

REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI CUNEO

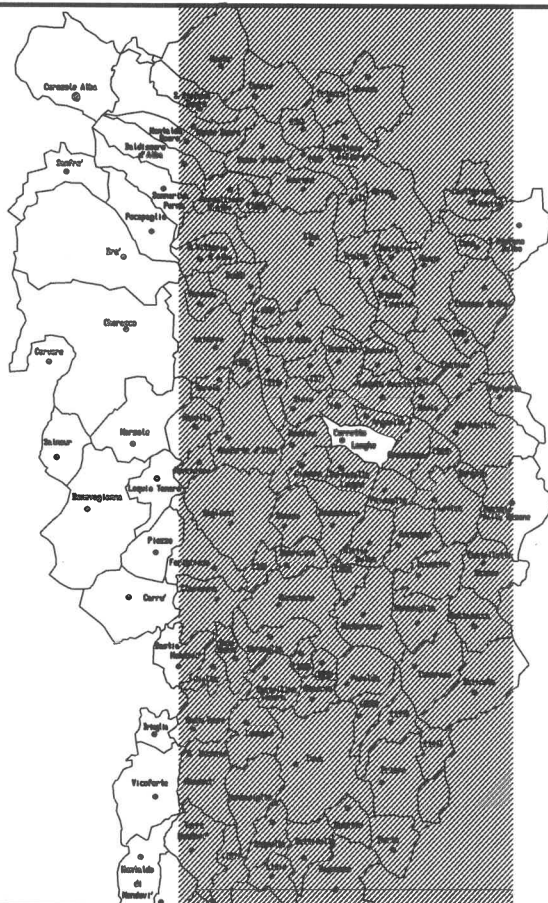
# COMUNE DI CERRETTO LANGHE

## PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

VARIANTE n. 1 approvata  
con deliberazione G.R.  
n. 216-29996 del 22/11/93

VARIANTE STRUTTURALE n. 2  
approvata con deliberazione  
G.R. n. 6-1007 del 9/10/2000

VARIANTE SPECIFICA  
approvata con deliberazione  
G.R. n. 13-2964 del 13/11/95



Piano Regolatore Generale  
Comunale  
approvato con deliberazione  
G.R. n. 117-29366 del 13/6/89

VARIANTE STRUTTURALE n. 3  
approvata con D.C.C. n. 24  
del 07/08/2019 (pubblicata sul BUR  
n. 37 del 12/09/2019)

PROGETTO DEFINITIVO

VARIANTE PARZIALE n. 1 art. 17, 5° comma, L. R. n. 56/77 e s.m.i.  
ALLA VARIANTE STRUTTURALE n. 3

2021

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Il Responsabile del Procedimento

visto: il Sindaco

approvato con delibera C.C. n.

in data

**STUDIO DI URBANISTICA ing. Manlio Dardo**

CUNEO – Corso G. Ferraris 11–Tel. 017167052

E-mail: [ing.dardo@gmail.com](mailto:ing.dardo@gmail.com)

l'incaricato

## INDICE

1 -	PREMESSA	Pag. 1
1BIS	VERIFICA ASSOGGETTABILITA' A VALUTAZIONE AMBIENTALE	Pag. 3
2 -	OGGETTO E MOTIVAZIONE DELLA VARIANTE PARZIALE N. 1	Pag. 11
3 -	PROGETTO DI VARIANTE PARZIALE N. 1	Pag. 22
4 -	RISPETTO PARAMETRI DI CUI ALL'ART. 17, c. 5, lettere a) b) c) d) e) f) g) h) L.R. 56/77 come modificato dalla L.R. 3/2013 e L.R. 17/2013	Pag. 23
4.1 -	Capacità insediativa residenziale	Pag. 23
4.2 -	Rispetto altri parametri	Pag. 23
5 -	CONGRUITA' DEGLI INTERVENTI PREVISTI IN VARIANTE PARZIALE N. 1 CON GLI STUDI GEOLOGICI E GEOMORFOLOGICI DI VARIANTE STRUTTURALE N. 3 VIGENTE	Pag. 24
6 -	COMPATIBILITA' DELLA VARIANTE PARZIALE N. 1 CON LA CLASSIFICAZIONE ACUSTICA DEL TERRITORIO (L.R. 52/2000)	Pag. 25
7 -	VERIFICA PREVENTIVA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA V.A.S. ai sensi Art. 17, c. 8 e 9, L.R. n. 56/77 e s.m. ed int. E CERTIFICAZIONE CIRCA LA CONGRUITA' CON IL P.P.R., CON IL P.T.R. E CON IL P.T.C.P.	Pag. 25
7bis-	CERTIFICAZIONE DI CONGRUITA' CON IL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE (P.P.R.) ai sensi D.P.G.R. 22/03/2019 n. 4/R .	Pag. 26
8 -	CERTIFICAZIONE CIRCA LA CONGRUITA' DELLA VARIANTE PARZIALE N. 1 CON IL PIANO COMUNALE DI PROTEZIONE CIVILE.	Pag. 53
9 -	ALLEGATI	Pag. 53

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA VARIANTE PARZIALE N. 1

ai sensi del 5° comma art. 17 L.R. n. 56/77 e s.m.i.

### 1 - PREMESSA

Il Comune di CERRETTO LANGHE è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con deliberazione G.R. n. 117-29366 del 13.06.1989, di Variante Generale n. 1 approvata con deliberazione G.R. n. 216-29996 del 22.11.1993 e di Variante Strutturale n. 2 approvata con D.G.R. n. 6-1007 del 09.10.2000.

Il Comune di CERRETTO LANGHE, è, inoltre, dotato delle seguenti Varianti Parziali redatte ai sensi del comma 7, art. 1, L.R. 41/97: Variante Parziale n. 1 approvata con D.C.C. n. 4 del 11.04.2002, di Variante Parziale n. 2 approvata con D.C.C. n. 8 del 26.04.2004, di Variante Parziale n. 3 approvata con D.C.C. n. 4 del 09.03.2005, di Variante Parziale n. 4 approvata con D.C.C. n. 6 del 22.02.2006, di Variante Parziale n. 5 approvata con D.C.C. n. 2 del 31.03.2008, di Variante Parziale n. 6 approvata con D.C.C. n. 2 del 25.03.2011, di Variante Parziale n. 7 approvata con D.C.C. n. 22 del 21.10.2011, di Variante Parziale n. 8 approvata con D.C.C. n. 21 del 18.12.2012, di Variante Parziale n. 9 approvata con D.C.C. n. 2 del 13.03.2013, di Variante Parziale n. 10 approvata con D.C.C. n. 15 del 19.06.2015 e di Variante Parziale n. 11 approvata con D.C.C. n. 31 del 19/12/2018.

Il Comune è anche dotato di VARIANTE STRUTTURALE n. 3, ai sensi dell'Art. 17 - 4° Comma - L.R. 56/77 e s.m.i., approvata con D.C.C. n. 24 del 07/08/2019, pubblicata sul BUR n. 37 del 12/09/2019.

Ora il Comune ha predisposto il Progetto Preliminare della Variante Parziale n. 1 alla Variante Strutturale n. 3, ai sensi del 5° comma dell'art. 17 della L.R. n. 56/77 come modificato dalla L.R. n. 3/2003 e L.R. n. 17/2013 con lo scopo di consentire alcune modifiche tecniche e normative con rilevanza esclusivamente limitata al territorio comunale e che non modificano l'impianto strutturale della Variante Strutturale n. 3 vigente.

Il progetto preliminare di Variante Parziale n. 1 e la Deliberazione Consigliare di adozione contenevano la puntuale elencazione delle condizioni per cui la variante è classificata

come parziale, ossia il rispetto dei parametri di cui al comma 5, lettere a), b), c), d), e) f), g) e h) Art. 17 L.R. 56/77 e s.m.i.

**La Variante Parziale, prima dell'adozione del Progetto Preliminare, è stata sottoposta alla "Verifica preventiva di assoggettabilità alla V.A.S." ai sensi dell'Art.17 commi 8 e 9 della L.R. 56/77 e s.m.i. La Bozza di Progetto Preliminare e la Relazione Tecnica di Verifica Assoggettabilità alla V.A.S. sono stati inviati alla Provincia, ASL-CN2 ed ARPA per ottenere il contributo di competenza ambientale di cui al successivo capitolo 1BIS.**

**Dopo aver deciso tramite l'Organo Tecnico Comunale, l'esclusione dalla Procedura di V.A.S. (descritta al successivo Capitolo 1 bis), il Comune ha adottato il Progetto Preliminare della Variante Parziale n. 1 alla Variante Strutturale n. 3 con D.C.C. n. 15 del 24/06/2021.**

Il Progetto Preliminare di Variante Parziale n. 1 e la D.C.C. n. 15 in data 24/06/2021 sono stati inviati alla Provincia di Cuneo (Prot. di arrivo 43774 del 12/07/2021). La Provincia doveva esprimere il proprio parere di compatibilità con Determina Dirigenziale entro il 26/08/2021. La Provincia di Cuneo, con Determina Dirigenziale n. 1433 del 06/08/2021, ha espresso il parere favorevole di compatibilità con il Piano Territoriale Provinciale.

Il Progetto Preliminare di Variante Parziale n. 1 e la D.C.C. n. 15 in data 24/06/2021, sono stati pubblicati sul sito informatico del Comune per 30 giorni consecutivi dal 08/07/2021 al 07/08/2021: le relative osservazioni potevano essere presentate dal 24/07/2021 al 07/08/2021. Non sono state presentate osservazioni da parte dei privati nei termini succitati.

**Osservazioni sono state inserite da parte della Provincia nella Determina Dirigenziale n. 1433 del 06/08/2021. L'Amministrazione Comunale ed il sottoscritto redattore hanno esaminato e valutato dette osservazioni e le determinazioni circa l'accoglimento o il rigetto sono comprese nella "Relazione sulle Osservazioni al Progetto Preliminare di Variante Parziale" costituente allegato al Progetto Definitivo.**

Inoltre in conformità a quanto prescritto all'art. 17 della L.R. n. 56/77 e s.m.i., nella delibera di approvazione della Variante Parziale è stato esplicitamente dichiarato che la Variante Parziale in oggetto è compatibile con gli strumenti di pianificazione sovracomunale e che il Comune non è a conoscenza di progetti sovracomunali che interessino la Variante in oggetto.

## 1 BIS – VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VALUTAZIONE AMBIENTALE

Il Comune di CERRETTO LANGHE ha redatto la “Bozza di progetto preliminare e Verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale – Relazione Tecnica”, ai sensi dell’art. 12, c. 1 D. Lgs. 4/2008 e D.G.R. 12-8931/2008, approvata con D.G.C. n. 12 in data 12.02.2021 e li ha inviati ai sottoelencati enti richiedendone il relativo parere di competenza che è stato espresso:

- A.S.L. CN2 – Dipartimento di prevenzione S.O.C. Igiene e Sanità Pubblica di Alba in data 08.03.2021, inviato digitalmente via PEC (allegato 1), che ritiene che la Variante possa essere esclusa dalla fase di V.A.S. con una osservazione che era già stata accettata con la Variante Parziale n. 11 e già inserita nelle Norme Tecniche di Attuazione.
  
- PROVINCIA DI CUNEO – Settore Tutela del Territorio – Ufficio di Pianificazione inviata al Comune con posta digitalizzata via PEC (allegato 2) che esprime parere di non assoggettamento alla procedura di V.A.S.  
Il parere contiene suggerimenti e considerazioni da parte del Settore Viabilità dell’Ufficio Protezione Civile, Ufficio Pianificazione, Ufficio Controllo Emissioni ed Energia e dell’Ufficio Acque che sono state in parte accettate o controdedotte o chiarite.
  
- ARPA PIEMONTE espresso in data 13.04.2021 protocollo n. 18612/2021 (allegato 3) trasmessa via PEC che esprime parere di non assoggettabilità a valutazione ambientale strategica con richieste di integrazione che sono state accettate.

### Circa l’osservazione del Settore di prevenzione A.S.L. CN2

*“Per quanto riguarda la costruzione di nuovi edifici si rimanda all’applicazione delle norme igienico-edilizie ed alla relativa dichiarazione di asseverazione del progettista, in sede di istanza del permesso di costruire, ai sensi del D.P.R. 380/01 e s.m.i. “*

L’osservazione era già stata formulata con la Variante Parziale n. 11 ed era già stata accolta ed inserita nelle nuove Tecniche di Attuazione sia della stessa Variante Parziale n. 11 e sia della Variante Strutturale n. 3 all’ultimo comma dell’Art. 18 “Aree Agricole”. Ora con una norma di rimando, è stata anche inserita all’ultimo comma dell’Art. 14 “Aree residenziali esistenti e di

completamento” e dell’Art. 16 “Aree Artigianali esistenti che si riconfermano /P.A.)” della presente Variante Parziale n. 1 alla Variante Strutturale n. 3.

### **Circa il Settore Viabilita’ Provinciale**

Esprime le seguenti osservazioni circa l’Area P.A.2:

- a) *Aggiornare la Tabella i Zona dell’Area P.A.2 imponendo la distanza per l’edificazione di mt. 20 dal confine della S.P. 32.*

**L’osservazione viene accolta.**

- b) *La piantumazione della fascia arborea per tutela ambientale dell’edificazione dell’area P.A.2 deve rispettare la distanza di cui all’Art. 6 – comma 6,7,8 del Regolamento di Esecuzione del Codice della Strada (minimo mt. 6,00 dal confine stradale e distanza di ribaltamento se l’albero raggiunge altezze maggiori di 6,00 metri) e dalle direttive del Corpo dei Carabinieri Forestali dello Stato.*

**L’osservazione viene accolta integrando l’Art. 16 “Aree Artigianali esistenti che si confermano” delle N.T.A. di Variante Parziale n. 1**

- c) *Non dovranno essere concessi nuovi accessi dalla Strada di competenza Provinciale n. 32.*

**L’osservazione viene accolta integrando l’Art. n. 6 N.T.A.**

- d) *In considerazione che l’ Area P.A.2 risulta in pendio rispetto alla S.P: 32, si ritiene che si dovrà prevedere di porre in atto dei sistemi di regimentazione delle acque, evitando lo scarico incontrollato sulla piattaforma stradale, con particolare riferimento alle cuneette stradali.*

**L’osservazione viene accolta prevedendo l’integrazione e le indicazioni della Provincia all’Art. 16 N.T.A.**

### **Circa le indicazioni dell’Ufficio di Protezione Civile Provinciale**

*Esprime considerazioni di carattere generali.*

Si fa presente quanto segue:

- Il Comune di CERRETTO LANGHE è già dotato di P.R.G.C. adeguato al P.A.I. e perciò tutti gli interventi devono seguire ed aderire alle norme di attuazione vigenti ed al quadro dei dissesti ed alla classificazione di sintesi delle aree vigente redatta ai sensi della Circolare Regionale 7/LAP e della Nota Tecnica Esplicativa. Nulla da rilevarsi in proposito. IL COMUNE DOVRA' AGGIORNARE, se necessario, il proprio Piano di Protezione Civile al quadro dei dissesti del P.R.G.C. adeguato al P.A.I.
- Sul territorio comunale non esistono “invasi” di competenza regionale per cui non esiste pericolo di collasso degli sbarramenti artificiali.
- Il territorio comunale non è classificato zona sismica 3s e 3...
- Sul territorio comunale non risultano attività “a rischio di incidente rilevante”.

**Circa le indicazioni dell'Ufficio di Pianificazione Provinciale** si fa presente quanto segue:

**Oggetto n. 1: Ampliamento di fabbricato in Borg.ta Langhe con un basso fabbricato ad una distanza di mt. 5,00 anziché 10,00 dal confine della Strada Vicinale Langhe.**

*L'Ufficio Pianificazione non esprime una vera e propria osservazione, ma piuttosto un consiglio circa la necessità di aggiornare la le Tavole di Piano con il nuovo tracciato.*

Non si comprende “ il consiglio” in quanto l'attuale nuovo tracciato è ben evidenziato sulla TAV. 22/VS<sub>3</sub>-VP<sub>1</sub> “Assetto Frazioni Cerretta – Pedaggera-Bricco e B.ta Cavallotto (12:000)” con la scritta “Strada Vicinale Langhe” come evidenziata a Catasto come “strada ad uso pubblico”, mentre il vecchio tracciato della Strada Vicinale Langhe, evidenziato dai numeri (1) e (2), sostituito dal tracciato prima menzionato da oltre 20-25 anni, è stato ridotto a percorso pedonale e/o da percorso per trattori e macchine agricole a servizio della coltivazione dei campi, privo di ogni sicurezza per il traffico veicolare normale.

**Circa il suggerimento di integrare la frase dell'Art. 18 N.T.A. in quanto mancante della lettera a), detto suggerimento viene accolto.**

**Oggetto n. 2: Ampliamento dell'Area Produttiva Artigianale P.A.2 di mq. 828 con contestuale eliminazione del vincolo di “area verde privato di tutela ambientale”.**

*L'Ufficio Provinciale afferma a conclusione "tenuto conto delle problematiche, si consiglia di mantenere l'attuale destinazione d'uso dell'area a verde privato di tutela ambientale".*

La conclusione e l'affermazione non è condivisibile dal sottoscritto redattore dall'Amministrazione Comunale per le seguenti motivazioni:

a) L'Ufficio Pianificazione non tiene conto degli obiettivi generali del P.R.G.C. e sue Varianti, messi alla base della presente Variante, e chiaramente esposti nella Relazione Illustrativa e del fatto che detto vincolo (che incide sul diritto di proprietà analogamente ad un vincolo espropriativo) ha i connotati di illegittimità.

b) Non tiene conto, inoltre, che il vincolo "a verde privato" per una fascia di mt. 29 è stato imposto con il solo scopo di evitare l'edificazione in contiguità, a nastro lungo l'asse della S.P. n. 32, ad una distanza di mt. 6,00 dal confine, come per le aree residenziali esistenti in adiacenza.

c) Contrariamente a quanto affermato in Relazione Illustrativa, ossia che detto vincolo è stato imposto dalla Variante Strutturale n. 2, si precisa, ora, che detto vincolo era già imposto dal Piano Regolatore vigente (1989) e Variante Strutturale n. 1 (1993) e si precisa, ora, che detto vincolo non è mai stato imposto con modifiche "ex ufficio" e non è un vincolo imposto e prescritto con la Variante Strutturale n. 3 di adeguamento al P.A.I. per cui non si riferisce a limitazioni di carattere geomorfologico.

d) L'Ufficio di Pianificazione non tiene conto che i principi che hanno ispirato l'individuazione del vincolo (interruzione dello sviluppo urbanistico e la fascia di rispetto stradale) sono con la Variante Parziale in oggetto mantenuti in quanto lungo la strada, per ml. 20, è imposta la fascia di rispetto stradale che è ovviamente inedificabile. L'unica differenza (che senza dubbio non modifica l'impianto strutturale della Variante Strutturale n. 3 vigente) è l'edificazione della fascia di mt. 9,00 (posta a distanza di mt. 20 e fuori dalla fascia di rispetto alla S.P. 32) che è necessaria ed indispensabile per un, seppur ridotto, potenziamento e sviluppo aziendale dell'attività artigianale funzionante nell'Area Produttiva P.A.2, potenziamento aderente con uno degli obiettivi principali di P.R.

e) L'Ufficio di Pianificazione non tiene conto che le scelte urbanistiche come proposte nell'oggetto n. 2 di Variante Parziale, sono di competenza solamente dell'Amministrazione Comunale quando, ovviamente, come nel caso di specie, vengono rispettati tutti i parametri di cui alle lett. a)b)c)d)e)f)g) ed h) del 5° comma- Art. 17 L.R. 56/77 e s.m.i.

f) Infine si rileva ancora che per le aree della fascia di mt. 9,00 di ampliamento dell'Area P.A.2 e per l'area della fascia di rispetto stradale di mt. 20,00 mantenuta, non concorrono



“le caratteristiche territoriali non consone all’edificazione”, come cita L’Ufficio Pianificazione. Con la Variante Parziale l’inedificazione riguarda, ovviamente, solo la fascia di rispetto stradale.

g) Visto che nell’Oggetto n. 2 di Variante Parziale esaminato non esistono le problematiche citate dall’Ufficio di Pianificazione e che l’area prima a verde privato di tutela ambientale in fregio alla strada era utilizzata per soli scopi agricoli di mantenimento della vegetazione, viene ora mantenuta tale per mt. 20,00, ossia usata sempre a scopo agricolo, come fascia di rispetto stradale, **l’osservazione non viene accolta.**

**Oggetto n. 3: Ampliamento del 30% della superficie coperta di abitazione esistente in Area Produttiva P.A.2 – Loc.tà Pedaggera.**

*L’Ufficio di Pianificazione nel titolo in oggetto cita un ampliamento del 30%.*

In realtà l’ampliamento autorizzato con la presente Variante è stato limitato ad un aumento ridotto, non superiore al 20% della volumetria residenziale esistente, anche al fine di non aumentare la capacità residenziale globale teorica della Variante Strutturale n. 3. Si precisa anche che la Variante Strutturale n. 3 concede l’ampliamento (30%) in deroga alla superficie coperta di mq. 120 citato nella norma.

**Non si comprende il tenore dell’osservazione. In ogni modo la variante non contrasta con i parametri del 5° comma, Art. 17 L.R. 56/77 e s.m.i.**

**Oggetto n. 4**

L’Ufficio Pianificazione non detta osservazioni. I vincoli citati sono noti e compresi nell’applicazione delle N.T.A.

**Oggetto n. 5**

L’Ufficio Pianificazione non detta osservazioni. I vincoli citati sono noti e compresi nell’applicazione delle N.T.A.

**Oggetto n. 6: Apporto di cubatura per il fabbricato residenziale esistente in Frazione PEDAGGERA-BRICCO e con sopraelevazione di mt. 2 oltre ai metri 7,50 vigenti.**

**L’osservazione dell’Ufficio Pianificazione è condivisibile.**

Risulta necessario precisare che il calcolo della volumetria realizzabile non può essere effettuato in questa sede progettuale di Progetto Preliminare in quanto il sottoscritto non dispone di un progetto architettonico dettagliato che indichi la superficie coperta del piano

sottotetto-mansardato dal quale verificare dettagliatamente la volumetria in maggiorazione richiesta. Ovviamente detta maggior volumetria residenziale è già indicata dalla Variante Strutturale n. 3 ed è fissata in mc. 6,00 che deve essere rispettata in quanto imposta dalla normativa già vigente.

Al fine del rispetto della cogente normativa vigente ed al fine di non superare la Capacità Globale Residenziale della Variante Strutturale n. 3 pari ad abitanti teorici n. 1104 e pari a mc. 176.545 in termini di volumetrici, sono state integrate le norme che regolano l'intervento, all'Art. 14 N.T.A., aggiungendo la seguente prescrizione: "Il progetto dell'intervento di sopraelevazione deve indicare la superficie coperta del sottotetto abitabile e le relative sezioni delle altezze sia del piano sottotetto che di quelle totali del fabbricato in modo che la nuova volumetria aggiuntiva sia contenuta in mc. 600"

**L'osservazione viene accolta.**

- **L'Ufficio Controllo Emissioni ed Energia:** non esprime osservazioni ed è del parere che la Variante possa essere esclusa dalla procedura V.A.S.

- **Circa le indicazioni generali dell'Ufficio Acque della Provincia**

*Indica alcune condizioni/prescrizioni da inserire nel Progetto di Variante Parziale n. 1.*

Tutte le indicazioni/prescrizioni sono già vigenti ed inserite all'Art. 18 "Aree Agricole".

Agli Artt. 14 e 16 N.T.A. inerenti le aree residenziali ed aree produttive, viene inserita ora, all'ultimo comma, una norma di rimando all'ultimo e penultimo comma delle aree agricole (Art. 18).

- **L'Ufficio Cave, l'Ufficio Autorizzazioni Integrate Ambientali e l'Ufficio Caccia, Pesca Parchi e Foreste.**

*Non hanno dato valutazioni.*

Il Dirigente del Settore Tutela del Territorio, infine, è del parere di non assoggettamento alla Procedura di V.A.S.

- **Circa il parere – contributo dell'ARPA PIEMONTE**

L'ARPA "Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente" detta prescrizioni di carattere ambientale e mitigativo che debbono essere tenute in conto nella fase successiva del Progetto Preliminare ed essere integrate nelle N.T.A.

- **Circa la perdita irreversibile della risorsa suolo e la necessità che venga adeguatamente compensata.**

Le indicazioni e prescrizioni inerenti l'argomento sono state inserite nel Progetto Preliminare di Variante Parziale n. 1 all'ultimo comma Art. 18 "Aree Agricole" e, con norma di rimando, inserite anche agli artt. 14 e 16 N.T.A. che reggono le aree residenziali e quelle produttive. Le prescrizioni ed indicazioni sono le seguenti:

- *"Garantire per l'edificazione e nuove strutture o ampliamenti elevati standards di progettazione a tutela del contesto paesaggistico ambientale e la superficie coperta del fabbricato che consuma suolo dovrà, se il sito di proprietà lo consente per estensione, adeguatamente compensata con predisposizione di area a verde e/o a giardino e/o aree tampone sistemate con specie autoctone a chioma ampia",*
- *Con misure di compensazione per chi consuma nuovo suolo, s'intendono gli interventi, anche non strettamente collegati all'opera, che vengono realizzati a titolo di "compensazione" ambientale degli impatti non mitigabili (quali la creazione di ambienti umidi o di zone boscate in aree interessate dalla rete ecologica o di bonifica e rivegetazione di siti degradati non legati all'opera in esame). Le misure di compensazione non riducono solo gli impatti residui attribuibili al progetto, ma provvedono a sostituire una risorsa ambientale che è stata depauperata con una risorsa considerata di importanza almeno equivalente".*

- **Circa il rispetto dell'Art. 30 delle N.di A. del P.P.R.**

E' stato, al riguardo, inserito con il Progetto Preliminare di Variante Parziale n. 1, all'ultimo comma dell'Art. 18 "Aree Agricole", quanto suggerito dall'ARPA e con una norma di rimando, è stato anche inserito all'ultimo comma degli Artt. 14 e 16 che reggono le aree residenziali e le aree produttive.

Le indicazioni di tutela ambientale inserite sono le seguenti: "L'eventuale edificazione, quando consentita, prospiciente la S.P. 32 e S.P. 57, dovrà applicare le misure più opportune per favorire la rimozione o la mitigazione dei fattori di criticità ambientale e paesaggistica per assicurare la conservazione e la valorizzazione del "belvedere" e delle bellezze panoramiche"

- **Circa l'affermazione che l'area oggetto di modifica 1) si trovi in un comparto di pericolosità geomorfologica Classe III indifferenziata**

Non si condivide detta affermazione in quanto il vigente Art. 21 “ Area inedificabile o di edificazione condizionata” al punto “Aree di Classe III indifferenziata” consente sui fabbricati esistenti la realizzazione di pertinenze quali box, ricovero attrezzi e depositi, ecc. per cui l'intervento edificativo della fattispecie, come quello dell'oggetto n. 1, è consentito.

Non c'è bisogno di suggerire all'A.C. di tener conto della pericolosità geomorfologica.

- **Circa il richiamo all'Art. 21 del P.P.R. approvato con D.G.R. 122-29783/2011**

Le integrazioni circa le Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate (A.P.E.A.) sono state inserite all'ultimo comma dell'Art. 16 “Aree Produttive”. La progettazione degli interventi edificatori in area produttiva devono seguire le “linee guida” per le aree A.P.E.A. dettate dalla Regione e pubblicate sul B.U.R, n. 31 del 06/08/2009 – Suppl. ordinario n. 1.

- **Circa l'idoneo recapito delle acque di dilavamento e la regimentazione delle stesse**

Le indicazioni dell'ARPA sono già vigenti ed inserite all'Art. 18 “Aree Agricole”. Ora con norma di rimando vengono anche inserite agli Artt. 14 e 16 che reggono le aree residenziali e quelle produttive.

- **Circa le aree verdi, circa le misure volte a conseguire il rispetto degli obiettivi della normativa vigente in materia di rifiuti, circa il rapporto di impermeabilità del 30% e circa la determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici.**

Per la formazione delle aree verdi: le norme sono già inserite all'ultimo comma dell'Art. 18 N.T.A, ed ora, con norma di rimando, sono riportate anche all'Art. 14 e Art. 16 N.T.A. N.T.A..

Per la normativa vigente in materia di rifiuti: circa i rifiuti e la raccolta differenziata, la verifica con i criteri definiti dalla D.G.R. n. 32-13426/2010 e la necessità di raggiungere il limite minimo del 65% entro il 31/12/2012, si precisa che il Comune di Cerretto Langhe l'ha ampiamente rispettato in quanto pratica la raccolta “porta a porta”, o messa in appositi contenitori differenziati, posti nei punti strategici di Frazioni, Borgate e Capoluogo ed ha raggiunto la percentuale di circa il 70%.

Per il rapporto di permeabilità: le norme dell'Art. 18 "Aree Agricole" riportano già che per ogni nuovo intervento edilizio sia destinato a superfici permeabili e drenanti il 20% dell'area interessata. Ora con la presente Variante Parziale detto rapporto di permeabilità è stato elevato al 30%, come richiesto dall'ARPA.

Per la determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici: è stato integrato l'ultimo comma dell'Art. 18 "Aree Agricole" e, con norma di rimando, sono stati integrati anche l'Art. 14 e l'Art. 16.

#### **- Circa il parere dell'ARPA**

**L'ARPA afferma: "Si ritiene che le previsioni di Variante Parziale n. 1 alla Variante Strutturale n. 3, possano non essere assoggettate a Valutazione Ambientale Strategica"**

L'Organo Tecnico Comunale nominato con D.G.C. n. 43 del 17.10.2014 ai sensi dell'Art. 7 L.R. 40/98 si è espresso favorevolmente sulla non necessità di valutazione ambientale strategica della Variante Parziale n. 1 dando atto che sono state recepite le osservazioni A.S.L.-CN2, ed ARPA e recepite o controdedotte le osservazioni della Provincia.

#### **2 - OGGETTO E MOTIVAZIONE DELLA VARIANTE PARZIALE N. 1**

La Variante Parziale n. 1 alla Variante Strutturale n. 3, individuando modifiche normative e cartografiche con rilevanza limitata al territorio comunale, comprende i seguenti oggetti:

- 1) Individuazione del fabbricato di abitazione di proprietà SHEURER CHRISTOPH e BERTHOL UTE, sulla TAV. 20/VS<sub>3</sub> – VP<sub>1</sub> "Assetto Frazioni Cerretta e Pedaggera - Bricco e Borgata Cavallotto" 1:2000, ubicato in Borgata Langhe in area agricola, a catasto al Foglio n. 6 - mappale 325 -, al quale è consentito l'ampliamento ai sensi dell'art. 18 – comma 13°, lett. f) "Aree agricole" NTA per un basso fabbricato a mt. 5,00 di distanza dal confine della Strada Vicinale Langa anzichè mt. 10,00, in quanto strada da anni ricondotta per tratti a carreggiata pedonale e per tratti a strada interpoderale a servizio dei campi; integrazione alla TAV. 20/VS<sub>3</sub> vigente, ora TAV. 20/SVS – VP<sub>1</sub>; integrazione all'art. 18, comma 13° lett. f) per consentire l'intervento ed integrazione alla Tabella n. 29/VS<sub>3</sub> delle aree agricole, ora Tab. n. 29/VP<sub>1</sub>. Conferma delle norme di mitigazione ambientale dell'ultimo comma dell'Art. 18 NTA e le norme dell'art. 6 NTA circa l'applicazione dell'Art. 3 "inserimento ambientale delle costruzioni" del R.E.C. vigente.
- 2) Ampliamento dell' "area produttiva artigianale (P.A.2) " esistente che si conferma (retta dall' Art. 16 NTA) in località Pedaggera per una maggior superficie territoriale di mq. (92x9) = 828 mq., al fine di agevolare il potenziamento e l'adeguamento dell'attività di

impresa artigianale funzionante con conseguente eliminazione di vincolo di “area verde privato di tutela ambientale” di P.R.G.C. vigente, su precisa richiesta del titolare Rinaldi Pierino.

Trasformazione della restante parte dell’area al Foglio Catastale n. 5 – mappale 1205 – da verde privato ad area agricola inedificabile che ha gli stessi effetti di tutela ambientale della imposizione di “verde privato”. Modifica alla TAV. 20/VS<sub>3</sub> “Assetto Frazioni Cerretta, Pedaggera-Bricco e Borgata Cavallotto (1:2000)”, ora TAV. 20/VS<sub>3</sub> – VP<sub>1</sub>, modifica alla Tabella di Zona n. 20/VS<sub>3</sub> vigente dell’ Area P.A. 2 (ora Tab. n. 20/VP<sub>1</sub>) e modifica della Tab. n. 29/VS<sub>3</sub> delle aree agricole, ora Tab. n. 29/VP<sub>1</sub>. Verifica del parametro di cui alla lett. f) del 5° comma ART. 17 L.R. 56/77 e s.m.ed i. inerente l’incremento del 6% delle aree produttive espletata al successivo oggetto 5 di Variante Parziale.

- 3) Individuazione sulla Tav. 20/VS<sub>3</sub> – VP<sub>1</sub> in località Pedaggera del Fabbricato (Foglio 5 –mappale 468) di abitazione esistente, di proprietà Rinaldi Stefano, contitolare insieme al padre della Rinaldi S.a.s. impresa artigiana, per la quale, (come titolare di attività e proprietario) è consentito, dall’Art. 16 - comma 4° - l’ampliamento dell’abitazione sino al 30% della superficie coperta esistente, prescrivendo che detto ampliamento deve essere comunque compreso entro l’aumento del 20% della volumetria residenziale esistente, al fine di non incrementare la capacità globale residenziale di P.R.G.C. Integrazione della TAV. 20/VS<sub>3</sub> vigente (ora TAV.20/VS<sub>3</sub> – VP<sub>1</sub>) ed al comma 4° Art. 16 “Aree artigianali esistenti che si confermano” NTA vigenti. Conferma delle prescrizioni di cui all’Art. 6 NTA circa il rispetto e l’applicazione dell’art. 32 “Inserimento ambientale delle costruzioni” del R.E.C. vigente.
- 4) Individuazione di fabbricato (deposito ed ex fienile) ubicato in area agricola in loc.tà Filippotti (catasto al Foglio n.1, mappale 196 sub 2 e 3) di proprietà Cavallotto Donatella, sulla TAV. 18/VS<sub>3</sub> “Assetto del territorio” 1:5000, per i quali è consentito l’ampliamento ad una distanza di mt 5,00 anziché mt 10 dal confine della Strada Vicinale Rizzo, in quanto detta strada è da anni a tratti inesistente e ridotta a carreggiata interpodereale a servizio dei campi. Integrazione della Tav.18/VS<sub>3</sub>, ora TAV. 18/VS<sub>3</sub> - VP<sub>1</sub>. Integrazione dell’Art. 18 “Aree agricole” al fine di consentire l’intervento ed integrazione alla Tabella di Zona vigente n. 29/VS<sub>3</sub> ora Tabella n. 29/VP<sub>1</sub>. Conferma delle prescrizioni di mitigazione e tutela ambientale di cui all’oggetto n. 1.
- 5) Estensione dell’area artigianale PA<sub>2</sub> in località Pedaggera di attività dell’impresa RINALDI PIERINO, per una maggior superficie territoriale (compresa la strada privata in proprietà) di mq. 825, al Foglio 5 - mappali n. 198 - 1282 – 1286 – per necessità di potenziamento ed adeguamento della propria attività sul sito dell’impianto, per la costruzione di un basso fabbricato sosta e deposito, in confine di proprietà e stralcio di una porzione di superficie territoriale dell’area produttiva PA<sub>6</sub>, pari a mq. 825, (sempre in proprietà Rinaldi Pierino) al fine del rispetto del parametro lett. f) – comma 5° - Art. 17 L.R. 56/77 e s.m. ed i. Modifica alla Tav. 20/VS<sub>3</sub> “Assetto Fraz.ni Cerretta, Pedaggera - Bricco e Borgata Cavallotto (1:2000)” vigente con Variante Strutturale n. 3, ora Tav. 20/VS<sub>3</sub> – VP<sub>1</sub>; alla TAB n. 20/VS<sub>3</sub> vigente dell’area PA<sub>2</sub> (ora Tab. n.20/VP<sub>1</sub>) ed alla Tab. n. 24/VS<sub>3</sub> vigente dell’area PA<sub>6</sub> (ora Tab. n. 24/VP<sub>1</sub>). Integrazione all’art. 16 “Aree artigianali esistenti che si confermano” per normare l’intervento di costruzione del basso fabbricato che potrà esser edificato contro il muro esistente, in confine, di proprietà, la cui altezza è superiore a mt. 3,00, purchè venga rispettata la massima altezza consentita di mt. 2,50 per il basso fabbricato. Verifica del parametro lett. f) - 5° comma – ART. 17 L.R. 56/77 e s.m.i., espletata al presente oggetto. Prescrizione circa la tutela ambientale per l’uso di

materiali esterni e di forme architettoniche tradizionali.

- 6) Individuazione del fabbricato residenziale esistenti in Loc.tà Frazione Pedaggera-Bricco, al Foglio Catastale n. 5 – particella 204 (proprietà Cravero Giovanna) ricompreso in lotto edificato con apporto previsto di nuova cubatura di mc. 600, sul quale (considerata la tipologia a schiera addossata al pendio con due piani a valle ed un solo piano a monte e considerato che l'altezza massima deve essere misurata sul prospetto di valle) è consentita una maggior altezza (per attuare l'apporto di mc. 600 di nuova cubatura in sopraelevazione) di mt.2,00, rispetto ai metri 7,50 vigenti. Integrazione alla TAV. 20/VS<sub>3</sub> “Assetto Fraz.ni Cerretta, Pedaggera-Bricco e Borgata Cavallotto (1:200)” vigente, ora TAV. 20/VS<sub>3</sub>- VP<sub>1</sub>. Integrazione all'Art. 14 “Aree residenziali esistenti e di completamento” per consentire l'intervento, ed Integrazione alla Tab.n.14/VS<sub>3</sub> vigente dell'area RC<sub>9</sub>, ora Tab. n.14/VP<sub>1</sub>, per la maggior altezza. Prescrizioni circa l'uso di tipologie architettoniche e materiali esterni consoni con la preesistenza.

