CRDGGP49L31H068H*			(1) Proprieta' per 1/1		
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		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: UR Sede: ALBA Volume: 1077 n: 36 del 19/03/1997 SUCC. TEST. CORDERO MARGHERITA (n. 4311.1/1997)								

**ESTRATTO PLANIMETRIA CATASTALE**

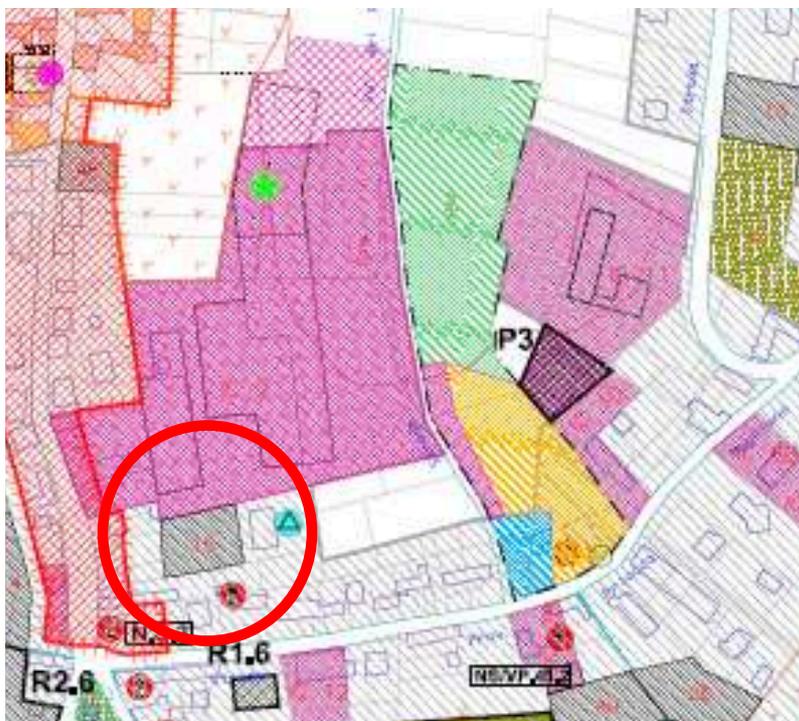


**VISTA AEREA DEL SITO**

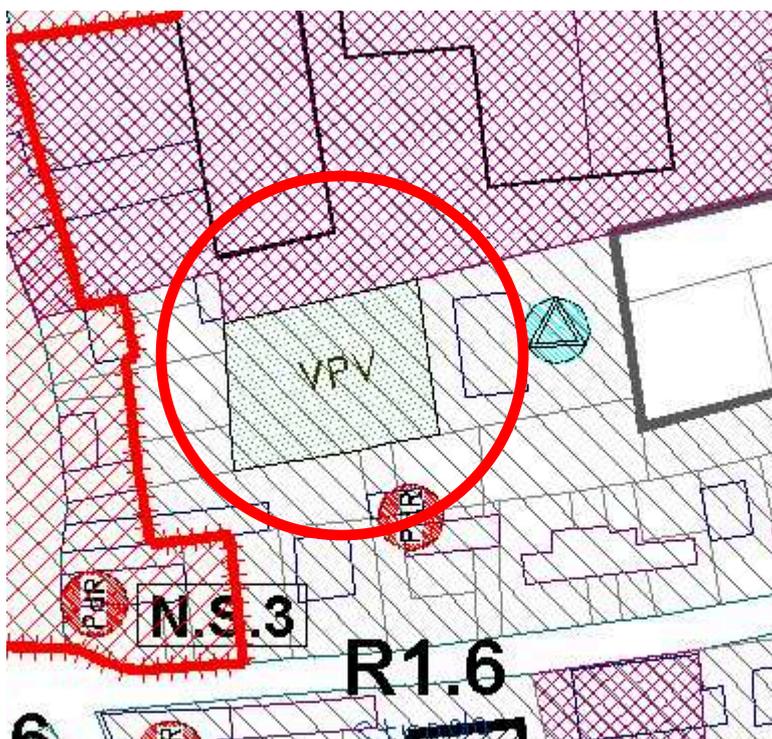


# INTEGRAZIONE DELLA CARTOGRAFIA VIGENTE

**ESTRATTO P.R.G. VIGENTE**



**ESTRATTO P.R.G. IN VARIANTE**



**Variazione cartografica e normativa finalizzata 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. 393/9792870, 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

