

REGIONE PIEMONTE
COMUNE DI
DIANO D'ALBA

P.R.G.C.

PIANO REGOLATORE
GENERALE COMUNALE
DEFINITIVO

VARIANTE STRUTTURALE N. 1
EX ART. 17 COMMA 4 L.R. 56/77 E S.M.I.

OGGETTO:
RELAZIONE TECNICA

DATA LUGLIO 2014

-Documento programmatico: Delib. CC n° 32 del 28/10/2011
Esecutiva a sensi Legge
-Preliminare: Delib. CC n° 16 del 30/04/2013
Esecutiva a sensi Legge
-Preliminare: controdedotto Delib. CC n° 47 del 29/11/2013
Esecutiva a sensi Legge

IL SINDACO

IL RESPONSABILE
DEL PROCEDIMENTO

IL PROGETTISTA

IL SEGRETARIO

PREMESSA

Premesso che la Variante Strutturale in oggetto ha svolto il seguente iter procedurale:

- l'avvio del procedimento è avvenuto con l'approvazione del Documento Programmatico, e della Verifica di assoggettabilità a V.A.S., con D.C. n. 32 del 28/10/2011;
- la prima Conferenza di Pianificazione sul Documento Programmatico si è svolta nella 1^a seduta in data 11/01/2012 e nella 2^a seduta in data 22/02/2012;
- a seguito dei risultati delle due Conferenze sono pervenuti al Comune i seguenti pareri ambientali/urbanistici espressi dai soggetti interpellati alla Conferenza di pianificazione:
 - Azienda Sanitaria Locale CN2 – Dipartimento di Prevenzione S.O.C. Igiene e Sanità Pubblica,
 - ARPA Piemonte – Area Funzionale Tecnica – Ambiente e Natura,
 - Provincia di Cuneo – Ufficio pianificazione.
 - Regione Piemonte – Direzione Programmazione Strategica, Politiche Territoriali ed Edilizia,
- Relativamente alla preventiva Verifica di Assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica, l'Organo Tecnico Regionale in materia di V.A.S. aveva formulato apposito contributo con nota prot. n. 203/DB0805 del 21/02/2012 che riteneva opportuno l'assoggettamento alla valutazione, con una serie di osservazioni;
- l'Organo Tecnico Comunale per la V.A.S. ha ritenuto di escludere la Variante dalla fase di Valutazione (decisione recepita con D.G.C. del 19/04/2013 che si allega) in quanto il Comune, elaborando il progetto preliminare, ha sensibilmente ridotto i contenuti della variante ipotizzati nel documento programmatico ed ha recepito in toto, e tenuto in debita considerazione, i rilievi e le proposte regionali di cui alla nota-parere prot. n. 5811/DB08 del 21/02/2012;
- sulla base degli elementi emersi il Comune ha elaborato il Progetto Preliminare;

- con D.C. n. 16 del 30/04/2013 il Comune ha adottato il Progetto Preliminare;
- con D.C. n. 47 del 29/11/2013 il Comune ha controdedotto alle osservazioni ricevute;
- la seconda Conferenza di Pianificazione sul Progetto Preliminare controdedotto si è svolta nella 1^a seduta in data 06/02/2014 e nella seconda seduta in data 03/04/2014.

PARERI

Durante la fase di Verifica di assoggettabilità a VAS l'Organo tecnico comunale ha ritenuto di escludere la variante dalla fase di Valutazione con le seguenti prescrizioni:

- Area R8 Verifica del piano di classificazione acustica
- Area VT2 Analisi rischio industriale – Progetto di inserimento paesaggistico ambientale - Verifica del piano di classificazione acustica
- Area VT10 Progetto di inserimento paesaggistico-ambientale
- Area VT13 In fase di progettazione l'individuazione di specifiche misure di mitigazione dell'impatto ambientale