Le motivazioni che hanno indotto l'Amministrazione Comunale a redigere presente Variante Parziale n. 1 alla Variante Strutturale n. 3 sono le seguenti:

- 1) Individuazione del fabbricato di abitazione di proprietà SHEURER CHRISTOPH e BERTHOL UTE, sulla TAV. 20/VS<sub>3</sub> – VP<sub>1</sub> “Assetto Frazioni Cerretta e Pedaggera - Bricco e Borgata Cavallotto 1:2000”, ubicato in Borgata Langhe in area agricola, a catasto al Foglio n. 6 - mappale 325 -, al quale è consentito l'ampliamento ai sensi dell'art. 18 – comma 13°, lett. f) “Aree agricole” NTA per un basso fabbricato a mt. 5,00 di distanza dal confine della Strada Vicinale Langa anziché mt. 10,00, in quanto strada da anni ricondotta per tratti a carreggiata pedonale, e per tratti a strada interpodereale a servizio dei campi . Integrazione alla TAV. 20/VS<sub>3</sub> vigente, ora TAV. 20/SVS – VP<sub>1</sub>; integrazione all'art. 18, comma 13° lett. f) per consentire l'intervento ed integrazione alla Tabella n. 29/VS<sub>3</sub> delle aree agricole, ora Tab. n. 29/VP<sub>1</sub> .Conferma delle norme di mitigazione ambientale dell'ultimo comma dell'Art. 18 NTA e le norme dell'art. 6 NTA circa l'applicazione dell'Art. 32 “inserimento ambientale delle costruzioni” del R.E.C. vigente.

I Signori citati in oggetto, comproprietari per la quota di 1/2 del fabbricato uso abitazione, ubicato in Strada Langhe n. 10, distinto a catasto al F. 6 mappale n. 325, localizzato in adiacenza al sito ancora indicato in mappa come Strada Vicinale, hanno fatto presente al Comune quanto segue:

*“premesse che la Borgata Langhe, a partire dagli anni '70, è collegata alla Strada Provinciale attraverso strada pubblica mantenuta dal Comune, come Indicato nella foto aerea che si allega, pur anche se la stessa non risulta ancora in mappa, chiedono se, per un basso fabbricato seminterrato, sia di metri cinque la distanza di rispetto da mantenere rispetto al sito ancora indicato in mappa della vecchia Strada Vicinale che di fatto non è più stata utilizzata per uso pubblico da cinquant'anni. Su questo sito di fatto esiste una vecchia strada che è strettissima, ripidissima e comunque non più accessibile ad uso carraio dal nucleo della borgata stessa”.*

L'Amministrazione Comunale considerato che la situazione esposta corrisponde allo stato di fatto, ossia che la Borgata Langhe è servita, da anni, dalla Strada Comunale Langhe che la collega alla Strada Provinciale, come risulta dalla vigente TAV. 20/VS3 "Assetto Frazioni Cerretta e Pedaggera-Bricco e Borgata Cavallotto (1:2000)" di Variante Strutturale n. 3, come riportata a catasto, rilevato che il tronco stradale ubicato a Nord-Ovest, pur essendo cartografato come strada vicinale ad uso pubblico è ora utilizzato a tratti come percorso pedonale ed a tratti come strada interpodereale a servizio solo dei campi e constatato che l'ampliamento del fabbricato abitativo con la realizzazione di basso fabbricato è allo stato di fatto ubicato in prossimità del vecchio sedime non più idoneo ai mezzi motorizzati veloci, tutto ciò considerato, rilevato e constatato, l'A.C. accoglie la richiesta e con la presente Variante Parziale provvede:

- a) ad individuare sulla vigente TAV. 20/VS<sub>3</sub> "Assetto Frazioni Cerretta e Pedaggera-Bricco e Borgata Cavallotto (1:2000)" ora TAV. 20/VS<sub>3</sub>-VP<sub>1</sub> il fabbricato di abitazione extra-agricolo al quale consentito l'ampliamento per la realizzazione di basso fabbricato a mt. 5,00 di distanza dal confine della vecchia Strada Vicinale ed a segnalare il tratto della strada suddetta ora ridotto a percorso pedonale ed a percorso a servizio della coltivazione;
- b) ad integrare l'Art. 18 al comma 13°, lett. f) "Aree Agricole" NTA vigenti per consentire l'intervento e confermare le norme di mitigazione e tutela ambientale dell'Art. 6 ed ultimo comma dell'Art. 18, nonché quelle dell'Art. 32 del R.E.C. (ora Art. 73 del nuovo R.E.C. adeguato a quello tipo Statale e Regionale);
- c) ad integrare la Tabella di Zona n. 29/VS<sub>3</sub> dell'Area Agricola ora Tab. n. 29/VP<sub>1</sub>.

La presente modifica è del tipo parziale in quanto non contrasta con i parametri lettere a) b) c) d) e) f) g) ed h) del 5° Comma Art. 17 56/77 e s.m.i.

Al fine di facilitare l'istruttoria dell'Ufficio di Pianificazione Provinciale, si allegano lo stralcio della TAV. 20/VS<sub>3</sub> vigente, della TAV. 18/VS<sub>3</sub> "Assetto del Territorio (1:5000)" vigente e la Tab. n. 29/VS<sub>3</sub> vigente.

- 2) Ampliamento dell'"area produttiva artigianale (P.A.<sub>2</sub>)" esistente che si conferma (retta dall' Art. 16 NTA) in località Pedaggera per una maggior superficie Territoriale di mq. (92x9) = 828 mq., al fine di agevolare il potenziamento e l'adeguamento dell'attività di impresa artigianale funzionante con conseguente eliminazione di vincolo di "area verde privato di tutela ambientale" di P.R.G.C. vigente, su precisa richiesta del titolare Rinaldi Pierino. Trasformazione della restante parte dell'area al Foglio Catastale n. 5 – mappale 1205 – da Verde privato ad area agricola inedificabile che ha gli stessi effetti di tutela ambientale della imposizione di "verde privato". Modifica alla TAV. 20/VS<sub>3</sub> "Assetto Frazioni Cerretta, Pedaggera - Bricco e Borgata Cavallotto (1:2000)", ora TAV. 20/VS<sub>3</sub> – VP<sub>1</sub>,



modifica alla Tabella di Zonan. 20/VS<sub>3</sub> vigente dell' Area P.A. 2 (ora Tab. n. 20/VP<sub>1</sub>) e modifica della Tab .n.29/VS<sub>3</sub> delle aree agricole, ora Tab. n. 29/VP<sub>1</sub>. Verifica del parametro di cui alla lett. f) del 5° comma ART. 17 L.R. 56/77 e s.m. ed i. inerente l'incremento del 6% delle aree produttive espletata favorevolmente al successivo oggetto 5 di Variante Parziale.

La Variante Strutturale n. 2, approvata con D.C.C. n. 24 del 12/09/1919 (post alluvione 1994) e la Variante Strutturale n. 3, approvata con D.C.C. n. 24 del 12/09/1919 di adeguamento al P.A.I. avevano individuato in Loc. Pedaggera, sul mappale 1205 – Foglio 5, una fascia di protezione ambientale di larghezza mt. 29 al solo fine di conservare lo stato agricolo del suolo ed interrompere l'edificazione esistente a nastro lungo la Strada Provinciale . Ora l'azienda artigianale proprietaria del mappale su citato, che esercita l'attività di movimento terra ed opere stradali, ha fatto presente al Comune la necessità di riorganizzare ed adeguare parzialmente le sue strutture con modesti ampliamenti di superficie coperta che necessariamente devono occupare parte dell'area vincolata. Fanno anche presente che detto vincolo ambientale di inedificazione equivale pressappoco ad un “vincolo espropriativo” e, in quanto tale illegittimo, e perciò ne chiedono l'eliminazione e la conservazione del terreno in area produttiva.

L'Amministrazione Comunale, considerata la dichiarata necessità di miglioramento funzionale dell'attività d'impresa, constatata la natura del vincolo e la necessità di conservare una parte della fascia inedificabile a tutela dell'ambiente agricolo del pendio prospiciente la Strada Provinciale , almeno della larghezza di mt. 20, anziché mt. 29 , come cartografato sulla Tavola vigente di Variante Strutturale 3, e rilevato che agevolare le necessità strutturali ed infrastrutturali delle ditte produttive artigianali operanti sul territorio rientra fra uno degli obiettivi del P.R.G.C. e sue varianti vigenti, tutto considerato, constatato e rilevato, con la presente Variante Parziale n. 1, provvede:

- a) ad ampliare “l'area produttiva esistente che si conferma (P.A.<sub>2</sub>)” in Loc. Pedaggera, di cui alla TAV . n. 20/VS<sub>3</sub> (1:2000) vigente, ora TAV. 20/VP<sub>3</sub>-VP<sub>1</sub>, per una striscia di mt. (9x92) = mq. 828 in aderenza all'ambito della stessa area P.A.<sub>2</sub>, conservando la restante parte in adiacenza alla S.P., di larghezza mt. 20 inedificabile, ossia convertendola in “area agricola inedificabile”, ossia convertendola in “zona agricola inedificabile anziché area verde privato di tutela ambientale.
- b) a modificare la suddetta TAV. 20/VS<sub>3</sub> “Assetto Frazioni Cerretta e Pedaggera-Bricco e Borg. Cavallotto (1:2000)”, ora TAV. 20/VS<sub>3</sub>-VP<sub>1</sub>, ad integrare la Tab. 20/VS<sub>3</sub> dell'area P.A.<sub>2</sub> (ora Tab. 20/VP<sub>1</sub>) ed ad integrare la Tab. 29/VS<sub>3</sub> dell'area agricola (ora Tab. n. 29/VP<sub>1</sub>)

**La verifica del parametro di cui alla lett. f) del 5° Comma Art. 17 L.R 56/77 e s.m.i. circa l'incremento del 6% delle aree produttive è stata espletata favorevolmente al successivo oggetto 5 della presente Variante Parziale n. 1.**

La presente Variante Parziale n. 1 è di "natura parziale" in quanto rispetta tutti i parametri delle lett. a)b)c)d)e)f)g) ed h) del suddetto 5° Comma Art.17 L.R. 56/77 e s.m.i.

Al fine di favorire l'istruttoria, si allegano in calce, estratti-fotocopia della TAV. 20/VS<sub>3</sub> . della TAV. 18/VS<sub>3</sub> vigente, la Tab. n. 20/VS<sub>3</sub> vigente e la Tab. n. 29/VS<sub>3</sub> vigente.

3) Individuazione sulla Tav. 20/VS<sub>3</sub> – VP<sub>1</sub> in località Pedaggera del fabbricato (Foglio 5 – mappale 468) di abitazione esistente, di proprietà Rinaldi Stefano, contitolare insieme al padre della Rinaldi S.a.s. impresa artigiana, per la quale, (come titolare di attività e proprietario) è consentito, dall'Art. 16 – comma 4°, l'ampliamento dell'abitazione sino al 30% della superficie coperta esistente, prescrivendo che detto ampliamento deve essere comunque compreso entro l'aumento del 20% della volumetria residenziale esistente, al fine di non incrementare la capacità globale residenziale di P.R.G.C. Integrazione della TAV. 20/VS<sub>3</sub> vigente (ora TAV.20/VS<sub>3</sub> – VP<sub>1</sub>) ed al comma 4° Art. 16 "Aree artigianali esistenti che si confermano" NTA vigenti. Conferma delle prescrizioni di cui all'Art. 6 NTA circa il rispetto e l'applicazione dell'art. 32 "Inserimento ambientale delle costruzioni" del R.E.C. vigente.

Il Sig. RINALDI STEFANO che, con il padre conduce l'attività d'impresa artigianale della RINALDI S.a.s. insediata e funzionante nell' "Area artigianale esistente che si conferma (P.A.2)" di Loc.tà Pedaggera, proprietario del fabbricato di abitazione propria (a catasto al F. n. 5 - mappale 468) - ha fatto presente al Comune l'urgenza di ampliare detto fabbricato abitativo per le esigenze funzionali del proprio nucleo familiare.

L'Amministrazione Comunale, considerato che il fabbricato di abitazione è stato realizzato prima dell'entrata in vigore della Variante Strutturale n.2 vigente con D.G.R. in data 9/10/2000 in quanto costituiva residenza del proprietario e/o titolare di attività artigianale e che la normativa di cui all'Art. 16 -Comma 4° delle NTA introdotte con la Variante Strutturale n. 3 consente, per le abitazioni, l'ampliamento sino al 30% della superficie coperta esistente, constatato che l'intervento rientra in uno degli obiettivi principali del P.R.G.C. e sue varianti, ossia quello di "agevolare tutte le esigenze e le necessità degli abitanti residenti e proprietari " anche al fine di evitare l'esodo dal territorio ed al fine di contribuire a frenare il decremento demografico, constatato inoltre che la maggiorazione del 30% della superficie abitativa esistente, anche se autorizzabile, può essere anche interpretata dall'U.T.C. come un apporto di cubatura tale da costituire incremento della capacità globale residenziale della Variante Strutturale n. 3 per cui è opportuno limitare detto ampliamento al 20% della volumetria residenziale esistente , ed infine, rilevato che agevolare l'attuazione del P.R.G.C., mediante varianti parziali simili alla fattispecie ed agevolare l'iniziativa privata consente di introitare oneri e contributi concessori che possono essere impiegati nella realizzazione di opere pubbliche, tutto ciò considerato, constatato e rilevato, l'A.C., con la presente Variante Parziale n. 1, accoglie la richiesta e provvede:

- a) ad individuare sulla TAV. 20/VS<sub>3</sub> – VP<sub>1</sub> “Assetto Frazioni Cerretta e Pedaggera – Bricco e B.ta Cavallotto (1:2000)” di Variante Parziale n. 1, il fabbricato di abitazione al F. 5- mappale 468;
- b) ad integrare il 4° comma Art. 16 “Aree artigianali esistenti che si confermano” NTA vigenti, per consentire l’intervento di ampliamento del fabbricato abitativo entro il 20% della volumetria residenziale esistente e confermare le norme di mitigazione e tutela ambientale vigenti all’Art.6 NTA ed Art. 32 del R.E.C.

La presente Variante Parziale n. 1 non ha natura strutturale in quanto è congrua con tutti i parametri di cui alle lettere a)b)c)d)e)f)g)ed h) del 5° Comma – Art. 17 L.R. 56/77 e s.m.i.

Al fine di favorire l’istruttoria si allegano stralci della TAV. 20/VS<sub>3</sub> vigente, della TAV. 18/VS<sub>3</sub> vigente e dell’Art. 16 NTA vigente.

- 4) Individuazione di fabbricato (deposito ed ex fienile) ubicati in area agricola in Loc.tà Filippotti (catasto al Foglio n. 1, mappale 196 sub 2 e 3) di proprietà Cavallotto Donatella, sulla TAV. 18/VS<sub>3</sub> “Assetto del territorio (1:5000)”, per i quali è consentito l’ampliamento ad una distanza di mt 5,00 anziché mt 10 dal confine della Strada Vicinale Rizzo, in quanto detta strada è da anni a tratti inesistente e ridotta a carreggiata interpodereale a servizio dei campi. Integrazione della Tav. 18/VS<sub>3</sub>, ora TAV. 18/VS<sub>3</sub> - VP<sub>1</sub>. Integrazione dell’Art. 18 “Aree agricole” al fine di consentire l’intervento ed integrazione alla Tabella di Zona vigente n. 29/VS<sub>3</sub> ora Tabella n. 29/VP<sub>1</sub>. Conferma delle prescrizioni di mitigazione e tutela ambientale di cui all’oggetto n.1.

La coltivatrice diretta Sig.ra CAVALLOTTO DONATELLA, proprietaria del fabbricato aziendale uso deposito ed ex fienile, ubicato in area agricola, a catasto fabbricati al Foglio n. 1 – mappale 196 sub. 2 e 3 -ha fatto domanda al Comune di poter ampliare detto fabbricato con corpi accessori e/o porticati a servizio aziendale a mt. 5,00 dalla strada cartografata sulla Tavola di Piano Regolatore “Vicinale Rizzo”essendo detta strada, di fatto in loco, solo più esistente “per tratti” e perciò non più percorribile ed utilizzabile ad uso pubblico con mezzi motorizzati, essendo i due nuclei detti Cascina Filippotti e Cascina Goli serviti dalla strada vicinale ad uso pubblico detta “Talloria”. e di conseguenza segnala che il tratto di strada Rizzo non ha più le caratteristiche di “vicinale ad uso pubblico”, ha ossia caratteristiche tali da consentire, dal confine della stessa, la distanza per l’edificazione di mt. 5,00 anziché mt. 10,00.

L’Amministrazione Comunale constatato che la situazione esposta dalla Signora Cavallotto corrisponde allo stato di fatto, ossia che i nuclei abitativi su menzionati sono serviti da una strada demaniale ad uso pubblico detta Talloria, rilevato che la strada Rizzo esiste solo in due tratti saltuari del tipo carreggiata a servizio della coltivazione di due appezzamenti e che ha perso ogni caratteristica tecnica e di sicurezza di strada vicinale ad uso pubblico per cui il Comune può anche procedere alla sdemanializzazione e considerato infine che la Variante è congrua con uno degli obiettivi principali del P.R.G.C. e sue varianti, ossia quello di “agevolare tutte le necessità strutturali ed infrastrutturali delle Aziende Agricole esistenti e funzionanti sul territorio”. Tutto ciò constatato, rilevato e considerato, l’A.C. con la presente Variante Parziale n. 1, provvede:

- a) ad individuare sulla vigente TAV 18/VS<sub>3</sub> “Assetto del Territorio (1:5000)”, ora TAV.18/VS<sub>3</sub>-VP<sub>1</sub> il fabbricato di struttura tecnica agricola da ampliare ad una distanza di mt. 5,00 dal confine della strada Rizzo, anziché a mt.10,00 e ad individuare il tratto di strada non avente più le caratteristiche di strada vicinale ad uso pubblico da sdemanializzare;
- b) ad integrare l’ART. 18 “Aree Agricole” NTA vigenti per consentire l’intervento di ampliamento e confermare le norme di mitigazione e tutela ambientale dell’ART. 6 ed ultimo comma dell’ART. 18, nonché quelle dell’ART. 32 del R.E.C. (ora ART. 73 del nuovo R.E.C. adeguato a quello tipo Statale e Regionale);
- c) ad integrare la Tabella di Zona n. 29/VS<sub>3</sub> delle Aree Agricole, ora Tab. n. 29/VP<sub>1</sub>.

La presente modifica è del “tipo parziale” in quanto non contrasta con i parametri lett. a) b) c) d) e) f) g) ed h) del 5° Comma ART. 17 L.R. 56/77 e s.m.i.

Al fine di agevolare l’istruttoria, si allegano in calce lo stralcio-fotocopia della vigente TAV 18/VS<sub>3</sub> (1:5000) e la Tab. n. 29/VS<sub>3</sub> vigente

- 5) Estensione dell’area artigianale PA<sub>2</sub> in località Pedaggera di attività dell’impresa RINALDI PIERINO, per una maggior superficie territoriale (compresa la strada privata in proprietà) di mq. 825, al Foglio 5 – mappali n. 198 – 1282 - 1286 – per necessità di potenziamento ed adeguamento della propria attività sul sito dell’impianto, per la costruzione di un basso fabbricato uso sosta e deposito, in confine di proprietà e stralcio di una porzione di superficie territoriale dell’area produttiva PA<sub>6</sub> pari a mq. 825, (sempre in proprietà Rinaldi Pierino) al fine del rispetto del parametro lett. f) – comma 5° - Art. 17 – L.R. 56/77 e s.m. ed i. Modifica alla Tav. 20/VS<sub>3</sub> “Assetto Fraz.ni Cerretta, Pedaggera – Bricco e Borgata Cavallotto (1:2000)” vigente con Variante Strutturale n.3, ora Tav. 20/VS<sub>3</sub> – VP<sub>1</sub>; alla TAB n. 20/VS<sub>3</sub> vigente dell’area PA<sub>2</sub> (ora Tab. n.20/VP<sub>1</sub>) ed alla Tab. n. 24/VS<sub>3</sub> vigente dell’area PA<sub>6</sub> (ora Tab. n. 24/VP<sub>1</sub>). Integrazione all’art. 16 “Aree artigianali esistenti che si confermano” per normare l’intervento di costruzione del basso fabbricato che potrà essere edificato contro il muro esistente, in confine, di proprietà, la cui altezza è superiore a mt. 3,00, purchè venga rispettata la massima altezza consentita di mt.2,50 per il basso fabbricato. Verifica del parametro lett. f) -5 ° Comma - Art. 17 L.R. 56/77 e s.m.i. espletata al presente oggetto . Prescrizione circa la tutela ambientale per l’uso di materiali esterni e di forme architettoniche tradizionali.

Il Signor RINALDI PIERINO Titolare e Legale Rappresentante dell’Impresa RINALDI S.a.s. che esercita attività di movimento terra ed opere stradali (con i propri fabbricati di deposito autocarri, macchine operatrici, scorte e fabbricati di abitazione) nell’”Area artigianale esistente che si riconferma (P.A.2)” di Località Pedaggera, ha richiesto al Comune di estendere la superficie territoriale di detta Area P.A.2 di mq. 825 di cui ai mappali 198,1282,1286 del Foglio n. 5, in proprietà, per necessità di potenziamento ed adeguamento dell’attività, al fine di realizzare un basso fabbricato Porticato-Tettoia (H = 2,50 mt.) uso deposito e sosta coperta in confine di proprietà. Fa presente inoltre che la nuova superficie coperta necessaria per il basso fabbricato, senza l’estensione dell’Area P.A.<sub>2</sub>, andrebbe a ricadere in area agricola . Contemporaneamente la Rinaldi S.a.s. chiede ancora al Comune di stralciare una porzione di “Area artigianale esistente P.A.6” per una superficie territoriale di mq. 825, sempre di sua proprietà, localizzata anch’essa in

Loc. Pedaggera di cui alla vigente TAV. 20/VS<sub>3</sub> “Assetto Fraz. Cerretta e Pedaggera-Bricco e B.ta Cavallotto (1:2000)” in quanto non rientrante nel programma di attuazione ed espansione di attività.

L'Amministrazione Comunale, accertata la volontà della Rinaldi S.a.s. di potenziare e completare l'attuazione dell'Area Artigianale P.A.<sub>2</sub> e di soprassedere, al momento, all'attuazione dell'Area P.A.<sub>6</sub>, considerato che la modifica di cui all'oggetto di Variante Parziale è congrua con uno degli obiettivi principali di P.R.G.C., ossia quello di agevolare tutte le necessità strutturali ed infrastrutturali delle attività produttive presente sul territorio che creano nuovi posti di lavoro e concorrono a frenare il decremento demografico e rilevato che lo stralcio di una parte dell'Area P.A.<sub>6</sub> compensa l'estensione dell'Area P.A.<sub>2</sub>, anche, con il fine di rispettare il parametro lett. f) – Comma 5°, Art. 17 L.R. 56/77 e s.m.i., ossia di contenere l'incremento delle superfici territoriali delle aree produttive in misura non superiore al 6%, tutto ciò accertato, considerato e rilevato, l'A.C. accoglie la richiesta e con la presente Variante Parziale, provvede:

- a) a modificare la vigente TAV.20VS<sub>3</sub> “Assetto Frazioni Cerretta e Pedaggera-Bricco e B.ta Cavallotto (1:2000)”, ora TAV. 20/VS<sub>3</sub> – VP<sub>1</sub>, con l'estensione dell'Area P.A.<sub>2</sub> di mq. 825 e con la riduzione dell'Area PA<sub>6</sub> di mq. 825, convertendo quest'ultima in area agricola;
- b) ad integrare l'Art. 16 “Aree artigianali esistenti che si riconfermano” NTA vigenti, per consentire l'intervento ed imporre prescrizioni di tutela e mitigazione ambientale;
- c) a modificare la Tab. n. 20/VS<sub>3</sub> dell'Area P.A.<sub>2</sub> (ora Tab. 20/VP<sub>1</sub>) e la Tab. n. 24/VS<sub>3</sub> dell'Area P.A.<sub>6</sub> (ora Tab. 24/VP<sub>1</sub>).

**La verifica del parametro lett. f)- Comma 5°- L.R. 56/77 e s.m.i. circa il contenimento dell'aumento delle aree produttive messo in essere dalla presente Variante Parziale n. 1 alla Variante Strutturale n. 3 è la seguente:**

- Superficie complessiva territoriale delle aree produttive desunte dalle Tabelle di Zone vigenti della Variante Strutturale n. 3:  
P.A.<sub>2</sub> - P.A.<sub>4</sub> - P.A.<sub>5</sub> - P.A.<sub>6</sub> - P.A.<sub>7</sub> è:  
(4540 + 1800 + 4545 + 2195 + 960) = = mq. 14.040
- Aumento consentito dalla lett. f) = mq. 14.040 x 6% = mq. 842
- Aumento di superficie territoriale dell'Area P.A.<sub>2</sub> di cui all'oggetto 2) di Variante Parziale n. 1 = mq. + 828
- Aumento di superficie territoriale dell'Area P.A.<sub>2</sub> di cui all'oggetto 5 Di Variante Parziale n. 1 = mq. + 825
- Riduzione di superficie territoriale dell'Area P.A.<sub>6</sub> all'oggetto 6 = mq. - 825  
AUMENTO COMPLESSIVO = mq. 828

**Si certifica il rispetto del parametro lett. f) – 5° comma ART. 17 L.R. 56/77 e s.m.i. in quanto l'aumento di mq. 828 è inferiore all'aumento consentito di mq. 842.**

**Si da' atto che l'area in ampliamento è ricompresa in centro abitato, è già edificata ai margini e servita, ovviamente, da tutte le opere di urbanizzazione.**

La presente modifica alla Variante Strutturale n. 3 è di natura "parziale" in quanto non contrasta con nessuno dei parametri lett. a) b) c) d) e) f) g) ed h) del 5° comma – ART. 17 L.R. 56/77 e s.m.i.

Al fine di favorire l'istruttoria si allega fotocopia-stralcio della TAV 20/VS<sub>3</sub> vigente, fotocopia-stralcio della TAV. 18/VS<sub>3</sub> (1:5000) vigente, fotocopia Tab. 24/VS<sub>3</sub> vigente ed ART. 16 NTA vigenti.

6) Individuazione del fabbricato residenziale esistente in Loc.tà Frazione Pedaggera-Bricco, al Foglio Catastale n. 5 - particella 204 - (proprietà Cravero Giovanna) ricompreso in lotto edificato con apporto previsto di nuova cubatura di mc. 600, sul quale (considerata la tipologia a schiera addossata al pendio con due piani a valle ed un solo piano a monte, e considerato che l'altezza massima deve essere misurata sul prospetto di valle) è consentita una maggior altezza (per attuare l'apporto di mc. 600 di nuova cubatura) in sopraelevazione di mt. 2,00, rispetto ai metri 7,50 vigenti.

Integrazione alla TAV. 20/VS<sub>3</sub> "Assetto Fraz.ni Cerretta, Pedaggera-Bricco e Borg.ta Cavallotto (1:200)" vigente, ora TAV.20/VS<sub>3</sub>- VP<sub>1</sub>. Integrazione all'Art. 14 "Aree residenziali esistenti e di completamento" per consentire l'intervento, ed integrazione alla Tab. n. 14/VS<sub>3</sub> vigente dell'area RC<sub>9</sub>, ora Tab. n. 14/VP<sub>1</sub>, per la maggior altezza. Prescrizioni circa l'uso di tipologie architettoniche e materiali esterni consoni con la preesistenza.

Il fabbricato residenziale esistente in Loc. Frazione Pedaggera-Bricco (al Foglio catastale n. 5, particella 204) è contrassegnato sulla TAV. 20/VS<sub>3</sub> "Assetto Frazioni Cerretta e Pedaggera Bricco e Borg. Cavallotto 1/2000)" vigente di Variante Strutturale n. 3, come "lotto edificato con apporto di cubatura"; le norme di attuazione dell'art. 14 che regge gli interventi in aree residenziali e quindi anche il fabbricato in oggetto, consente il succitato apporto di nuova cubatura pari a 600 mc.

Considerata la tipologia del fabbricato esistente ( che è adagiato su terreno dalla morfologia acclive) e perciò di tipologia "a schiera", con un solo piano e altezza del fronte di circa mt. 3,10 sul prospetto di monte e con due piani e altezza del fronte di circa mt. 6,30 sul prospetto di valle e constatato che è già presente in adiacenza al fabbricato abitativo, un'edificazione comprensiva di autorimesse e deposito dai due lati, constatato inoltre che, la disposizione funzionale e preesistente dei locali abitativi non consente un ampliamento né sul prospetto di monte, né su prospetto di valle, ma consente unicamente l'apporto di cubatura, concesso dalla Variante Strutturale n. 3 in sopraelevazione, e rilevato infine che l'altezza massima del fabbricato deve essere misurata dal prospetto di valle e che è fissata in metri 7,50 il che non consente di realizzare l'ampliamento di mc. 600 concesso dalle NTA in sopraelevazione, tutto ciò considerato, constatato e rilevato, il proprietario ha richiesto al Comune di elevare la massima altezza misurata sul prospetto di valle da mt.7.50 a mt. 9.50 al fine di consentire l'attuazione del Piano Regolatore.

L'Amministrazione Comunale ed il sottoscritto, avendo accertato che le condizioni morfologiche del lotto, la disposizione planimetrica ed altimetrica dei volumi preesistenti sul lotto, e la tipologia del fabbricato "a schiera" corrispondono a quanto fatto presente dal proprietario e che l'ampliamento può avvenire unicamente in sopraelevazione dell'attuale sottotetto e della copertura, ed avendo constatato che agevolare l'attuazione del P.R.G.C. mediante varianti parziali simili alla fattispecie ed agevolare le necessità delle famiglie residenti rientra in uno degli obiettivi principali del P.R. stesso e consente, inoltre, di introitare oneri e contributi concessori che possono essere impiegati nella realizzazione di opere pubbliche, ed infine avendo rilevato che la maggiore altezza dal punto di vista della tutela paesaggistica ed ambientale può essere mitigata con l'imposizione di mettere in opera una "quinta arborea" ben progettata da localizzare ai margini del cortile di valle, accoglie la richiesta del proprietario e con la presente Variante Parziale provvede:

- a) ad individuare sulla vigente TAV. 20/VS<sub>3</sub> "Assetto Frazioni Cerretta e Pedaggera-Bricco e Borgata Cavallotto (1:2000)" (ora TAV. 20/VP<sub>3</sub>-VP<sub>1</sub>) il fabbricato ricompreso in lotto con apporto di cubatura, sul quale viene consentita la maggiorazione di cubatura residenziale di mc.600 in sopraelevazione e viene consentita l'altezza massima di mt. 9,50 anziché mt. 7,50;
- b) ad integrare l'Art. 14 "aree residenziali esistenti e di completamento" NTA al fine di consentire l'intervento e dettare norme e prescrizioni di mitigazione e tutela ambientale.
- c) ad integrare la Tabella di Zona n. 14/VS<sub>3</sub> (ora Tab n. 14/VS<sub>3</sub>-VP<sub>1</sub>) per la maggiore altezza sul prospetto di valle.

La presente modifica ha natura "parziale" in quanto non contrasta con i parametri lett. a)b)c)d)e)f)g) ed h) – 5° Comma ART. 17 L.R. 56/77

Al fine di favorire l'istruttoria, si allega stralcio fotocopia della vigente TAV. VS<sub>3</sub>, la fotocopia dell'Art. 14 NTA e la fotocopia della vigente Tab. 14/VS<sub>3</sub>.

### 3 - PROGETTO DI VARIANTE PARZIALE N. 1

Le integrazioni proposte nella presente Variante Parziale n. 1 che si concretizzano negli elaborati tecnici allegati riguardano:

a) Modifiche cartografiche

TAV. 18/VS<sub>3</sub>-VP<sub>1</sub> "Planimetria di Progetto II – Assetto del territorio" scala 1:5.000

Per le modifiche alle aree perimetrate di cui agli oggetti n. 2,3,5,6, e per la modifica al fabbricato in Località Langhe di cui all'oggetto n. 1, si rimanda alle modifiche apportate sulla TAV. 20/VS<sub>3</sub> – VP<sub>1</sub> successiva, in scala 1:2000.

Viene individuato il tratto di Strada Vicinale Rizzo ed il fabbricato in area agricola Loc. Filippotti da ampliare ad una distanza dal confine stradale di mt. 5,00 dalla suddetta strada non più percorribile (oggetto 4).

Pertanto la tavola 18/VS<sub>3</sub>-VP<sub>1</sub> sostituisce la tavola 18/VS<sub>3</sub> di Variante Strutturale 3 vigente.

TAV. 20/VS<sub>3</sub>-VP<sub>1</sub> "Planimetria di Progetto IV – Assetto F.ni Cerretta e Pedaggera – Bricco e Borgata Cavallotto" scala 1:2.000

E' stata ampliata l'Area P.A.<sub>2</sub> in Loc.tà Pedaggera ed è stata stralciata l'area vincolata a verde privato e convertita in area agricola; è stato evidenziato il fabbricato al F. n. 5 - mappale 468 - a cui è consentito l'ampliamento del 20% della volumetria residenziale esistente in area P.A.<sub>2</sub> ; è stato individuato il fabbricato in Loc. Langhe al quale è consentita la costruzione di basso fabbricato a mt. 5,00 dal confine stradale; è stata estesa l'area produttiva P.A.<sub>2</sub> di mq. 825 per costruzione di basso fabbricato in confine e contemporaneamente stralciata una porzione di area produttiva P.A.<sub>6</sub> convertita in area agricola ed è stato individuato il fabbricato residenziale ricompreso in lotto vigente con apporto di cubatura per il quale l'altezza massima a valle è stata portata da mt. 7,50 a mt 9,50

Pertanto la tavola 20/VS<sub>3</sub>- VP<sub>1</sub> sostituisce la tavola 20/VS<sub>3</sub> di Variante Strutturale n. 3 vigente.



b) Modifiche normative

Al fine di adeguare il testo delle Norme di Attuazione vigenti alle modifiche oggetto della presente Variante Parziale n. 1 alla Variante Strutturale n. 3 vengono integrati i seguenti articoli: Art. 14 “Aree residenziali esistenti e di completamento”, Art. 16 “Aree artigianali esistenti che si confermano” (P.A.), e Art. 18 “Aree agricole”.

Vengono modificate: le seguenti tabelle vigenti di zona: n. 14/VS<sub>3</sub> relativa all’area R.C.<sub>9</sub> (ora Tab. 14/VP<sub>1</sub>), Tab. 20VS<sub>3</sub> dell’Area P.A.<sub>2</sub> (ora Tab. 20/VP<sub>1</sub>) Tab. 24/VS<sub>3</sub> dell’area P.A.<sub>6</sub> (ora Tab. 24/VP<sub>1</sub>), e Tab. 29/VS<sub>3</sub> dell’area agricola (ora Tab. 29/VP<sub>1</sub>).

Al progetto di Variante parziale vengono allegati i soli articoli e tabelle di zona modificati proponendoli nell’intero testo nel fascicolo “Norme Tecniche di Attuazione – articoli variati”.

Le modifiche introdotte con la presente Variante Parziale n. 1 agli articoli ed alle tabelle sono stampate in “*carattere corsivo grassetto*”.

4 - RISPETTO PARAMETRI DI CUI ALL’ART. 17, c. 5, lettere a) b) c) d) e) f) g) h) L.R. 56/77 come modificato dalla L.R. 3/2013 e L.R. 17/2013

4.1 - Capacità insediativa residenziale

rispetto del parametro di cui all’Art. 17, c. 5, lettera e) L.R. 56/77 e s.m. ed int.

**La capacità insediativa residenziale globale di Variante Strutturale n. 3 approvata e vigente è di abitanti teorici n. 1.104 e la capacità insediativa volumetrica residenziale (con un indice di utilizzazione fissato dalle Varianti Strutturali n. 2 e n. 3 di 160 mc/ab.) è di mc. 176.640 come viene evidenziato al Capitolo 9 della Relazione Illustrativa del Progetto Definitivo della Variante Strutturale n. 3. La presente Variante Parziale n. 1 non mette in essere aumenti della capacità residenziale globale per cui la stessa è confermata in abitanti teorici n. 1.104.**

4.2 - Rispetto altri parametri

- I parametri a) e b) comma 5 Art. 17 L.R. 56/77 e s.m.i. sono rispettati.
- I parametri di cui alle lettere c) e d) c. 5 del suddetto Art. 17 L.R. 56/77 e s.m.i. sono rispettati in quanto la presente Variante Parziale NON prevede né aumenti e né diminuzioni di spazi pubblici.

- Il parametro di cui alla lettera f) c. 5° Art. 17 L.R. 56/77 e s.m.i. è rispettato in quanto la presente Variante Parziale prevede un aumento della superficie territoriale delle aree produttive per complessivi mq. 828 che è inferiore al massimo aumento consentito del 6% di mq. 14040 = mq. 842, come viene dimostrato all'oggetto n. 5.
- Il parametro di cui alla lettera g) c.5, Art. 17 L.R. 56/77 e s.m.i. è rispettato perché le previsioni di Variante Parziale non riguardano aree caratterizzate da dissesto attivo e non modificano la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico.
- Il parametro di cui alla lettera h), c. 5, Art. 17 L.R. 56/77 e s.m.i. è rispettato perché le previsioni di Variante Parziale non modificano gli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 24 L.R. 56/77 e s.m.i., nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essa afferenti.

5 - CONGRUITA' DEGLI INTERVENTI PREVISTI IN VARIANTE PARZIALE N. 1 CON GLI STUDI GEOLOGICI E GEOMORFOLOGICI DI VARIANTE STRUTTURALE N. 3 VIGENTE

La Variante Strutturale n. 3 approvata con D.C.C . n. 24 del 07.09.2019, pubblicata sul B.U.R. n. 37 del 12/09/2019 contiene il nuovo studio geologico, geomorfologico ed idrogeologico del Geologo Dott. Orlando Costagli , per cui la suddetta Variante Strutturale n. 3 è adeguata alla Circolare Regionale 7/LAP e nota tecnica esplicativa (Dicembre 1999) ed alle Norme di Attuazione del P.A.I. Il Comune di CERRETTO LANGHE, avendo perciò adeguato il quadro dei dissesti, è dotato d P.R.G.C. adeguato al suddetto P.A.I.

Il territorio Comunale è quindi diviso in Classe II, Classe III indifferenziata Classe IIIa e Classe IIIb geologiche secondo l'idoneità o meno delle aree stesse a ricevere le trasformazioni urbanistiche ed edilizie.

Le aree di cui agli oggetti 2,3,4,5 e 6, interessate dalle previsioni di Variante Parziale n. 1 alla Variante Strutturale n. 3, ricadono in Classe di idoneità II.. L'intervento di cui all'oggetto n. 1 ricade in Classe III indifferenziata nella quale le N.T.A. (ART. 21) consentono l'intervento della fattispecie.