premesse che

- il compendio in proprietà risulta inserito parte in ambito **M3** (*Interventi di nuova costruzione convenzionati con indice territoriale 1 mc/mq*) e parte in area **Vincolata a verde**;
- ai fini della migliore utilizzazione territoriale risulterebbe necessario riproiettare 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 "schada 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 livellate e profili attuali che includono aree di depressione;

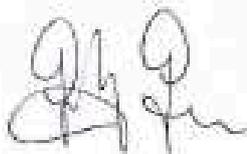
con la presente porge formale istanza finalizzata alla **modifica del Vigente PRG** che:

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 Squillaro (Foglio 4 particelle 1556-1559) che non potrà essere ceduta al Comune in quanto area pertinenziale del Fabbricato;
3. venga rivista la viabilità e posizione delle aree fisicamente edificabili in modo tale da migliorare il posizionamento allimetrico e la loro raggiungibilità tramite viabilità interna, secondo l'ipotesi rappresentata nell'allegata planimetria;
4. venga modificata l'"altezza massima" consentita 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.

Procca, li 09/10/2018

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 riproiettare 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(m <sup>2</sup> )		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	4	1103		-	SEMINAT IVO 2	ha are ca 24 50			Dominicale Euro 18,98	Agrario 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(m <sup>2</sup> )		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	4	1557		-	SEMINAT IVO 2	ha are ca 18 45			Dominicale Euro 14,29	Agrario 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 2	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

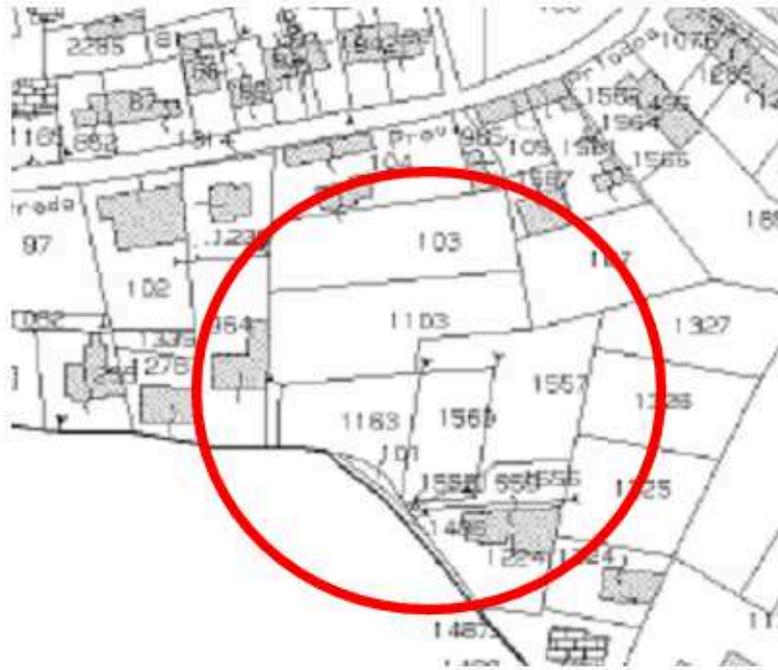
#### 3. Immobili siti nel Comune di PRIOCCA(Codice H068) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	4	1560		-	SEMINAT IVO 2	ha are ca 10 49			Dominicale Euro 8,13	Agrario 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(m <sup>2</sup> )		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	2	123		-	VIGNETO 3	ha are ca 15 00			Dominicale Euro 20,14 L. 39.000	Agrario Euro 12,39 L. 24.000	Impianto meccanografico del 13/12/1977	