Nell'ambito della seconda seduta della Conferenza di pianificazione sul progetto preliminare controdedotto la Regione ha espresso parere favorevole (con parere protocollo 8856/DB0800 del 02/04/2014 che si allega) in merito al contenuto del progetto Preliminare a condizione che vengano recepite ed effettuate le seguenti modifiche ed integrazioni:

- nelle Norme tecniche di Attuazione occorre aggiungere una norma volta alla tutela del territorio comunale compreso nella “buffer zone” della Candidatura Unesco dei paesaggi vitivinicoli del Piemonte, come stabilito dalla DGR n. 34-6436 del 30/09/2013 (pubblicata sul BUR n. 43 del 24/10/2013), con particolare riferimento al punto “Pianificazione locale” dell'Allegato 2 alla stessa DGR;

- inoltre all'art. 7.6 – aree di tipo R; nelle norme per le aree di completamento RC deve essere aggiunta una prescrizione specifica per l'area RC17, come già richiesto nel parere geologico regionale del 6/3/2013, che implica in fase di progettazione esecutiva di valutare correttamente il rischio di colate dal versante retrostante il lotto e prevedere idonee opere di difesa, quali cordoli, muri di recinzione ecc...;
- più in generale si riterrebbe necessario inserire, ad esempio nell'art. 2.0 – Prescrizioni geologico – tecniche (oppure in uno dei successivi art. 2.0.1 o 2.0.2 o 2.0.3), un richiamo generale al rispetto delle prescrizioni riportate nella relazione geologico – tecnica da rispettare per l'attuazione delle previsioni che interessano ambiti collinari, soprattutto riguardo alla stabilità dei versanti e alla corretta regimazione delle acque superficiali.
- Infine si richiede di integrare gli allegati tecnici di Variante con la “Scheda quantitativa dei dati urbani” di cui alla lett. c) del punto 2) dell'art. 14 L.R. 56/77 e smi.

Nell'ambito della seconda seduta della Conferenza di pianificazione sul progetto preliminare controdedotto la Provincia ha espresso parere favorevole (con deliberazione di giunta n.49, seduta del 11/03/2014 che si allega) in merito al contenuto del progetto Preliminare a condizione che:

- per la proposta 4, nel caso di demolizione e ricostruzione sia osservata la fascia di rispetto dalla SP137, prevista dal PRGC in 30 m, e che l'accesso sia adeguato alle normative vigenti.
- Per la proposta 22, non potranno essere concessi dei nuovi accessi.
- Per la proposta 23, tutti gli interventi che saranno effettuati ai lati e sulla viabilità di competenza provinciale dovranno essere preventivamente autorizzati dall'ente proprietario.
- Per le proposte 24-25, le nuove aree residenziali non potranno avere un nuovo accesso dalla SP 130.
- Per le proposte 27-28, le nuove costruzioni dovranno osservare una fascia di rispetto di 10 m dal confine stradale.

- Per la proposta 29, nei nuclei frazionali minori al di fuori dei centri abitati perimetrali, la fascia di rispetto dalle strade di competenza provinciale sia uguale alla fascia in area agricola, e pertanto che eventuali nuove edificazioni dovranno osservare la fascia di rispetto per le aree agricole (30m).
- Siano approfonditi gli argomenti, richiamati dal Settore Tutela del Territorio, oggetto di osservazione in fase di verifica di assoggettabilità alla VAS.

STESURA DEL PROGETTO DEFINITIVO

Pertanto nella stesura del presente progetto Definitivo della Variante strutturale n.1 ex.art. 17 comma 4 sono state considerate ed inserite le modifiche ed integrazioni della Regione, le condizioni della Provincia ed alcune delle prescrizioni dell'Organo tecnico comunale e quindi vengono aggiornati gli elaborati.