Le norme e prescrizioni del Geol. Costagli non hanno subito modifiche: gli interventi, per la Classe II e Classe III indifferenziata, dovranno rispettare le prescrizioni dettate dall'Art. 21 "Aree inedificabili e ad edificazione condizionata" di Variante Strutturale n. 3 vigente.

6 - COMPATIBILITA' DELLA VARIANTE PARZIALE N. 1 CON LA CLASSIFICAZIONE ACUSTICA DEL TERRITORIO (L.R. 52/2000)

Il Comune di CERRETTO LANGHE è dotato di Piano di Classificazione Acustica del Territorio Comunale ai sensi della L.R. 20.10.2000 n. 52 approvato con Delibera C.C. del 29.11.2004 che tiene conto, come base, la Variante Strutturale n. 2 vigente. La Variante Strutturale n. 3 è stata dichiarata congrua e coerente con il Piano di Classificazione Acustica vigente.

Si certifica quindi che la presente Variante Parziale n. 1, modifica la vigente Variante Strutturale n. 3 in ossequio delle disposizioni di cui alla L.R. 56/77 e s.m. ed int. per cui è compatibile con la suddetta proposta di classificazione acustica. Infatti l'oggetto n: 1, l'oggetto n. 3, l'oggetto n. 4 e l'oggetto n. 6 non prevedono modifiche alla zonizzazione urbanistica per cui non producono contrasti con la zonizzazione acustica vigente. L'oggetto n. 2 inerente lo stralcio di un'area a verde privato e sua conduzione ad area agricola e l'ampliamento dell'Area Produttiva P.A.2 in coerenza con l'area agricola non crea accostamenti critici. L'oggetto n. 5, inerente l'ampliamento dell'Area Produttiva P.A.2 non crea, anch'esso, accostamenti critici. Il Comune dovrà adeguare, alla prima occasione, la sua Classificazione vigente.

7 - VERIFICA PREVENTIVA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VA.S. ai sensi Art. 17, c. 8 e 9, L.R. n. 56/77 E S.M. ED INT. E CERTIFICAZIONE CIRCA LA CONGRUITA' CON IL P.P.R., CON IL P.T.R. E CON IL P.T.C.P.

La presente Variante ai sensi del comma 8 e comma 9 dell'Art. 17 L.R. 56/77 e s.m. ed int. È stata sottoposta alla "verifica preventiva di assoggettabilità alla V.A.S.".

Tale verifica di assoggettabilità è stata espletata mediante la "Verifica di Assoggettabilità a Valutazione Ambientale – Relazione Tecnica" mediante i contributi ambientali dell'ASL CN2 Servizio di Igiene e Sanità Pubblica – Sede di Alba, della Provincia e dell'ARPA Piemonte (allegati in calce) e mediante il parere favorevole dell'Organo Tecnico Comunale che si è espresso sulla non assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica prima dell'adozione del progetto preliminare.

Si certifica la congruità della presente Variante Parziale n. 1 alla Variante Strutturale n. 3 con il Piano Paesaggistico Regionale, con il Piano Territoriale Regionale e con il P.C.T.P. approvati, come è evidenziato nella verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale e nel successivo capitolo 7Bis.

## 7Bis – CERTIFICAZIONE DI CONGRUITA' CON IL PIANO PAESAGGISTICO

### REGIONALE (P.P.R.) - ai sensi D.P.G.R. 22/03/2019, n. 4/R

Schema di raffronto tra le norme del Ppr e le previsioni della variante allo strumento urbanistico

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

II. RAFFRONTO TRA LE NORME DI ATTUAZIONE DEL PPR E LE PREVISIONI DELLA VARIANTE	
Articolo 13. Aree di montagna	
Nella Tav. P4 sono rappresentati: - aree di montagna (tema areale che rappresenta l'area montana, incluse le aree di montagna rappresentate nella Tav. P2); - vette (tema puntuale costituito da 307 cime), anche esterne all'area montana; - sistema di crinali montani principali e secondari (tema lineare costituito da 612 elementi e corredato da un buffer di 50 metri sui crinali); - ghiacciai, rocce e macereti (tema areale).	
Nella Tav. P2 sono rappresentate le aree di montagna tutelate ai sensi dell'art. 142, lett. d., e. del Codice.	
<p><b>Direttive</b> comma 10</p> <p>I piani locali, anche sulla base di adeguate analisi valutative del patrimonio edilizio, urbanistico e infrastrutturale esistente e non più utilizzato per le attività tradizionali, definiscono normative volte a:</p> <p>finalizzare il potenziamento delle funzioni residenziali, delle attività turistiche, ricreative o produttive, degli spazi per nuove attrezzature, per impianti e manufatti necessari a usi diversi da quelli agricoli e forestali, principalmente al recupero, alla riqualificazione o al completamento del patrimonio edilizio esistente;</p> <p>reperire gli spazi per nuove attrezzature, impianti e manufatti necessari a usi diversi da quelli tradizionali, agricoli e forestali, prioritariamente nelle aree già urbanizzate;</p> <p>garantire la compatibilità qualitativa degli interventi con le caratteristiche tipologiche, geomorfologiche e paesaggistiche dei territori interessati.</p>	<p>Il contenuto della Variante Strutturale non interessa gli aspetti disciplinati da questo articolo.</p> <p>Non sussistono infatti sul territorio comunale aree di montagna.</p>
<p><b>Prescrizioni</b> comma 11</p> <p>Nelle aree di montagna individuate nella Tavola P4: la viabilità a uso agricolo e forestale e le vie di esbosco eventualmente necessarie devono essere realizzate nel rispetto delle disposizioni della l.r. 4/2009 e delle presenti norme; gli interventi per la produzione, la trasmissione e la distribuzione dell'energia, compresi gli impianti idroelettrici e i campi eolici, oltre ad applicare le norme di cui agli articoli 14 e 39 e del successivo comma 12, devono essere coerenti con la programmazione settoriale di livello regionale, nazionale e comunitario e con gli indirizzi approvati dalla Giunta regionale; la progettazione di tali interventi deve garantire il rispetto dei fattori caratterizzanti la componente montagna, ivi compresi le vette e i sistemi dei crinali montani; i progetti devono altresì prevedere specifiche misure di mitigazione e compensazione di tipo paesaggistico e ambientale, da realizzarsi in via prioritaria nei medesimi siti d'intervento e da eseguirsi contestualmente alla realizzazione degli interventi stessi.</p> <p>comma 12</p> <p>Nelle aree di montagna individuate nella Tavola P4, nell'intorno</p>	

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

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

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

comma 13

Nei territori coperti dai ghiacciai, individuati nella Tavola P2, sono consentiti esclusivamente interventi finalizzati:

- alla difesa dell'equilibrio idrogeologico ed ecologico;
- alla conoscenza e a un corretto rapporto con la natura, anche

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

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

<p>paesaggistiche delle aree contermini, con specifico riferimento al sistema insediativo, alla struttura ripariale naturale e agli eventuali lembi di bosco planiziale;  garantire la qualità delle acque e il livello minimo vitale del bacino e dei corsi d'acqua affluenti e defluenti, con particolare riguardo per i tratti nei quali vengono effettuati prelievi idrici;  assicurare, nelle fasce contermini ai laghi, la realizzazione di adeguate opere di mitigazione e di inserimento nell'assetto vegetale del contesto per tutte le opere edilizie e infrastrutturali, limitando i nuovi interventi e garantendo la conservazione e/o la riqualificazione degli approdi e pontili esistenti;  assicurare l'attenta localizzazione e la corretta contestualizzazione e mitigazione degli interventi sulle infrastrutture, gli impianti, le reti e le strutture per la produzione di energia, e, in genere, sugli edifici posti in prossimità delle rive;  valorizzare il sistema della viabilità minore e dei belvedere di cui all'articolo 30, quali capisaldi di fruizione paesaggistica e di sviluppo turistico compatibile;  promuovere azioni di riqualificazione e mitigazione delle situazioni di degrado, abbandono e compromissione paesaggistica, volte in particolare alla valorizzazione delle identità e della cultura locale legate al sistema lago;  migliorare la compatibilità paesaggistica delle strutture ricettive per la fruizione e la balneazione (parcheggi, zone di sosta pedonali, campeggi, villaggi turistici e strutture ricettive similari), valutando per le situazioni più critiche la possibilità di rilocalizzazione;  promuovere azioni finalizzate a incrementare la fruibilità pubblica delle sponde, anche attraverso il mantenimento e il ripristino della continuità longitudinale e trasversale e della percorribilità delle rive lacustri ascrivibili a demanio pubblico, con particolare riferimento ai laghi di cui al comma 4.</p>	
<p>Direttive  comma 7  Per le aree di cui al comma 1, fermi restando i vincoli e le limitazioni dettate dal PAI, nonché le indicazioni derivanti dagli altri strumenti della pianificazione e programmazione di bacino e per quanto non attiene alla tutela del paesaggio, i piani locali:  consentono la previsione di interventi di ristrutturazione urbanistica, quando finalizzati al recupero e alla valorizzazione delle aree interne all'urbanizzato e di interventi di nuova edificazione quando risulti opportuna una maggiore definizione dei bordi dell'insediato, da perseguire attraverso il disegno d'insieme del fronte costruito e delle eventuali infrastrutture viarie;  consentono il recupero e la riqualificazione delle aree urbanizzate dismesse o già artificializzate comprensivi di interventi di tipo ambientale e paesaggistico finalizzati a incrementare la naturalità delle sponde lacustri e la loro percorribilità pedonale;  non consentono la previsione di nuovi impianti per il trattamento rifiuti, per nuove attività estrattive o di lavorazione di inerti, se non inseriti all'interno di piani settoriali o di progetti organici di recupero e riqualificazione paesaggistica.</p>	
<p>Prescrizioni  comma 9  Nei laghi di cui al comma 4 la realizzazione di interventi relativi a nuovi porti, pontili o ad ampliamenti superiori al 20% della</p>	



<p>lunghezza dei moli o delle aree esterne esistenti di supporto alla funzionalità dei porti, è subordinata alla verifica della coerenza paesaggistica dell'intervento complessivo, prevedendo adeguati interventi e opere di integrazione con il paesaggio urbano e naturale circostante, da valutarsi in sede di procedure di VIA, ove prevista, e di autorizzazione paesaggistica.</p> <p>comma 10</p> <p>Nei territori contermini ai laghi di cui al comma 1, gli interventi di recupero e di riqualificazione degli ambiti urbanizzati o quelli di nuova costruzione devono essere realizzati secondo criteri progettuali di coerenza dimensionale e morfologica con i caratteri tipologici del tessuto edificato storicamente consolidato e di ripristino e valorizzazione delle relazioni paesaggistiche del territorio interessato, che ne contraddistinguono la connotazione e l'identità; il rispetto di tale prescrizione deve trovare riscontro all'interno della relazione paesaggistica di cui al DPCM 12 dicembre 2005.</p>	
<p>Articolo 16. Territori coperti da foreste e da boschi</p>	
<p>Nella Tav. P4 sono rappresentati i territori a prevalente copertura boscata (tema areale che comprende sia i boschi tutelati rappresentati nella Tav. P2 sia le aree di transizione dei boschi con le morfologie insediative).</p>	
<p>Nella Tav. P2 sono rappresentati i boschi tutelati ai sensi dell'art. 142, lett. g. del Codice.</p>	
<p>Indirizzi</p> <p>comma 6</p> <p>Per i territori di cui ai commi 1 e 2 i piani locali in coerenza con la normativa forestale vigente provvedono a:</p> <p>accrescere l'efficacia protettiva dei boschi, come presidio degli insediamenti e delle infrastrutture da valanghe, cadute massi, dissesto idrogeologico;</p> <p>promuovere la gestione forestale sostenibile finalizzata alla tutela degli ecosistemi forestali di valore paesaggistico e naturalistico, con particolare riferimento ai siti di interesse comunitario e ai nodi della rete ecologica riconosciuti dal Ppr;</p> <p>conservare e accrescere le superfici boscate, in aree di pianura o collinari con forte presenza di colture agrarie intensive o pressione insediativa;</p> <p>salvaguardare la qualità e la naturalità degli ambienti forestali e la permanenza dei valori paesaggistici e storico-documentari;</p> <p>tutelare e conservare gli elementi forestali periurbani, definire i bordi urbani e riqualificare le zone degradate;</p> <p>disciplinare gli interventi di riqualificazione e recupero delle aree agricole, dei terrazzamenti e dei paesaggi agrari e pastorali di interesse storico, oggetto di invasione vegetazionale, previa individuazione delle aree interessate.</p> <p>comma 7</p> <p>Il Ppr promuove la salvaguardia di:</p> <p>castagneti da frutto che, pur non essendo bosco ai sensi della normativa statale e regionale vigente, costituiscono elementi qualificanti del paesaggio rurale, con particolare riferimento ai soggetti di maggiori dimensioni;</p> <p>prati stabili, prato-pascoli, aree agricole di montagna e collina, aree umide, brughiere, aree di crinale intervisibili, anche limitando il rimboschimento, l'imboschimento e gli impianti di arboricoltura da legno.</p>	<p>Il contenuto della Variante non interessa gli aspetti disciplinati da questo articolo.</p> <p>Gli oggetti specifici e puntuali non intervengono su questo articolo di PPR i cui aspetti sono però presenti nel territorio comunale.</p>
<p>Direttive</p> <p>comma 9</p> <p>La pianificazione locale recepisce la disciplina in materia di compensazioni forestali ai sensi dell'articolo 19 della l.r. 4/2009.</p>	
<p>Prescrizioni</p> <p>comma 11</p>	

<p>I boschi identificati come habitat d'interesse comunitario ai sensi della Direttiva 92/43/CEE e che sono ubicati all'interno dei confini dei siti che fanno parte della Rete Natura 2000 costituiscono ambiti di particolare interesse e rilievo paesaggistico; all'interno di tali ambiti fino all'approvazione dei piani di gestione o delle misure di conservazione sito-specifiche si applicano le disposizioni di cui alle "Misure di conservazione per la tutela dei siti della Rete Natura 2000 in Piemonte" deliberate dalla Giunta regionale.</p> <p>comma 12 Nei territori di cui al comma 1 gli interventi che comportino la trasformazione delle superfici boscate devono privilegiare soluzioni che consentano un basso impatto visivo sull'immagine complessiva del paesaggio e la conservazione dei valori storico-culturali ed estetico-percettivi del contesto, tenendo conto anche della funzione di intervallo fra le colture agrarie e di contrasto all'omogeneizzazione del paesaggio rurale di pianura e di collina.</p> <p>comma 13 Nei territori di cui al comma 1, fatto salvo quanto previsto al comma 11 del presente articolo, per la gestione delle superfici forestali si applicano le disposizioni e gli strumenti di pianificazione di cui alla l.r. 4/2009 e i relativi provvedimenti attuativi.</p>	
<p>Articolo 17. Aree ed elementi di specifico interesse geomorfologico e naturalistico</p>	
<p>Nella Tav. P4 sono rappresentati aree ed elementi di specifico interesse geomorfologico e naturalistico (tema puntuale che contiene 297 elementi senza rilevanza visiva e 131 elementi con rilevanza visiva; tali elementi sono costituiti dai geositi e dalle singolarità geologiche [grotte, miniere, incisioni glaciali, massi erratici, calanchi, cascate, ecc.], dalle aree umide e dagli alberi monumentali).</p> <p>Nella Tav. P2 sono rappresentati i 40 alberi monumentali riconosciuti quali beni paesaggistici ai sensi degli artt. 136 e 157 del Codice (che sono rappresentati anche nella Tav. P4).</p> <p>Le morene e gli orli di terrazzo sono rappresentati nella Tav. P1.</p>	
<p>Direttive comma 7 Per i geositi e le singolarità geologiche di cui al comma 1 i piani locali: a, salvaguardano i caratteri specifici e di leggibilità di ciascun sito con particolare riferimento a quelli di valore scientifico, segnalati da studi e piani di settore, per i quali sono da evitare alterazioni dei luoghi anche mediante restrizioni della fruizione; b (.....)</p> <p>comma 8 Per le aree umide di cui al comma 1, lettera b., e le zone umide di cui al comma 4:  b. i piani locali assicurano un adeguato regime di tutela e conservazione al fine della loro valorizzazione e fruizione sostenibile, anche mediante la predisposizione di fasce di rispetto; c (.....)</p> <p>comma 9 Per gli alberi monumentali riconosciuti come beni paesaggistici e rappresentati nella Tavola P2 e nel Catalogo di cui all'articolo 4, comma 1, lettera c., nonché per quelli individuati ai sensi della legge 16 febbraio 2013, n. 10, i piani locali assicurano interventi di valorizzazione entro un intorno adeguato per la loro conservazione e fruibilità pubblica.</p>	<p>Il contenuto della Variante Strutturale non interessa gli aspetti disciplinati da questo articolo. Non sussistono infatti sul territorio comunale aree ed elementi di specifico interesse geomorfologico e naturalistico.</p>
<p>Articolo 18. Aree naturali protette e altre aree di conservazione della biodiversità</p>	

Nella Tav. P5 sono rappresentati:  
 - aree protette (tema areale costituito da 116 elementi); - aree contigue;  
 - SIC (tema areale che contiene 128 elementi);  
 - ZPS (tema areale costituito da 51 elementi)  
 - zone naturali di salvaguardia;  
 - corridoi ecologici;  
 - ecosistemi acquatici di pregio all'interno dei contesti di nodi.  
 Nella Tav. P2 e nel Catalogo dei beni paesaggistici, seconda parte, sono rappresentate le aree tutelate ai sensi dell'art.142, lett. f. del Codice.

<p>Direttive          comma 6          Per le aree di cui al comma 2, lettera c. i piani locali disciplinano le modalità per perseguire gli obiettivi di cui al comma 3, in coerenza con le disposizioni di cui all'articolo 42 e nel rispetto di quanto previsto per tali ambiti dalla l.r. 19/2009.</p>	<p>Il contenuto della Variante Strutturale non interessa gli aspetti disciplinati da questo articolo.          Non sussistono infatti sul territorio aree naturali e altre aree di conservazione della biodiversità.</p>
---	--

<p>Prescrizioni          comma 7          Fino alla verifica o all'adeguamento al Ppr di cui all'articolo 3, comma 9, nei parchi nazionali, regionali e provinciali dotati di piano d'area sono consentiti esclusivamente gli interventi conformi con i piani d'area vigenti, se non in contrasto con le prescrizioni del Ppr stesso.          comma 8          Nei parchi privi di piano d'area fino all'approvazione del piano d'area adeguato al Ppr sono cogenti le norme prescrittive di quest'ultimo e, per quanto non in contrasto, quelle contenute negli strumenti di governo del territorio vigenti alla data dell'approvazione del Ppr stesso, nel rispetto delle norme di tutela e di salvaguardia stabilite dalla legge istitutiva dell'area protetta e delle eventuali misure di conservazione della Rete Natura 2000.</p>	
--	--

**Articolo 19. Aree rurali di elevata biopermeabilità**

Nella Tav.P4 sono rappresentate:  
 praterie rupicole (tema areale presente nell'area montana);  
 praterie, prato-pascoli, cespuglieti (tema areale presente prevalentemente in montagna e in collina);  
 aree non montane a diffusa presenza di siepi e filari (tema areale presente in pianura).  
 I prati stabili sono rappresentati nella Tav. P1.

<p>Direttive          comma 10          Nelle aree di cui al comma 1, lettere a., b., c. i piani locali possono prevedere nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali solo quando sia dimostrata l'inesistenza di alternative basate sul riuso e la riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti; in particolare è da dimostrarsi l'effettiva domanda, previa valutazione del patrimonio edilizio esistente e non utilizzato, di quello sotto-utilizzato e di quello da recuperare. Nelle aree di cui al comma 1, lettera d. deve essere garantita la conservazione degli aspetti peculiari del paesaggio caratterizzato dalla presenza delle formazioni lineari di campo esistenti.</p>	<p>Il contenuto della Variante non interessa gli aspetti disciplinati da questo articolo.          Gli oggetti specifici e puntuali non intervengono su questo articolo di PPR i cui aspetti sono però presenti nel territorio comunale.</p>
---	--

**Articolo 20. Aree di elevato interesse agronomico**

Nella Tav. P4 sono rappresentate le aree di elevato interesse agronomico (tema areale costituito da territori appartenenti a suoli con capacità d'uso di I e II classe, da cui sono escluse le grandi aree edificate e le zone coperte dalle morfologie insediative urbane consolidate, dai tessuti urbani esterni ai centri, dai tessuti discontinui suburbani, dagli insediamenti specialistici organizzati, dalle aree a dispersione insediativa prevalentemente residenziale e specialistica, dalle insule specializzate e dai complessi infrastrutturali. Si trovano in pianura e parzialmente in collina).

<p>Indirizzi comma 4</p> <p>Nelle aree di elevato interesse agronomico i piani locali prevedono che le eventuali nuove edificazioni siano finalizzate alla promozione delle attività agricole e alle funzioni ad esse connesse; la realizzazione di nuove edificazioni è subordinata alla dimostrazione del rispetto dei caratteri paesaggistici della zona interessata.</p>	<p>Il contenuto della Variante Strutturale non interessa gli aspetti disciplinati da questo articolo.</p> <p>Non sussistono infatti sul territorio comunale laghi e territori contermini.</p>
<p>Direttive comma 8</p> <p>Nelle aree di interesse agronomico come delimitate ai sensi del comma 5 e della lettera a. del comma 7, in coerenza con quanto disciplinato al comma 4, i piani locali possono prevedere eventuali nuovi impegni di suolo a fini edificatori diversi da quelli agricoli solo quando sia dimostrata l'inesistenza di alternative di riuso e di riorganizzazione delle attività esistenti; per le attività estrattive, qualora siano dimostrati i presupposti sopra citati, i relativi piani di settore definiscono i criteri e la disciplina delle modalità di intervento per rendere compatibili, anche attraverso la realizzazione di opere di mitigazione, recupero e compensazione, gli insediamenti estrattivi con la qualificazione ambientale e paesaggistica, al fine di ridurre l'impatto sul suolo e di evitare estesi interventi di sistemazione fondiaria, con asportazione di materiali inerti, che possono alterare in modo significativo l'assetto morfologico e il paesaggio.</p>	<p>L'ampliamento in estensione dell'Area Produttiva P.A.<sub>2</sub> di cui all'oggetto 2 e oggetto 5, è di proprietà della ditta impresa artigianale e perciò non appartiene ad azienda agricola ed i terreni non riguardano la fattispecie di cui all'ART. 20 NTA del P.P.R.</p>
<p>Articolo 22. Viabilità storica e patrimonio ferroviario</p>	
<p>Nella Tav.P4 è rappresentata:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- rete viaria di età romana e medievale (tema lineare);</li> <li>- rete viaria di età moderna e contemporanea (tema lineare);</li> <li>- rete ferroviaria storica (tema lineare).</li> </ul>	
<p>Indirizzi comma 2</p> <p>Gli interventi sul sistema della viabilità storica, previsti dagli strumenti di pianificazione, sono tesi a garantire la salvaguardia e il miglioramento della fruibilità, della riconoscibilità dei tracciati e dei manufatti a essi connessi, favorendone l'uso pedonale o ciclabile o comunque a bassa intensità di traffico, anche con riferimento alla Rete di connessione paesaggistica di cui all'articolo 42.</p>	<p>Il contenuto della Variante Strutturale non interessa gli aspetti disciplinati da questo articolo.</p> <p>Non sussistono infatti sul territorio viabilità storica e patrimonio ferroviario.</p>
<p>Direttive comma 4</p> <p>Per quanto individuato al comma 1 e al comma 3, i piani locali: disciplinano gli interventi in modo da assicurare l'integrità e la fruibilità d'insieme, il mantenimento e il ripristino, ove possibile, dei caratteri costruttivi, morfologici e vegetazionali, con particolare riferimento alle eventuali alberate, caratterizzanti la viabilità;</p> <p>sottopongono i manufatti edilizi o di arredo interessati a una normativa specifica che garantisca la leggibilità dei residui segni del loro rapporto con i percorsi storici, anche con riferimento alla valorizzazione di alberature, sistemi di siepi, recinzioni, cippi, rogge, canali significativi, oppure alla riduzione di impatti negativi di pali e corpi illuminanti, pavimentazioni, insegne, elementi di arredo urbano e di colore.</p>	
<p>Art. 23. Zone d'interesse archeologico</p>	
<p>Nella Tav. P2 e nel Catalogo dei beni paesaggistici del Piemonte, seconda parte, sono rappresentate le zone di interesse archeologico ex art. 142 lett. m. del Codice (tema areale che contiene 94 elementi), che costituiscono una selezione delle aree</p>	

archeologiche tutelate ai sensi degli artt. 10 e 45 del Codice alle quali il Ppr ha riconosciuto anche una valenza paesaggistica).

Nella Tav. P5 sono rappresentati i siti archeologici di rilevanza regionale.

<p><b>Indirizzi</b> comma 5 I piani locali tutelano e valorizzano le zone di interesse archeologico di cui al comma 1 e i siti di cui al comma 3, al fine di preservarne i valori, favorirne la conoscenza e incentivarne la fruizione.</p>	<p>Il contenuto della Variante Strutturale non interessa gli aspetti disciplinati da questo articolo. Non sussistono infatti sul territorio zone di interesse archeologico.</p>
<p><b>Direttive</b> comma 6 Per le zone d'interesse archeologico di cui al comma 1, fatto salvo quanto previsto dalla Parte seconda del Codice, per quanto riguarda gli aspetti paesaggistici gli strumenti di pianificazione e programmazione provvedono a: salvaguardare le consistenze materiali e la leggibilità delle permanenze archeologiche, al fine di evitare manomissioni dei beni, consumo degli spazi, compresi quelli di pertinenza, a detrimento della fruibilità degli elementi di interesse, o di evitare interferenze percettive, anche a distanza o sullo sfondo; rispettare e, per quanto possibile, ripristinare la leggibilità del rapporto tra zone archeologiche ed eventuali testimonianze storiche di rilevanza territoriale sovra locale, quali strade di antico impianto, ponti, trame della centuriazione, con particolare riguardo all'intorno delle zone archeologiche, definendo anche le modalità di inserimento dei manufatti, degli arredi urbani e dell'illuminazione; mantenere e valorizzare la componente vegetale, qualora facente parte dell'immagine consolidata dei luoghi, verificandone eventualmente la compatibilità con la conservazione della stratificazione archeologica ancora interrata, indagata e non indagata.</p>	
<p><b>Prescrizioni</b> comma 8 Nelle zone d'interesse archeologico di cui al comma 1, fatto salvo quanto previsto dalla Parte seconda del Codice, per quanto riguarda gli aspetti paesaggistici sono ammissibili, se compatibili con la conservazione della stratificazione archeologica presente: gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, fino alla ristrutturazione edilizia; qualora siano previste opere di demolizione parziale o totale, la ricostruzione deve essere coerente con le caratteristiche del contesto paesaggistico circostante e con le finalità di tutela e valorizzazione dei luoghi nei quali i manufatti sono inseriti; gli eventuali interventi di ampliamento del patrimonio edilizio, purché siano finalizzati all'adeguamento strutturale o funzionale degli immobili; gli interventi di esclusivo adeguamento delle sezioni e dei tracciati viari esistenti, nel rispetto degli assi prospettici e della vegetazione d'alto fusto esistente; l'ampliamento di cave attive, solo se funzionali alla riqualificazione, al ripristino e all'adeguata sistemazione paesaggistica finale dei luoghi; l'utilizzo di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili di pertinenza degli edifici esistenti e integrati nelle relative strutture edilizie; la realizzazione di opere infrastrutturali a rete, pubbliche o di interesse pubblico, purché sia dimostrata l'assoluta necessità o il preminente interesse per la popolazione residente e non siano localizzabili altrove.</p>	

<p>comma 9  Gli interventi di cui al comma 8, lettere a., b., e c. devono garantire il mantenimento, il recupero o il ripristino delle caratteristiche costruttive, delle tipologie, dei materiali, dei colori tradizionali del luogo.</p>	
<p>Articolo 24. Centri e nuclei storici</p>	
<p>Nella Tav. P4 sono rappresentati:  - Torino e centri di I-II-III rango (tema puntuale che classifica 524 centri abitati in ranghi di importanza storica);  - struttura insediativa storica di centri con forte identità morfologica (tema puntuale che suddivide 1150 centri in: permanenze archeologiche di fondazioni romane e protostoriche, reperti e complessi edilizi isolati medievali, insediamenti di nuova fondazione di età medievale, insediamenti con strutture signorili e/o militari caratterizzanti, insediamenti con strutture religiose caratterizzanti, rifondazioni o trasformazioni urbanistiche di età moderna, rifondazioni o trasformazioni urbanistiche di età contemporanea).</p>	
<p>Obiettivi</p> <p>comma 3  Con riferimento agli insediamenti di cui al comma 1, il Ppr persegue i seguenti obiettivi:  conservazione attiva dei valori a essi associati;  valorizzazione dei sistemi di relazioni;  miglioramento delle condizioni di conservazione e della qualità complessiva del contesto fisico e funzionale.</p>	<p>Tutti gli oggetti di Variante non interessano le aree di Centro e Nuclei Storici di cui al presente articolo.</p>

## Articolo 25. Patrimonio rurale storico

Nella Tav. P4 sono rappresentati:

- sistemi di testimonianze storiche del territorio rurale (tema puntuale costituito da 5070 elementi articolati in: permanenze di centuriazione e riorganizzazione produttiva di età romana; permanenze di colonizzazione rurale medievale religiosa o insediamento rurale disperso con presenza di castelli agricoli; aree con nuclei rurali esito di riorganizzazione di età moderna; aree di rilevante valenza storico-ambientale territoriale caratterizzate da colture e nuclei rurali esito di riorganizzazione di età contemporanea);
- nuclei alpini connessi agli usi agro-silvo-pastorali (tema areale costituito da 544 elementi localizzati in montagna);
- presenza stratificata di sistemi irrigui (tema lineare costituito dai principali canali storici localizzati soprattutto nell'area delle risaie).

Direttive  
comma 4

I piani locali incentivano la valorizzazione e conservazione delle testimonianze del territorio agrario storico, verificando la presenza, tra le aree e gli elementi di cui ai commi precedenti, di quelli costituenti patrimonio rurale storico da salvaguardare, rispetto ai quali prevedere il divieto di produrre significativi e duraturi cambiamenti in grado di determinare la perdita delle testimonianze del territorio agrario storico, con particolare riferimento alla localizzazione di attività estrattive e infrastrutture ad alto impatto paesaggistico.

comma 5

I piani locali promuovono la conservazione e la valorizzazione delle testimonianze del territorio agrario storico, laddove ancora riconoscibili, attraverso:

il mantenimento delle tracce delle maglie di appoderamento romane (centuriazione) o comunque storiche, con i relativi elementi di connessione funzionale (viabilità, rogge e canali, filari alberati, siepi e recinzioni storiche);

la tutela e il mantenimento delle opere, di età medievale o posteriore, di regimazione delle acque, con particolare riferimento alle opere di ingegneria ottocentesca del Canale Cavour e di altri manufatti similari;

la mitigazione dell'impatto sulle trame agrarie consolidate degli interventi di nuova viabilità, attrezzature o costruzioni, anche mediante opportune piantumazioni;

la coerenza delle opere di sistemazione colturale con le modalità tradizionali di inserimento nel contesto pedologico, geomorfologico e climatico, e l'inserimento compatibile delle attrezzature proprie delle conduzioni agrarie (quali serre, serbatoi, capanni, pali tutori, ecc.), disincentivando le pratiche che possono costituire elementi di detrazione o perdita paesaggistica;

il rispetto, nella realizzazione di nuovi edifici, della coerenza con le tipologie tradizionali locali e con le testimonianze storiche del territorio rurale;

la disciplina degli interventi sui fabbricati esistenti e sulle loro aree di pertinenza, favorendo:

la ricostituzione degli spazi aperti, anche attraverso la sostituzione di strutture e corpi incongrui addossati agli edifici o posti impropriamente al loro interno con corpi edilizi coerenti volumetricamente con i caratteri di impianto e tipologici tradizionali;

la promozione di interventi di recupero che rispettino tipologie, impianti, orientamenti, tecniche costruttive, materiali e scansione delle aperture secondo le tradizioni locali.

Il contenuto della Variante non interessa gli aspetti disciplinati da questo articolo.

Gli oggetti specifici e puntuali non intervengono su questo articolo di PPR i cui aspetti sono però presenti nel territorio comunale.

Articolo 26. Ville, giardini e parchi, aree ed impianti per il loisir e il turismo

Nella Tav. P4 sono rappresentati:

- sistemi di ville, giardini e parchi (tema puntuale costituito da 767 elementi, concentrati particolarmente sulle rive del Lago Maggiore, Lago d'Orta, areali pedemontani e collina di Torino);
- luoghi di villeggiatura e centri di loisir (tema areale costituito da 171 elementi, localizzati prevalentemente nell'area montana e nelle fasce lacuali);
- infrastrutture e attrezzature turistiche per la montagna (tema areale costituito da 62 elementi).

Nella Tav. P2 e nel Catalogo dei beni paesaggistici, prima parte, sono rappresentati i beni tutelati ai sensi dell'art. 136, comma 1, lett. b. del Codice.

Direttive  
comma 3

I piani locali, fatto salvo quanto disposto dalla Parte seconda del Codice, stabiliscono normative rispettando i seguenti principi: tutela e valorizzazione:

delle aree e degli elementi concorrenti a definire i caratteri identitari e storici dei luoghi;  
dei luoghi a valenza turistica con particolare attenzione al mantenimento delle strutture storiche di fruizione della montagna e della rete sentieristica;

dei complessi architettonici, delle costruzioni pertinenziali di servizio, dei giardini e parchi e degli spazi aperti di connessione. restauro delle architetture, dei giardini e dei parchi, con interventi volti al mantenimento delle testimonianze storiche e della loro leggibilità, utilizzo e riuso appropriato e coerente con i caratteri tipologici della preesistenza;

rispetto dei caratteri architettonici e stilistici propri del complesso e delle relazioni visive e funzionali fra gli edifici e i giardini e i parchi storici di pertinenza;

rispetto delle viste d'insieme e delle emergenze dei complessi in oggetto, per quanto tradizionalmente leggibili da luoghi di alta frequentazione e in particolare dai percorsi e dai siti di cui al comma 2;

rispetto dell'impianto originario e delle interconnessioni tra complessi architettonici e corredi vegetali, con attenzione per: gli allineamenti e i profili altimetrici;

gli aspetti tipologici, dei materiali e dei trattamenti di finitura e del colore;

le relazioni tra corte, giardino e aree verdi progettate circostanti; la trama viaria locale, la rete di canalizzazioni irrigue e le acque di decorazione dei giardini;

le assialità dei percorsi di accesso, il ruolo di quinta o di fondale di architetture costruite o di alberature;

le recinzioni.

Il contenuto della Variante non interessa gli aspetti disciplinati da questo articolo.

Gli oggetti specifici e puntuali non intervengono su questo articolo di PPR i cui aspetti sono però presenti nel territorio comunale.

Prescrizioni  
comma 4

Sulle ville, giardini e parchi individuati ai sensi dell'articolo 136, comma 1, lettera b. e dell'articolo 157 del Codice e rappresentati nella Tavola P2 e nel Catalogo di cui all'articolo 4, comma 1, lettera c., al fine della loro conservazione e valorizzazione:

sono consentiti, anche in relazione a una diversa destinazione d'uso compatibile con le caratteristiche del bene, esclusivamente interventi coerenti con le valenze storiche e paesaggistiche del sistema della villa, del giardino e del parco e delle sue componenti (architettoniche, vegetali, idriche, topografiche e ambientali), che non interferiscano con prospettive, visuali e allineamenti consolidati e siano comunque realizzati nel rispetto dei principi descritti al comma 3;

è consentita la sola demolizione di parti, elementi o strutture



<p>estranei alle caratteristiche storico-tipologiche del complesso di recente realizzazione, individuati a seguito di idonei studi e/o elaborati tecnico-scientifici.</p> <p>Tali interventi per essere considerati ammissibili devono dimostrare, nella relazione paesaggistica di cui al DPCM 12 dicembre 2005, il rispetto del processo storico che ha caratterizzato il complesso, mediante una lettura storico critica comparata, ed essere supportati da approfonditi studi e ricerche volti a precisarne gli aspetti tipologici e architettonici, nonché le condizioni da rispettare per garantirne il corretto inserimento nel contesto interessato.</p>	
<p align="center"><b>Articolo 27. Aree ed impianti della produzione industriale ed energetica di interesse storico</b></p>	
<p>Nella Tav. P4 sono rappresentati le aree e gli impianti della produzione industriale ed energetica di interesse storico (tema puntuale costituito da 692 elementi suddivisi in: poli e sistemi della protoindustria, sistemi della produzione industriale dell'Ottocento e del Novecento, aree estrattive di età antica e medievale, e di età moderna e contemporanea, infrastrutture per la produzione di energia idroelettrica di valenza storico-documentaria).</p>	
<p>Direttive comma 2</p> <p>I piani territoriali provinciali e i piani locali precisano e aggiornano il censimento delle aree interessate dagli impianti della produzione industriale ed energetica individuate dal Ppr, prevedendo, nel rispetto della funzionalità degli impianti ancora in essere, normative finalizzate:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>al recupero, riuso, valorizzazione e fruizione delle aree, dei fabbricati e degli impianti abbandonati o dismessi, per nuove attività produttive, economiche o sociali compatibili o per la realizzazione di spazi verdi o altri servizi pubblici, inclusi quelli museali o ecomuseali;</li> <li>alla tutela e bonifica dei siti sotto il profilo idrogeologico e dell'inquinamento, in funzione delle diverse utilizzazioni prevedibili e in coerenza con la legislazione vigente;</li> <li>alla mitigazione degli effetti paesaggistici e ambientali negativi determinati dalle attività nuove e/o pregresse;</li> <li>alla salvaguardia delle significative testimonianze di architettura e ingegneria industriale nei luoghi storici di produzione, anche in rapporto con i lasciti immateriali delle culture industriali implicate.</li> </ul> <p>comma 3</p> <p>I piani settoriali e i piani locali assicurano il riconoscimento e la salvaguardia dei siti e degli immobili che caratterizzano il patrimonio industriale: edifici, infrastrutture idriche, macchinari, anche in connessione con episodi architettonici e urbanistici correlati (villaggi operai, case per dipendenti e dirigenti) con il mantenimento dei sistemi d'acqua, della componente vegetale se correlata alla produzione (es. setifici), delle caratteristiche architettoniche e decorative degli edifici, dei sistemi di accesso e dei fattori costitutivi del paesaggio industriale, verificate le condizioni di rischio idraulico e idrogeologico.</p>	<p>Il contenuto della Variante Strutturale non interessa gli aspetti disciplinati da questo articolo.</p> <p>Non sussistono infatti sul territorio aree ed impianti della produzione industriale ed energetica di interesse storico.</p>
<p><b>Articolo 28. Poli della religiosità</b></p>	
<p>Nella Tav. P4 sono rappresentati i poli della religiosità (tema puntuale costituito da 178 elementi, suddivisi in sacri monti e percorsi devozionali - compresi i Sacri Monti UNESCO - e santuari e opere "di committenza" di valenza territoriale).</p>	
<p>Direttive comma 2</p> <p>Al fine di garantire la salvaguardia dei complessi religiosi comprendenti gli immobili, i percorsi (tracciati, manufatti e accessi) e le opere connesse, quali piloni e cappelle:</p> <p>(...)</p> <p>piani locali:</p>	<p>Il contenuto della Variante Parziale non interessa gli aspetti disciplinati da questo articolo.</p> <p>Non sussistono infatti sul territorio comunale poli della religiosità.</p>

<p>assicurano la salvaguardia dei sistemi di relazioni visive che legano gli edifici sacri ai percorsi devozionali, favorendo la tutela o il ripristino delle visuali storiche da e verso i santuari e i Sacri Monti, con opportune limitazioni dell'edificazione e dell'altezza degli edifici nelle aree interessate da tali visuali;</p> <p>prevedono il mantenimento o il ripristino della componente vegetazionale, garantendo il rispetto filologico dell'assetto storico, nonché dei bordi e dei margini delle aree sacre, garantendo inoltre la visibilità e l'emergenza della corona apicale degli edifici dal contesto urbano o boscato sottostante;</p> <p>localizzano le attività e le attrezzature di servizio (accessibilità, ricezione, sosta, illuminazione, cartelloni e arredo) in modo da evitare ogni impatto negativo.</p>	
--	--

#### Articolo 29. Sistemi di fortificazioni

Nella Tav. P4 sono rappresentati i sistemi di fortificazioni (tema puntuale costituito da 70 elementi suddivisi in sistemi di fortificazioni "alla moderna" e linee di fortificazione di età contemporanea).