## ESTRATTO PLANIMETRIA CATASTALE



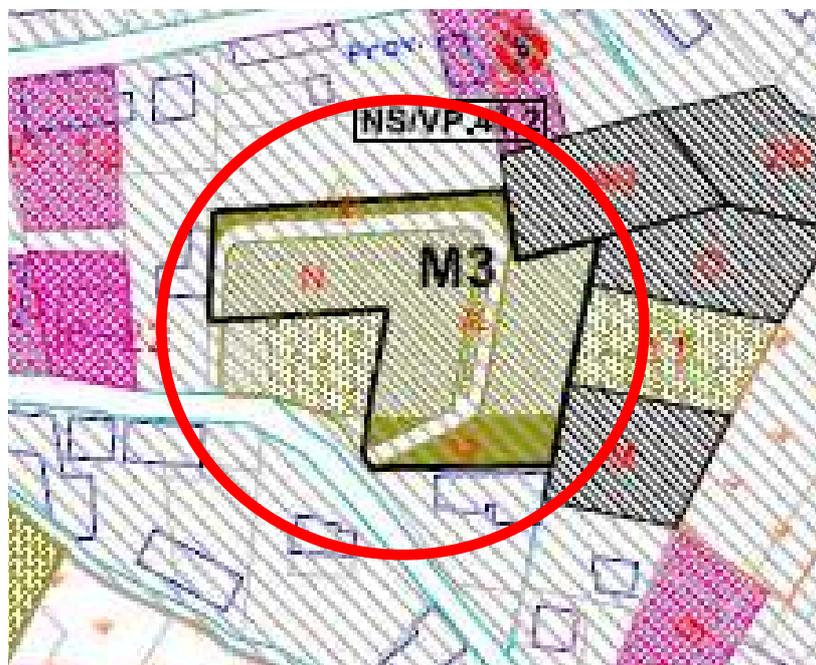
Limite proprietà Guelfo Giovanni

## VISTA AEREA DEL SITO

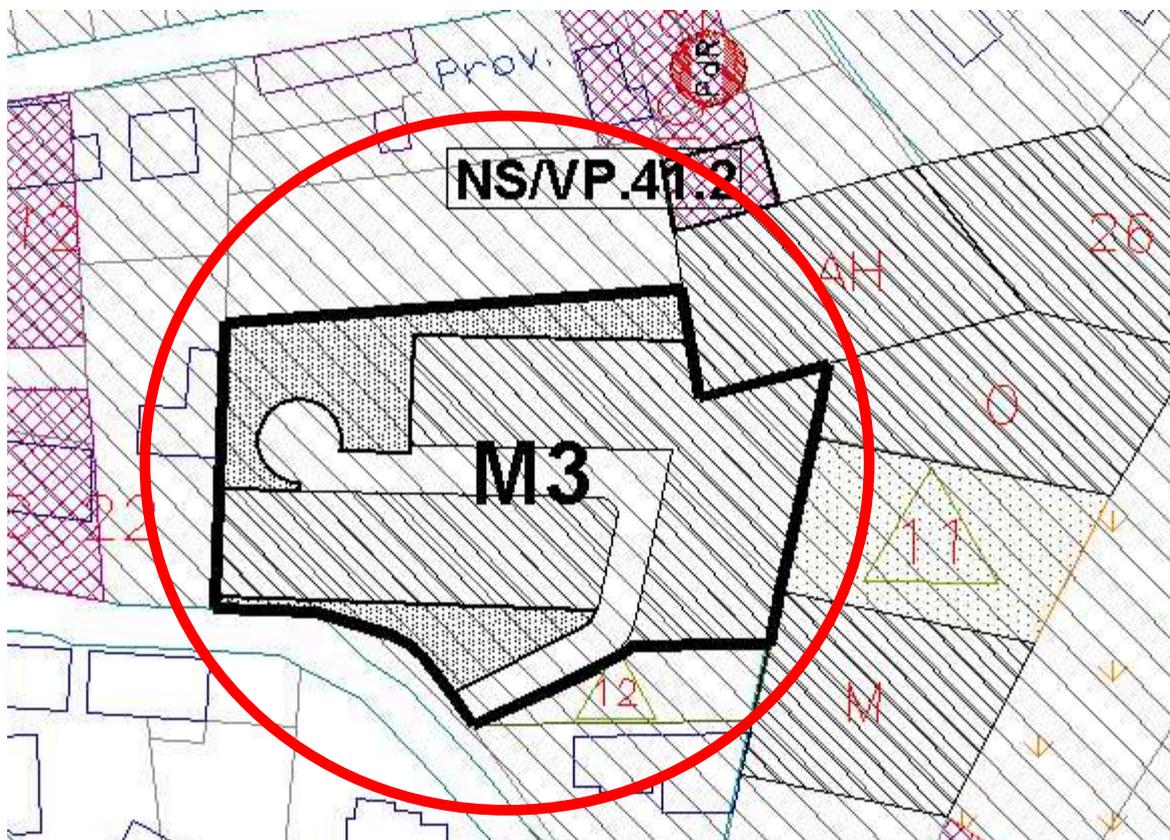


# INTEGRAZIONE DELLA CARTOGRAFIA VIGENTE

## **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.

**CORDERO GABRIELE**  
Strada Magliano n. 11/A  