Per quanto concerne le norme di attuazione sono stati modificati i seguenti articoli:

- Art. 2.0 – è stata inserita la dicitura di richiamo generico alle prescrizioni geologiche – tecniche così come richiesto dalla Regione;
- Art. 4.2 – sono stati inseriti due nuovi punti inerenti la viabilità richiesti dalla provincia sia per quanto riguarda la proposta 22 sia la 23;
- Art. 7.6 – sono state inserite delle specifiche per l'area Rc17 (così come richiesto dalla regione), per le aree Rc18 e Rc20 come richiesto all'ultima condizione provinciale ed è stata specificata la distanza dalle strade provinciali per le aree di tipo Rn (vedi condizione provinciale per le proposte 27-28). Per l'area Rc20 è stata inserita una specifica normativa di obbligo di realizzazione del progetto paesaggistico – ambientale come richiesto dall'Organo tecnico comunale (area VT10);

- Art. 7.8 – è stato inserito il capoverso 9) per l'area produttiva Pn a confine con l'area residenziale Rn20 come richiesto all'ultima condizione provinciale;
- Art. 8.3 – è stata inserita la condizione provinciale per la proposta 4.

Dopo l'approvazione del progetto definitivo sarà cura dell'Amministrazione comunale incaricare un tecnico abilitato per la revisione dello strumento di classificazione acustica. In tal modo verrà anche verificata la classificazione acustica per le aree R8 e VT2 come richiesto dall'Organo tecnico comunale in fase di verifica di assoggettabilità.

A seguito della ricezione dei pareri provinciali e regionali non sono state apportate modifiche alle tavole di piano in quanto sono state aggiornate con le modifiche previste nella variante parziale n. 7 ex art. 17 c. 5 L.R. 56/77 e smi che è stata approvata durante la stesura di tale progetto definitivo con D.C.C. del 18/07/2014 e della variante ex art. 17 c. 12 della L.R. 56/77 e smi approvata con deliberazione consiliare n. 12 del 29/04/2014.

Nelle tavole, per la proposta di variante n. 19 in Valle Talloria, è stato corretto un mero errore materiale inerente la sigla di identificazione della nuova area residenziale Rn20 difatti era già presente in cartografia un'area individuata con tale sigla, pertanto la nuova area è stata individuata con Rn21.

Si specifica che per quanto concerne la richiesta di analisi del rischio industriale richiesto dall'Organo tecnico comunale per l'area VT2, non è possibile inserire in norma una specifica in tal senso in quanto ad oggi non è ancora nota la tipologia dell'attività che si insedierà.

CONSUMO DI SUOLO

L'art. 31 del Piano Territoriale Regionale al fine del contenimento del consumo di suolo stabilisce nella misura massima del 3% le previsioni di incremento del consumo di suolo per il territorio comunale ogni quinquennio.

Il Comune di Diano d'Alba ha approvato il PRGC vigente a giugno 2008 (DGR n. 9-8956 del 16/06/2008), pertanto come previsione temporale si è considerato un arco di tempo di 5 anni.

Di seguito è riportato il calcolo dei mq di consumo di suolo che la nuova variante al piano regolatore può supportare.

Superficie urbanizzata esistente $2.311.569 \text{ mq} * 3\% = 69.347 \text{ mq}$ di previsioni ammissibili di incremento di consumo di suolo per il territorio di Diano d'Alba.

Le aree urbanizzate occupano, con circa 231,16 ettari, il 13.6% della superficie comunale totale e sono così suddivise:

- Concentrico
 - Frazione Ricca a vocazione residenziale
 - Frazione Valle Talloria
 - Frazione Conforso a vocazione industriale
- } per complessivi
179 ettari
- case sparse disseminate nel territorio comunale per 17,9 ettari
 - Cimiteri per 0,98 ettari
 - Viabilità per 33,3 ettari.

Per il calcolo delle superfici urbanizzate si sono sommati tutti i mq delle aree urbanizzate perimetrare in cartografia. A tale cifra sono stati aggiunti i mq inerenti la viabilità, desunti dallo stradario comunale (lunghezza x larghezza media), e le aree cimiteriali. Invece per tutte le case sparse o le urbanizzazioni esistenti al di fuori della perimetrazioni è stata calcolata una percentuale pari al 10% dell'urbanizzato perimetrato.