<p>Direttive</p> <p>comma 3</p> <p>I piani territoriali provinciali e i piani locali assicurano, per quanto di rispettiva competenza, la salvaguardia, il recupero e la valorizzazione dei sistemi di fortificazioni, mediante:</p> <p>il mantenimento della trama infrastrutturale della viabilità militare alpina e delle risorse forestali contigue e connesse alla realizzazione e all'uso delle strutture militari;</p> <p>la salvaguardia degli aspetti di separatezza dall'intorno, evitando ogni intervento edificatorio nelle aree contigue alle preesistenze, salvo in caso di progetti ricostruttivi entro piani appositamente predisposti per valorizzare la leggibilità delle dinamiche storiche.</p>	<p>Il contenuto della Variante Parziale non interessa gli aspetti disciplinati da questo articolo.</p> <p>Non sussistono infatti sul territorio comunale sistemi di fortificazioni.</p>
--	---

#### Articolo 30. Belvedere, bellezze panoramiche, siti di valore scenico ed estetico

Nella Tav. P4 sono rappresentati:

- belvedere (tema puntuale costituito da 162 elementi);
- percorsi panoramici (tema lineare);
- assi prospettici (tema lineare costituito da 9 strade aventi come fulcro visivo le Residenze Sabaude);
- fulcri del costruito (tema puntuale costituito da 435 elementi);
- fulcri naturali (tema areale costituito da fulcri della fascia pedemontana, in particolare nella Serra morenica di Ivrea);
- profili paesaggistici (tema lineare costituito da bordi, crinali, incisioni fluviali, orli di terrazzo, ecc., con particolare riferimento alla Serra morenica di Ivrea);
- elementi caratterizzanti di rilevanza paesaggistica (tema puntuale costituito da 2060 elementi riguardanti complessi costruiti significativi per forma, posizione, morfologia).

Nella Tav. P2 sono rappresentati i beni tutelati ai sensi dell'art. 136, comma 1 del Codice.

<p>Direttive</p> <p>comma 3</p> <p>In relazione ai siti e ai contesti di cui al comma 1, i piani locali, fatte salve le previsioni dell'articolo 2, comma 6 delle presenti norme e degli articoli 140, comma 2, 141 bis, 152 e 153 del Codice, provvedono a:</p> <p>(...)</p> <p>b) definire criteri e modalità realizzative per aree di sosta attrezzate, segnaletica turistica, barriere e limitatori di traffico, al fine di migliorarne la fruibilità visiva e limitarne l'impatto;</p>	<p>Il contenuto della Variante non interessa gli aspetti disciplinati da questo articolo.</p> <p>Gli oggetti specifici e puntuali non intervengono su questo articolo di PPR i cui aspetti sono però presenti nel territorio comunale.</p>
---	--

<p>c) definire le misure più opportune per favorire la rimozione o la mitigazione dei fattori di criticità e per assicurare la conservazione e la valorizzazione dei belvedere e delle bellezze panoramiche;</p> <p>d) definire le misure di attenzione da osservarsi nella progettazione e costruzione di edifici, attrezzature, impianti e infrastrutture e nella manutenzione della vegetazione d'alto fusto o arbustiva, in riferimento:</p> <p>I. al controllo dell'altezza e della sagoma degli edifici, degli impianti e della vegetazione, e di ogni altro elemento interferente con le visuali, con particolare attenzione alle strade di crinale e di costa;</p> <p>II. alla conservazione e valorizzazione degli assi prospettici e degli scorci panoramici lungo i tracciati stradali di interesse storico documentario o paesaggistico-ambientale, evitando la formazione di barriere e gli effetti di discontinuità che possono essere determinati da un non corretto inserimento paesaggistico di elementi e manufatti quali rotatorie, sovrappassi, mancati allineamenti, cartellonistica pubblicitaria, nonché assicurando la continuità degli elementi che costituiscono quinte visive di sottolineatura delle assialità prospettiche con i fulcri visivi (costituiti anche dalle alberature o dalle cortine edilizie), anche tramite regolamentazione unitaria dei fronti e dell'arredo urbano. e (...)</p>	
--	--

Articolo 31. Relazioni visive tra insediamento e contesto

<p>Nella Tav. P4 sono rappresentati:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sistema di crinali collinari principali e secondari e pedemontani principali e secondari (tema lineare);</li> <li>- insediamenti tradizionali con bordi poco alterati o fronti urbani costituiti da edifici compatti in rapporto con acque, boschi, coltivi - SC1 (tema areale situato soprattutto in montagna e collina);</li> <li>- sistemi di nuclei costruiti di costa o di fondovalle, leggibili nell'insieme o in sequenza - SC2 (tema areale situato prevalentemente in montagna e collina);</li> <li>- insediamenti pedemontani o di crinale in emergenza rispetto a versanti collinari o montani prevalentemente boscati o coltivati - SC3 (tema areale situato prevalentemente in collina e nel pedemonte);</li> <li>- contesti di nuclei storici o di emergenze architettoniche isolate - SC4 (tema areale situato prevalentemente in pianura e collina);</li> <li>- aree caratterizzate dalla presenza diffusa di sistemi di attrezzature o infrastrutture storiche - idrauliche, di impianti produttivi industriali o minerari, di impianti rurali - SC5 (tema areale situato prevalentemente in corrispondenza del sistema di canali storici e in montagna in corrispondenza delle dighe).</li> </ul>	
<p>Direttive</p> <p>comma 2</p> <p>I piani locali: (...)</p> <p>definiscono le modalità localizzative degli edifici e delle parti vegetate, i profili paesaggistici e i rapporti con i fondali o con il contesto non costruito dei nuclei o delle emergenze costruite, senza alterare la morfologia e i caratteri dell'emergenza visiva; salvaguardano la visibilità dalle strade, dai punti panoramici e dal sistema dei crinali collinari; (...)</p> <p>mantengono e, ove necessario, ripristinano l'integrità e la riconoscibilità dei bordi urbani segnalati ed evitano l'edificazione nelle fasce libere prospicienti; nel caso di bordi urbani il cui assetto sia segnalato come critico, alterato, non consolidato e in via di completamento e definizione, si applica altresì quanto previsto dall'articolo 41 delle presenti norme.</p>	<p>Tutti gli oggetti ricadono all'interno del tema SC2 "sistemi di nuclei costruiti di costa o di fondovalle, leggibili nell'insieme o in sequenza". Trattandosi di aree vaste e non specifiche, risulta difficile valutare la coerenza degli oggetti puntuali di Variante con le direttive del presente articolo. Però gli interventi riguardano o la costruzione di bassi fabbricati di servizio all'edificio esistente o l'ampliamento di fabbricati (oggetti n. 3 e n. 4), o la sopraelevazione di un fabbricato di abitazione esistente (oggetto n. 6): in tutti i casi interventi su manufatti già costruiti che non modificano i bordi urbani esistenti. L'ampliamento dell'area produttiva PA2 e oggetto 5 è di poca consistenza planimetrica:mq.800)- Tutti gli interventi sono puntuali e sono retti da cogente normativa di mitigazione e tutela ambientale.</p> <p>Le previsioni relative al presente articolo, limitatamente alle aree oggetto della Variante, per quanto verificato ed esposto, sono coerenti con le direttive del PPR.</p> <p><u>Si rimanda alla Relazione di Valutazione Ambientale.</u></p>

Articolo 32. Aree rurali di specifico interesse paesaggistico

Nella Tav. P4 sono rappresentati:

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

Direttive  
comma 4

I piani locali e, per quanto di competenza, i piani delle aree protette, anche in coerenza con le indicazioni del Ptr: disciplinano le trasformazioni e l'edificabilità nelle aree di cui al comma 1, al fine di contribuire a conservare o recuperare la leggibilità dei sistemi di segni del paesaggio agrario, in particolare ove connessi agli insediamenti tradizionali (contesti di cascine o di aggregati rurali), o agli elementi lineari (reticolo dei fossi e dei canali, muri a secco, siepi, alberate lungo strade campestri);  
definiscono specifiche normative per l'utilizzo di materiali e tipologie edilizie, che garantiscano il corretto inserimento nel contesto paesaggistico interessato, anche per la realizzazione di edifici di nuova costruzione o di altri manufatti (quali muri di contenimento, recinzioni e simili).

Gli oggetti 1 e 4 ricadono all'interno del sistema paesaggistico SV 3 "sistemi paesaggistici rurali di significativa varietà, ma privi di coltivazioni pregiate. Essi sono puntuali ed interessano fabbricati esistenti che devono essere ampliati. Tutti gli altri interventi sono compresi in aree già edificate ed urbanizzate. Tuttavia trattasi di interventi perlopiù su edifici esistenti che non occupano nuovo suolo, appartenenti ad aziende agricole: pertanto si conserva e si mantiene la leggibilità dei sistemi del paesaggio, tenuto conto della cogente normativa di mitigazione e tutela paesaggistica ed ambientale a cui sono sottoposti.

L'intervento dell'oggetto 1 prevede un'integrazione normativa per meglio definire la tipologia di materiali per un corretto inserimento nel contesto paesaggistico.

Le previsioni relative al presente articolo, limitatamente alle aree oggetto della Variante, per quanto verificato ed esposto, sono coerenti con le direttive del PPR. Si rimanda alla Relazione di Valutazione Ambientale.

Articolo 33. Luoghi ed elementi identitari

Luoghi ed elementi identitari costituenti patrimonio storico-culturale e architettonico, nonché luoghi la cui immagine è ritenuta di particolare valore simbolico nella percezione sociale.

SITI UNESCO

Comprende i Siti (core zone) e le relative aree esterne di protezione (buffer zone) inseriti nella lista del Patrimonio mondiale dell'Unesco:

- Residenze Sabaude (Tavv. P4 e P5);
- Sacri Monti (Tavv. P4 e P5);
- Paesaggi vitivinicoli del Piemonte: Langhe-Roero e Monferrato (Tavv. P5 e P6);
- Siti palafitticoli (Tav. P5).

Direttive

comma 4

Nei Siti (core zone) e nelle relative aree esterne di protezione (buffer zone), di cui al comma 2, lettera a., i piani locali in coerenza con i relativi piani di gestione, specificano la disciplina relativa agli interventi di trasformazione, prevedendo una normativa di dettaglio che garantisca la tutela delle visuali dalla buffer zone alla core zone e viceversa, nonché assicurino la conservazione e la valorizzazione degli elementi del paesaggio rurale e naturale, delle tipologie edilizie, delle tecniche costruttive, dei materiali, degli altri caratteri tipizzanti che connotano il patrimonio costruito con particolare riferimento alle modalità di realizzazione degli interventi di recupero e delle eventuali nuove costruzioni e infrastrutture.

Il comune di Cerretto Langhe non ricade in "Core Zone" o In "Buffer Zone" UNESCO.

Si rimanda alla Relazione di Valutazione Ambientale nella quale si pone in risalto come ogni intervento sia sottoposto a norme specifiche di mitigazione del paesaggio e tutela paesaggistica ed ambientale.

## Prescrizioni

### comma 5

All'interno dei Siti (core zone) di cui al comma 2, lettera a., punti I e II:

a. gli eventuali interventi edilizi o di realizzazione delle infrastrutture sono finalizzati alla conservazione, valorizzazione e fruizione del sito; quelli eccedenti il restauro e risanamento conservativo sono subordinati alla predisposizione di studi e analisi estesi a un contesto paesaggistico adeguato, ai fini della verifica della loro compatibilità paesaggistica e ambientale anche con riferimento alla tutela delle visuali di cui al comma 4; tale verifica deve trovare puntuale ed esplicito riscontro negli elaborati progettuali che devono riportare contenuti analoghi a quelli previsti dalla relazione paesaggistica di cui al DPCM 12 dicembre 2005, ancorché gli interventi non siano ricompresi in ambiti tutelati ai sensi della Parte Terza del Codice;

b. in assenza di un progetto unitario che disciplini le caratteristiche dimensionali e di aspetto estetico della cartellonistica, da adottarsi d'intesa tra la Regione e il Ministero entro 24 mesi dall'approvazione del Ppr, non è consentita la posa in opera di cartelli pubblicitari e di ogni altra simile attrezzatura, qualora comprometta la percezione dei luoghi; sono fatte salve le installazioni previste dalla normativa in materia di circolazione stradale e le indicazioni strettamente necessarie ai fini della fruibilità culturale e dei servizi pubblici essenziali.

### comma 6

Nei Siti (core zone) e nelle relative aree esterne di protezione (buffer zone) di cui al comma 2, lettera a., punto III, in aggiunta a quanto previsto dalle norme del Ppr, si rimanda ai contenuti delle Linee guida operative approvate dalla Giunta regionale con DGR n. 26-2131 del 21 settembre 2015, come riferimento per gli strumenti urbanistici ed edilizi dei comuni ricadenti in tali ambiti, allo scopo di consolidare la rete di tutela esistente, e finalizzate a:

- a. mantenere l'uso agrario e in particolare vitivinicolo del territorio, in continuità con la tradizione storica colturale locale;
- b. tutelare i luoghi del vino, quali i vigneti, i manufatti legati alla coltivazione e produzione viticola e alla vinificazione (cascine, ciabot, cantine, ecc.), i luoghi e gli spazi pubblici per la commercializzazione dell'uva e del vino;
- c. conservare e valorizzare il patrimonio edilizio storico, rurale e urbano, e le trame insediative;
- d. tutelare i siti e i contesti di valore scenico ed estetico e le visuali, con particolare attenzione ai rapporti visivi fra buffer zone e core zone e alla conservazione dei profili paesaggistici e delle linee di crinale collinari;
- e. mantenere l'immagine articolata e plurale del paesaggio vitivinicolo piemontese;
- f. garantire un alto livello qualitativo degli interventi edilizi;
- g. riqualificare e valorizzare le aree compromesse, mitigando gli elementi di detrazione visiva, con particolare attenzione alla valorizzazione degli assi viari di accesso alla core zone.

## TENIMENTI STORICI dell'Ordine Mauriziano

Tenimenti storici dell'Ordine Mauriziano (nella Tav. P2 sono rappresentati i tenimenti sottoposti a dichiarazione di notevole interesse pubblico, nella Tav. P4 gli altri tenimenti all'interno dei sistemi paesaggistici rurali di significativa varietà e specificità - SV3).

<p>Direttive</p> <p>comma 12</p> <p>I piani locali in merito ai Tenimenti storici di cui al comma 9, in aggiunta a quanto previsto dall'articolo 32, comma 4, provvedono a:</p> <p>a. mantenere la destinazione d'uso agricola e finalizzare gli interventi prioritariamente al recupero degli edifici dismessi o sotto utilizzati esistenti; in caso di nuove edificazioni non altrimenti localizzabili, ivi comprese le opere d'interesse pubblico, la progettazione deve garantire il corretto inserimento di tali interventi nel contesto di riferimento;</p> <p>b. salvaguardare la trama agricola costituita dal sistema irriguo, dal sistema dei pozzi, dalle sorgenti, dalla viabilità minore e dalle formazioni lineari e conservare il sistema insediativo storico salvaguardando il rapporto tra organismi edilizi e altri elementi strutturanti morfologicamente il territorio, quali, ad esempio, le recinzioni storiche e le alberature diffuse (isolate, a gruppi, a filari, a macchia); eventuali indispensabili interventi necessari per lo svolgimento delle attività agricole devono mantenere, per quanto possibile, la leggibilità della trama storica, prevedendo interventi di mitigazione e compensazione paesaggistica;</p> <p>c. tutelare le cascine storicamente appartenenti all'Ordine Mauriziano, da individuare come beni aventi valore storico documentario da salvaguardare ai sensi dell'articolo 24 della l.r. 56/1977;</p> <p>d. incentivare la formazione di appositi corridoi ecologici, nel caso in cui tali aree si trovino in prossimità di zone periurbane ai margini degli insediamenti esistenti.</p>	<p>Il contenuto della Variante Strutturale non interessa gli aspetti disciplinati da questo articolo.</p> <p>Non sussistono infatti sul territorio comunale tenimenti storici dell'Ordine Mauriziano.</p>
<p>Prescrizioni</p> <p>comma 13</p> <p>Per i Tenimenti storici di cui al comma 8, a seguito della dichiarazione di notevole interesse pubblico ai sensi dell'articolo 136, comma 1, lettera c. del Codice, vigono le prescrizioni d'uso contenute nella dichiarazione stessa, volte ad assicurare la conservazione dei valori espressi dal bene oggetto della tutela, come riportate nella DGR n. 37-227 del 4 agosto 2014.</p>	
<p>USI CIVICI</p>	
<p>Le zone gravate da usi civici, tutelate ai sensi dell'art. 142 lett. h. del Codice (Tav. P2).</p>	
<p>Direttive</p> <p>comma 17</p> <p>Per le aree di cui al comma 14 i piani territoriali provinciali e i piani locali prevedono il mantenimento delle caratteristiche dei beni, in quanto testimonianza storica di gestione territoriale che ha determinato assetti unici e riconoscibili nel paesaggio.</p>	<p>Gli oggetti di Variante Parziale non sono interessati da usi civici.</p> <p>Sul territorio non esistono aree della fattispecie da tutelare.</p>
<p>Prescrizioni</p> <p>comma 19</p> <p>Nell'ambito delle procedure di sdemanializzazione dei terreni gravati da uso civico, per i quali la cessazione della destinazione perpetua a favore della collettività incide sulla permanenza della tutela paesaggistica facendo venir meno un presupposto essenziale per il loro inserimento nella categoria di cui all'articolo 142, comma 1, lettera h. del Codice, deve essere verificata la sussistenza dell'interesse paesaggistico; se tale interesse sussiste, qualora la zona non sia già gravata da altre specifiche tutele</p>	

paesaggistiche, si avvia la procedura per la dichiarazione di notevole interesse pubblico del territorio interessato.	
---	--

**Articolo 34. Disciplina generale delle componenti morfologico-insediative**

Le componenti morfologico insediative (m.i.) sono rappresentate nella Tav. P4 e disciplinate nello specifico negli articolo dal 35 al 40. Sono descritte puntualmente nel capitolo 2.4 della Relazione illustrativa del Ppr.

Nella Tav. P4 sono rappresentati anche:

- porte urbane (tema puntuale contenente 585 elementi suddivisi in porte critiche e di valore);
- varchi tra aree edificate (tema lineare presente in maniera uniforme su tutto il territorio regionale);
- elementi strutturanti i bordi urbani (tema lineare che rappresenta conche, conoidi, crinali, lungofiume, lungolago, orli pedemontani e di terrazzo).

<p><b>Indirizzi</b>  <b>comma 4</b>          Gli strumenti della pianificazione ai vari livelli stabiliscono, in accordo con le disposizioni contenute nel Piano territoriale regionale, indicazioni finalizzate a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) garantire la permanenza degli aspetti peculiari che contraddistinguono i diversi sistemi insediativi, con particolare riferimento agli aspetti di cui al comma 7;</li> <li>b) favorire la tutela, la salvaguardia e la valorizzazione dei contesti urbani consolidati;</li> <li>c) garantire la riqualificazione e il completamento delle attrezzature al servizio dei tessuti urbani discontinui, con particolare riferimento alla qualità degli spazi verdi e alla definizione dei bordi urbani;</li> <li>d) contrastare il fenomeno della dispersione insediativa, contenendo il consumo e l'impermeabilizzazione del suolo, favorendo il completamento dei tessuti urbani esistenti e inibendo la creazione di nuovi nuclei separati dai contesti già edificati;</li> <li>e) contenere, mitigare e compensare gli impatti sul paesaggio derivanti dalla realizzazione di infrastrutture e di strutture specialistiche al servizio della produzione e della distribuzione;</li> <li>f) garantire la tutela, la salvaguardia e la valorizzazione del paesaggio agrario caratterizzato dalla presenza di insediamenti rurali, nonché il recupero delle aree agricole in stato di abbandono e la valorizzazione delle aree agricole ancora vitali.</li> </ul> <p><b>comma 5</b>          I piani locali provvedono altresì negli ambiti già edificati caratterizzati da gravi situazioni di compromissione edilizia e urbanistica, con particolare riferimento alle aree di cui agli articoli 35, 36 e 37, a disciplinare eventuali processi di rigenerazione e trasformazione urbana finalizzati alla sostituzione, riuso e riqualificazione dell'ambiente costruito e degli spazi pubblici, in un'ottica di sostenibilità ambientale, di contenimento del consumo di suolo, di valorizzazione paesaggistica e architettonica del contesto, di innalzamento del potenziale ecologico-ambientale.</p>	<p>Il contenuto della Variante non interessa gli aspetti disciplinati da questo articolo.          Gli oggetti specifici e puntuali non intervengono su questo articolo di PPR i cui aspetti sono però presenti nel territorio comunale.</p>
<p><b>Direttive</b>  <b>comma 6</b>          I piani locali provvedono a rendere coerenti con i contenuti del Ppr le proprie previsioni e disposizioni normative relative alle diverse morfologie insediative.</p> <p><b>comma 7</b>          I piani locali per gli interventi di completamento e di sviluppo urbanistico, salvo specifiche indicazioni inserite nell'Allegato B alle presenti norme:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a, analizzano l'evoluzione storica dell'urbanizzato, anche sulla base delle carte IGM a partire dalla serie 1881-1924 della Carta Topografica d'Italia, al fine di assicurare la coerenza con il modello insediativo storicamente consolidato.</li> </ul>	

<p>b. ne disciplinano l'ammissibilità anche con riferimento ai seguenti aspetti, in particolare ove segnalati nella Tavola P4:</p> <p>I le porte urbane, ambiti di ingresso alle parti compatte o centrali del tessuto urbano lungo assi di penetrazione, per le quali vanno valorizzati gli spazi e gli elementi esistenti (eventuali viali alberati, cortine edificate, ecc.) o formati nuovi spazi di filtro tra interno ed esterno, con una progettazione unitaria che metta in luce i caratteri delle preesistenze;</p> <p>II i bordi urbani, intesi come elementi o fasce che definiscono i confini dell'edificato (fronti edificati, crinali, conche, conoidi, terrazzi, lungofiume, lungolago e pedemonte), da consolidare in relazione alle morfologie disciplinate agli articoli dal 35 al 38, attraverso un disegno del profilo urbano riconoscibile e congruente con gli aspetti storici, geomorfologici o naturali strutturanti l'insediamento;</p> <p>III i varchi, intesi come spazi liberi tra aree edificate, per i quali devono essere evitati interventi che agevolino la formazione o il prolungamento di aggregazioni lineari lungo-strada, tali da saldare fra loro diverse morfologie insediative o, comunque, da ridurre i varchi tra aree edificate, soprattutto ove funzionali alla continuità ecosistemica e paesaggistica di cui all'articolo 42.</p>	
<p>Articolo 35. Aree urbane consolidate (m.i. 1, 2, 3)</p>	
<p>- m.i. 1: tessuti urbani consolidati dei centri maggiori (prevalentemente nel centro in zone densamente costruite);  - m.i. 2: tessuti urbani consolidati dei centri minori (prevalentemente nel centro in zone densamente costruite);  - m.i. 3: tessuti urbani esterni ai centri (costituito da zone compiutamente urbanizzate in continuum con m.i. 1 o m.i. 2).</p>	
<p>Indirizzi  comma 3  I piani locali garantiscono, anche in coerenza con l'articolo 24, comma 5:</p> <p>a. il potenziamento degli spazi a verde e delle loro connessioni con elementi vegetali esistenti, nonché il miglioramento della fruizione anche attraverso sistemi di mobilità sostenibile e di regolazione dell'accessibilità;</p> <p>b. il potenziamento della rete degli spazi pubblici, a partire da quelli riconosciuti storicamente, anche con la riorganizzazione del sistema dei servizi, delle funzioni centrali e dei luoghi destinati all'incontro, con il coinvolgimento delle aree verdi, la formazione di fronti e di segni di rilevanza urbana.</p> <p>comma 4  I piani locali disciplinano, con riferimento ai tessuti urbani esterni ai centri (m.i. 3), eventuali processi di rigenerazione urbana di cui all'articolo 34 comma 5.</p>	<p>Nessun oggetto di Variante ricade all'interno della morfologia urbana 1 "tessuti discontinui consolidati dei centri maggiori".</p> <p>L'oggetto 1 e l'oggetto 4 sono esterni ai centri minori, mentre gli oggetti 2,3,5 e 6 sono all'interno dei centri minori (Frazioni o Borgate) urbanizzati.</p> <p>In entrambi i casi si tratta di edifici e fabbricati già esistenti o piccoli ampliamenti a servizio di strutture d'impresa funzionante in area produttiva che garantiscono quindi il mantenimento del disegno originario di impianto, ma soprattutto di interventi puntuali e specifici.</p> <p>Le previsioni relative al presente articolo, limitatamente alle aree oggetto della Variante, per quanto verificato ed esposto, sono coerenti con gli indirizzi e le prescrizioni del PPR.</p>
<p>Direttive  comma 5  I piani locali garantiscono il mantenimento e la valorizzazione del disegno originario d'impianto e degli elementi edilizi caratterizzanti, con particolare riferimento alle parti di città precedenti al 1950 connotate da trasformazioni urbanistiche a progetto unitario. (...)</p>	
<p>Articolo 36. Tessuti discontinui suburbani (m.i. 4)</p>	
<p>Tessuti discontinui suburbani (zone di estesa urbanizzazione in rapida evoluzione, ma non con continuità e compattezza paragonabili a quelle urbane, assetto costruito urbanizzato frammisto ad aree libere interstiziali o ad inserti di morfologie insediative specialistiche).</p>	
<p>Indirizzi  comma 3  I piani locali garantiscono:  la definizione e il rafforzamento dei bordi dell'insediamento con</p>	<p>Il contenuto della Variante non interessa gli aspetti disciplinati da questo articolo.  Gli oggetti specifici e puntuali non intervengono su questo articolo di PPR i cui aspetti sono però presenti nel territorio</p>



<p>potenziamento dell'identità urbana attraverso il disegno di insieme del fronte costruito e delle eventuali infrastrutture adiacenti;  il potenziamento della riconoscibilità e dell'identità di immagine dei fronti urbani, con particolare riferimento a quelli di maggiore fruibilità dagli assi di ingresso, con piani di riqualificazione e progetti riferiti alle "porte urbane" segnalate e alla sistemazione delle aree di margine interessate dalle nuove circonvallazioni e tangenziali, attraverso il ridisegno dei "retri urbani" messi in luce dai nuovi tracciati viari;  l'integrazione e la qualificazione dello spazio pubblico, da connettere in sistema continuo fruibile, anche con piste ciclo-pedonali, al sistema del verde.</p>	<p>comunale.  Si rimanda a quanto esposto ai precedenti Artt. 31, 32 e 35.</p>
<p>Direttive  comma 5  Nelle aree di cui al comma 1 i piani locali stabiliscono disposizioni atte a conseguire:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. il completamento dei tessuti discontinui con formazione di isolati compiuti, concentrando in tali aree gli sviluppi insediativi necessari per soddisfare il fabbisogno di nuova residenza, compatibilmente con i caratteri distintivi dei luoghi (geomorfologici e vegetazionali), evitando il consumo di suolo in aree aperte e rurali, potenziando l'integrazione con gli ambiti urbani consolidati;</li> <li>b. la configurazione di sistemi di aree fruibili, a verde alberato, con funzione anche di connettività ambientale nei confronti dei parchi urbani, da ricreare mantenendo la maggior parte delle aree libere residuali inglobate nelle aree costruite;</li> <li>c. il mantenimento delle tracce dell'insediamento storico, soprattutto nel caso di impianti produttivi, agricoli o industriali, e delle relative infrastrutture;</li> <li>d. la ricucitura del tessuto edilizio esistente, prevedendo adeguati criteri per la progettazione degli interventi, nonché la definizione di misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale;</li> <li>e. la valorizzazione dei sistemi di ville di cui all'articolo 26 presenti all'interno dell'area;</li> <li>f. eventuali processi di rigenerazione urbana di cui all'articolo 34, comma 5.</li> </ol>	

Articolo 37. Insediamenti specialistici organizzati (m.i. 5)

<p>Insediamenti specialistici organizzati (aree urbanizzate per usi non residenziali).  Originati prevalentemente ex novo a margine degli insediamenti urbani compatti, connessi al resto del territorio solo attraverso allacci infrastrutturali.</p>	
<p>Direttive  comma 4  Per le aree di cui al comma 1 i piani territoriali provinciali e i piani locali stabiliscono disposizioni, tenendo conto dei seguenti criteri:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) sono ammissibili interventi di riuso, completamento e ampliamento in misura non eccedente al 20% della superficie utile lorda preesistente all'adozione del Ppr oppure, se in misura maggiore, subordinatamente alle seguenti condizioni:  I siano ricompresi in progetti estesi alla preesistenza e volti al perseguimento degli obiettivi di cui al comma 2;  Il rientrino in un ridisegno complessivo dei margini, degli spazi pubblici, delle connessioni con il sistema viario, del verde e delle opere di urbanizzazione in genere, indirizzato a una maggiore continuità con i contesti urbani o rurali, alla conservazione dei</li> </ol>	<p>Il contenuto della Variante Strutturale non interessa gli aspetti disciplinati da questo articolo.  Non sussistono infatti sul territorio comunale insediamenti specialistici organizzati.</p>

<p>varchi, nonché al contenimento e alla mitigazione degli impatti;</p> <p>b. eventuali nuove aree per insediamenti specialistici possono essere previste dai piani territoriali provinciali e dai piani locali, in funzione dell'area di influenza, localizzate prioritariamente all'esterno dei beni paesaggistici e in modo da non pregiudicare la salvaguardia delle componenti tutelate ai sensi delle presenti norme, e tali da rispettare le seguenti condizioni:</p> <p>I. sia dimostrata l'impossibilità di provvedere al reperimento delle superfici necessarie attraverso il riordino, il completamento e la densificazione dell'esistente;</p> <p>II. non interferiscano con i varchi, con i corridoi di connessione ecologica o con aree di particolare capacità d'uso o pregio per le coltivazioni tipiche, di cui agli articoli 20, 32 e 42;</p> <p>III. non determinino la necessità, se non marginale, di nuove infrastrutture o incrementi della frammentazione ecosistemica e paesaggistica;</p> <p>IV. sia prevista la contestuale realizzazione di adeguate aree di verde pubblico o a uso pubblico, per mitigare o compensare gli impatti paesaggistici ed ambientali.</p> <p>comma 5</p> <p>Ai fini del recupero e della riqualificazione delle aree produttive costituiscono riferimento per la progettazione degli interventi le linee guida per le Aree produttive ecologicamente attrezzate (Apea), adottate con DGR 28 luglio 2009, n. 30-11858.</p> <p>comma 6</p> <p>I piani locali possono prevedere la riconversione degli insediamenti specialistico organizzati mediante i processi di rigenerazione urbana di cui agli articolo 34 comma 5.</p>	
--	--

Articolo 38. Aree di dispersione insediativa (m.i. 6,7)

<p>Aree rurali investite da processi di dispersione insediativa extra agricola:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- m.i. 6: prevalentemente residenziale (zone a bassa densità ad uso prevalentemente abitativo);</li> <li>- m.i. 7: prevalentemente specialistica (zone a bassa densità ad uso prevalentemente misto, con alternanza di residenze e capannoni).</li> </ul>	
<p>Aree in cui sul preesistente insediamento rurale connesso all'uso agricolo prevalgono altri modelli insediativi con recenti e intense dinamiche di crescita.</p>	
<p>Direttive</p> <p>comma 3</p> <p>I piani locali, in relazione alle specificità dei territori interessati, verificano e precisano la delimitazione delle morfologie di cui al comma 1, al fine di mantenerne e promuoverne la destinazione agricola prevalente; all'interno di queste individuano altresì le aree marginali irreversibilmente compromesse, per le quali i caratteri ambientali e paesaggistici siano stati strutturalmente modificati rispetto a quelli della preesistente matrice rurale.</p> <p>comma 4</p> <p>Entro le aree di cui al comma 1 i piani locali definiscono previsioni e normative finalizzate a garantire che:</p> <p>a. eventuali interventi insediativi, a eccezione di quelli connessi allo svolgimento delle attività agricole, non interessino le aree caratterizzate da elevata produttività e pregio agronomico di cui all'articolo 20, biopermeabilità di cui all'articolo 19 e valenza percettivo-identitaria, paesaggistica o culturale di cui agli articoli 30, 32 e 33, ovvero le aree libere residue interessanti ai fini della realizzazione della rete ecologica di cui all'articolo 42, e si concentrino nelle aree irreversibilmente compromesse di cui al comma 3;</p>	<p>Il contenuto della Variante non interessa gli aspetti disciplinati da questo articolo.</p> <p>Gli oggetti specifici e puntuali non intervengono su questo articolo di PPR i cui aspetti sono però presenti nel territorio comunale.</p> <p>Si rimanda all'analisi di congruità esposta per i precedenti ARTT. 31,32,35.</p>

<p>b. possano essere ammessi, oltre a interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, solo i completamenti realizzabili nelle aree interstiziali all'interno o a margine di contesti già edificati, se finalizzati alla definizione di margini e bordi di separazione tra aree libere e aree costruite;</p> <p>c. gli interventi consentiti mirino alla riqualificazione del contesto, privilegiando allineamenti finalizzati al riordino degli insediamenti e l'uso di caratteri tipologici coerenti con l'ambiente e il paesaggio circostante, nonché alla conservazione e valorizzazione dei sistemi di ville di cui all'articolo 26; la progettazione sia urbanistica sia edilizia deve inoltre tenere conto di quanto indicato dagli specifici indirizzi per la qualità paesaggistica predisposti dalla Giunta regionale;</p> <p>d. siano favoriti gli interventi di riconversione verso utilizzi agricoli di aree ed edifici con diversa destinazione d'uso.</p>	
--	--

<p>Articolo 39. "Insule" specializzate e complessi infrastrutturali (m.i. 8, 9)</p>	
<p>- m.i. 8: "insule" specializzate (tema areale che contiene: aree militari o carcerarie; principali aree estrattive e minerarie; complessi ospedalieri; piste motoristiche, impianti da golf e altri impianti sportivi, campeggi, grandi strutture commerciali, grandi vivai, parchi tematici e cimiteri di estesa dimensione o esterni all'urbanizzato; depuratori, discariche, impianti speciali, attrezzature produttive speciali e raffinerie). Aree specializzate per grandi attrezzature, recintate, isolate dal resto del territorio.</p> <p>- m.i. 9: complessi infrastrutturali (tema areale costituito da: gli svincoli autostradali; nodi e i grandi piazzali di deposito ferroviario; aree e impianti per la logistica, l'interscambio, i depositi e lo stoccaggio delle merci; principali impianti per la produzione di energia; reti di trasporto internazionale e nazionale; principali aeroporti e relative pertinenze). Aree di grandi dimensioni interessate da sistemi infrastrutturali, lineari o puntuali o da attrezzature poco costruite (anche discariche, bonifiche)</p>	
<p>Indirizzi comma 3 Per le aree di cui al comma 1, i piani settoriali, i piani territoriali provinciali e i piani locali disciplinano gli interventi secondo le seguenti priorità:</p> <p>a. limitare le interferenze dei nuovi insediamenti sui beni paesaggistici e sulle componenti di maggior pregio o sensibilità;</p> <p>b. privilegiare il recupero e il riuso delle strutture, delle infrastrutture, degli impianti, degli edifici e dei manufatti dismessi o sottoutilizzati;</p> <p>c. razionalizzare la localizzazione dei nuovi insediamenti necessari, in modo da consentire l'utilizzo comune di servizi e infrastrutture e l'attivazione di rapporti di complementarietà e di sinergia, nonché da limitare il frazionamento dei contesti rurali e l'interferenza con le attività agricole;</p> <p>d. definire i requisiti e le modalità attuative, con riferimento al contenimento del consumo di suolo, ai rapporti con il contesto paesaggistico e urbano, all'uso delle risorse idriche, al risparmio energetico, all'accessibilità con mezzi pubblici.</p>	<p>Il contenuto della Variante Strutturale non interessa gli aspetti disciplinati da questo articolo. Non sussistono infatti sul territorio comunale insule specializzate e complessi infrastrutturali.</p>
<p>Direttive comma 5 In coerenza con quanto previsto al comma 3, eventuali ampliamenti o nuove aree per funzioni specializzate o lo sviluppo di nodi infrastrutturali di interesse regionale devono privilegiare:</p> <p>a. localizzazioni nei contesti degradati, anche segnalati nel Ppr come aree di criticità, purché ricompresi all'interno di progetti di riqualificazione urbanistica ed edilizia dei siti;</p> <p>b. scelte localizzative finalizzate al conseguimento degli obiettivi di cui al comma 2 e subordinate alla realizzazione delle necessarie mitigazioni e compensazioni.</p> <p>comma 6</p>	