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 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.

\*\*\*\*\*

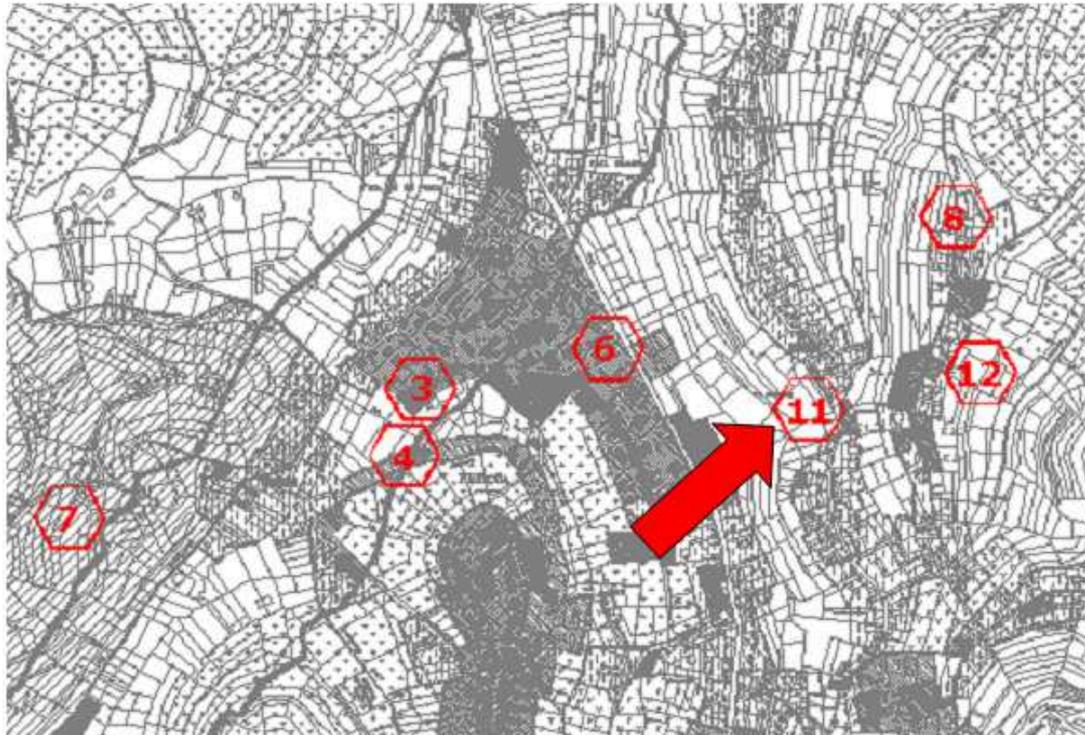
Restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento e/o ulteriore informazione in merito, ringrazio per l'attenzione e porgo cordiali saluti.