La presente variante comporta un consumo di suolo pari a mq 18.886 così come si desume dalla tabella di seguito riportata (l'unità di misura utilizzata sono i mq).

A r e a n o r m .	S u p e r f i c i e i n m q
2	8 7 0
3	7 2 0
5	1 8 1 0
7	3 5 0
8	2 3 0 0
9	1 6 6
1 0	2 6 4 0
1 1	1 3 1 0
1 2	2 1 3 2
1 7	1 2 0 0
1 8	2 0 7 3
1 9	6 1 7 0
2 0	2 9 0 0
2 4	2 1 0 5
2 6	2 3 6
2 8	5 0 8 4
	3 2 0 6 6

1 7	- 2 3 8 0
1	- 1 0 8 0 0
	1 8 8 8 6

Per il calcolo dei mq effettivi del consumo di suolo sono state considerate le superfici territoriali di tutte le proposte di variante (inclusi i cambi di destinazione d'uso da aree a verde privato ad aree residenziali e viceversa) nessuna delle quali è stata epurata delle urbanizzazioni già presenti (come ad esempio le proposte n. 11, 26 completamente intercluse nell'urbanizzato esistente o la proposta n. 24 in parte già edificata) o della quota a verde pubblico derivante dall'applicazione dell'art. 21 L.R. 56/77 e smi (come ad esempio le proposte n. 19 e 28).

Come si evince dalla tabella del calcolo, ai mq complessivi del consumo di suolo è stata anche sottratta parte della proposta di variante n. 17 che prevede lo stralcio di un'area a verde privato in area agricola e la proposta n. 1 in qualità di compensazione ecologica.

Alla luce di quanto su esposto il consumo di suolo effettivo interessante tale variante è pari a 18.886 mq complessivi che è inferiore a quello ammissibile dal Piano territoriale regionale (69.347 mq).

ALLEGATI



Comune di Diano d'Alba

Provincia di Cuneo

ORGANO TECNICO COMUNALE

Via Umberto I°22 CAP 12055 tel. 0173/69101 – 69191 0173-69460 fax 0173/69312
e – mail: comune@dianoalba.gov.it www.dianoalba.gov.it

Oggetto: Provvedimento di verifica (conclusione della fase di verifica) ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 4/2008.

Il sottoscritto arch. Soria Giorgio, nella qualità di Organo Tecnico del Comune di Diano d'Alba appositamente individuato con deliberazione di Giunta n. 72 del 27.07.2012, istituito ai sensi dell'art. 7 della L.R. n. 40/1998 con compiti di verifica preventiva circa l'assoggettabilità dei piani regolatori e loro varianti alla valutazione ambientale;

Vista la L.R. 14/1/1998 n. 40 "Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione";

Visto il D.lgs. n. 152 del 03.04.2006 così come modificato ed integrato dal D.Lgs. n. 4 del 16.01.2008;

Vista la DGR. n. 12-8931 del 09.06.2008 "Norme in materia ambientale" nella quale si da atto che l'art 20 della L.R. 40/98 è coerente e compatibile con la direttiva 2001/14/CE;

Visto il Comunicato dell'Assessorato delle Politiche territoriali pubblicato sul BUR n. 51 del 24.12.2009 ulteriori linee guida per Fabbricazione della procedura di formazione e approvazione delle varianti strutturali al piano regolatore generale. art. 1 comma 3 della L.R. 1/2007;

Preso atto che:

Il Comune di Diano d'Alba è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale approvato con delibera della Giunta Regionale n. 9-8956 in data 16 giugno 2008 modificato successivamente da 5 varianti ex art. 17, comma 7 e da 2 varianti ex art. 18, comma 8 e precisamente:

- 1) Variante n.1 ex art.17 comma 7 adottata in preliminare con delibera di Consiglio Comunale n.13 del 28.07.2008 e in definitivo con delibera di Consiglio Comunale n.17 del 29.09.2008, per spostamento di aree a standard, spostamento capacità edificatorie e adeguamento normativa
- 2) Variante n.2 ex art.17 comma 7 adottata in preliminare con delibera di Consiglio Comunale n.25 del 23.12.2008 e in definitivo con delibera di Consiglio Comunale n.13 del 06.04.2009, per spostamento di aree a standard e adeguamento normativa
- 3) Variante n.3 ex art.17 comma 7 adottata in preliminare con delibera di Consiglio Comunale n.25 del 31.07.2009 e in definitivo con delibera di Consiglio Comunale del 20.11.2009, per spostamento di aree a standard al concentrico
- 4) Variante n.4 ex art.17 comma 7 adottata in preliminare con delibera di Consiglio Comunale n.5 del 11.02.2010 e in definitivo con delibera di Consiglio Comunale n. 20 del 29.04.2010, per cambio di destinazione d'uso (ristorante tipico) di parte di fabbricato rurale sito in Via Moglia Gerlotto, modifica di tipo di intervento su di un fabbricato sito nel Centro Storico, modifica del tipo di intervento su un fabbricato sito in Borgata Servetti.
- 5) Variante n.5 ex art.17 comma 7 adottata in preliminare con delibera di Consiglio Comunale n.26 del 14.06.2010, relativa alla "Perimetrazione della zona di eccellenza (core zone n.7 limitatamente al territorio Comunale) per la candidatura UNESCO dei paesaggi vitivinicoli di Langhe e Roero
- 6) Variante ex art.17 comma 8 adottata con delibera di Consiglio Comunale n.26 del 23.12.2008, per adeguamento confini aree soggette a strumento urbanistico esecutivo in frazione Ricca relativa ad un area residenziale e in frazione Valle Talloria relativa ad un area di tipo produttivo
- 7) Variante ex art.17 comma 8 adottata con delibera di Consiglio Comunale n.14 del 06.04.2009, di modifica e specificazione normativa relativa ad un fabbricato esistente nel Centro Storico del Concentrico in via Romino e contestuale acquisizione area per allargamento strada

Il Comune di Diano d'Alba ha dato avvio al procedimento per l'approvazione della Variante n. 1 ex art. 17, comma 4 al vigente PR.G.C. con deliberazione del Consiglio Comunale n. 32 in data 28 ottobre 2011 di approvazione del documento programmatico secondo le modalità previste dalla L.R. 56/1977 modificata dalla L.R. 1/2007.

Le proposte di variante evidenziate nella documentazione allegata al Documento Programmatico sono le seguenti:

AREA	INTERVENTO	SUPERFICI MQ	DESTINAZIONE vigente	DESTINAZIONE richiesta in variante
C1	Ampliamento	3520	Agricola	residenziale
C2	Ampliamento area standards	870	Viabilità-agricola	standard
C3	Ampliamento	4400	Agricola	residenziale
C4	Ampliamento	8880	Agricola	residenziale
C5	Ampliamento	720	Agricola	residenziale
C6	Ampliamento	3590	Agricola	residenziale