<p>Al termine dell'attività di produzione di energia da fonti rinnovabili, le aree agricole sono restituite all'uso agricolo; gli enti locali disciplinano tale fattispecie all'interno dei propri strumenti di pianificazione.</p> <p>comma 7 I piani settoriali e locali disciplinano il recupero delle aree estrattive e minerarie in modo tale da mitigare l'impatto prodotto dall'attività produttiva ripristinando, quando possibile, le condizioni originarie dell'area tramite interventi di rinaturalizzazione e ripristino morfologico e vegetativo</p>	
<p>Prescrizioni comma 9 La realizzazione di nuovi impianti per la produzione di energia, compresi quelli da fonti rinnovabili, deve essere coerente, oltre che con le previsioni delle presenti norme, con i criteri localizzativi e qualitativi definiti a livello nazionale e regionale.</p>	
<p>Articolo 40. Insediamenti rurali (m.i. 10, 11, 12, 13, 14, 15)</p>	
<p>- m.i. 10 aree rurali di pianura o collina (tema areale costituito da ampie zone rurali);  - m.i. 11 sistemi di nuclei rurali di pianura, collina e bassa montagna (tema areale costituito da piccoli nuclei);  - m.i. 12 villaggi di montagna (tema areale costituito da piccoli nuclei montani);  - m.i. 13 aree rurali di montagna o collina con edificazione rada e dispersa (tema areale costituito da ampie zone rurali);  - m.i. 14 aree rurali di pianura (tema areale costituito da ampie zone rurali);  - m.i. 15 alpeggi e insediamenti rurali d'alta quota (tema areale, non coprente, a macchia di leopardo situato in montagna, in particolare nella zona del VCO).</p>	
<p>Direttive comma 5 Entro le aree di cui al presente articolo la pianificazione settoriale (lettere b., e.), territoriale provinciale (lettere f., g., h.) e locale (lettere a., b., c., d., f., g., h.) stabilisce normative atte a:</p> <p>a. disciplinare gli interventi edilizi e infrastrutturali in modo da favorire il riuso e il recupero del patrimonio rurale esistente, con particolare riguardo per gli edifici, le infrastrutture e le sistemazioni di interesse storico, culturale, documentario;</p> <p>b. collegare gli interventi edilizi e infrastrutturali alla manutenzione o al ripristino dei manufatti e delle sistemazioni di valenza ecologica e/o paesaggistica (bacini di irrigazione, filari arborei, siepi, pergolati, ecc.);</p> <p>c. contenere gli interventi di ampliamento e nuova edificazione non finalizzati al soddisfacimento delle esigenze espresse dalle attività agricole e a quelle a esse connesse, tenuto conto delle possibilità di recupero o riuso del patrimonio edilizio esistente e con i limiti di cui alla lettera g);</p> <p>d. disciplinare gli interventi edilizi in modo da assicurare la coerenza paesaggistica e culturale con i caratteri tradizionali degli edifici e del contesto;</p> <p>e. disciplinare, favorendone lo sviluppo, le attività agrituristiche e l'ospitalità diffusa, l'escursionismo e le altre attività ricreative a basso impatto ambientale;</p> <p>f. definire criteri per il recupero dei fabbricati non più utilizzati per attività agro-silvo-pastorali, in coerenza con quanto previsto dalla l.r. 9/2003;</p> <p>g. consentire la previsione di interventi eccedenti i limiti di cui al punto f. qualora vi sia l'impossibilità di reperire spazi e volumi idonei attraverso interventi di riqualificazione degli ambiti già edificati o parzialmente edificati, affrontando organicamente il</p>	<p>Gli oggetti 1, 2, 3, 4, 5 e 6 ricadono in parte nella morfologia insediativa 10: "aree rurali di pianura o collina". Trattandosi di interventi su fabbricati esistenti, di carattere normativo puntuale e di ritorni alla naturalità (riduzione dell'estensione dell'Area P.E-6 di cui all'oggetto n. 5), si ritiene considerare tali oggetti coerenti con le direttive del presente articolo del P.P.R.</p> <p>La Variante cerca di limitare gli interventi di ampliamento e di garantire una coerenza paesaggistica e culturale rispetto all'ambiente in cui si inseriscono gli interventi, ma soprattutto cerca di favorire l'adeguamento funzionale di un patrimonio già esistente, già costruito o non valorizzato e comunque necessario alle attività produttive esistenti e funzionanti e alle famiglie residenti.</p> <p>Le previsioni relative al presente articolo, limitatamente alle aree oggetto della Variante, per quanto verificato ed esposto, sono coerenti con le direttive del PPR.</p>

<p>complesso delle implicazioni progettuali sui contesti investiti; in tali casi gli interventi dovranno comunque non costituire la creazione di nuovi aggregati, ma garantire la continuità con il tessuto edilizio esistente e prevedere adeguati criteri progettuali, nonché la definizione di misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale;</p> <p>h. consentire la previsione di interventi infrastrutturali di rilevante interesse pubblico solo a seguito di procedure di tipo concertativo (accordi di programma, accordi tra amministrazioni, procedure di copianificazione), ovvero se previsti all'interno di strumenti di programmazione regionale o di pianificazione territoriale di livello regionale o provinciale, che definiscano adeguati criteri per la progettazione degli interventi e misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale.</p>	
<p>Art. 41. Aree caratterizzate da elementi critici e con detrazioni visive</p>	
<p>Nella Tav. P4 sono rappresentati:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- elementi di criticità lineari (tema lineare: infrastrutture a terra - grandi strade, ferrovie, attrezzature -, infrastrutture aeree, sistemi arteriali lungo strada);</li> <li>- elementi di criticità puntuali (tema puntuale costituito da 930 elementi suddivisi in: segni di attività impattanti, aggressive o dismesse - cave, discariche, ecc. -, perdita di fattori caratterizzanti per crescita urbanizzativa).</li> </ul>	
<p>Direttive comma 5 Al fine di assicurare la riqualificazione delle aree in cui ricadono gli elementi di criticità di cui al presente articolo i piani locali, in caso di edifici o infrastrutture dismesse o da rimodernare, subordinano ogni intervento di riuso o trasformazione eccedente quanto previsto dal DPR n. 380/2001, articolo 3, comma 1, lettere a., b., c., alla previa rimozione, o alla massima possibile mitigazione delle situazioni di degrado, di rischio e di compromissione e ne disciplinano, in funzione delle diverse situazioni, le modalità per l'attuazione.</p> <p>comma 6 I piani settoriali e i piani locali, per quanto di rispettiva competenza, disciplinano le modalità di riqualificazione e riuso delle aree di cui al presente articolo, anche attraverso specifici progetti di riqualificazione, processi di rigenerazione urbana, misure, programmi e progetti unitari atti a consentire un riutilizzo appropriato del suolo impegnato dagli edifici e dalle infrastrutture dismesse, coerentemente con gli obiettivi di qualità paesaggistica di cui all'Allegato B delle presenti norme.</p>	<p>Il contenuto della Variante non interessa gli aspetti disciplinati da questo articolo. Gli oggetti specifici e puntuali non intervengono su questo articolo di PPR i cui aspetti sono però presenti nel territorio comunale.</p>
<p>Art. 42. Rete di connessione paesaggistica</p>	
<p>Nella Tav. P5 sono individuati gli elementi della rete ecologica (i nodi, le connessioni ecologiche, le aree di progetto, le aree di riqualificazione ambientale), la rete storico- culturale, la rete di fruizione.</p>	
<p>Indirizzi comma 8 I piani territoriali provinciali e i piani locali considerano gli elementi della Rete, anche in relazione alle indicazioni del progetto della rete di valorizzazione ambientale di cui all'articolo 44, individuando le misure di tutela e di intervento per migliorarne il funzionamento, mediante appositi progetti, piani e programmi che ne approfondiscano e specificino gli aspetti di interesse sub regionale e locale, in coerenza con le norme specifiche di tutela e conservazione delle aree naturali protette e dei Siti della Rete Natura 2000.</p> <p>comma 9 Gli enti locali assicurano l'accessibilità e la fruibilità della Rete con particolare riferimento agli elementi di cui ai commi 4 e 5</p>	<p>Il contenuto della Variante Strutturale non interessa gli aspetti disciplinati da questo articolo. Non sussistono infatti sul territorio comunale connessioni paesaggistiche.</p>

prevedendo, dove necessario, l'installazione di un'adeguata cartellonistica e di punti informativi.

comma 11

Con riferimento alle indicazioni relative alle rete fruitiva, i piani settoriali, territoriali provinciali e i piani locali, per quanto di rispettiva competenza, definiscono azioni finalizzate a:

- a. adottare orientamenti progettuali tali da aderire ai caratteri specifici dei contesti interessati, con particolare riferimento alle indicazioni di cui alla Parte III delle presenti norme;
- b. prestare speciale attenzione agli aspetti panoramici e di intervisibilità, sia attivi (le infrastrutture come canali di fruizione visiva), sia passivi (le infrastrutture come oggetto di relazioni visive), con particolare riferimento a quelle considerate agli articoli 30 e 33;
- c. prestare speciale attenzione all'uso della vegetazione (cortine verdi, viali d'accesso, arredo vegetale, barriere verdi anti-rumore, ecc.) nei progetti di infrastrutture;
- d. adottare specifiche misure di mitigazione nei confronti delle criticità esistenti.

#### Circa l'individuazione cartografica sul territorio comunale:

gli interventi di cui agli oggetti di VARIANTE PARZIALE N. 1, sono evidenziati sulla TAV. 18/VS<sub>3</sub> –VP<sub>1</sub> “Assetto del Territorio (1:5000)” e 20VS<sub>3</sub>-VP<sub>1</sub> “Assetto Fraz: Cerretta e Pedaggera-Bricco e Borgata Cavallotto (1:2000)” della presente BOZZA DI PROGETTO PRELIMINARE.

La presente Relazione Illustrativa riporta in allegato lo stralcio della TAV.18/VS<sub>3</sub> e lo stralcio della TAV.20/VS<sub>3</sub> vigenti di Variante Strutturale.

#### Circa la documentazione fotografica:

la documentazione fotografica e l'Art. 32 del R.E.C. “inserimento ambientale delle costruzioni” vigente (ora ART. 73 del nuovo R.E.C. aggiornato al nuovo R.E. aggiornato al R.E. TIPO Regionale), sono allegati alla “Verifica di Assoggettabilità a Valutazione Ambientale” – Relazione Tecnica, da inviare all'ASL-CN2, ARPA e PROVINCIA al fine di ottenere i relativi contributi circa l'esclusione o meno dalla procedura di V.A.S.

**Conclusioni: a seguito delle considerazioni e motivazioni precedenti, l'Amministrazione Comunale ed il redattore sottoscritto, dichiarano che la VARIANTE PARZIALE N. 1 alla VARIANTE STRUTTURALE N. 3, è coerente con la normativa del P.P.R.**

## 8 - CERTIFICAZIONE CIRCA LA CONGRUITA' DELLA VARIANTE PARZIALE N. 1 CON IL PIANO COMUNALE DI PROTEZIONE CIVILE

La Variante n. 1 non ha modificato le norme e le prescrizioni di natura geologica, geomorfologica ed idraulica e né l'ambito delle relative Classi, dettate dalla Variante Strutturale n. 2 vigente con D.G.R. n. 6-1007 del 09.10.2000, per cui ogni modifica prevista dalla Variante Parziale n. 11 deve seguire le prescrizioni dettate dalla relativa Classe geologica di appartenenza.

Visto il Piano Comunale di Protezione Civile, tenuto presente che le modifiche messe in essere con la Variante Parziale n. 1 in oggetto, per la loro natura e sostanzialità, non mutano la struttura della Variante Strutturale n. 3 vigente e non creano pregiudizi o scompensi riconducibili alla sicurezza delle persone o cose sotto ogni aspetto, si certifica la sua compatibilità con il Piano.

## 9 – ALLEGATI

Costituiscono allegati al Progetto Definitivo di VARIANTE PARZIALE N. 1 alla VARIANTE STRUTTURALE N. 3. vigente, ai sensi dell'art. 17 - 5° comma - L.R. n. 56/77 e s.m.i, i seguenti elaborati:

- Relazione illustrativa
- Relazione sulle Osservazioni al Progetto Preliminare di Variante Parziale
- Norme Tecniche di Attuazione – articoli variati -
- TAV. 18/VS<sub>3</sub>-VP<sub>1</sub> “Planimetria di progetto II –  
Assetto del territorio” scala 1:5.000
- TAV. 20/VS<sub>3</sub>-VP<sub>1</sub> “Planimetria di progetto IV –  
Assetto Frazioni Cerretta e Pedaggera –  
Bricco e B.ta Cavallotto” scala 1:2.000

CERRETTO LANGHE, 20/09/2021

IL REDATTORE  
(Ing. Manlio Dardo)

Allegati in calce:

- Contributo ambientale ASL-CN2 (allegato n. 1)
- Contributo ambientale Provincia (allegato n. 2)
- Contributo ambientale ARPA PIEMONTE (allegato n. 3)
- Stralci planimetrici delle seguenti tavole: di Variante Strutturale n. 3 vigente : 20/VS<sub>3</sub> “ Assetto Frazioni Cerretta e Pedaggera – Bricco e B.ta Cavallotto” (scala 1:2.000) e 18/VS<sub>3</sub> “Assetto del

territorio” (scala 1:5.000).

- Art. n. 14, n. 16 N.T.A., Art. n. 18 e Art. n. 21.
- Copia delle tabelle di zona n. 14/VS<sub>3</sub> (Area Residenziale R.C.9), n. 20/VS<sub>3</sub> (area P.A.<sub>2</sub>), n. 24/VS<sub>3</sub> (area P.A.<sub>6</sub>).e n. 29/VS<sub>3</sub> (Area agricola) vigenti di Variante Strutturale n. 3.





**A.S.L. CN2**

Azienda Sanitaria Locale  
di Alba e Bra

Via Vida, 10 – 12051 ALBA (CN)

Tel +39 0173.316111 Fax +39 0173.316480

e-mail: [aslcn2@legalmail.it](mailto:aslcn2@legalmail.it) – [www.aslcn2.it](http://www.aslcn2.it)

P.I./Cod. Fisc. 02419170044

**DIPARTIMENTO DI PREVENZIONE  
S.C. IGIENE E SANITÀ PUBBLICA**

Direttore Franco GIOVANETTI  
Via Vida, 10 – 12051 ALBA (CN)  
☎ 0173-316617 - Fax 0173-316480  
e-mail [sisp.alba@aslcn2](mailto:sisp.alba@aslcn2).

①

Spett.le Comune di  
CERRETTO LANGHE CN

**OGGETTO: considerazioni in ordine alla Variante Parziale n° 1/VS3 al P.R.G.C.  
Verifica di assoggettabilità a V.A.S.**

In relazione a Vs. richiesta pervenuta in data 22/02/2021 prot ASL CN2 - n° 16743, inerente le modifiche normative e cartografiche del territorio comunale, vista la documentazione tecnica trasmessa, visto il verbale di deliberazione della giunta comunale n° 9 del 12/02/202, si ritiene per quanto di competenza che la proposta possa essere esclusa dalla fase di V.A.S. nell'osservanza della seguente prescrizione:

- Per quanto concerne la costruzione di nuovi fabbricati, si rimanda l'applicazione delle norme igienico-edilizie e alla relativa dichiarazione di asseverazione del progettista, in sede di istanza del permesso di costruire, ai sensi del D.P.R. 380/01 e s.m.i..

Restando a disposizione per eventuali chiarimenti, si porgono cordiali saluti.

Alba, li 08/03/2021

A.S.L. CN2 ALBA – BRA  
Servizio Igiene e Sanità Pubblica  
Il Tecnico della Prevenzione  
Franco SCAGLIONE

A.S.L. CN2 ALBA – BRA  
Servizio Igiene e Sanità Pubblica  
Il Dirigente Medico  
Camilla LION

*Il presente documento è sottoscritto con firma digitale  
ai sensi dell'art. 21 del D.lgs. 82/2005.*



Codice Fiscale e Partita IVA n. 00447820044  
Sito web: www.provincia.cuneo.it  
P.E.C.: protocollo@provincia.cuneo.legalmail.it

**SETTORE PRESIDIO DEL TERRITORIO**  
**Ufficio Pianificazione**  
Corso Nizza, 21 – 12100 Cuneo  
Tel. 0171.445211  
CE/

- Ill.mo Sig. Sindaco  
del Comune di  
CERRETTO LANGHE (CN)

Rif. progr. int. \_\_\_\_\_ Classifica: \_08.04/3-2021

Allegati n. \_\_\_\_\_ Risposta Vs. nota \_\_\_\_\_

Rif. ns. prot. prec. \_\_\_\_\_

2

**OGGETTO: D.Lgs. 16 gennaio 2008 n. 4, Deliberazione di Giunta Regionale 9 giugno 2008, n. 12-8931 e s.m.i.**

**Variante Parziale n.1 del PRGC di Cerretto Langhe.**

**Fase di verifica preventiva di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica - Osservazioni e contributi**

Con riferimento alla proposta in oggetto - sottoposta a fase di verifica preventiva di assoggettabilità alla VAS e trasmessa a questa Provincia in qualità di soggetto competente in materia ambientale - in data 24.02.2021 con prot. di ric. n. 11791, considerato che:

- Ai sensi della legge regionale 56/77 e s.m.i. e della Deliberazione Regionale del 29 Febbraio 2016 n. 25-2977, la Provincia si pronuncia formulando osservazioni di competenza, in merito alla Verifica di Assoggettabilità alla VAS per i piani urbanistici ed i loro strumenti attuativi;
- la Provincia è tenuta ad esprimere la compatibilità con il Piano Territoriale Provinciale e valutare l'ammissibilità degli interventi in campo ambientale, formulando eventuali osservazioni. A tali osservazioni il Comune, quale Autorità competente, individuato ai sensi della L.R. 56/77 e s.m.i., attraverso l'Organo Tecnico appositamente costituito, può controdedurre.
- all'Organo Tecnico comunale compete l'istruttoria tecnica dei documenti presentati, la predisposizione dei contenuti tecnici del provvedimento di verifica e del parere motivato;
- la Provincia, concluso l'iter di competenza, non si pronuncia in merito al parere finale espresso dall'Organo Tecnico comunale e non ha competenze sulle autorizzazioni edilizie;
- per quanto attiene alle scelte di pianificazione urbanistica relative agli oggetti di variante, prettamente di interesse comunale, che non interferiscono con specifiche previsioni, opere o beni di proprietà provinciale si precisa che la Provincia di Cuneo non si esprime in merito.

a seguito esame della relativa documentazione si dà conto dei seguenti contributi formulati dagli Uffici Provinciali interessati nell'istruttoria:

**Viste le osservazioni espresse dal Settore Viabilità:**

Il Settore Viabilità della Provincia, presa visione della documentazione trasmessa, ritiene osservare:

**Ampliamento dell'area produttiva artigianale P.A.2 "esistente che si conferma", con conseguente eliminazione del vincolo "area verde privata di tutela ambientale", in Località Pedaggera per una maggior superficie territoriale di 828 mq., al fine di adeguare e potenziare l'attività artigianale esistente.**

Per quanto riguarda l'area P.A.2 prospettante la SP 32, bisogna aggiornare anche la Tabella di Zona riportando la fascia di rispetto di mt. 20,00 dal confine stradale. Per una eventuale piantumazione di fascia arborea si rammenta al riguardo che le eventuali alberature dovranno essere poste alla distanza prevista dall'art. 26 comma 6,7,8 del Regolamento di Esecuzione del Codice della Strada (minimo 6,00 m dal confine stradale o distanza di ribaltamento se l'albero raggiunge altezze maggiori di 6,00 metri) e dalle direttive del Corpo dei Carabinieri Forestali dello Stato. Si richiede di richiamare a livello normativo il sopracitato regolamento. Non saranno concessi nuovi accessi da strade di competenza provinciale.

In considerazione che, l'area P.A.2, in questione, risulta in pendio rispetto alla SP 32, si ritiene che si dovranno prevedere di porre in atto dei sistemi di regimazione delle acque di ruscellamento superficiale e di drenaggio delle acque evitando lo scarico incontrollato sulla piattaforma stradale e nelle aree di sua pertinenza con particolare riferimento alle cunette stradali.

### **Viste le osservazioni espresse dall'Ufficio Protezione Civile:**

#### **Coordinamento fra pianificazione urbanistica e piani di protezione civile – indicazioni.**

Il Decreto Legislativo n. 1 del 2 gennaio 2018 recante "Codice della protezione civile" ha definitivamente sancito il necessario raccordo tra la pianificazione urbanistica e quella in materia di protezione civile (Art. 18, comma 3: *"i piani e i programmi di gestione e tutela e risanamento del territorio e gli altri ambiti di pianificazione strategica territoriale devono essere coordinati con i piani di protezione civile al fine di assicurarne la coerenza con gli scenari di rischio e le strategie operative ivi contenuti"*).

Con riferimento alla materia della "difesa del suolo" la DGR n. 64-7417 del 7 aprile 2014 rileva la necessità che il Piano di protezione civile sia coerente con il quadro della pericolosità e del rischio evidenziati nel PRG, risultando a tal fine necessario che a seguito dell'adeguamento del PRG al PAI o a seguito di successive varianti, l'Amministrazione comunale predisponga e approvi, ovvero verifichi, il proprio Piano comunale di protezione civile.

Come previsto dalla DGR sopra richiamata le previsioni urbanistiche devono essere compatibili rispetto alle effettive condizioni di pericolosità idraulica ed "idrogeologica" (frane / dissesti legati alla dinamica fluviale e torrentizia / conoidi / valanghe) nonché sismica con l'obiettivo di non aggravare l'esistente livello di rischio né pregiudicare la possibilità di riduzione di tale livello. Questo nel rispetto della normativa associata alle classi di idoneità geologica all'utilizzo urbanistico (Circolare Presidente Giunta Regione Piemonte n. 7/LAP del 8 maggio 1996 e successiva Nota Tecnica Esplicativa del 1999) ed in coerenza con il quadro del dissesto di cui al Piano stralcio per l'assetto idrogeologico del bacino del fiume Po (PAI) così come aggiornato dagli elaborati geologici redatti a supporto degli strumenti urbanistici di adeguamento già approvati.

Si evidenzia al riguardo come gli elaborati cartografici rappresentati dalle Mappe della pericolosità e dalle Mappe del Rischio di alluvione del PGRA (approvato con DPCM 27 ottobre 2016, previa adozione con Deliberazione Comitato istituzionale AdBDP n. 2/2016) costituiscono integrazione al quadro conoscitivo del PAI (al fine di coordinare PAI e PGRA è stata approvata la Variante alle Norme di attuazione del PAI - Titolo V con DPCM 22 febbraio 2018, previa adozione con Deliberazione Comitato istituzionale AdBDP n. 5/2016; la Regione Piemonte ha successivamente approvato le relative disposizioni regionali riguardanti l'attuazione del PGRA nel settore urbanistico con DGR n. 25-7286 del 30 luglio 2018 e DGR n. 17-7911 del 23 novembre 2018) e inoltre costituiscono elementi di aggiornamento della pianificazione comunale in materia di protezione civile (Deliberazione Comitato istituzionale AdBDP n. 4/2015).

In relazione alla possibilità di realizzare opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili nelle zone soggette a pericolosità "geologica" si richiamano le indicazioni fornite nell'Allegato A, Parte I - paragrafo 7 della medesima DGR n. 64-7417 del 7 aprile 2014.

Con riferimento agli invasi "di competenza regionale" ancora la DGR n. 64-7417 del 7 aprile 2014 contempla la valutazione delle aree del territorio comunale considerabili a rischio per deflussi causati dall'eventuale collasso degli sbarramenti artificiali; tali valutazioni, ove disponibili, non hanno effetti sulla determinazione delle classi di pericolosità geologica ed idoneità all'utilizzazione urbanistica, ma si intendono a supporto del piano di protezione civile.

Per quanto riguarda gli aspetti sismici si rileva come gli studi di Microzonazione Sismica (MS) – inclusi fra gli elaborati degli "studi geologici" a supporto degli strumenti urbanistici per i comuni

compresi nelle zone sismiche 3S e 3 oppure finanziati attraverso il fondo per la prevenzione del rischio sismico istituito con Legge n. 77 del 24 giugno 2009 – costituiscano, ove disponibili, un elemento conoscitivo di supporto alla pianificazione comunale in materia di protezione civile soprattutto con riferimento all'individuazione di:

- edifici strategici e rilevanti, sistemi infrastrutturali;
- aree di emergenza (Indicazioni operative del CDPC rep. N. 1099 del 31/03/2015).

Nei Comuni in cui gli studi di MS sono finanziati attraverso il suddetto fondo per la prevenzione del rischio sismico, ai medesimi studi è associata l'analisi della Condizione Limite per l'Emergenza dell'insediamento urbano (CLE) che fornisce informazioni sugli elementi che garantiscono l'operatività della maggior parte delle funzioni strategiche per l'emergenza, la loro accessibilità e connessione con il contesto territoriale; le analisi della CLE devono essere recepite in sede di aggiornamento della pianificazione comunale in materia di protezione civile.

Infine nelle zone interessate dalla presenza di stabilimenti "a rischio di incidente rilevante" si applicano i requisiti minimi di sicurezza in materia di pianificazione territoriale e urbanistica, con riferimento alla destinazione ed utilizzazione dei suoli, di cui all'art. 22 del Decreto Legislativo n. 105 del 26 giugno 2015; a tal fine è prevista la redazione dell'elaborato tecnico "Rischio di incidenti rilevanti" (ERIR) o, in assenza della sua adozione, il parere tecnico del CTR. Per gli aspetti di protezione civile viene predisposto dal Prefetto il Piano di Emergenza Esterno (PEE).

La Regione Piemonte, con DGR n. 17-377 del 26 luglio 2010, ha approvato le "Linee guida per la valutazione del rischio industriale nell'ambito della pianificazione territoriale" ove sono contenute le indicazioni operative sulla materia del rischio industriale, oltre che per la redazione dell'ERIR, anche per la fase di Verifica di assoggettabilità o di Valutazione nell'ambito della procedura VAS (Valutazione Ambientale strategica). Con riferimento alle procedure di Verifica / Valutazione Ambientale Strategica per l'analisi del rischio industriale devono essere prese in considerazione, oltre agli stabilimenti "a rischio di incidente rilevante", anche le altre attività produttive / artigianali di interesse da identificarsi secondo le indicazioni contenute nelle medesime Linee guida.

Ovviamente deve essere assicurato il raccordo del Piano comunale di protezione civile con il Piano di Emergenza Esterno (PEE) e in fase di predisposizione o aggiornamento dello stesso Piano comunale è necessario tenere conto, in un'ottica di condivisione, degli elementi pertinenti risultanti dall'analisi del rischio industriale in fase di Verifica / Valutazione Ambientale Strategica sopra citati.

#### **Viste le osservazioni espresse dall'Ufficio Controllo Emissioni ed Energia:**

Le osservazioni del Settore Tutela Territorio si riferiscono ai seguenti comparti ambientali di competenza: inquinamento acustico, scarichi acque reflue, emissioni in atmosfera e inquinamento elettromagnetico.

In riferimento alla documentazione di cui in oggetto, non vi sono osservazioni in merito e, pertanto, si ritiene - per quanto di competenza – che la variante di che trattasi **possa essere esclusa dalla procedura di VAS** ex art. 20 della L.R. 40/98 e s.m.i..

#### **Viste le osservazioni espresse dall'Ufficio Acque:**

In considerazione della bassa significatività delle casistiche in argomento rispetto alle competenze di cui è titolare questo Ufficio si ritiene che le citate casistiche **non necessitino** della successiva procedura di Valutazione Ambientale Strategica.

In ogni caso dovrà essere garantita la compatibilità con:

- Piano di Gestione del Distretto idrografico del fiume Po. Riesame e aggiornamento al 2015 per il ciclo di pianificazione 2015 - 2021;
- Piano di Tutela delle Acque della Regione Piemonte;
- Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI), annessa Deliberazione n° 8 del 21.12.2010 del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del Fiume Po e Piano di Gestione del Rischio Alluvione.

Si indicano, inoltre, le seguenti condizioni/indicazioni, da inserire nel provvedimento conclusivo:

- non interferenza con le aree di salvaguardia delle captazioni ad uso potabile;

- ②
- impossibilità di prevedere la costruzione di captazioni idriche che consentano la comunicazione tra la falda freatica e le falde profonde ai sensi dell'art. 2, comma 6 L.R. 30 aprile 1996 n° 22 e s.m.i.;
  - non interferenza con i diritti delle concessioni legittimamente costituite;
  - specificazione che lo stoccaggio in cisterna dell'acqua piovana dalle coperture degli edifici e dalle aree terrazzate, ai sensi dell'art. 2 del D.P.G.R. 10/R e s.m.i., non è soggetta al rilascio di concessione di derivazione;
  - segnalazione della necessità di specificare nelle norme di piano che l'approvazione delle varianti di destinazione d'uso del suolo non determina l'attribuzione di una dotazione idrica, e che pertanto, non può essere utilizzata acqua concessa per un differente uso senza che sia stata richiesta specifica variazione della concessione di derivazione.

#### **Viste le osservazioni espresse dall'Ufficio Pianificazione:**

Verificati i contenuti dell'intervento, in rapporto al Piano Territoriale Provinciale, si ritiene che la proposta sia compatibile con lo strumento di pianificazione provinciale.

In particolare per i seguenti interventi si evidenzia quanto segue:

#### **1. Ampliamento di fabbricato in Borgata Langhe, per costruzione di basso fabbricato e contestuale riduzione da metri 10 a metri 5 dal confine della strada vicinale Langa.**

Dalle informazioni territoriali, contenute nella banca dati provinciale, l'area ricade in classe IV (Quarta) nella Carta dei Suoli alla scala 1:50.000, in zona soggetta a Vincolo Idrogeologico, in zona soggetta fenomeni franosi e limitrofa al crinale collinare individuato dal Piano Paesaggistico Regionale.

Si prende atto della volontà comunale di assoggettare il tratto di strada al solo percorso pedonale ed al servizio della coltivazione.

Contestualmente si ritiene di consigliare, in sede di predisposizione della variante, di provvedere all'aggiornamento delle tavole di Piano con il nuovo tracciato stradale.

Si suggerisce inoltre di integrare la frase dell'art. 18 delle N.T.A., *"in quanto strada ridotta a percorso pedonale...."*.

#### **2. Ampliamento dell'area produttiva artigianale P.A.2, di 828 mq, con contestuale eliminazione del vincolo di "area verde privato di tutela ambientale".**

Dalle informazioni territoriali, contenute nella banca dati provinciale, l'area ricade in classe IV (Quarta) nella Carta dei Suoli alla scala 1:50.000, in zona soggetta a Vincolo Idrogeologico ed è limitrofa al percorso panoramico ed al crinale collinare, individuati dal Piano Paesaggistico Regionale.

In riferimento al previsto ampliamento ed alla contestuale eliminazione del vincolo di piano (area a verde privato di tutela ambientale), preso atto di quanto dichiarato in merito alla imposizione del vincolo e precisamente che l'area normativa è stata identificata dalla Variante Strutturale n.2 e dalla Variante Strutturale n. 3, di adeguamento al P.A.I., approvata con DCC n. 24 del 7.08.2019, si ritiene di evidenziare che lo stralcio ed il contestuale ampliamento dell'area produttiva debbano essere opportunamente verificati in riferimento alle disposizioni previste per le varianti parziali prescritte all'art. 17, comma 5, lettere a) e g), della L.R. 56/77 e s.m.i..

A tal fine si ritiene debba essere specificato che l'imposizione dell'area a verde privato di tutela ambientale (art. 12 bis delle N.T.A.), non sia stata prescritta con la variante al P.A.I. (pertanto non si riferisca a limitazioni di carattere geomorfologico) e che tale individuazione non apporti *modifiche all'impianto strutturale del PRG vigente, con particolare riferimento alle modificazioni introdotte in sede di approvazione.*

Si ritiene inoltre di evidenziare che i tipi di intervento delle aree agricole, indicati all'art.18 delle N.T.A., non prevedono la inedificabilità assoluta e pertanto l'attuale destinazione d'uso pare essere più attinente ai principi che ne hanno ispirato l'individuazione (interruzione sviluppo urbanistico, caratteristiche territoriali non consone all'edificazione, fascia di rispetto stradale).

In conclusione, tenuto conto delle problematiche sopraesposte si consiglia di mantenere l'attuale destinazione d'uso dell'area a verde privato di tutela ambientale.

2

### **3. Ampliamento del 30% della superficie coperta di abitazione esistente in area produttiva P.A.2, - località Pedaggera.**

Dalle informazioni territoriali, contenute nella banca dati provinciale, l'area ricade in classe IV (Quarta) nella Carta dei Suoli alla scala 1:50.000, in zona soggetta a Vincolo Idrogeologico ed è limitrofa al percorso panoramico ed al crinale collinare, individuati dal Piano Paesaggistico Regionale.

In riferimento al previsto ampliamento dell'unità abitativa afferente l'area produttiva P.A.2, si ritiene di osservare che in ottemperanza alle disposizioni dell'art. 16 delle N.T.A., *"la superficie utile complessiva non dovrà essere superiore a 120 mq"* e che l'art.26, lettera f bis), della L.R. 56/77 e s.m.i., *prevede "la possibilità di edificare una unità abitativa a servizio degli insediamenti artigianali e industriali stabilendo una superficie utile lorda massima e un vincolo notarile di pertinenzialità con l'unità produttiva"*.

### **4. Ampliamento di fabbricato esistente (deposito ex fienile) in località Filippotti e contestuale riduzione da metri 10 a metri 5 dal confine della strada vicinale Rizzo.**

Dalle informazioni territoriali, contenute nella banca dati provinciale, l'area ricade in classe IV (Quarta) nella Carta dei Suoli alla scala 1:50.000, e in zona soggetta a Vincolo Idrogeologico.

Si prende atto che la strada vicinale Rizzo, *è da anni a tratti inesistente e ridotta a carreggiata interpoderale e servizio dei campi*, che ha perso ogni caratteristica tecnica e di sicurezza di strada vicinale ad uso pubblico.

### **5. Ampliamento area artigianale PA2 in località Pedaggera di 825 mq, per costruzione di basso fabbricato e contestuale stralcio di porzione dell'area produttiva PA6 di mq 825.**

Dalle informazioni territoriali, contenute nella banca dati provinciale, l'area oggetto di stralcio ricade in classe IV (Quarta) nella Carta dei Suoli alla scala 1:50.000, in zona soggetta a Vincolo Idrogeologico, in area soggetta a fenomeni franosi è limitrofa al percorso panoramico ed al crinale collinare, individuati dal Piano Paesaggistico Regionale.

### **6. Apporto di cubatura per fabbricato residenziale esistente in Frazione Pedaggera – Bricco e con maggiore sopraelevazione di metri 2 rispetto ai metri 7.50 vigenti.**

Dalle informazioni territoriali, contenute nella banca dati provinciale, l'area ricade in classe IV (Quarta) nella Carta dei Suoli alla scala 1:50.000, in zona soggetta a Vincolo Idrogeologico.

Il fabbricato è inoltre limitrofo al percorso panoramico ed al crinale collinare, individuati dal Piano Paesaggistico Regionale.

In riferimento all'apporto di cubatura, si ritiene necessaria la verifica della capacità insediativa residenziale, con la precisazione dei relativi conteggi.

Si dà atto altresì che non hanno formulato valutazioni l'Ufficio Cave, l'Ufficio Autorizzazioni Integrate Ambientali e l'Ufficio Caccia, Pesca, Parchi e Foreste.

Sulla base delle osservazioni sopra riportate si ritiene, per quanto di competenza, che le previsioni in oggetto possano **non essere assoggettate a Valutazione Ambientale Strategica - ex artt. 11 e ss. del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.**

Distinti saluti.

Il Dirigente  
Dott. Alessandro Risso

Referente della pratica: Arch. Enrico Collino (tel. 0171/445211)

Prot. n. **33694 del 13/04/2021**

trasmesso esclusivamente via PEC a:

[cerrettolanghe.cn@legalmail.it](mailto:cerrettolanghe.cn@legalmail.it)

**Comune di Cerretto Langhe**  
Piazza Dr. Giovanni Sobrero, n. 1  
12050 Cerretto Langhe (CN)

Rif. prot. Arpa n. 18618/2021

DoQui: CN004063/ARPA – B2.04 – Comune di Cerretto Langhe – H10\_2021\_00602/ARPA – B2.04 – Variante Parziale 1 alla Variante Strutturale 3

**OGGETTO: Variante Parziale 1 alla Variante Strutturale 3**  
**Verifica di assoggettabilità alla procedura di VAS secondo l'art 12 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.**  
**Richiesta contributo di competenza**

Con riferimento alla procedura di cui all'oggetto e al fine di rendere la consulenza e il supporto tecnico-scientifico ai sensi della normativa regionale vigente alle Amministrazioni chiamate a formulare i previsti atti, Arpa Piemonte formula le osservazioni di competenza, come da relazione allegata alla presente.

Con l'occasione si porgono cordiali saluti.

**il Dirigente Responsabile**  
**della S.S. "Attività di Produzione Sud Ovest"**  
**Dott. Ivo Riccardi**  
*(firmato digitalmente)*

Il Funzionario Istruttore  
Maria Lisa Procopio  
e-mail [m.procopio@arpa.piemonte.it](mailto:m.procopio@arpa.piemonte.it)

Firmato digitalmente da: Ivo Riccardi  
Data: 13/04/2021 09:03:19



**STRUTTURA COMPLESSA "Dipartimento territoriale Piemonte Sud Ovest"**

**Struttura Semplice H.10.02 "Attività di Produzione Sud Ovest"**

**CONTRIBUTO TECNICO SCIENTIFICO**

Pratica: H10\_2021\_00602  
Risultato atteso: B2.04

**Comune di Cerretto Langhe – Provincia di Cuneo**

**Procedura di Verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica ai sensi  
dell'art 12 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.**

**Variante Parziale 1 alla Variante Strutturale 3**

**Consultazione dei soggetti con competenze ambientali**

<b>Redazione</b>	<b>Collaboratore tecnico prof.le</b>	<b>Nome: Maria Lisa Procopio</b>
<b>Verifica e Approvazione</b>	<b>Responsabile attività istituzionali di Produzione</b>	<b>Nome: Ivo Riccardi</b>

3

## 1. Premessa

Oggetto della presente relazione è la valutazione della documentazione predisposta per la procedura di Valutazione Ambientale Strategica – fase di verifica di assoggettabilità, relativa alla proposta di Variante Parziale 1 alla Variante Strutturale 3 presentata dal Comune di Cerretto Langhe.