FIRMA:

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

<b>Dati della richiesta</b>		Comune di PRIOCCA ( Codice: H068)							
<b>Catasto Terreni</b>		Provincia di CUNEO Foglio: 5 Particella: 1095							
<b>Immobile</b>									
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	Reddito	
1	5	1095		-	VIGNETO 2	00 20		Dominicale Euro 0,31	Agrario Euro 0,19
Notifica				Partita					
<b>INTESTATO</b>									
N.	DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI			
1	CORDERO Gabriele nato a MONCALIERI il 25/05/1996			CRDGRL96E25F335D*		(1) Proprieta' per 1/1			
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		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)							

<b>Dati della richiesta</b>		Comune di PRIOCCA ( Codice: H068)							
<b>Catasto Terreni</b>		Provincia di CUNEO Foglio: 5 Particella: 1103							
<b>Immobile</b>									
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	Reddito	
1	5	1103		-	SEMINATIVO 2	01 41		Dominicale Euro 1,09	Agrario Euro 0,62
Notifica				Partita					
<b>INTESTATO</b>									
N.	DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI			
1	CORDERO Gabriele nato a MONCALIERI il 25/05/1996			CRDGRL96E25F335D*		(1) Proprieta' per 1/1			
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		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)							

<b>Dati della richiesta</b>		<b>Comune di PRIOCCA ( Codice: H068)</b>							
<b>Catasto Terreni</b>		<b>Provincia di CUNEO</b>							
		<b>Foglio: 5 Particella: 1104</b>							
<b>Immobile</b>									
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduz	Reddito	
1	5	1104		-	SEMINATIVO 2	ha are ca 25 71		Dominicale Euro 19,92	Agrario Euro 11,29
								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					
<b>INTESTATO</b>									
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			
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		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)							

<b>Dati della richiesta</b>		<b>Comune di PRIOCCA ( Codice: H068)</b>							
<b>Catasto Terreni</b>		<b>Provincia di CUNEO</b>							
		<b>Foglio: 5 Particella: 1058</b>							
<b>Immobile</b>									
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduz	Reddito	
1	5	1058		-	SEMINATIVO 2	ha are ca 37 58		Dominicale Euro 29,11	Agrario Euro 16,50
								FRAZIONAMENTO del 20/09/2010 protocollo n. CN0347056 in atti dal 20/09/2010 presentato il 20/09/2010 (n. 347056.1/2010)	
Notifica				Partita					
<b>INTESTATO</b>									
N.	DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI			
1	CORDERO Gianfranco nato a PRIOCCA il 31/03/1958			CRDGR58C31H068X*		(1) Proprietà per 1/1 bene personale			
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		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

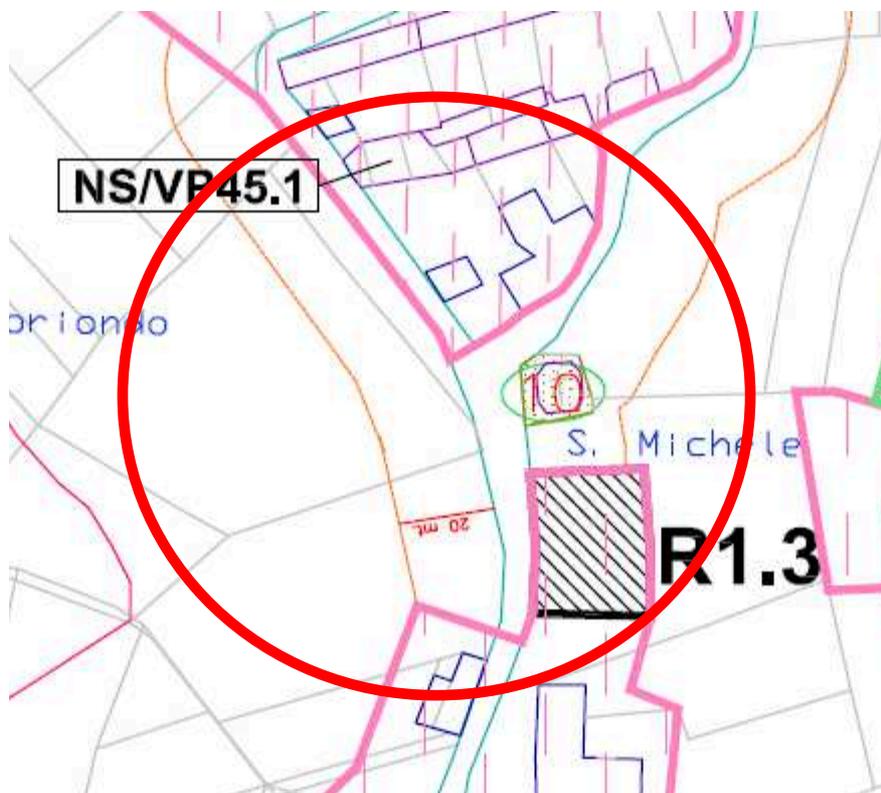


### VISTA AEREA DEL SITO

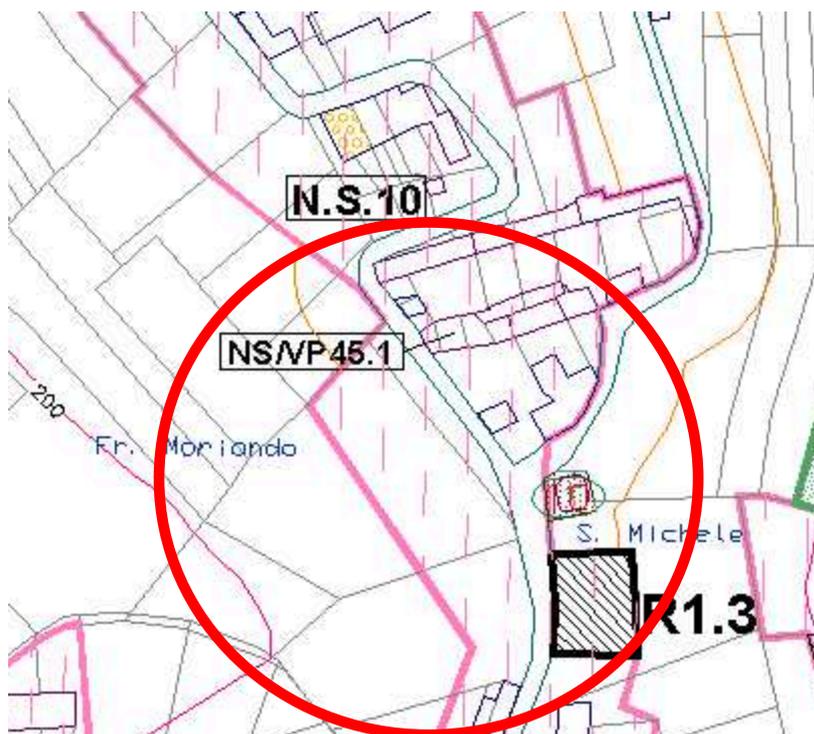


# INTEGRAZIONE DELLA CARTOGRAFIA VIGENTE

## **ESTRATTO P.R.G. VIGENTE**



## **ESTRATTO P.R.G. IN VARIANTE**

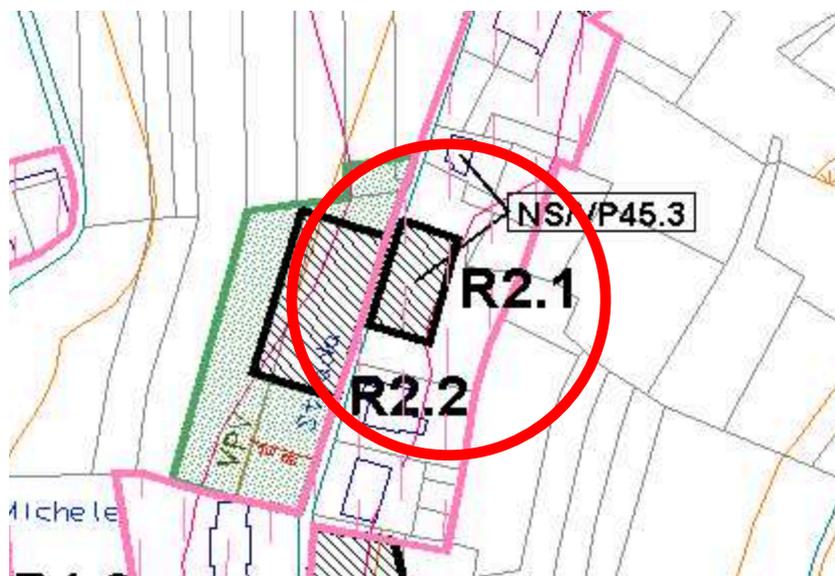


Variazione normativa finalizzata all'introduzione di disposizione specifica relativa all'ambito urbanistico "R2.1".

### **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.

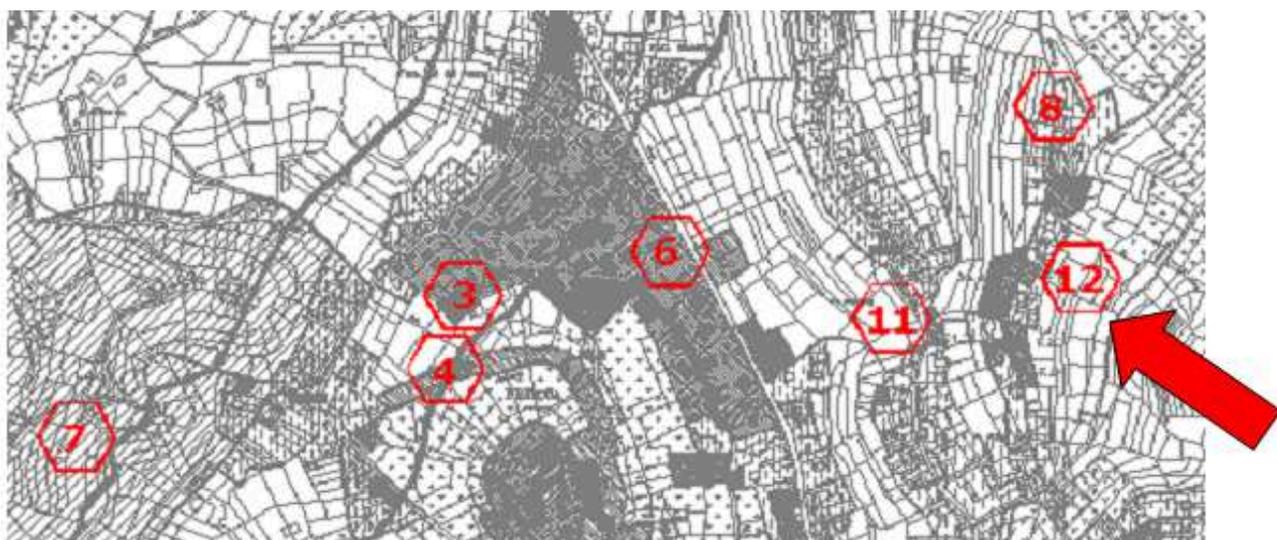
L'Amministrazione Comunale intende pertanto procedere, al fine di creare le condizioni opportune per incentivare l'attivazione dell'iniziativa privata finalizzata all'attuazione delle previsioni dello strumento urbanistico relative all'ambito urbanistico in questione, introducendo una disposizione specifica 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 latistanti 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 latistanti 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.