Nell'ambito della verifica di assoggettabilità alla procedura di V.A.S., ARPA Piemonte si configura, per quanto concerne gli aspetti ambientali di competenza dell'Agenzia, quale supporto tecnico-scientifico all'Autorità Competente per la Verifica di assoggettabilità a V.A.S.

## 2. Obiettivi della Variante

Per quanto dichiarato, la proposta di Variante Parziale in oggetto prevede quanto segue:

1. Individuazione del fabbricato di abitazione extra-agricola, ubicato in Borgata Langhe, in area agricola, al quale viene consentito l'ampliamento per un basso fabbricato a 5,00 m di distanza dal confine della Strada Vicinale Langa anziché 10,00 m, in quanto strada da anni ricondotta per tratti a carreggiata pedonale e per tratti a strada interponderale a servizio dei campi.
2. Ampliamento dell'area produttiva artigianale P.A.2 esistente che si conferma in località Pedaggera per una superficie di 828 m<sup>2</sup> al fine di agevolare l'ampliamento e l'adeguamento dell'attività di impresa artigianale funzionante con conseguente eliminazione del vincolo di area verde privato di tutela ambientale di P.R.G.C. vigente.
3. Individuazione sulla TAV.20/VS3-VP1 in località Pedaggera del fabbricato di abitazione esistente per la quale è consentito l'ampliamento del 30% della superficie coperta esistente, prescrivendo che detto ampliamento deve essere comunque compreso entro il 20% della volumetria residenziale esistente, al fine di non incrementare la capacità globale residenziale di P.R.G.C.
4. Individuazione di un fabbricato in area agricola Loc. Filippotti della quale è consentito l'ampliamento ad una distanza di 5,00 m anziché 10,00 m dal confine della Strada Vicinale Rizzo in quanto detta strada è da anni in parte inesistente e ridotta a carreggiata interponderale a servizio dei campi.
5. Estensione dell'area produttiva artigianale P.A.2 esistente in località Pedaggera di attività esistente per una maggiore superficie territoriale (compresa la strada privata di proprietà) di 825 m<sup>2</sup> per necessità di potenziamento ed adeguamento della propria attività sul sito dell'impianto per la costruzione di un basso fabbricato uso sosta e deposito in confine di proprietà e stralcio di una porzione di superficie territoriale dell'area P.A.6 pari a 825 m<sup>2</sup>.
6. Individuazione del fabbricato residenziale esistente in località Frazione Pedaggera-Bricco sul quale è consentita una maggiore altezza di 2,00 m rispetto ai 7,50 m vigenti.

## 3. Caratteristiche degli impatti potenziali della variante espresse sulla base della documentazione presentata

Si sottolinea che tutto il territorio comunale è soggetto a vincolo idrogeologico.

Per quanto dichiarato, tutti gli interventi previsti (a parte il punto di variante 6) riguardano ampliamenti, seppur limitati, di ambiti residenziale e produttivi esistenti. Si reputa dunque che l'attuazione di quanto previsto comporterà la perdita irreversibile della risorsa suolo rispetto alle attuali condizioni e pertanto, in linea con l'obiettivo comunitario di azzerare il consumo di suolo netto entro il 2050<sup>1</sup>, si ritiene necessario che la risorsa perduta venga adeguatamente compensata

<sup>1</sup> - "L'Europa e le Nazioni Unite ci richiamano alla tutela del suolo, del patrimonio ambientale, del paesaggio, al riconoscimento del valore del capitale naturale e ci chiedono di azzerare il consumo di suolo netto entro il 2050 (Parlamento Europeo e Consiglio, 2013), di allinearli alla crescita demografica e di non aumentare il degrado del territorio entro il 2030 (UN, 2015)." (Munafò, M. (a cura di), 2020. Consumo di suolo, dinamiche territoriali e servizi ecosistemici. Edizione 2020. Report SNPA 15/20).

- "La Commissione ha chiarito che "azzeramento del consumo di suolo netto" significa evitare l'impermeabilizzazione di aree agricole e di aree aperte e, per la componente residua non evitabile, compensarla attraverso la rinaturalizzazione di un'area di estensione uguale o superiore, che possa essere in grado di tornare a fornire i servizi ecosistemici forniti da suoli naturali (Commissione Europea, 2016)" (Munafò, M. (a cura di), 2020. Consumo di suolo, dinamiche territoriali e servizi ecosistemici. Edizione 2020. Report SNPA 15/20).

attraverso l'individuazione da parte dell'Amministrazione di interventi volti a valorizzare porzioni del territorio comunale di interesse ambientale rilevante, non limitandosi a quegli interventi aventi caratteristiche di mera mitigazione puntuale<sup>2</sup>. Non si condivide, infatti, quanto indicato nella relazione tecnica esaminata, ovvero che gli ampliamenti previsti non comportano consumo di suolo in quanto avverranno su aree interessate da siti o cortili di casa ed aree di manovra esistenti: dall'analisi delle foto aeree presentate risulta che l'ambito di cui al punto 2 e le aree confinanti con gli edifici/ambiti oggetto di ampliamento non sono ad oggi edificati.

Gli interventi di compensazione dovranno tenere conto anche degli impatti a carico della rete ecologica che caratterizza l'area di cui al punto 1 (Buffer zones).

Si consideri inoltre che tutte le aree oggetto di variante sono interessate dalla morfologia insediativa m.i.10 "Aree rurali di pianura o collina", disciplinate dall'art. 40 delle NdA del PPR: secondo il comma 5g entro le aree di cui al presente articolo la pianificazione locale dovrebbe stabilire normative atte a "consentire la previsione di interventi eccedenti i limiti di cui al punto f. qualora vi sia l'impossibilità di reperire spazi e volumi idonei attraverso interventi di riqualificazione degli ambiti già edificati o parzialmente edificati, affrontando organicamente il complesso delle implicazioni progettuali sui contesti investiti; in tali casi gli interventi dovranno comunque non costituire la creazione di nuovi aggregati, ma garantire la continuità con il tessuto edilizio esistente e prevedere adeguati criteri progettuali, nonché la definizione di misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale".

Si segnala che il territorio comunale è interessato dalla presenza di:

- Un sistema di crinali collinari e pedemontani principali e secondari, disciplinato dall'art. 31 delle NdA del PPR;
- Elementi strutturanti i bordi urbani, disciplinati dall'art. 34 delle NdA del PPR;
- Un percorso panoramico che interessa la SP32 e la SP57<sup>3</sup>, disciplinato dall'art. 30<sup>4</sup> delle NdA del PPR: secondo suddetto articolo, i piani locali dovrebbero "definire le misure più opportune per favorire la rimozione o la mitigazione dei fattori di criticità e per assicurare la conservazione e la valorizzazione del belvedere e delle bellezze panoramiche".

Si chiede quindi il pieno rispetto degli articoli indicati, soprattutto per quanto riguarda l'oggetto di variante di cui al punto 6:

Si rimarca che l'area oggetto di modifica 1 ricade in aree aventi una pericolosità geomorfologica III indifferenziata. Secondo la Circolare Presidente Giunta Regione Piemonte 8.5.1996, n. 7/LAP, la classe di pericolosità geomorfologica III è definita come segue:

- *Porzioni di territorio nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica e di rischio, derivanti questi ultimi dalla urbanizzazione dell'area, sono tali da impedirne l'utilizzo qualora modificate, richiedendo, viceversa, la previsione di interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente*".

Si invita pertanto l'Amministrazione a tener conto della pericolosità geomorfologica delle aree indicate in variante.

<sup>2</sup> A pag. 65 della "Relazione tecnica" viene indicato quanto segue:

- "Garantire per l'edificazione di nuove strutture o ampliamenti elevati standard di progettazione a tutela del contesto paesaggistico ambientale e la superficie coperta del fabbricato che consuma nuovo suolo, dovrà, se il sito di proprietà lo consente per estensione, adeguatamente compensata con predisposizione di area a verde e/o giardino e/o aree tampone sistemate con specie autoctone arbustive a chioma ampia".

A tal proposito, preme evidenziare che:

- "Con misure di compensazione, s'intendono gli interventi, anche non strettamente collegati con l'opera, che vengono realizzati a titolo di "compensazione" ambientale degli impatti residui non mitigabili (ad esempio la creazione di ambienti umidi o di zone boscate in aree interessate dalla rete ecologica o la bonifica e rivegetazione di siti degradati non legati all'opera in esame). Le misure di compensazione non riducono solo gli impatti residui attribuibili al progetto, ma provvedono a sostituire una risorsa ambientale che è stata depauperata con una risorsa considerata di importanza almeno equivalente" (fonte: ISPRA Ambiente, Paesaggio e Infrastrutture - Volume IV).

<sup>3</sup> Ovvero:

- "SP32 tratto da Pedaggera a Bossolasco",
- "SP57 tratto da Roddino a Pedaggera, incrocio con SP32",
- "SP32 tratto dal bivio con SP106 a Pedaggera".

<sup>4</sup> Si consiglia di seguire, oltre che le linee guida approvate con DGR n. 30-13616 del 22 marzo 2010 e citate nel documento tecnico analizzato, anche le "Linee guida per l'analisi, la tutela e la valorizzazione degli aspetti scenico percettivi del paesaggio" contenenti criteri e modalità per la progettazione edilizia e la pianificazione locale.

Visti gli interventi in ambito produttivo, si richiama l'art.21 del PTR approvato con DCR n. 122-29783 del 21/07/2011, per cui i nuovi insediamenti produttivi dovrebbero configurarsi come Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate (APEA) di cui al D.Lgs 112/1998 ed all'art. 3 della LR 34/2004. Si consiglia dunque di seguire le indicazioni riportate nel documento della Regione Piemonte relativo alle "Linee Guida per le Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate (APEA)" (B.U.R. 6 agosto 2009, n. 31 - Suppl. Ordinario n. 1).

Si consideri altresì che ai sensi del comma 5b del medesimo articolo "gli strumenti di pianificazione a livello locale, sulla base delle indicazioni di cui al comma 4, individuano gli insediamenti esistenti da attrezzare, completare e valorizzare e definiscono azioni volte a garantire l'ampliamento delle aree per attività produttive esistenti al momento dell'approvazione del piano quando siano dimostrate: la necessità dell'intervento, l'impossibilità di provvedere attraverso il riordino, completamento e densificazione dell'esistente, la capacità del sistema infrastrutturale esistente di assolvere all'incremento di domanda di mobilità indotta".

Si chiede inoltre che sia assicurato un idoneo recapito delle acque derivanti dal dilavamento delle superfici scolanti (di origine meteorica e non) anche in considerazione di quanto previsto dall'art. 113 comma 4 del D.Lgs 152/06 e s.m.i. Si evidenzia anche la necessità di gestire in modo ottimale le acque derivanti dal dilavamento meteorico delle superfici scolanti prevedendo, qualora necessario, trattamenti appropriati delle stesse.

Si ricorda, infine, che i potenziamenti/cambiamenti dell'attività in essere dovranno essere preventivamente autorizzati dagli enti competenti ai fini dell'aggiornamento delle autorizzazioni rilasciate.

Si prende atto delle misure di mitigazione<sup>5</sup> indicate nel documento "Relazione tecnica" (da pag. 47), osservando che l'art. 42 della L.R. 3/2015 "Disposizioni regionali in materia di semplificazione" ha abrogato la L.R. 13/2007 "Disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia", della quale, fino alla pubblicazione di nuovi provvedimenti da parte della Giunta Regionale, restano tuttavia in vigore i seguenti regolamenti attuativi:

- o D.G.R. 04.08.2009, n. 43-11965 e s.m.i., in materia di certificazione energetica degli edifici;
- o D.G.R. 04.08.2009, n. 45-11967 e s.m.i., in materia di impianti da fonti energetiche rinnovabili nell'edilizia;
- o D.G.R. 04.08.2009, n. 46-11968 e s.m.i. in materia di tutela della qualità dell'aria.

Sarebbe inoltre opportuno:

- Per le aree a verde, utilizzare solo specie autoctone, escludendo quindi le specie alloctone, sia invasive<sup>6</sup> che non;
- In merito ai rifiuti, verificare la coerenza con le indicazioni e le previsioni contenute nei documenti programmatici regionali quali il Piano Regionale di Gestione dei Rifiuti Urbani, DCR 19 aprile 2016, n. 140 – 14161 e il Piano Regionale di Gestione dei Rifiuti Speciali, DCR 16 gennaio 2018, n. 253-2215, e prevedere misure volte a conseguire il rispetto degli obiettivi previsti dalla normativa vigente in materia di rifiuti. Si ricorda a tal proposito di prevedere la localizzazione di punti di conferimento necessari alla raccolta differenziata delle varie frazioni dei rifiuti urbani, quali ad esempio isole interraste, contenitori posizionati a livello del suolo stradale, etc. (al fine di favorire i servizi domiciliarizzati – internalizzati e/o esternalizzati – di raccolta differenziata) nonché di prevedere eventuali infrastrutture di servizio funzionali all'organizzazione del sistema integrato di raccolta differenziata dei rifiuti urbani, quali ad esempio centri di raccolta comunali o intercomunali, centri di raccolta semplificati, etc.;

<sup>5</sup> Considerando che, secondo l'art. 21 comma 10b del PTR, gli strumenti di pianificazione del territorio devono prevedere per gli insediamenti per attività produttive "soluzioni progettuali di qualità funzionale ed estetica che garantiscano: 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 dotando gli insediamenti di strutture per un'efficiente raccolta differenziata, l'inserimento di arredi urbani e vegetazionali nei comparti interessati", si chiede di estendere le misure di mitigazione indicate, ove possibile e compatibilmente con le attività svolte, anche in ambito produttivo.

<sup>6</sup> D.G.R. n. 24-9076 del 27 maggio 2019 Aggiornamento elenchi (Black List) delle specie vegetali esotiche invasive del Piemonte approvati con DGR 33-5174/17 "Aggiornamento elenchi delle specie vegetali esotiche invasive del Piemonte approvati con DGR 23-2975/16 e approvazione del documento "Linee guida per la gestione e controllo delle specie esotiche vegetali nell'ambito di cantieri con movimenti terra e interventi di recupero e ripristino ambientale".

- Per tutte le aree di nuova edificazione prevedere di mantenere permeabile almeno il 30% della superficie totale di ciascuna area;
- In sede di progettazione seguire, ove opportuno, i disposti del D.P.C.M. del 5/12/1997 "Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici".

In merito a eventuali operazioni di demolizione, si chiede di verificare preventivamente la presenza di sostanze pericolose (quali amianto) ed il loro corretto smaltimento/gestione secondo la normativa vigente.

Si ricorda che per quanto riguarda i materiali estratti come terre e rocce da scavo da collocare all'esterno del sito ovvero al suo interno, il riferimento normativo è il D.P.R. n. 120/2017<sup>7</sup> (ex art. 21 e 24), ovvero nel caso di una gestione di materiali con qualifica di rifiuto è la Parte Quarta del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.

Si prende atto che nell'elaborato "Relazione Illustrativa" è stata eseguita la verifica di compatibilità della Variante con il PPR e che, a giudizio dei redattori dell'elaborato indicato, le previsioni oggetto di Variante sono coerenti con gli indirizzi e le prescrizioni del Piano Regionale sopra citato.

#### 4. Conclusioni

A seguito della valutazione della documentazione tecnica in merito alla Variante Parziale in oggetto, si ritiene che tale previsione possa non essere assoggettata a Valutazione Ambientale Strategica, a condizione di tenere in debita considerazione quanto indicato nel contributo fornito.

Relativamente alle potenziali interferenze sull'assetto morfologico delle trasformazioni proposte, ivi comprese la compatibilità con le condizioni di pericolosità e dissesto idrogeologico del territorio, si rimanda alla normativa vigente in materia ed alle valutazioni dei settori regionali competenti.

Relativamente alle possibili implicazioni di carattere sanitario si rimanda alla normativa vigente in materia ed alle valutazioni settoriali degli uffici ASL.

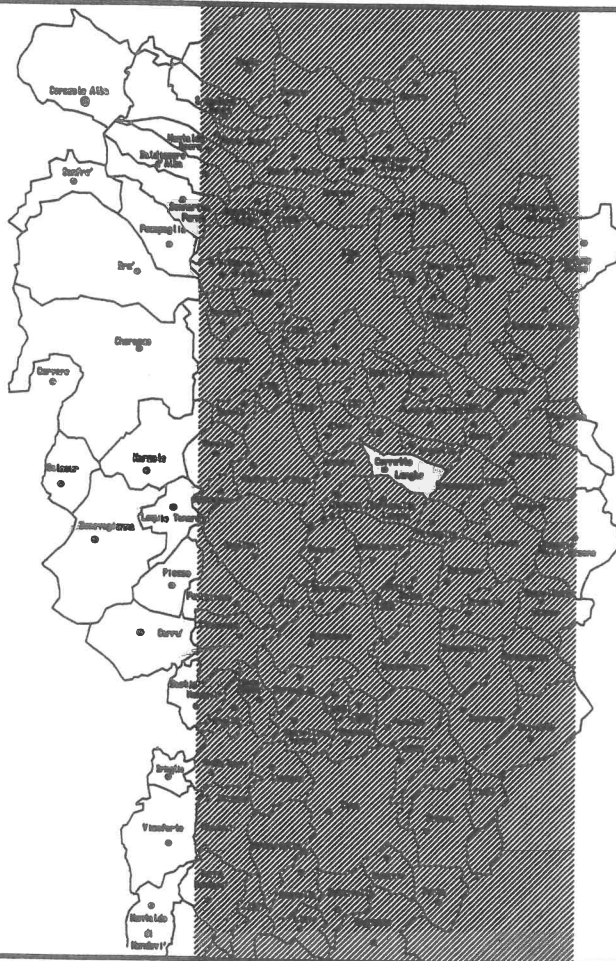
<sup>7</sup> Regolamento recante la disciplina semplificata della gestione delle terre e rocce da scavo, ai sensi dell'articolo 8 del decreto-legge 12 settembre 2014, n. 133, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 novembre 2014, n. 164. (17G00135) (GU Serie Generale n.183 del 07-08-2017)

**COMUNE DI CERRETTO LANGHE****PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE**

VARIANTE n. 1 approvata  
con deliberazione G.R.  
n. 216-29996 del 22/11/93

VARIANTE STRUTTURALE n. 2  
approvata con deliberazione  
G.R. n. 6-1007 del 9/10/2000

VARIANTE SPECIFICA  
approvata con deliberazione  
G.R. n. 13-2964 del 13/11/95



Piano Regolatore Generale  
Comunale  
approvato con deliberazione  
G.R. n. 117-29366 del 13/6/89

PROGETTO DEFINITIVO

VARIANTE STRUTTURALE n.3 di adeguamento alle N. di A. del P.A.I.  
art. 17, 4° comma, L. R. n. 56/77 e s.m.i.

2017

**TAVOLA: 20/VS3**

**PLANIMETRIA DI PROGETTO IV**  
- Assetto Fraz. ni Cerretta e Pedaggera - Bricco e B.ta Cavallotto -

SCALA 1:2000

Il Responsabile del Procedimento

approvato con delibera C.C. n° 24

visto: il Sindaco

in data 12-09-2019

**STUDIO DI URBANISTICA ing. Manlio Dardo**

CUNEO - Corso G. Ferraris 11 - Tel. 017167052

E-mail: ing.dardo@gmail.com

Collaboratore: arch. Enrico Pacifico




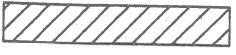



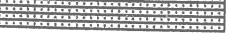








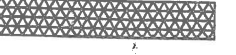


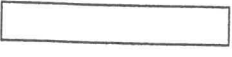

l'incaricato

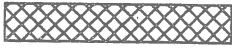


**ORDINE DEGLI INGEGNERI  
DELLA PROVINCIA DI CUNEO**  
Dott. Ing. Manlio Dardo

# LEGENDA

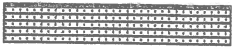
BASE CARTOGRAFICA: COMPOSIZIONE CATASTALE 1:2000

	EDIFICI DI INTERESSE STORICO-AMBIENTALE	(ART. 12 N.T.A.)
	AMBITO DI ZONA	
	AREE RESIDENZIALI SATURE DI VECCHIO IMPIANTO ( R.S.n. )	(ART. 13 N.T.A.)
	AREE RESIDENZIALI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO ( R.C. n. )	(ART. 14 N.T.A.)
	LOTTE LIBERI EDIFICABILI IN AREE RESIDENZIALI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO	(ART. 14 N.T.A.)
	LOTTO EDIFICATO CON APPORTO DI CUBATURA	(ART. 14 N.T.A.)
	AREA RESIDENZIALE DI NUOVO IMPIANTO ( A.E. )	(ART. 15 N.T.A.)
	AREE ARTIGIANALI ESISTENTI CHE SI CONFERMANO ( P.A.n. )	(ART. 16 N.T.A.)
	AREA E FABBRICATI ESISTENTI AD USO CASA DI RIPOSO A GESTIONE PRIVATA	(ART. 17 N.T.A.)
	PORZIONE INEDIFICABILE	(ART. 17 N.T.A.)
	AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE TURISTICO (A.T.n.)	(ART. 16bis N.T.A.)
	AREE ED EDIFICI DI SERVIZIO ED ATTREZZATURE PUBBLICHE ESISTENTI (ART.9 N.T.A.)	 ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE  AREE A PARCO, VERDE DI ARREDO URBANO E SPORT  PARCHEGGI  AREA PER SERVIZI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE PRESIDIO SANITARIO U.S.S.I. DI ALBA CASA PROTETTA (ART. 8 N.T.A.)
	AREE DI SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE IN PROGETTO (ARTT. 8-9 N.T.A.)	
	EDIFICI CON POSSIBILITA' DI RECUPERO	(ARTT. 18 e 20 N.T.A.)
	LOTTO EDIFICATO IN AREA AGRICOLA CON APPORTO DI CUBATURA	(ART. 18 N.T.A.)
	AREE AGRICOLE	(ART. 18 N.T.A.)
	AREE A VERDE PRIVATO DI TUTELA AMBIENTALE	(ART. 12bis N.T.A.)



AREA RESIDENZIALE DI NUOVO IMPIANTO ( A.E. )

(ART. 15 N.T.A.)



AREE ARTIGIANALI ESISTENTI CHE SI CONFERMANO ( P.A.n. )

(ART. 16 N.T.A.)



AREA E FABBRICATI ESISTENTI AD USO CASA DI RIPOSO A GESTIONE PRIVATA

(ART. 17 N.T.A.)



PORZIONE INEDIFICABILE

(ART. 17 N.T.A.)



AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE TURISTICO (A.T.n.)

(ART. 16bis N.T.A.)



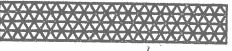
AREE ED EDIFICI DI SERVIZIO ED ATTREZZATURE PUBBLICHE ESISTENTI (ART.9 N.T.A.)

Ⓢ ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE

Ⓥ AREE A PARCO, VERDE DI ARREDO URBANO E SPORT

Ⓟ PARCHEGGI

Ⓢ AREA PER SERVIZI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE PRESIDIO SANITARIO U.S.S.L. DI ALBA CASA PROTETTA (ART. 8 N.T.A.)



AREE DI SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE IN PROGETTO (ARTT. 8-9 N.T.A.)



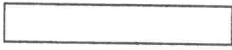
EDIFICI CON POSSIBILITA' DI RECUPERO

(ARTT. 18 e 20 N.T.A.)



LOTTO EDIFICATO IN AREA AGRICOLA CON APPORTO DI CUBATURA

(ART. 18 N.T.A.)



AREE AGRICOLE

(ART. 18 N.T.A.)



AREE A VERDE PRIVATO DI TUTELA AMBIENTALE

(ART. 12bis N.T.A.)



PORZIONI DI TERRITORIO CARATTERIZZATE DA BASSE O MODERATE CONDIZIONI DI PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA - Classe II -



PORZIONI DI TERRITORIO AD INCERTA STABILITÀ CON POSSIBILE PRESENZA DI EDIFICI SPARSI A CARATTERE PREVALENTEMENTE AGRICOLA - Classe III indifferenziata -

(ART. 21 N.T.A.)



PORZIONI DI TERRITORIO AD ELEVATA PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA - Classe III a -




# LEGENDA DELLA VARIANTE PARZIALE N. 10

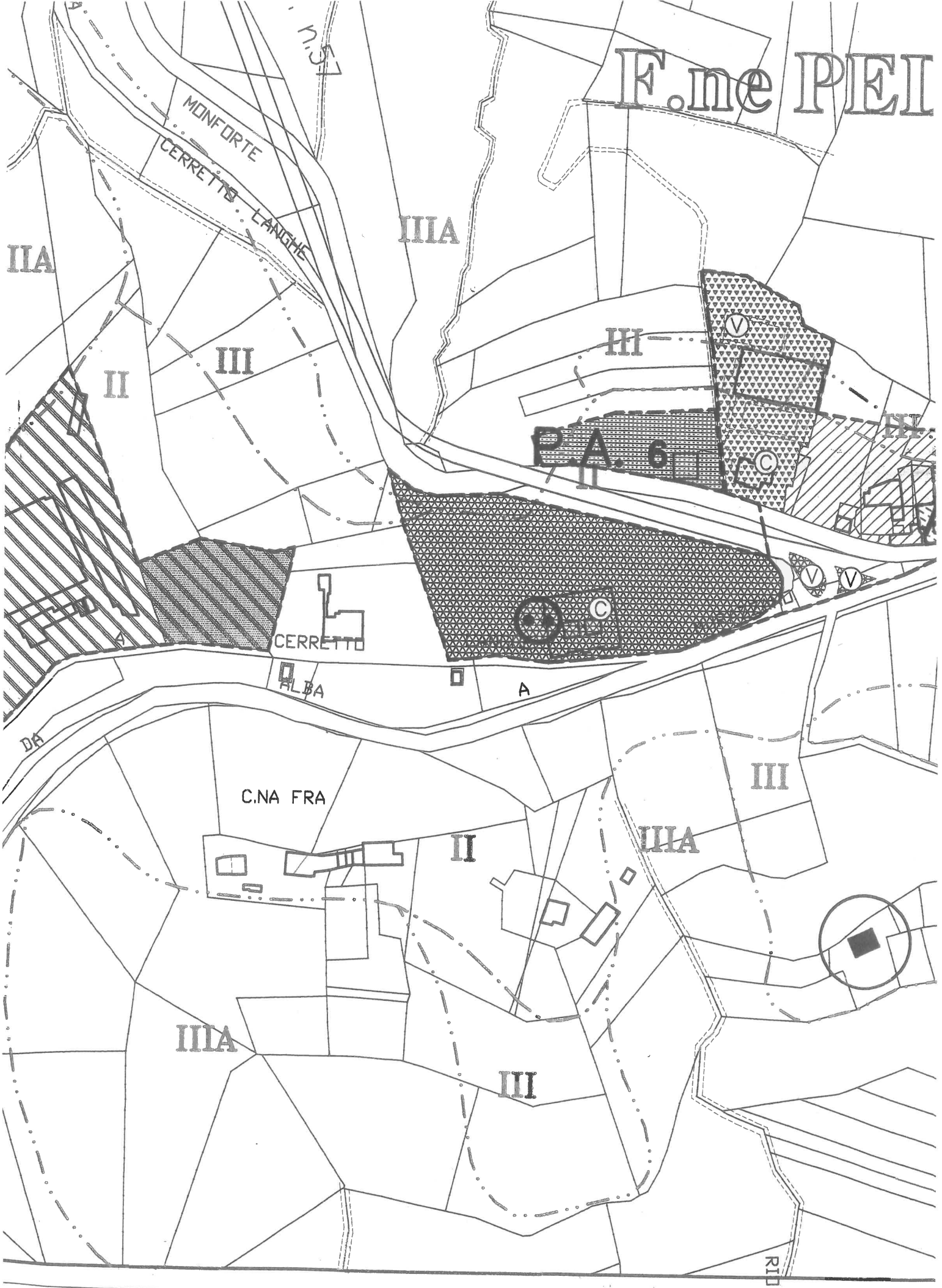
 AREA OGGETTO DI VARIANTE

# LEGENDA DELLA VARIANTE PARZIALE N. 11

 AREA OGGETTO DI VARIANTE PER RILOCALIZZAZIONE DI SPAZI PUBBLICI IN AREA A.E.  
(ART. 15 N.T.A.)

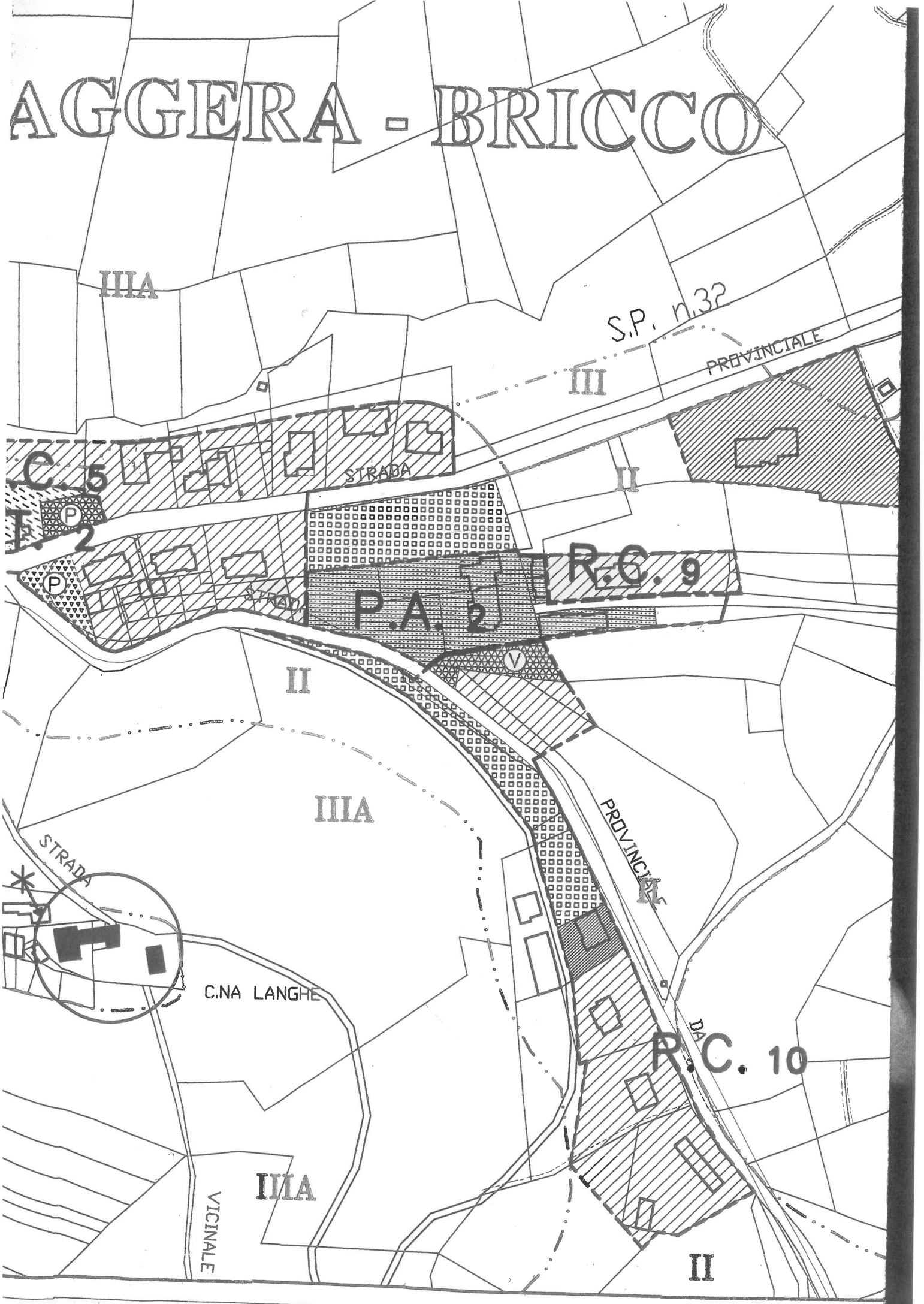
 AREA OGGETTO DI VARIANTE PER NUOVO LOTTO EDIFICABILE IN AREA R.C.8. DI  
B.TA CAVALLOTTO  
(ART. 14 N.T.A.)

F. me PEI



RID

# AGGERA - BRICCO



IIIA

S.P. n.32

PROVINCIALE

III

STRADA

C. 5

P. 2

II

R.C. 9

P.A. 2

II

IIIA

STRADA

PROVINCIALE

C.NA LANGHE

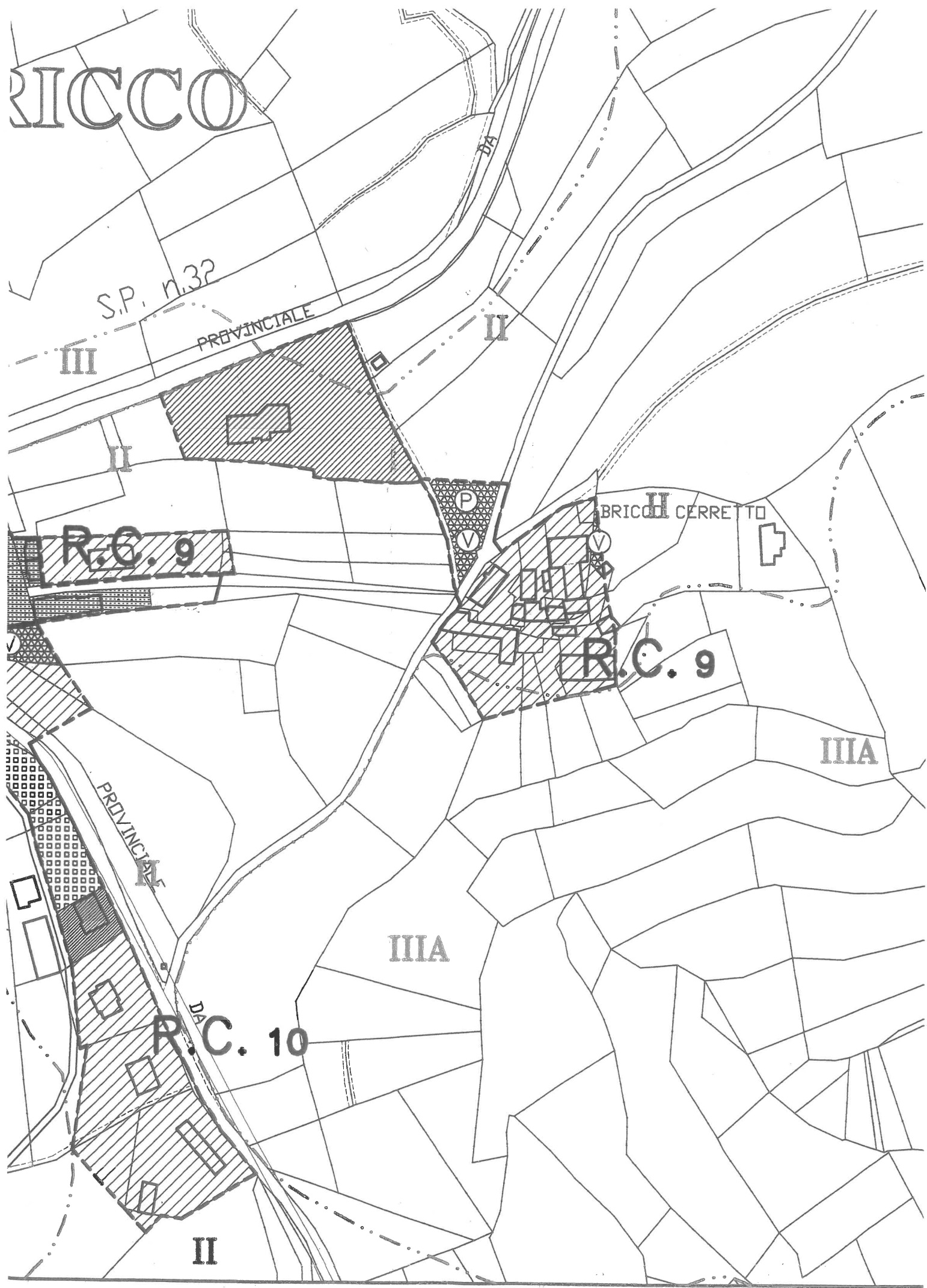
P.C. 10

IIIA

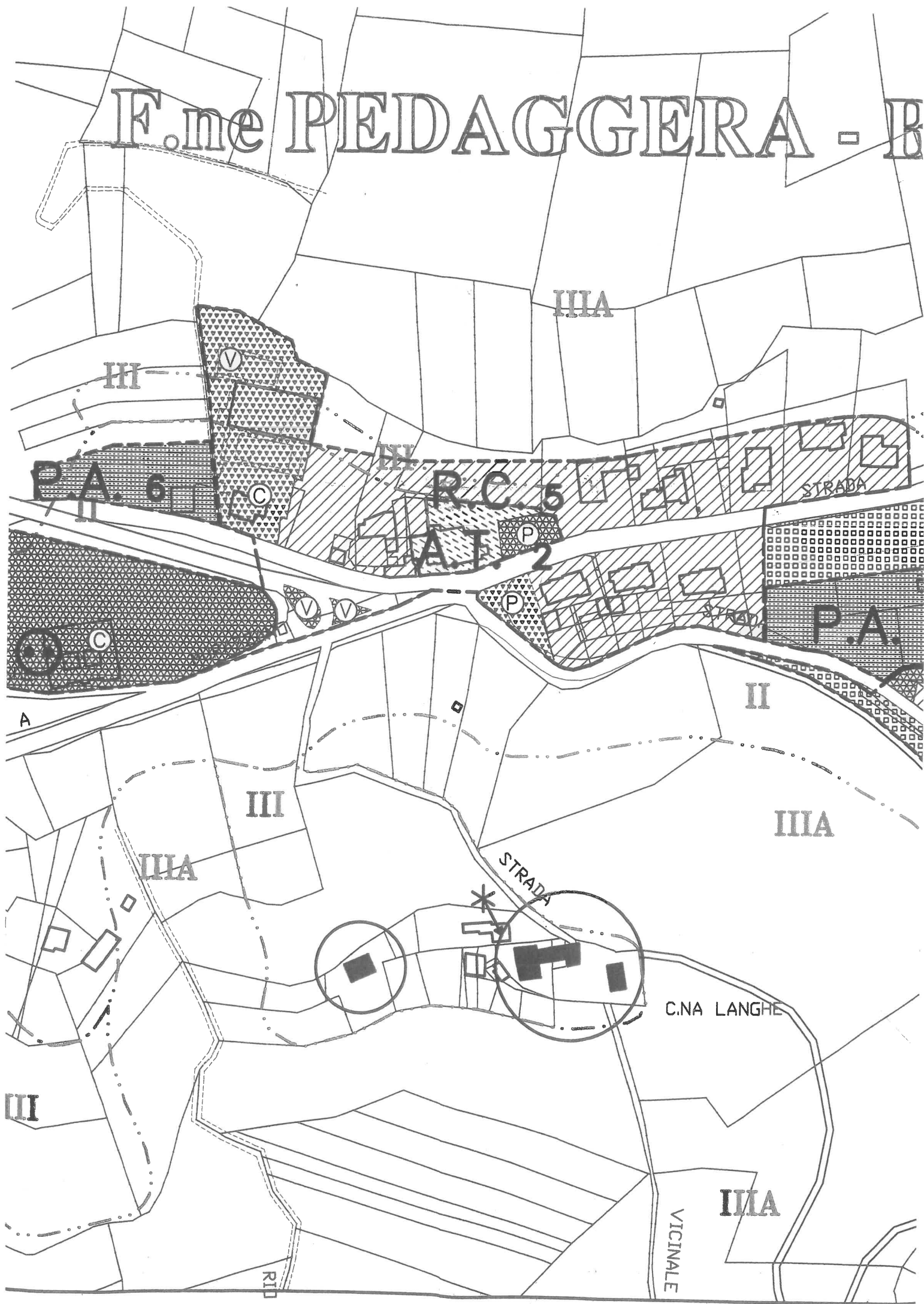
VICINALE

II

# BRICCO



# F.ne PEDAGGERA - B



REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI CUNEO

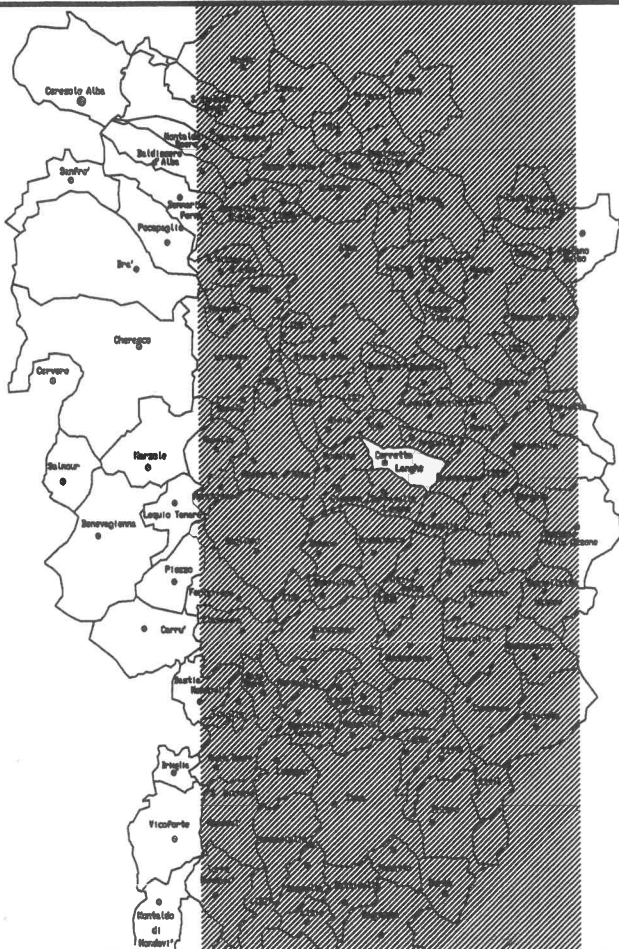
# COMUNE DI CERRETTO LANGHE

## PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

VARIANTE n. 1 approvata  
con deliberazione G.R.  
n. 216-29996 del 22/11/93

VARIANTE STRUTTURALE n. 2  
approvata con deliberazione  
G.R. n. 6-1007 del 9/10/2000

VARIANTE SPECIFICA  
approvata con deliberazione  
G.R. n. 13-2964 del 13/11/95



Piano Regolatore Generale  
Comunale  
approvato con deliberazione  
G.R. n. 117-29366 del 13/6/89

PROGETTO DEFINITIVO

VARIANTE STRUTTURALE n.3 di adeguamento alle N. di A. del P.A.I.  
art. 17, 4° comma, L. R. n°. 56/77 e s.m.i.

2017

### TAVOLA: 18/VS3

### PLANIMETRIA DI PROGETTO II - Assetto del Territorio -

SCALA 1:5000

Il Responsabile del Procedimento

visto: il Sindaco

approvato con delibera C.C. n° 24 in data 12-09-2019

**STUDIO DI URBANISTICA ing. Manlio Dardo**  
CUNEO - Corso G. Ferraris 11 - Tel. 017167052  
E-mail: ing.dardo@gmail.com

Collaboratore: arch. Enrico Pacifico

l'incaricato



**ORDINE DEGLI INGEGNERI  
DELLA PROVINCIA DI CUNEO**  
Dott. Ing. Manlio Dardo



AREE IN FRANA ATTIVA - Fa



AREE IN FRANA QUIESCENTE - Fq



AREE ESONDABILI - Ee



AREE DI CONOIDE ATTIVO - Ca



FASCE DI RISPETTO STRADALE

## LEGENDA DI VARIANTE PARZIALE N° 11

**A - B**

TRATTO DI STRADA SDEMANIALIZZATA

**B - C**

TRATTO S.P. n.57 PRESSO CIMITERO FRAZ. CERRETTA



AREA A VINCOLO CIMITERIALE PORTATA DA MT. 100 A MT. 70  
DAL LATO VERSO LA STRADA PROVINCIALE N. 57

(ART. 24 N.T.A.)

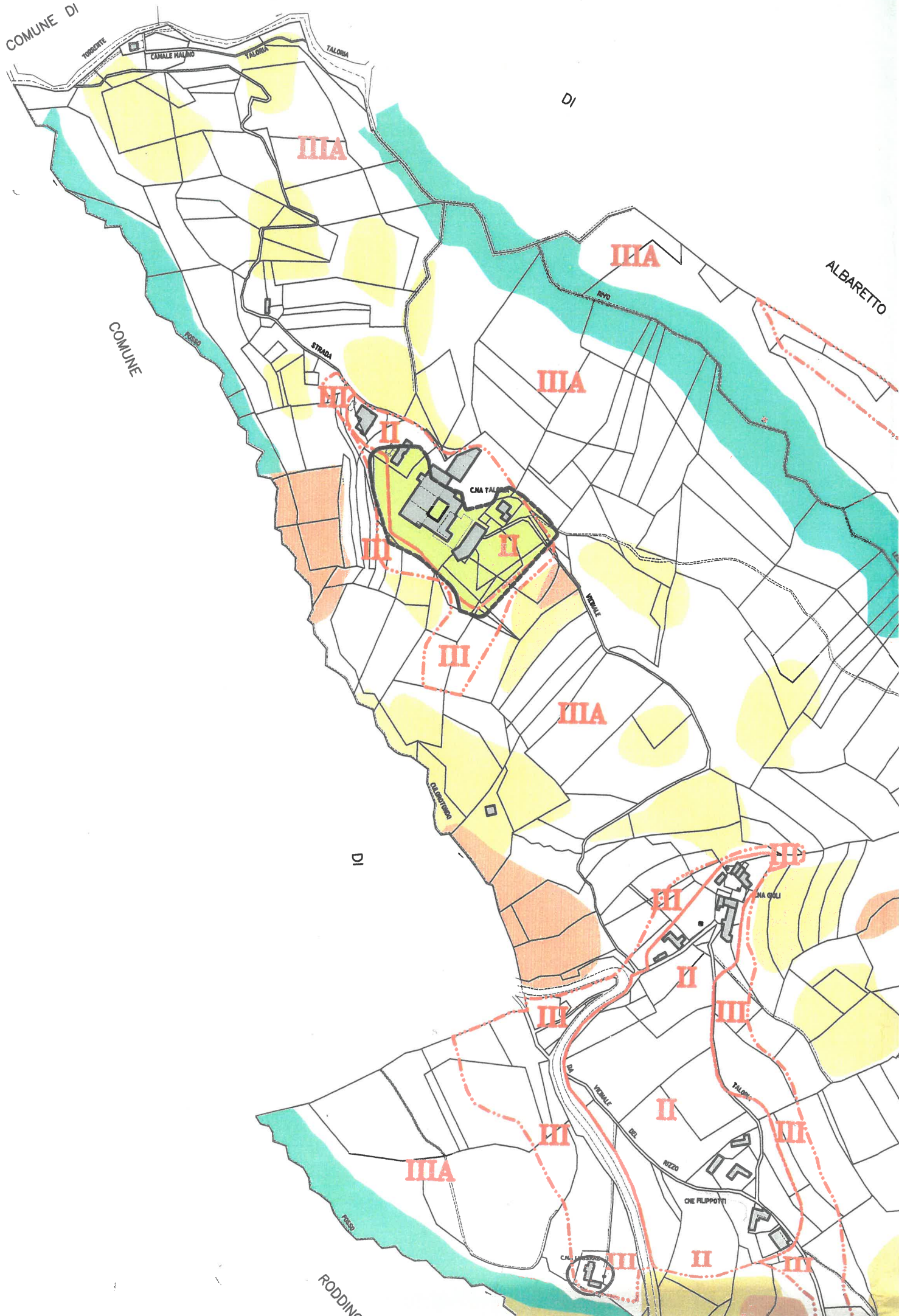


MODIFICHE AREE PERIMETRATE DI CUI ALLE TAV. 19/VP11 E TAV. 20/VP11  
IN SCALA 1:2000

N.B.: LA PRESENTE TAV.18/VP11 E' STATA INFORMATIZZATA DALLA TAV.18/VP6 DEL TIPO CARTACEO.  
PER DISCORDANZE ED ERRORI FRA LE DUE TAVOLE VALE SEMPRE LA TAV.18/VP6.

COMUNE DI SIMIGLIANO

COMUNE



DI

ALBARETTO

COMUNE

IIIA

IIIA

IIIA

II

CMA TALONIA

III

III

IIIA

DI

III

III

II

III

III

II

III

IIIA

III

II

III

RODDINO










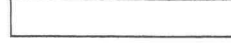






CMA TALONIA

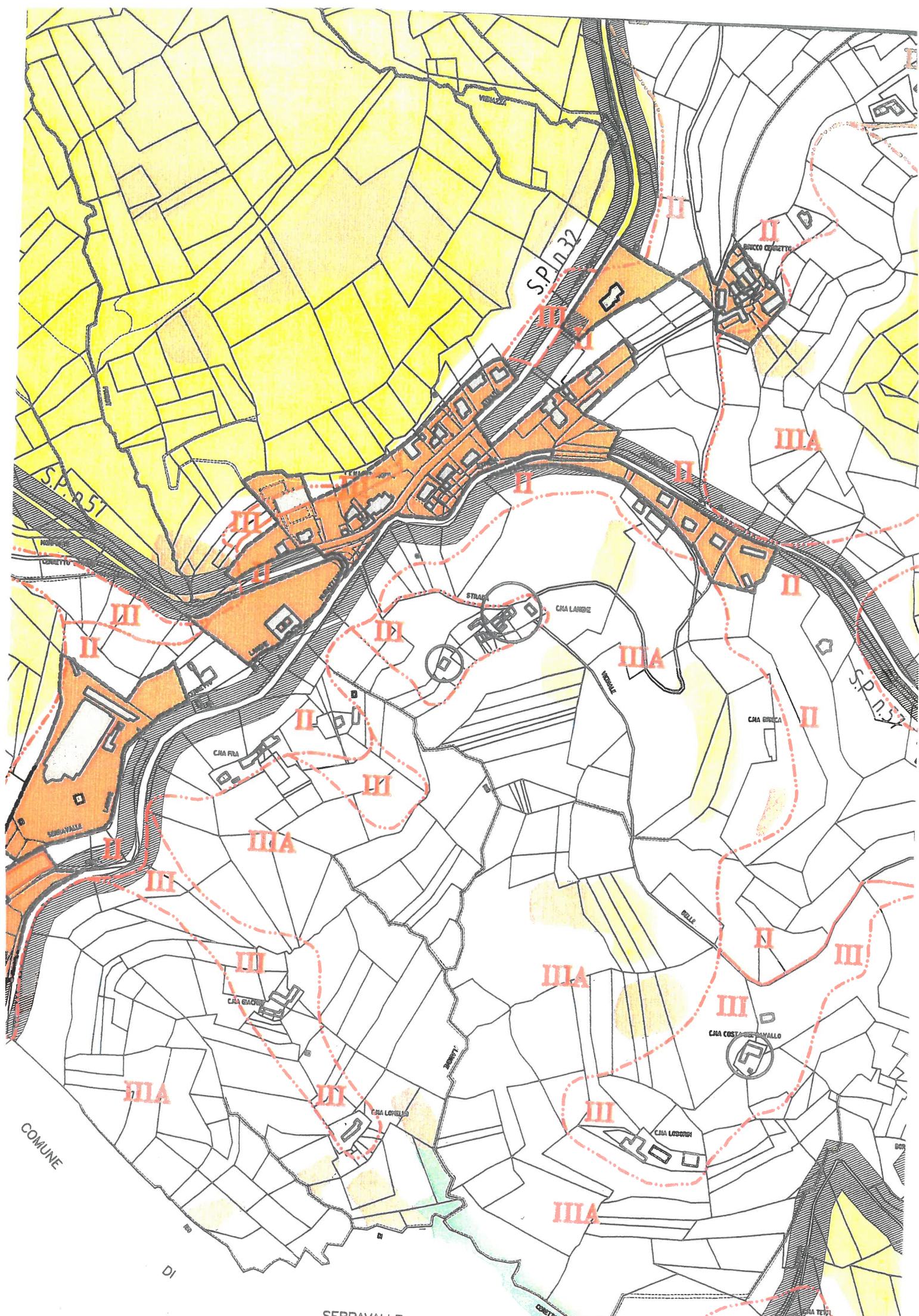




# LEGENDA

Base cartografica: composizione Catastale 1:5000

	AREE PERIMETRATE di cui alla tavola 19/VS3 "Planimetria di progetto III" "Assetto del Capoluogo"	
	AREE PERIMETRATE di cui alla tavola 20/VS3 "Planimetria di progetto IV" "Assetto Fraz.ni Cerretta e Pedaggera-Bricco e B.ta Cavallotto"	
	AREE PERIMETRATE di cui alla tavola 22/VS3 "Planimetria di progetto VI" "Assetto della località Taloria"	
	EDIFICI DI INTERESSE STORICO-AMBIENTALE IN AREA AGRICOLA	(ART. 12 N.T.A.)
	AMBITO DI ZONA	
	AREA RESIDENZIALE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO (R.C.7 e R.C.11)	(ART. 14 N.T.A.)
	NUCLEI FRAZIONI RURALI	(ART. 20 N.T.A.)
	EDIFICI CON POSSIBILITÀ DI RECUPERO	(ARTT. 18 e 20 N.T.A.)
	AREA A VINCOLO CIMITERIALE INEDIFICABILE	(ART. 24 N.T.A.)
	AREE AGRICOLE	(ART. 18 N.T.A.)
	PORZIONI DI TERRITORIO CARATTERIZZATE DA BASSE O MODERATE CONDIZIONI DI PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA - Classe II -	
	PORZIONI DI TERRITORIO AD INCERTA STABILITÀ CON POSSIBILE PRESENZA DI EDIFICI SPARSI A CARATTERE PREVALENTEMENTE AGRICOLO - Classe III indifferenziata -	
	PORZIONI DI TERRITORIO AD ELEVATA PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA - Classe III a -	
	PORZIONE DI TERRITORIO EDIFICATA IN FRAZ.NE CAPPELLETTA ATTIGUA AD AREALI IN FRANA PER LA QUALE SI IMPONGONO INTERVENTI DI RIASSETTO - Classe III b2 -	
	AREE IN FRANA ATTIVA - Fa	
	AREE IN FRANA QUIESCENTE - Fq	



COMUNE

DI

SERRAVALLE

SP n. 32

SP n. 51

SP n. 37

BIANCO CORRETTI

STRADE

CRA LARBE

CRA BRICA

CRA FRA

SERRAVALLE

CRA BACCH

CRA COSTA SERRAVALLO

CRA LOBELLO

CRA LORON

CRA TETI

IIIA

III

IIIA

III

III

IIIA

IIIA

II

IIIA

III

III

II

III

IIIA

III

II

III

II

II

II

II

II

II

II

II

II

II

II

II

II

II

II

II

II

II

II

II

II

II

II

II

II

dell'ASL-CN2 riportate all'ultimo comma del successivo Art. 18 "Aree agricole"  
con la Variante Parziale n. 11.

- ART. 14 - Aree residenziali esistenti e di completamento

Le aree residenziali esistenti e di completamento sono le zone urbanizzate di più recente edificazione destinate, nel rispetto delle previsioni del P.R.G., dei vincoli e indici contenuti nelle N.T.A. e nelle relative tabelle di zona, prevalentemente alla residenza.

In esse sono ammessi usi sussidiari ed attività compatibili con la destinazione abitativa di cui al precedente art. 10.

Le previsioni del P.R.G. si attuano, di norma, con interventi diretti tramite *permesso di costruire o denuncia di inizio attività*, fatto salvo il ricorso a strumenti urbanistici esecutivi (Piani Esecutivi Convenzionati o Piani di Recupero) quando le infrastrutture tecniche e sociali delle aree risultano insufficienti o quando sia prevista la demolizione e ricostruzione estesa ad un fabbricato plurifamiliare.

Le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione di strumenti urbanistici esecutivi sono delimitate in sede di formazione di Programma Pluriennale di Attuazione (se il Comune *ne è dotato*) o con specifiche delibere consiliari ai sensi dell'Art. 32, 2° comma e Art. 34, 1° comma della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Nel rispetto delle presenti norme e delle tabelle allegate sono ammessi i seguenti interventi:

- 1) interventi sui fabbricati esistenti:
  - adeguamento igienico sanitario e di altezza dei piani preesistenti, nei limiti di cui al successivo Art. 27;

- ristrutturazione senza alterazione di volumetria, salvo per quanto previsto al punto precedente;
- parziale demolizione e ripristino delle apparecchiature murarie deteriorate;
- demolizione e ricostruzione di edifici unifamiliari con recupero della volumetria nell'assoluto rispetto delle dimensioni del perimetro (inteso come somma di tutti i lati) e di altezza preesistenti salva la verifica della volumetria massima che non dovrà comunque superare quella risultante dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità previsto per la zona e fatta salva la verifica delle distanze prescritte in tabella;
- utilizzazione per fini abitativi delle strutture tecniche originariamente destinate al servizio agricolo, con esclusione tassativa delle tettoie, quando tali strutture siano sostanzialmente incorporate nel nucleo abitativo preesistente e nel rispetto degli elementi costruttivi e strutturali del fabbricato originario;
- modesti ampliamenti delle abitazioni, necessari al miglioramento degli impianti igienico-sanitari o al miglioramento funzionale delle stesse, non eccedenti il 20% della superficie utile e complessivamente i 60 mc. Sono fatte salve le prescrizioni fissate dalle tabelle di zona.

Per il fabbricato residenziale esistente nell'area R.C.<sub>1</sub> del Capoluogo, appositamente contrassegnato sulla Tav. 19/VP<sub>10</sub> "Assetto del Capoluogo (1:2.000)" di Variante Parziale n. 10, è consentito un ampliamento volumetrico "una tantum" pari a 200 mc.

Per il porticato esistente in area R.C.<sub>3</sub> del Capoluogo, appositamente individuato sulla Tav. 19/VP<sub>10</sub> "Assetto del Capoluogo (1:2.000)" di Variante Parziale n. 10, è ammessa la sopraelevazione di m. 2,00 sui fili di fabbricazione esistenti in rispetto alla strada Comunale Via Sottana; l'intervento è subordinato alla rimozione della copertura in amianto e all'utilizzo di materiali e tipologie tradizionali secondo quanto stabilito dal Regolamento Edilizio Comunale al fine di garantire un adeguato inserimento ambientale. L'eliminazione e lo smaltimento della copertura in amianto-cemento deve rispettare tutte le prescrizioni ed i protocolli della Legge del settore.

Le esigenze supplementari per superficie di deposito, magazzino, sosta coperta, potranno essere soddisfatte mediante costruzione di bassi fabbricati e tettoie purchè siano rispettate le seguenti condizioni:

- il nuovo inserimento dovrà derivare da uno studio esteso a tutta l'area di proprietà al fine di uniformarlo all'impianto tipologico esistente mediante prosecuzione di edifici a schiera o contrapposizioni simmetriche agli edifici esistenti con esclusione tassativa di maniche interne, salvo le norme successive;
- i fabbricati di cui trattasi non potranno superare i 60 mq. di superficie coperta, computata al lordo dei bassi fabbricati già esistenti, e dovrà essere eseguita con tecniche e materiali simili ai tradizionali; murature portanti in mattoni a vista o intonacati, struttura del tetto in legno, copertura in coppi piemontesi, serramenti in legno;
- la superficie coperta risultante, computata includendo tutti i fabbricati insistenti sul lotto o sui lotti contermini formanti la proprietà, non dovrà essere superiore ad 1/2 della totale superficie fondiaria;
- l'altezza del fabbricato e la pendenza del tetto dovranno rigorosamente uniformarsi a quella dei fabbricati preesistenti e circostanti; in difetto di riferimenti l'altezza massima ammessa è mt. 3,00 su di un unico piano;
- dovranno essere rispettate le distanze previste dalle tabelle di zona. E' ammessa la costruzione a confine previo assenso del confinante e fatta salva la verifica delle altre distanze previste;
- sono tassativamente da escludersi strutture ed elementi prefabbricati nelle varie parti dell'edificio (murature, tamponamenti, copertura) ad esclusione di eventuali orizzontamenti.

La normativa specifica è articolata nel Regolamento Edilizio Comunale.

- 2) Nuovi interventi edilizi nei lotti liberi, individuati sulla cartografia di Piano, che alla data di entrata in vigore del P.R.G. risultino serviti da accesso diretto da via

pubblica o di uso pubblico ed in aree già dotate delle infrastrutture tecniche, ovvero esiste l'impegno del Comune di realizzarle, ovvero quando il concessionario le realizzi contestualmente al fabbricato. Tali interventi dovranno rispettare le tipologie edilizie prevalenti e l'indice di utilizzazione massimo previsto dalle relative tabelle di zona.

Nel lotto parzialmente edificato, compreso in area R.C.8, è ammesso un nuovo intervento edilizio il quale potrà essere realizzato come ampliamento del fabbricato esistente e quindi in adiacenza o come nuova costruzione. Detto ampliamento dovrà rispettare in ogni caso le tipologie edilizie prevalenti e l'indice di utilizzazione previsto nella tabella di zona riferito al solo ampliamento, ossia mq.  $720 \times 0,70$  mc/mq. = 504 mc.; comunque il volume complessivo dopo l'ampliamento non dovrà superare i mc. 800.

Nel lotto parzialmente edificato, compreso in area R.C.9 è ammesso un nuovo intervento edilizio pari a 600 mc.

*Nel nuovo lotto libero edificabile in area R.C.8 di B.ta Cavallotto introdotto con la Variante Parziale n. 11 è consentita l'edificazione di cubatura residenziale di mq.  $1.437 \times 0,70$  mc/mq. = mc. 1.005. Per l'accesso al lotto dovrà essere utilizzato quello esistente per il quale dovrà essere richiesto al Settore Viabilità Provinciale di Zona l'assenso favorevole per gli eventuali lavori di adeguamento funzionale e tecnico. L'intervento edilizio, ai fini della tutela ambientale, dovrà rispettare le prescrizioni e le indicazioni riportate all'Art. 10 "Aree destinate ad usi residenziali" N.T.A. vigenti e dovrà rispettare le prescrizioni e le disposizioni dell'Art. 6 N.T.A. e Art. 32 del R.E.C. vigenti per l'obbligo di impiego dei materiali esterni e delle tipologie architettoniche similari a quelli in uso nell'edilizia tradizionale agricola. Valgono tutti i parametri edilizi ed urbanistici della relativa Tabella di zona dell'area R.C.8.*

La normativa specifica è articolata dal Regolamento Edilizio Comunale e secondo i disposti degli artt. 34, 35, 36 dovranno comunque essere mantenuti gli allineamenti e le tipologie degli edifici contigui esistenti.

Le altezze massime e i limiti massimi di confrontanza e di distanza dai confini sono fissati dalle Tabelle di zona.

Ogni intervento dovrà rispettare tutti i vincoli e le prescrizioni di cui alle tavole di Progetto: *tav. 17/VS<sub>3</sub> "Vincoli" (1:5.000), tav. 19/VS<sub>3</sub> "Assetto del Capoluogo" (1:2.000) e tav. 20/VS<sub>3</sub> "Assetto delle frazioni Cerretta e Pedaggera -*

***Bricco e B.ta Cavallotto" (1:2.000)***, in particolare dovrà essere verificata l'appartenenza alle classi di edificabilità e conseguentemente dovranno essere osservate le relative prescrizioni contenute nel successivo art. 21, nella ***"Relazione e normativa geologica" della Variante Strutturale n. 3*** e nella "Relazione geologico-tecnica sulle aree di nuova espansione urbanistica" redatte dal geologo dott. Orlando Costagli ***allegata alla Variante Strutturale n. 2 vigente.***

*Nelle aree di cui al presente articolo, valgono le indicazioni di mitigazione ambientale dell'Ufficio Acque Provinciale, dell'ARPA Piemonte e dell'ASL-CN2 riportate all'ultimo comma del successivo Art. 18 "Aree agricole" con la Variante Parziale n. 11.*

- ART. 14 bis - Area residenziale e turistico – ricettiva esistente e di completamento di località Taloria (A.R.T.)

Tale area è quella evidenziata sulla Tav. 22/VP<sub>5</sub> "Planimetria di progetto VI – Assetto della località Taloria (1:2.000)" di Variante Parziale n. 5, nella quale sono confermate le norme e prescrizioni dell'Art. 18 della Variante Parziale n. 4 inerente il recupero dei fabbricati abbandonati all'uso agricolo e le destinazioni d'uso residenziale, turistico – ricettiva e per il benessere; sono confermati i permessi di costruire rilasciati n. 02/2006 del 28.07.2006, n. 07/2007 del 14.09.2007, n. 08/2007 del 28.09.2007 e n. 10/2007 del 30.11.2007 e loro successive Varianti ed è confermata la massima cubatura preesistente abbandonata e recuperabile di mc. 5.255,75. Vengono anche confermate le prescrizioni circa l'uso di materiali esterni e l'impiego di tipologie architettoniche simili a quelle tradizionali delle aree agricole della Langa, le prescrizioni geologiche tecniche e le disposizioni dell'atto di impegno unilaterale circa le opere di urbanizzazione da prevedere e/o completare previo concordamento con il Comune.

In tale area, inoltre, è consentita la realizzazione di fabbricati residenziali (comprensivi delle destinazioni assimilabili alla residenza di cui all'Art. 10 N.T.A. vigenti) con un apporto di ulteriore e nuova cubatura residenziale e cubatura assimilabile alla residenza di mc. 3.010, consentiti dalla Variante Parziale n. 5 vigente, ulteriore nuova cubatura residenziale e cubatura assimilabile alla residenza

conseguentemente dovranno essere osservate le relative prescrizioni contenute nel successivo art. 21 e nella "Relazione geologico-tecnica sulle aree di nuova espansione urbanistica" redatta dal geologo dott. Orlando Costagli *di cui alla Variante Strutturale n. 2 e le norme e prescrizioni della "Relazione e normativa geologica" della Variante Strutturale n. 3 di adeguamento alle N. di A. del P.A.I.*

*Nelle aree di cui al presente articolo, valgono le indicazioni di mitigazione ambientale dell'Ufficio Acque Provinciale, dell'ARPA Piemonte e dell'ASL-CN2 riportate all'ultimo comma del successivo Art. 18 "Aree agricole" con la Variante Parziale n. 11.*

- ART. 16 -        Aree artigianali esistenti che si confermano (P.A.)

Sono le aree esistenti nel tessuto edilizio della Località Pedaggera e del Capoluogo, nelle quali è in atto una attività di tipo artigianale di servizio o di imprese per le quali il Piano Regolatore conferma l'attuale destinazione d'uso. L'area P.A.3 della Borgata Cavallotto è stata stralciata con la Variante Parziale n. 7.

In queste aree sono ammessi interventi edilizi diretti, concernenti opere di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione con il mantenimento della destinazione d'uso in atto, demolizioni, ricostruzioni e nuovi interventi ammessi con le norme e prescrizioni dell'ultimo comma del presente articolo e della relativa tabella di zona.

E' ammessa la realizzazione di locali per magazzini, rimesse, depositi, uffici a servizio dell'attività artigianale in atto.

Non sono ammesse costruzioni adibite a residenze salvo quella per la proprietà; la superficie utile complessiva non dovrà essere superiore a 120 mq. L'ampliamento dell'abitazione esistente del proprietario non può superare in superficie coperta il 30% della superficie coperta esistente.

Nell'area prevista dal presente articolo è vietato l'insediamento artigianale che per qualsiasi ragione (di igiene, di sicurezza e di pubblica incolumità) dovesse recare molestia od essere pregiudizievole per le aree residenziali vicine e per le destinazioni d'uso in atto.



L'esistenza delle caratteristiche igieniche, di sicurezza e pubblica incolumità, di cui al comma precedente, sono dichiarate con giudizio insindacabile del *Responsabile del Servizio Tecnico* previo parere dell'*ASL-CN2* e, ove occorra, della Commissione Edilizia.

L'insediamento dovrà comunque essere subordinato all'osservanza delle disposizioni sugli agenti inquinanti dell'aria, dell'acqua e del suolo in ordine alle norme vigenti in materia.

Sono annessi interventi edilizi diretti con le modalità dei commi precedenti con le seguenti prescrizioni:

- 1) il rapporto massimo di copertura deve essere pari a 1/2 della superficie fondiaria per tutte le aree eccetto l'area P.A.<sub>6</sub> per la quale il r.c. max deve essere pari a 1/3;
- 2) la distanza minima dai confini deve essere pari all'altezza del fabbricato e mai inferiore a ml. 5,00;
- 3) la distanza minima dal ciglio stradale mt. 7,50;
- 4) per gli edifici ammessi destinati alla residenza deve essere vincolata a verde privato una superficie non inferiore a 25 mq per ogni 100 mc di costruzione;
- 5) dovrà essere garantita una dotazione minima di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi pari al 10% della superficie fondiaria, ai sensi dei disposti di cui all'Art. 21 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni;
- 6) altezza massima, per l'area P.A.<sub>5</sub>, deve essere pari a mt. 7,00;
- 7) gli interventi da attuarsi nell'area P.A.<sub>5</sub> devono prevedere il ricorso a tipologie e materiali compatibili con il contesto: eventuali elementi prefabbricati non dovranno essere lasciati a vista, i materiali di rivestimento dovranno essere quelli della tradizione locale; le coperture dovranno essere a due falde o a padiglione con le inclinazioni usuali e con manti costituiti da elementi in laterizio. I progetti che non garantiscono un corretto inserimento ambientale verranno respinti;
- 8) nell'area P.A.<sub>6</sub> non è consentito l'insediamento di nuove attività;
- 9) nel fabbricato appositamente individuato sulla Tav.19/VP<sub>1</sub> in area P.A.<sub>5</sub> è consentito il mutamento della destinazione d'uso da artigianale ad abitazione per una unità immobiliare di mq. 150;

- 10) la nuova edificazione nell'area P.A.<sub>4</sub> dovrà avvenire nella porzione ricadente in classe IIIb nel rispetto delle relative prescrizioni fissate dall'articolo 21 delle N.T.A.; la porzione ricadente in classe IIIa *definita dalla vigente Variante Strutturale n. 2* partecipa ai computi plano-volumetrici.

Ogni intervento dovrà rispettare tutti i vincoli e le prescrizioni di cui alle tavole di Progetto: *tav. 17/VS<sub>3</sub> "Vincoli" (1:5.000), tav. 19/VS<sub>3</sub> "Assetto del Capoluogo" (1:2.000) e tav. 20/VS<sub>3</sub> "Assetto delle frazioni Cerretta e Pedaggera - Bricco e B.ta Cavallotto" (1:2.000)*, in particolare dovrà essere verificata l'appartenenza alle classi di edificabilità e conseguentemente dovranno essere osservate le relative prescrizioni contenute nel successivo art. 21, nella "Relazione geologico-tecnica sulle aree di nuova espansione urbanistica" redatte dal geologo dott. Orlando Costagli *allegata alla Variante Strutturale n. 2 e nella "Relazione e normativa geologica" del Geol. O. Costagli allegata alla Variante Strutturale n. 3 di adeguamento alle N. di A. del P.A.I.*

- ART. 16 bis- Aree per attrezzature di interesse turistico (A.T.n)

Il Piano individua tre aree per attrezzature di interesse turistico esistenti e funzionanti adibite a ristorante: A.T.<sub>1</sub> ubicata nel Capoluogo, A.T.<sub>2</sub> ubicata in frazione Pedaggera ed A.T.<sub>3</sub> ubicata in borgata Cavallotto.

In tutte le aree è consentito il mantenimento delle funzioni in atto; sono inoltre ammesse sui fabbricati esistenti mediante concessione singola: opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia. Le destinazioni d'uso ammesse sono, oltre a quelle relative all'attività turistico-ricettiva svolta, anche quella a residenza del proprietario.

Nelle aree A.T.<sub>1</sub> e A.T.<sub>2</sub>, mediante concessione singola è consentito l'ampliamento una-tantum (una volta soltanto) fino al 30% del volume esistente, da attuare nel rispetto dei limiti previsti dalle relative tabelle di zona.

Nell'area A.T.<sub>3</sub>, mediante permesso di costruire diretto è consentito con la Variante Parziale n. 2 l'ampliamento una-tantum pari a 350 mc. per l'ampliamento dei locali Ristorante *ove non già attuato*. E' confermato l'ampliamento concesso con la Variante Strutturale n. 2 vigente di mc. 600 per la

- numero massimo letto-degenza: secondo la normativa vigente.

Nel settore boscato, appositamente evidenziato alla *tav. 20/VS<sub>3</sub>*, come "*porzione inedificabile*", è vietata ogni nuova edificazione.

*Il p. di c.* è subordinata, ai sensi del 5° comma Art. 49 L.R. n. 56/77 e s.m.i., alla presentazione di atto unilaterale che disciplini modalità, requisiti, tempi di realizzazione dell'intervento e il mantenimento della destinazione d'uso a servizio ricovero, soggiorno ed assistenza per almeno 30 anni.

Ogni intervento dovrà rispettare tutti i vincoli e le prescrizioni di cui alle tavole di Progetto: *tav. 17/VS<sub>3</sub> "Vincoli" (1:5.000)*, *tav. 20/VS<sub>3</sub> "Assetto delle frazioni Cerretta e Pedaggera - Bricco e B.ta Cavallotto" (1:2.000)*, in particolare dovrà essere verificata l'appartenenza alle classi di edificabilità e conseguentemente dovranno essere osservate le relative prescrizioni contenute nel successivo art. 21, nella "Relazione geologico-tecnica sulle aree di nuova espansione urbanistica" *redatta* dal geologo dott. Orlando Costagli *allegata alla Variante Strutturale n. 2 e nella "Relazione e normativa geologica" del geol. O. Costagli allegata alla Variante Strutturale n. 3 di adeguamento alle N. di A. del P.A.I.*

#### - ART. 18 - Aree agricole

Le aree agricole sono quelle destinate esclusivamente alle attività dirette alla coltivazione, all'allevamento del bestiame, alla silvicoltura o ad esse connesse, quali la trasformazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione dei fondi degli imprenditori agricoli singoli od associati, purchè non abbiano caratteristiche industriali o commerciali.

In tale area è consentito realizzare strutture agricole tecniche o fabbricati residenziali rurali. Per quanto riguarda l'edificazione delle residenze rurali *relativi p. di c.* potranno essere rilasciate ai soggetti di cui al 3° comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 *e s.m. ed int.*; per quanto concerne le strutture agricole necessarie per il soddisfacimento dei fabbisogni delle aziende configurabili come attività agricola ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile, le relative concessioni potranno essere rilasciate ai proprietari dei fondi o a chi ne abbia titolo.

Sono, inoltre, rilasciate concessioni ai proprietari dei fondi e a chi ne abbia titolo, per fabbricati ad uso deposito attrezzi agricoli necessari alla conduzione del fondo anche da parte di non imprenditori a titolo principale e/o non coltivatori diretti, per una superficie coperta non superiore a 25 mq. ed a un solo piano fuori terra (il piano seminterrato costituisce p.f.t.) con un'altezza massima pari a m. 2,50 e con una superficie minima del lotto fondiario non inferiore a 3.800 mq. (1 giornata piemontese). I suddetti fabbricati dovranno essere rifiniti all'esterno in intonaco rustico a tinte tradizionali o a pietra locale a vista e tegole curve piemontesi (coppi) in copertura.

L'edificabilità di strutture tecniche si intende riferita ad opere destinate a:

- ricovero ed allevamento del bestiame;
- serbatoi idrici;
- ricovero attrezzi o macchine agricole;
- raccolta, lavorazione, conservazione e commercializzazione dei prodotti agricoli derivanti dalla conduzione del fondo.

Le strutture tecniche aziendali:

- non possono superare gli otto metri di altezza, eccezion fatta per i silos e per le altre opere tecniche che richiedono - per la loro natura - maggiore altezza;
- devono, quando si tratti di stalle del tipo tradizionale e non intensivo, rispettare le distanze imposte dal tredicesimo comma del presente articolo;
- devono essere collocate secondo prescrizioni particolari e specifiche da imporre in sede di concessione, tenuto conto del regime dei venti e della ubicazione del nucleo abitativo eventualmente adiacente.

Possono altresì essere imposti piantamenti di alberi con funzione di filtro od occultamento e di raccordo paesistico-ambientale:

- il rapporto di copertura, riferito al lotto, non può essere superiore ad un terzo;

- la distanza minima dai confini è di metri cinque;
- rispetto ai fabbricati esistenti la costruzione di strutture tecniche che non siano stalle, allevamenti o concimaie, è consentita in aderenza o a non meno di 10 metri.