**RIEPILOGO DELLA CAPACITA' VOLUMETRICA STRALCIATA:**

**Totale volumetria residenziale stralciata ed "accantonata" per eventuali futuri interventi di completamento residenziale.**

INTERVENTO 1    Scanavino Giuseppe            1.230 mc

INTERVENTO 2    Cordero Luigi                            1.280 mc

INTERVENTO 9    Cordero Giuseppe                    1.421 mc

---

**Totale:**    **3.931 mc**

## **ELENCO ELABORATI DELLA VARIANTE PARZIALE N. 46:**

<b>ALLEGATO 1</b>	<b>Relazione illustrativa</b>	
<b>ALLEGATO 2</b>	<b>Planimetria dell'intero territorio comunale in scala 1:5000 con indicazione degli interventi oggetto di Variante</b>	
<b>ALLEGATO 3</b>	<b>Norme Tecniche di Attuazione VIGENTI</b> Testo coordinato con le disposizioni delle varianti parziali definitivamente approvate dal Comune (fino alla V.P. 45 inclusa), della Variante Strutturale n. 1 ex L.R. 1/2007 di adeguamento al P.A.I. e della Variante Strutturale n. 2 ex L.R. 1/2007.	
<b>ALLEGATO 4</b>	<b>Norme Tecniche di Attuazione IN VARIANTE</b> Testo coordinato con le disposizioni delle varianti parziali definitivamente approvate dal Comune (fino alla V.P. 45 inclusa), della Variante Strutturale n. 1 ex L.R. 1/2007 di adeguamento al P.A.I. e della Variante Strutturale n. 2 ex L.R. 1/2007 e con le previsioni della V.P. 46.	
<b>ALLEGATO 5</b>	<b>Tavola C1 Planimetria delle aree del P.R.G.I.</b> Capoluogo e frazioni / scala 1:2000.	<b>VIGENTE</b>
<b>ALLEGATO 6</b>	<b>Tavola C1 bis Planimetria delle aree del P.R.G.I.</b> Con sovrapposizione delle classi geologiche di idoneità urbanistica Capoluogo e frazioni / scala 1:2000.	<b>VIGENTE</b>
<b>ALLEGATO 7</b>	<b>Tavola C2 Planimetria delle aree del P.R.G.I.</b> Intero territorio comunale / scala 1:5000.	<b>VIGENTE</b>
<b>ALLEGATO 8</b>	<b>Tavola C2 bis Planimetria delle aree del P.R.G.I.</b> Con sovrapposizione delle classi geologiche di idoneità urbanistica Intero territorio comunale / scala 1:5000.	<b>VIGENTE</b>
<b>ALLEGATO 9</b>	<b>Tavola C1 Planimetria delle aree del P.R.G.I.</b> Capoluogo e frazioni / scala 1:2000.	<b>IN VARIANTE</b>
<b>ALLEGATO 10</b>	<b>Tavola C1 bis Planimetria delle aree del P.R.G.I.</b> Con sovrapposizione delle classi geologiche di idoneità urbanistica Capoluogo e frazioni / scala 1:2000.	<b>IN VARIANTE</b>
<b>ALLEGATO 11</b>	<b>Tavola C2 Planimetria delle aree del P.R.G.I.</b> Intero territorio comunale / scala 1:5000.	<b>IN VARIANTE</b>
<b>ALLEGATO 12</b>	<b>Tavola C2 bis Planimetria delle aree del P.R.G.I.</b> Con sovrapposizione delle classi geologiche di idoneità urbanistica Intero territorio comunale / scala 1:5000.	<b>IN VARIANTE</b>
<b>ALLEGATO 13</b>	<b>Verifica di compatibilità acustica Arch. Saglia Paola</b>	
<b>ALLEGATO 14</b>	<b>Relazione geologico tecnica relativa alle aree di variante Dott. Geol. Lano Marco</b>	
<b>ALLEGATO 15</b>	<b>Documento tecnico di verifica V.A.S.</b>	

\* \* \* \* \*

### NOTE:

- *Tra gli elaborati della variante non è inclusa la tavola schematica di cui all'art. 17 comma 6 della L.R. 56/77 e s.m.i. dedicata alle urbanizzazioni primarie esistenti negli ambiti oggetto di variante, in quanto la Variante Parziale n. 46 non contempla nuove previsioni insediative bensì, semplicemente, lievi modifiche riferite ad ambiti già esistenti.*