Il rilascio della concessione per gli interventi edificatori nelle zone agricole è subordinato alla presentazione al Sindaco dell'atto di impegno dell'avente diritto che preveda quanto stabilito al 7° comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 *e s.m. ed int.* Tale atto è trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale e a spese *dell'intestatario* sui registri della proprietà immobiliare; sono fatti salvi i disposti di cui al 9° - 10° - 11° comma del già richiamato art. 25 della L.R. 56/77 *e s.m. ed int.*

La costruzione di fabbricati residenziali è soggetta alle seguenti prescrizioni:

- l'abitazione deve essere congruamente connessa alla conduzione dell'azienda e giustificata dalla dimensione dell'azienda stessa;
- l'accesso all'edificio, deve risultare da idoneo titolo giuridico e deve esistere o essere realizzato insieme alla costruzione;
- l'immobile deve essere servito da illuminazione elettrica e da acquedotto, anche se privato; deve essere assicurato lo smaltimento degli scarichi secondo le prescrizioni igienico-sanitarie anche con riferimento alle proprietà adiacenti;
- il rapporto di copertura rispetto al lotto non sia superiore ad un terzo;
- l'altezza dell'edificio non superi i due piani (8 metri) e disti dai confini di proprietà in misura non inferiore ai cinque metri e da altri edifici non meno di dieci metri.

Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali non possono superare i limiti stabiliti dal 12° comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni riferiti alle colture in atto o in progetto; in particolare:

- *terreni a colture protette in serre fisse: mc. 0,06 per mq.;*
- terreni a colture orticole o floricole specializzate: mc 0,05 per mq;
- terreni a colture legnose specializzate: mc 0,03 per mq;

- *terreni a seminativo ed a prato: mc. 0,02 per mq.;*
- terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole: mc 0,01 per mq in misura non superiore a 5 ettari per azienda;
- terreni a pascolo e prato-pascolo permanente di aziende silvo-pastorali: mc 0,001 per mq per abitazioni non superiore a 500 mc. per ogni azienda.  
In ogni caso le cubature per la residenza al servizio dell'azienda non devono nel complesso superare un volume di 1500 mc.

Ai fini del computo dei volumi edificabili è ammesso accorpamento di singole aree non contigue di una stessa azienda agricola, al lordo dei volumi abitativi già esistenti. Inoltre:

- non è consentito l'accorpamento con aree non pertinenti, per coltura in atto, all'azienda agricola interessata;
- non sono computabili, ai fini del calcolo della superficie, i terreni catastalmente classificati "incolti ed abbandonati";
- sono computabili i terreni non contigui formanti un'unica azienda agricola, ancorchè siti in territorio di un Comune limitrofo.

Quando si tratti di cooperative o associazioni agricole regolarmente costituite per l'allevamento di animali o per la trasformazione e conservazione di prodotti agricoli, è consentito realizzare anche l'alloggio di servizio-custodia.

In tal caso l'edificio abitativo dovrà insistere sul lotto che comprende la struttura tecnica e non potrà superare i 450 mc.

Gli interventi sulle costruzioni esistenti sono vincolati alle seguenti prescrizioni (fatta salva la verifica di quanto riportato al successivo art. 21 per gli edifici isolati inclusi in classe *III indifferenziata, classe III-A e classe III-B2*):

- a) è sempre consentito il consolidamento e la manutenzione ordinaria e straordinaria;

- b) sono ammessi interventi di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di ampliamento. Questi ultimi dovranno avvenire nel rispetto dei parametri fissati per la nuova edificazione;
- c) gli edifici originariamente abitativi possono essere restaurati o ristrutturati, con assoluta esclusione di demolizioni e ricostruzioni esterne, nei limiti della volumetria e delle dimensioni perimetriche preesistenti; l'altezza potrà essere modificata soltanto in applicazione all'articolo 28 delle presenti N.T.A.  
E' sempre consentita l'aggiunta dei volumi necessari per migliorare le condizioni igieniche e funzionali e per l'installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze dell'abitazione in misura non superiore al 20% del volume residenziale esistente.  
Nella ristrutturazione dell'edificio abitativo potrà essere utilizzata a fini residenziali la porzione di strutture tecniche originariamente destinate al servizio agricolo, con esclusione tassativa delle tettoie, quando tali strutture siano sostanzialmente incorporate nella parte abitativa e l'intervento sia tecnicamente indispensabile per recuperare condizioni di abitabilità minime in funzione di residenze unifamiliari e plurifamiliari.  
Ogni intervento è subordinato al rispetto delle caratteristiche architettoniche e costruttive della zona, valutate dalla Commissione Edilizia e da questa prescritte anche in relazione ai materiali da usare;
- d) gli interventi di cui alla lettera che precede sono ammessi soltanto quando esistano o siano contestualmente realizzati gli allacciamenti all'acquedotto, anche se privato, all'energia elettrica e sia previsto un sistema di smaltimento degli scarichi che salvaguardi condizioni di igiene adeguate.  
Gli accessi viari, pedonali o carrabili, devono essere mantenuti nelle condizioni esistenti al momento dell'intervento, salva diversa valutazione della Commissione Edilizia e l'esecuzione delle opere come sopra consentite non costituisce titolo per chiedere la modifica di tali accessi;
- e) sugli edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende stesse individuati sulla cartografia di Piano Regolatore sono ammessi interventi di cui alle lettere c) e d), volti al recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente, anche con destinazione residenziale extra-agricola e destinazioni trattoria di campagna, negozio di commercio al dettaglio, affitta camere e per attività connesse al turismo in genere quali ricettività di ristorazione, di pernottamento e per il benessere, previo rilascio *del permesso di costruire* anche a soggetti

diversi da quelli precisati al terzo comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni; è comunque vietato ogni insediamento incompatibile con l'attività agricola e con i caratteri ambientali della zona.

L'ulteriore individuazione di fabbricati abbandonati dall'attività agricola, quando ne sia accertato lo stato di fatto, potrà avvenire anche successivamente all'approvazione del P.R.G. mediante deliberazione Consiglio Comunale, senza che ciò costituisca variante al piano, ai sensi dell'Art. 17, 7° comma, della Legge Regionale 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Per i fabbricati di Cascina Taloria, appositamente individuati sulla Tav.18/VP4 "Planimetria di Progetto II – Assetto del territorio (1:5.000)" di Variante Parziale n. 4, contrassegnati al Foglio catastale n. 1 mappale n. 110 – 351 – 366 – 125 – 267 – 353 – 354 – 266 – 325 – 368, è consentito tramite atto di impegno unilaterale di cui al comma 5° Art. 49 L.R. 56/77, oltre il recupero e le destinazioni d'uso ammessi dalla presente lett. e) la realizzazione di posti auto (autorimesse) e/o posti per sosta coperta in ragione di 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione. L'intervento di recupero potrà prevedere (quando sia accertato mediante perizia l'impossibilità tecnica di intervenire con la ristrutturazione edilizia) l'eventuale demolizione e successiva ricostruzione dei fabbricati sul medesimo perimetro e l'eventuale traslazione dei fabbricati sul medesimo sito o nelle immediate vicinanze solo quando indispensabile ad ottenere la funzionalità dei fabbricati e degli accessi. Il progetto d'intervento dovrà prevedere l'uso di materiali esterni e l'impiego di tipologie architettoniche similari a quelle tradizionali delle aree agricole della Langa e dovrà prevedere il rispetto delle norme e prescrizioni riportate dalla Relazione geologico-tecnica del Dott. Geol. Costagli Orlando (allegata alla Variante Parziale n. 4) che qui si intendono integralmente trascritte; l'atto di impegno unilaterale dovrà coordinare l'intervento nel suo complesso con la realizzazione degli eventuali nuovi accessi, la realizzazione dei parcheggi privati, la realizzazione di spazi ad uso pubblico di collegamento e di innesto con la viabilità pubblica esistente e la realizzazione dell'allacciamento o del completamento delle opere di urbanizzazione primaria previo concordamento con il Comune;

*Per le aree e fabbricati, prima ricompresi in area residenziale R.C.3 lungo la strada Prov.le n. 323, ricondotti ad area agricola con la Variante Parziale n. 11, valgono, ora, tutte le norme del presente Art. 18 N.T.A. e della relativa Tabella di zona n. 29/VS<sub>3</sub> delle aree agricole;*



- f) per gli edifici esistenti sul territorio comunale ed adibiti ad uso abitativo per residenze extragricole, non individuati sulla cartografia di Piano, sono ammessi i seguenti interventi:
- manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - restauro e risanamento conservativo;
  - adeguamento igienico-sanitario e di altezza dei piani preesistenti, nei limiti del successivo Art. 28;
  - ristrutturazione edilizia senza alterazioni della volumetria salvo quanto disposto al punto precedente;
  - parziale demolizione e ripristino delle apparecchiature murarie deteriorate;
  - modesti ampliamenti una-tantum delle abitazioni, necessari al miglioramento degli impianti igienico-sanitari, non eccedenti il 20% della superficie utile abitativa esistente; 25 mq di superficie utile sono comunque consentiti fatte salve le prescrizioni fissate nelle tabelle di zona.

Inoltre, relativamente agli edifici di cui al presente punto f), le esigenze supplementari per superficie di deposito, magazzino, sosta coperta, potranno essere soddisfatte mediante costruzione di bassi fabbricati e tettoie come definiti al successivo Art. 31 purchè siano soddisfatte le seguenti condizioni:

- i fabbricati di cui trattasi non potranno superare i 25 mq di superficie coperta, computata al lordo dei bassi fabbricati già esistenti, e dovrà essere eseguita con tecniche e materiali simili ai tradizionali; murature portanti in mattoni a vista o intonacati, strutture del tetto in legno, copertura in coppi piemontesi, serramenti in legno;
- la tipologia del fabbricato e la pendenza del tetto dovranno rigorosamente uniformarsi a quelle dei fabbricati esistenti e circostanti;
- per i limiti di distanza dai confini valgono le prescrizioni fissate dal Codice Civile;
- sono tassativamente da escludersi strutture di elementi prefabbricati nelle varie parti dell'edificio (murature, tamponamenti, coperture) ad esclusione di eventuali orizzontamenti.

Per il fabbricato ad uso residenza extra-agricola appositamente individuato, in località Cascina Langhe, sulla Tav. 20/VP<sub>3</sub> “Planimetria di Progetto IV – Assetto Frazioni Cerretta e Pedaggera – Bricco e B.ta Cavallotto (1:2.000)” **di Variante Parziale n. 3** è consentito un apporto di nuova cubatura “una-tantum” (una volta soltanto) di mc. 180 oltre quella consentita dalle norme della precedente lett. f)

pari al 20% già utilizzata. ***L'intervento di apporto di nuova cubatura, è confermato dalla Variante Strutturale n. 3 qualora non ancora attuato.***

Nel lotto edificato ubicato in frazione Cerretta, appositamente segnalato sulla tav. 20/V<sub>2</sub>-A e Tav. 20/VP<sub>2</sub> Planimetria di Progetto IV ***di Variante Parziale n. 2***, è consentito l'ampliamento una-tantum (una volta soltanto) del fabbricato esistente in misura pari a 100 mc. ***L'intervento di ampliamento con apporto di cubatura di mc. 100, è confermato dalla Variante Strutturale n. 3 qualora non ancora attuato.***

Tutti gli interventi di cui al presente articolo dovranno rispettare tutti i vincoli e le prescrizioni di cui alle tavole di Progetto: ***tav. 17/VS<sub>3</sub> "Vincoli" (1:5.000), tav. 18/VS<sub>3</sub> "Assetto del territorio" (1:5.000) ed alla tavola n. 1 "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" redatta dal geologo dott. Orlando Costagli, in particolare dovrà essere verificata l'appartenenza alle classi di edificabilità e conseguentemente dovranno essere osservate le relative prescrizioni contenute nel successivo art. 21 e nella "Relazione e normativa geologica" redatta dallo stesso geologo dott. Orlando Costagli allegata alla Variante Strutturale n. 3.***

Per tutto quanto non è compreso nel presente articolo si fa riferimento ai disposti dell'art. 25 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Si richiama quanto precisato al precedente art. 6.

Valgono, inoltre, le indicazioni espresse dall'ARPA Piemonte nel parere di valutazione ambientale sulla Variante Parziale n. 10, ossia dovranno essere applicati gli indirizzi di buona progettazione di cui alle Linee guida adottate con D.G.R. n. 30-13616 del 22.03.2010 "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la pianificazione locale". Inoltre negli interventi edilizi di nuova costruzione o adattamento di quelli già esistenti si dovranno prevedere accorgimenti e misure finalizzati alla minimizzazione dei consumi di energia ed all'uso di fonti energetiche rinnovabili approvati con D.G.R. del 04.08.2009, in attuazione della legge 28 maggio 2007 n. 13 (Disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia). Si dovranno, ancora, rispettare le seguenti prescrizioni:

- Al fine del risparmio idrico, utilizzare per tutti gli usi compatibili, le acque meteoriche e le acque prelevate al di fuori del pubblico servizio di acquedotto.
- Prevedere tutte le soluzioni, anche edilizie, finalizzate e limitare al minimo gli impatti che possono determinare processi di degrado del suolo: erosione, contaminazione, perdita di fertilità, impermeabilizzazione, compattazione, diminuzione della biodiversità e diminuzione della materia organica.
- Ridurre l'impermeabilizzazione delle superfici scolanti adottando pavimentazioni permeabili, particolarmente indicate in cortili, marciapiedi, parcheggi, prevedendo l'uso di manto bituminoso solo nei luoghi di maggior frequenza di passaggio.
- Garantita, sin ove possibile, una buona integrazione degli interventi con gli elementi del contesto paesaggistico in cui si collocano e mitigare gli impatti visivi sul paesaggio realizzando fasce di mitigazione paesaggistica (fasce tampone).

Inoltre, nelle aree agricole, ogni intervento di trasformazione del suolo, dovrà essere finalizzato (ai sensi del parere di Valutazione Ambientale espresso dall'Ufficio Acque della Provincia di Cuneo sulla Variante Parziale n. 10) a preservare le attività di uso della risorsa idrica in essere sul territorio ed in ogni caso dovrà essere garantita da compatibilità dell'intervento edificatorio con il "Piano di Gestione del Distretto Idrografico del Fiume Po' approvato con D.P.C.M. del 08.02.2013" con il vigente "Piano di tutela delle acque della Regione Piemonte" e con il "Piano stralcio per l'assetto idrografico (P.A.I.)" ed annessa Deliberazione n. 8 del 21.12.2010 dell'Autorità di Bacino del fiume Po con la quale sono stati emanati i "Criteri integrativi per la valutazione della compatibilità di opere trasversali e degli impianti per l'uso della risorsa idrica".

*Per ogni intervento edilizio quando consentito nelle presenti aree agricole, dovranno essere rispettate le indicazioni dell'Ufficio Acque Provinciale riportate nel parere di valutazione ambientale sulla Variante Parziale n. 11, seguenti:*

- *non interferenza con le aree di salvaguardia delle captazioni ad uso potabile;*
- *impossibilità di prevedere la costruzione di captazioni idriche che consentano la comunicazione tra la falda freatica e le falde profonde ai sensi dell'art. 2, comma 6 L.R. 30 aprile 1996 n. 22 e s.m.i.;*
- *non interferenza con i diritti delle concessioni legittimamente costituite;*

- *specificazione che lo stoccaggio in cisterna dell'acqua piovana dalle coperture degli edifici e dalle aree terrazzate, ai sensi dell'art. 2 del D.P.G.R. 10/R e s.m.i., non è soggetta al rilascio di concessione di derivazione;*
- *l'approvazione delle varianti di destinazione d'uso del suolo non determina l'attribuzione di una dotazione idrica, e che pertanto, non può essere utilizzata acqua concessa per un differente uso senza che sia stata richiesta specifica variazione della concessione di derivazione;*

*Dovranno, inoltre, essere rispettate le indicazioni dell'ARPA Piemonte dettate sul parere ambientale di Variante Parziale n. 11, seguenti:*

- *ogni intervento edilizio di nuova costruzione, ove tecnicamente possibile e non determini problematiche di carattere tecnico e/o con la presenza di falda acquifera superficiale, dovrà essere dotato di un'adeguata cisterna interrata per la raccolta e il successivo riutilizzo delle acque meteoriche. Tali acque potranno essere reimpiegate per usi compatibili quali l'irrigazione delle aree verdi di pertinenza, per l'impianto antincendio, come sanitari per usi non potabili, ecc.;*
- *tutti gli interventi di nuova edificazione dovranno prevedere il collegamento, dove già disponibili e/o tecnicamente fattibile, a reti duali in coerenza con quanto previsto dall'art. 146 comma 2 del D. Lgs. 152/2006;*
- *ai sensi dell'art. 146 del D. Lgs. 152/2006 dell'art. 42, comma 6 del PTA, per le finalità di risparmio idrico si suggerisce, in aggiunta al riutilizzo delle acque meteoriche, siano utilizzate per tutti gli usi compatibili, acque prelevate al di fuori del pubblico servizio di acquedotto;*
- *deve essere garantita la funzionalità e la salvaguardia di canali e opere di presa al fine di evitare di compromettere l'irrigabilità dei terreni ed il mantenimento dell'attuale stato di biodiversità e connettività ecologica;*
- *i piani e i progetti attuativi delle previsioni urbanistiche dovranno documentare le modalità di recapito delle acque bianche e nere al fine di verificare l'idoneità dei ricettori previsti;*
- *il 20% per ogni tipo di attività dell'area di ciascun intervento edilizio di nuova costruzione sia destinato a superfici permeabili e drenanti (rapporto di permeabilità);*
- *la pavimentazione delle eventuali nuove aree a parcheggio pubblico e/o di uso pubblico dovrà favorire la permeabilità del suolo, mediante il ricorso a soluzioni tecniche drenanti e a elevato grado di inerbimento (marmette autobloccanti forate, sterrati inerbiti, parcheggi su prato armato, ....), mentre le protezioni al piede per la messa a dimora di esemplari arborei dovranno essere*

*costituite da griglie che permettano la percolazione delle acque meteoriche. Si richiede infine di mettere in atto sistemi e soluzioni tecniche finalizzati a limitare gli impatti determinanti degrado del suolo (erosione, contaminazione, impermeabilizzazione);*

- *dovrà essere valutata la necessità di piantumare fasce di vegetazione arborea arbustiva a confine delle aree di trasformazione. Tali formazioni vegetali assolvono diverse funzioni ambientali, che spaziano dalla protezione contro le emissioni acustiche e gli inquinanti atmosferici, alla depurazione dei deflussi idrici, alla connessione e compensazione ecologica, fino a quella di habitat per diverse specie faunistiche. La realizzazione di fasce arboreo arbustive dovrà essere rigorosamente prevista in caso di nuovi edifici che si interfacciano con ambiti agricoli integri;*
- *per le aree a verde si chiede di prediligere la scelta di specie autoctone arbustive ed arboree a chioma ampia e crescita veloce escludendo specie esotiche o di esclusivo valore ornamentale al fine di favorire il più possibile la presenza temporanea e/o permanente di entomofauna ed avifauna in un più generale contesto di rispetto e tutela della biodiversità, ovvero offrendo a tali faune sufficienti condizioni per il soddisfacimento delle loro esigenze trofiche e spaziali; inoltre si chiede di tenere presente nella scelta delle essenze la D.G.R. 46-5100 del 18 dicembre 2012;*
- *per le fasi di cantiere, si richiede di adottare tutte le precauzioni possibili per non trasferire in loco terreni di riporto / suolo fertile contenenti semi o propaguli vegetativi di specie alloctone invasive oltre a controllare il possibile sviluppo delle stesse tramite l'inerbimento in tempi rapidi di cumuli di terra accantonati attraverso la semina di miscugli di specie erbacee autoctone e compatibili con la stazione;*
- *dovranno essere previsti: l'utilizzo di led per l'illuminazione delle aree e dei percorsi di accesso ai nuovi edifici, la limitazione della dispersione di flusso luminoso mediante l'utilizzo di lampade per l'illuminazione pubblica ad alta efficienza, la regolamentazione degli orari di accensione dell'illuminazione decorativa e l'applicazione di regolatori di flusso luminoso;*
- *negli interventi edilizi di nuova costruzione, o di intervento su edifici esistenti, dovrà essere garantita la sostenibilità energetico-ambientale prevedendo accorgimenti e misure finalizzate alla minimizzazione dei consumi di energie e l'utilizzo di impianti e sistemi ecomcompatibili derivanti a fonti energetiche*

rinnovabili (solare-termico, fotovoltaico, ecc. ...) secondo il D. Lgs. 192/05 e la L.R. 13/07;

- *l'installazione di sistemi solari termici e fotovoltaici dovrà fare riferimento alle seguenti indicazioni: gli impianti dovranno essere preferibilmente integrati alla copertura ovvero all'organismo edilizio;*
- *in tutte le aree disponibili le fasi di progettazione e realizzazione del verde dovranno svilupparsi contestualmente a quelle di edificazione, in modo da garantire, fin da subito, soluzioni paesaggisticamente apprezzabili;*
- *l'Amministrazione comunale potrà richiedere, nei casi di eventuale criticità paesaggistica, la realizzazione di barriere verdi con funzione di filtro visuale anche dove non espressamente previste;*
- *in sede di progettazione dovrà essere condotta una valutazione della localizzazione e conformazione dei nuovi edifici con riferimento a possibili impatti con l'avifauna e solo in tal caso prevedere accorgimenti costruttivi che possano limitare tale problematica;*
- *in sede di progettazione tutti i nuovi interventi edilizi dovranno assumere quale riferimento quanto stabilito negli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia" e negli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la pianificazione locale", approvati dalla Regione con DGR n. 30-13616 del 22.03.2010.*

*Dovranno, ancora, essere rispettate le prescrizioni dell'ASL-CN2 dettate sul parere ambientale di Variante Parziale n. 11, seguenti:*

- *in sede di istanza di permesso di costruire dovrà essere verificata la sostenibilità degli interventi edificatori in rapporto alla potenzialità dei sistemi locali di raccolta e smaltimento dei rifiuti e depurazione delle acque reflue;*
- *in sede di rilascio del permesso di costruire il progettista dovrà asseverare il rispetto delle norme igienico-edilizie vigenti.*

~~- ART. 19 -~~

~~Allevamenti di bestiame~~

~~Gli allevamenti di bestiame si distinguono in:~~

- ~~1) allevamenti aziendali;~~

Per gli edifici rurali abbandonati, o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole, individuati sulla cartografia di Piano Regolatore, sono ammessi interventi di cui al punto e) del precedente Art. 18.

Per gli edifici esistenti nei nuclei frazionali rurali ed aree agricole ed adibiti ad uso abitativo per residenze extraagricole, non contrassegnati sulla cartografia di Piano, sono ammessi gli interventi di cui al punto f) del precedente Art. 18.

Si richiama quanto precisato al precedente art. 6.

Ogni intervento dovrà rispettare tutti i vincoli e le prescrizioni di cui alle tavole di Progetto: *tav. 17/VS<sub>3</sub> "Vincoli" (1:5.000) e tav. 18/VS<sub>3</sub> "Assetto del territorio" (1:5.000)*, in particolare dovrà essere verificata l'appartenenza alle classi di edificabilità e conseguentemente dovranno essere osservate le relative prescrizioni contenute nel successivo art. 21 e nella *"Relazione e normativa geologica"* redatta dal geologo dott. Orlando Costagli *allegata alla Variante Strutturale n. 3 di adeguamento alle N. di A. del P.A.I.*

- ART. 21 - Aree inedificabili e ad edificazione condizionata

Sono definite inedificabili alcune aree, individuate sulla cartografia di Piano Regolatore Generale.

I vincoli *di inedificabilità* insistono su:

- a) area di rispetto cimiteriale;
- b) fascia a protezione delle strade provinciali e comunali;
- c) aree di rispetto dei fiumi, torrenti, canali;
- d) aree boscate *sia cartografiche sulle tavole della Variante Strutturale n. 3 che quelle in atto ossia anche non cartografate;*

- e) *aree di rispetto delle sorgenti utilizzate per il consumo umano anche non riportate in cartografia ma esistenti di fatto (m. 200 ai sensi del c. 5 art. 94 D. Lgs. 152/2006);*
- f) *impianti di depurazione esistenti anche se non riportati in cartografia (m. 100 ai sensi della normativa vigente di settore).*

In tali aree, riportate *o no* sulla Tavola 17/VS<sub>3</sub> "Planimetria di Progetto I - Vincoli" sono consentiti, *sui fabbricati eventualmente esistenti al loro interno (fatte salve le ulteriori prescrizioni di cui al presente Art. 21)*, interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione senza aumento di volumetria dei fabbricati esistenti, fermo restando quanto specificato ai successivi Artt. 24 - 34 - 37 N.T.A.

Sono sottoposte a vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 1 della Legge n. 431 del 8.8.1985 *e successive modifiche ed integrazioni di cui al D.Lgs. 42/2004*, le seguenti aree:

- g) *i fiumi, i torrenti ed i corsi d'acqua e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 m. per quelli classificati "Acque pubbliche": Torrente Belbo (n. 60 dell'elenco) e Torrente Talloria (n. 82 dell'elenco);*
- h) *le aree ricoperte da boschi ancorchè percorse o danneggiate dal fuoco.*

In tali aree è consentito intervenire con le procedure previste *dal D. Lgs. n. 42/2004 e s.m. ed int. e dalle Leggi Regionali e/o disposizione di settore vigenti.*

Sono infine inedificabili o edificabili con prescrizioni le seguenti aree:

- *Aree di Classe II*

*La Classe II individua aree caratterizzate da basse o moderate condizioni di pericolosità geomorfologica. Subordinatamente all'esito delle indagini geognostiche, degli studi geologici e geotecnici, previsti dalla vigente normativa sovra comunale – D.M. 13.01.2008 (Norme Tecniche per le Costruzioni – NTC*



14.01.2998, L.R. n. 45/89) – nonché all'eventuale individuazione di accorgimenti tecnici atti a diminuire le moderate condizioni di pericolosità, realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo, sono consentiti tutti gli interventi previsti dal PRGC.

- Aree di Classe III indifferenziata

La Classe III indifferenziata individua zone ad incerta stabilità, con possibile presenza di edifici sparsi a carattere prevalentemente agricolo. Gli interventi edilizi ammessi, riferiti all'esistente, sono i seguenti:

- manutenzione, restauro, ristrutturazione, cambi di destinazione d'uso, adeguamenti igienico-funzionali che consentano una più razionale fruizione degli edifici esistenti quali la realizzazione di ulteriori locali, il recupero di preesistenti locali inutilizzati, aumenti di cubatura qualora previsti dallo strumento urbanistico, pertinenze quali box, ricovero attrezzi, depositi ecc.

Nei riguardi esclusivi delle attività agricole esistenti, in aggiunta a quelli di cui sopra, gli interventi edilizi ammessi sono i seguenti:

- la realizzazione di nuove costruzioni che riguardino in senso stretto edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, purchè le condizioni di pericolosità dell'area la consentano tecnicamente.

Trattandosi di aree ad incerta stabilità le ristrutturazioni, gli ampliamenti ed i cambi di destinazione d'uso saranno condizionati all'esecuzione di studi di compatibilità geomorfologica comprensivi di indagini geologiche e geotecniche, mirate a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio ed a prescrivere, se ritenuto necessario, gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione. Nuovi edifici per attività agricole e residenze rurali dovranno risultare non diversamente localizzabili nell'ambito dell'azienda agricola e la loro fattibilità verificata ed accertata da opportune indagini geologiche, idrogeologiche e, se necessario, geognostiche dirette al dettaglio, in ottemperanza al D.M. 14.01.2008 e L.R. n. 45/89.

- Aree di Classe III-A

La Classe III-A individua aree ad elevata pericolosità geomorfologica per presenza di varie forme di dissesto al loro interno. Entro questa Classe non

*sono ammesse nuove costruzioni residenziali e/o produttive. Gli interventi urbanistici consentiti sono funzione del grado di pericolosità dell'area.*

*Sugli edifici sparsi esistenti in ambito di dissesto attivo (frane attive Fa e fascia Ee) sono consentiti:*

- a) interventi di demolizione senza ricostruzione e di manutenzione ordinaria;*
- b) interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti ed a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;*
- c) interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche o di interesse pubblico ed interventi di consolidamento e di restauro conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa speciale di tutela degli stessi;*
- d) opere di bonifica, di sistemazione e di monitoraggio dei movimenti franosi;*
- e) opere di regimazione delle acque superficiali e sotterranee;*
- f) opere di realizzazione e di ristrutturazione di infrastrutture lineari a rete di servizi pubblici essenziali e di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue non altrimenti localizzabili, previo studio di compatibilità dello intervento con lo stato di dissesto esistente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto dello stato di dissesto esistente.*

*Sugli edifici sparsi esistenti in ambiti interessati da frane quiescenti (Fq) sono consentiti i soli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria ed adeguamento igienico funzionale, restauro e risanamento conservativo, nonché interventi di ristrutturazione edilizia interessanti edifici residenziali.*

*Sugli edifici sparsi esistenti esterni alle perimetrazioni di frane (Fa e Fq) oltre agli interventi di cui ai punti precedenti è consentita la ristrutturazione edilizia, con eventuale cambio di destinazione d'uso ed aumenti di cubatura qualora previsti dallo strumento urbanistico, solo a seguito di idonei studi geologici-geotecnici che ne attestino la fattibilità.*

**- Aree di Classe III-B2**

*La Classe III- B2 comprende l'area urbanizzata di Fraz.ne Cappelletta, attigua ad areali in frana sotto monitoraggio della Regione Piemonte. Per le porzioni di*

*territorio classificate in classe III- B2 l'edificabilità è condizionata alla messa in atto di interventi di riassetto territoriale esteso, a carattere pubblico o privato, che saranno definiti soltanto da apposite indagini e progetti che, in relazione alle opere previste e ai livelli di rischio, valuteranno e disciplineranno la possibilità di realizzare nuove opere, ampliamenti e completamenti degli edifici esistenti. In assenza d'interventi di riassetto territoriale, loro completamento e certificato di regolare esecuzione dei lavori, sono ammessi: manutenzione, restauro e risanamento conservativo, cambi di destinazione d'uso, ristrutturazione edilizia senza aumento di cubatura per documentate esigenze di adeguamento igienico, sanitario e funzionale.*

*Valgono, ancora le seguenti prescrizioni dettate dal Geol. Costagli riportate sulla normativa geologica:*

- *Piccole costruzioni di tipo agricolo (ciabot), finalizzate all'esclusiva conduzione di appezzamenti di terreno da parte dei conduttori agricoli su terreni in attualità di coltivazione, aventi superficie coperta massima definita dalle norme di Piano e comportanti un volume di scavi inferiore a 50 metri cubi, possono essere realizzate nelle aree di Classe III e III-A; per queste ultime escluse le aree Fa e Ee. Tali costruzioni dovranno risultare impostate su di un unico piano terra e realizzate senza comportare eccessivi scavi o riporti di terreno. Una perizia geologico-tecnica, a seguito di verifiche locali, ne dovrà attestare la compatibilità con le eventuali condizioni di dissesto idrogeologico del versante.*
  
- *Tutti gli interventi di nuova edificazione ricadenti nella Classe II dovranno essere congruenti con l'eventuale potenziale situazione di rischio, con indicati in modo dettagliato gli accorgimenti tecnici atti a superare quest'ultima. Tali accorgimenti saranno esplicitati in una Relazione geologico-tecnica, comprendente l'analisi geomorfologica dell'intorno significativo, nonché geotecnica dei litotipi costituenti il versante o la base di fondazione dell'opera. La Relazione geologico-tecnica dovrà fare esplicito riferimento al D.M. 14.01.2008. Il rispetto del D.M. 14.01.2008 dovrà comunque essere garantito in tutti gli altri tipi d'intervento: manutenzione straordinaria, ristrutturazione, ampliamento, sopraelevazione, mutamento di destinazione d'uso, ecc...*

- *Gli interventi previsti non dovranno incidere in modo negativo sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità. Pertanto si dovranno prevedere ed evitare situazioni che pregiudichino la fruibilità dei terreni adiacenti per motivi vari, tra cui sbancamenti eccessivi o non risarciti al piede, riporti di terreno non stabilizzato sui versanti, sbarramenti e ritombamenti di compluvi, immissione di acque concentrate su versanti, assenza o carenza di rete di drenaggio superficiale, opere e difese spondali che tendono ad orientare la corrente su proprietà confinanti o indirizzino l'eventuale esondazione sui terreni degli opposti frontisti, ecc...*

- ART. 22 -

Strutture tecniche agricole esistenti nelle zone residenziali

Per le strutture tecniche agricole esistenti nelle zone residenziali in uso ad imprenditori agricoli a titolo principale è consentito l'adeguamento alle esigenze aziendali.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento e di ristrutturazione edilizia senza ampliamento delle strutture esistenti; per i fabbricati ricadenti all'interno delle aree definite centro storico sono ammessi gli interventi previsti sulle tavole di progetto.

Qualora si tratti di strutture adibite ad allevamenti a carattere intensivo o comunque molesti sono consentiti esclusivamente interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione; non sono ammessi interventi che comportino un potenziamento delle concimaie esistenti.

- ART. 23 -

Attività produttive in zona impropria

Ancorché in contrasto con le destinazioni previste nel presente P.R.G. è consentito il proseguimento delle funzioni in atto al momento della adozione del P.R.G.

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE  
DI CERRETTO LANGHE**

AREA RESIDENZIALE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO R.C.9

<b>DESTINAZIONE:</b> RESIDENZIALE	<b>UBICAZIONE:</b> FRAZ. PEDAGGERA	<b>TABELLA</b> N. 14/VS <sub>3</sub>
--------------------------------------	---------------------------------------	---

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq	12.490
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq	11.255
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq	1.660
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc	8.300
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq	0,66
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq	0,73
SUPERFICIE LOTTO LIBERO (stralciato)		mq	- <sup>(°)</sup>

<sup>(°)</sup> Ricondotto ad area agricola per mq. 4.300 *con Variante Parziale n. 7.*

<sup>(°°)</sup> Indice *di densità edilizia fondiaria* da annullare in quanto è stato stralciato il lotto libero.

**CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:**

<i>It</i> (indice di <i>densità edilizia</i> territoriale)	mc/mq		-
<i>If</i> (indice di <i>densità edilizia</i> fondiaria) <sup>(°°)</sup>	mc/mq		<i>esistente + 20%</i>
H (altezza massima)	m		7,50
Rc (rapporto di copertura)			1/2
<i>Dc</i> (distanza min. dal confine)	m		5,00
<i>D</i> (distanza min. dai fabbricati)	m		10,00
<i>Ds</i> (distanza min. dal <i>confine</i> stradale)	m		5,00

STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI: Piani Esecutivi Convenzionati ex art. 43 L.R. 56/77 e s.m.i.

INTERVENTI AMMESSI IN ASSENZA DI STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI:

Vedi Artt. 10 - 14 N.T.A.

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE  
DI CERRETTO LANGHE**

AREA PER INSEDIAMENTO ARTIGIANALE ESISTENTE CHE SI CONFERMA P.A.<sub>2</sub>

DESTINAZIONE: ARTIGIANALE	UBICAZIONE: FRAZ. PEDAGGERA	TABELLA N. 20/VS <sub>3</sub>
------------------------------	--------------------------------	----------------------------------

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq	4.540
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq	4.340
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq	470
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc	-
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq	-
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq	-

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:

<i>It</i> (indice di <i>densità edilizia</i> territoriale)	mc/mq		-
<i>If</i> (indice di <i>densità edilizia</i> fondiaria)	mc/mq		-
H (altezza massima)	m		-
Rc (rapporto di copertura)			1/2
<i>Dc</i> (distanza min. dal confine)		h = fabbricato e mai inferiore a mt 5,00	
<i>D</i> (distanza min. dai fabbricati)	m		10,00
Ds (distanza min. dal <i>confine</i> stradale)	m		7,50

INTERVENTI AMMESSI:

Vedi Art. 16 N.T.A.

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE  
DI CERRETTO LANGHE**

AREA PER INSEDIAMENTO ARTIGIANALE ESISTENTE CHE SI CONFERMA P.A.<sub>6</sub>

<b>DESTINAZIONE:</b> ARTIGIANALE	<b>UBICAZIONE:</b> F.NE PEDAGGERA	<b>TABELLA</b> N. 24/VS <sub>3</sub>
-------------------------------------	--------------------------------------	---

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq	2.195
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq	2.195
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq	120
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc	-
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq	-
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq	-

**CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:**

<i>It</i> (indice di <i>densità edilizia</i> territoriale)	mc/mq		-
<i>If</i> (indice di <i>densità edilizia</i> fondiaria)	mc/mq		-
H (altezza massima)	m		-
Rc (rapporto di copertura)			1/3
<i>Dc</i> (distanza min. dal confine)		h = fabbricato e mai inferiore a mt 5,00	
<i>D</i> (distanza min. dai fabbricati)	m		10,00
Ds (distanza min. dal <i>confine</i> stradale)	m		7,50

**INTERVENTI AMMESSI:**

Vedi Art. 16 N.T.A.

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE  
DI CERRETTO LANGHE**

AREE AGRICOLE

DESTINAZIONE: RURALE	UBICAZIONE: TERRITORIO COMUNALE	TABELLA N. 29/VS <sub>3</sub>
-------------------------	------------------------------------	----------------------------------

SUPERFICIE TERRITORIALE (°)	(St)	mq	9.849.365 + 3.400 = 9.852.765
SUPERFICIE FONDIARIA (°)	(Sf)	mq	9.259.205 + 3.400 = 9.262.605
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq	-
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc	-
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq	-
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq	-

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:

Ift (indice di fabb. territoriale)		mc/mq	0,03 ed altri in relaz. alla specif. della coltiv.
Iff (indice di fabb. fondiaria)		mc/mq	-
H (altezza massima)		m	7,50
Rc (rapporto di copertura)			1/3 rispetto al lotto
Dm (distanza min. dal confine)		m	5,00
Df (distanza min. dai fabbricati)		m	10,00
Ds <sub>1</sub> (distanza min. dal <i>confine</i> strade Prov.li, Com.li)			Vedi Art. 34
Ds <sub>2</sub> (distanza min. dal <i>confine</i> strade Vicinali)		m	5,00 o 10,00 a norma di Codice della strada

INTERVENTI AMMESSI E DESTINAZIONI:

Vedi Art. 18 N.T.A.

(°) *Aumento della superficie territoriale e fondiaria per stralcio parte di area R.C.3 di mq. 3.400 nel Capoluogo e condotta ad area agricola con la Variante Parziale n. 11.*