C7	Cambio di destinazione d'uso	1810	Verde privato	residenziale
C8	Ampliamento	166	Agricola	residenziale
C9	Cambio di destinazione d'uso	1630	Verde privato	residenziale
C10	Modifica alle NTA		Centro storico	Fabbricato ad uso rurale
C11	Modifica alle NTA	350	agricola	Fabbricato ad uso rurale
C12	Inserimento area a standard	13900	Agricola	standard
C13	Ampliamento	2300	Agricola	Residenziale + vp
C14	Cambio di destinazione d'uso	2640	Verde privato	residenziale
C15	Cambio di destinazione d'uso	1310	Verde privato	residenziale
C16	Cambio di destinazione d'uso	2132	Verde privato	residenziale
C17	Ampliamento	1340	Centro storico	residenziale
C18	Inserimento area a standard	10800	Agricola	standard
C19	Modifica alle NTA	1000mc+35%	Fabbricato agricolo	Residenziale + modifica classe di rischio
C20	Modifica alle NTA		Fabbricato agricolo	Turistico ricettiva + modifica classe di rischio
R1	Cambio di destinazione d'uso	2516	Verde privato	residenziale
R2	Inserimento/ampliamento	7600	Agricola	produttiva
R3	Cambio di destinazione d'uso	3450	Verde privato	residenziale
R4	Cambio di destinazione d'uso	1828	Verde privato-agricola	residenziale
R5	Cambio di destinazione d'uso	830	Standard	Verde privato
R6	Ampliamento	116	Agricola	residenziale
R7	Inserimento/ampliamento	5400	Agricola	produttiva
R8	Cambio di destinazione d'uso	2098	Produttivo	residenziale
R9	Ampliamento	11000	Agricola	residenziale
R10	Cambio di destinazione d'uso	3318	Produttivo	residenziale
R11	Cambio di destinazione d'uso	531	Produttivo	residenziale
Co1	Cambio di destinazione d'uso	5600	Produttivo	residenziale
VT1	Cambio di destinazione d'uso	4100+4500	Produttivo-agricola	residenziale
VT2	Inserimento/ampliamento	5900	Agricola	produttivo
VT3	Cambio di destinazione d'uso	2300+3600	Produttivo-agricola	residenziale
VT4	Cambio di destinazione d'uso	205	Verde privato	residenziale
VT5	Inversione di destinazione d'uso	880	Vp-residenziale	Residenziale-Vp
VT6	Cambio di destinazione d'uso	2105	Verde privato	residenziale
VT7	Cambio di destinazione d'uso	3400	Area a servizio I.P.	Produttiva
VT8	Ampliamento	2950	Vp-agricola	Residenziale-agricola
VT9	Ampliamento	4714	Agricola	residenziale
VT10	Ampliamento	10270 R 13600 vp	Agricola	Residenziale-vp
VT11	Inserimento viabilità		Agricola	viabilità
VT12	Modifica alle NTA		Agricola	agricola
VT13	Ampliamento	2073	Agricola	residenziale
VT14	Cambio di destinazione d'uso	2400	Verde privato	residenziale

In sede di 1° Conferenza di Pianificazione, diretta all'esame degli obiettivi e indirizzi della Variante enunciati dal Documento programmatico e alla verifica di procedibilità della stessa, tenuta in data 11.01.2012 presso il Comune di Diano d'Alba, è stata determinata la coerenza della variante con le definizioni di cui all'art. 31 ter, comma 1 della L.R. 56 /77 e la coerenza con la L.R. 1/2007

In sede di 2° conferenza di servizi tenutasi il 22.02.2012 sono pervenuti al Comune i seguenti pareri ambientali/urbanistici dai soggetti interpellati alla Conferenza di Pianificazione:

- ASL CN2 prot. 0069804 del 09.12.2011
- Arpa Piemonte prot. n. 9862 del 31.01.2012
- Provincia di Cuneo prot. n. 0014714 del 15.02.2012
- Regione Piemonte - Settore Valutazione di Piani e Programmi - prot. n. 203/db.08.05 del 21.02.2012
- Regione Piemonte - Settore Copianificazione Urbanistica Provincia di Cuneo - prot. n. 5811/db.08.0812 del 21.02.2012
- Regione Piemonte - Settore Prevenzione Terr. Rischio Geologico - prot. n. 9504/db.14.20 del 2.02.2012

I pareri dei suddetti Enti, in relazione alle proprie specifiche competenze, riportano in sintesi le seguenti conclusioni:

- **ASL CN2:** “.... Si ritiene che la variante in oggetto possa prescindere dalla procedura V.A.S.....” con la necessità di recepimento di una serie di raccomandazioni.
- **Arpa Piemonte:** “.....Dall'analisi della documentazione si ritiene che la maggior parte degli interventi previsti in variante non abbiano influenze ambientali tali da richiedere l'assoggettabilità alla valutazione ambientale ai sensi dell'art. 13 del D. Lgs. 4/2008 e che dovrebbe al contempo essere effettuata una valutazione da parte del Comune di Diano D'Alba per eliminare o ridurre le previsioni, specie quelle più consistenti, critiche e/o poste in zone più marginali o slegate, come di seguito riportato....” con la richiesta di recepimento di una serie di prescrizioni.
- **Provincia di Cuneo** “ In riferimento alla documentazione trasmessa con il documento programmatico della Variante in oggetto, non si ritiene sulla base dell' esame condotto in merito alle materie di competenza del Settore Tutela del Territorio - di escludere la variante di che trattasi dalla procedura di V AS ex art. 20 della L.R. 40/98 e s.m.i. in considerazione:
 - o della vastità delle aree residenziali in previsione che ammontano complessivamente ad una superficie di circa 100.000 mq,;
 - o dell' adiacenza di alcune di esse ad aree produttive esistenti o a parziale conversione delle stesse;
 - o della mancata valutazione delle problematiche connesse con la raccolta ed il trattamento delle acque reflue e meteoriche;
 - o della previsione di nuove aree produttive ed in particolare l'area R2 attualmente posta in classe acustica IV in accostamento critico con la classe cuscinetto II del Comune di Alba......”
- **Regione Piemonte - Settore Copianificazione Urbanistica Provincia di Cuneo - Settore Valutazione di Piani e Programmi** “.....Considerati i contenuti della Variante strutturale proposta, della Relazione tecnica di verifica ed in generale della documentazione pervenuta, ed in esito all'istruttoria espletata, ferma restando la competenza comunale relativa alla decisione in materia di assoggettabilità alla VAS e in relazione ai disposti della D.G.R. n. 12-8931 del 09.06.08, dato il numero rilevante di previsioni finalizzate ad ampliare o individuare nuove aree di varia tipologia urbanistica, si ritiene che gli impatti ambientali derivanti da tali trasformazioni siano da considerare rilevanti. Per tale ragione, al fine di acquisire una maggiore compatibilità ambientale, si ritiene opportuno richiedere che la Variante sia sottoposta a procedura di Valutazione Ambientale Strategica al fine di poter valutare con maggiore livello di approfondimento, gli effetti ambientali negativi ad essa correlati, le possibili misure di mitigazione e gli eventuali scenari alternativi, tenuto conto delle osservazioni esposte al

paragrafo 3 e di seguito richiamati...” con la richiesta di recepimento di una serie di rilievi e proposte.

- **Regione Piemonte - Settore Prevenzione Terr. Rischio Geologico** si formulano osservazioni in merito alle aree proposte individuando in elenco:
 - . le aree di variante che potranno risultare idonee in seguito ad approfondimenti
 - . le aree che potranno risultare idonee a seguito di opportune riduzioni (e spostamenti)
 - . le aree inidonee
 - . le aree per le quali si dovranno effettuare modifiche al quadro dei dissesti e/o alla carta di sintesi

In relazione a quanto osservato si sintetizza nella tabella sotto riportata quanto riferito ad ogni singola area:

AREA	Regione Piemonte -Settore Copianificazione Urbanistica Provincia di Cuneo	Regione Piemonte - Settore Valutazione di Piani e Programmi	Arpa Piemonte:	ASL CN2:	Regione Piemonte - Settore Rischio Geologico	Provincia di Cuneo
C1						
C2						
C3						
C4						
C5						
C6						
C7						
C8						
C9						
C10						
C11						
C12						
C13						
C14						
C15						
C16						
C17						
C18						
C19						
C20						
R1						
R2						
R3						
R4						
R5						
R6						
R7						
R8						
R9						
R10						
R11						
Co1						
VT1						

VT2							
VT3							
VT4							
VT5							
VT6							
VT7							
VT8							
VT9							
VT10							
VT11							
VT12							
VT13							
VT14							

	Intervento oggetto di osservazioni
	Intervento di cui si richiede lo stralcio

Successivamente la valutazione delle osservazioni pervenute, l'Amministrazione ha dato incarico al progettista della Variante di redigere opportuna relazione al fine di predisporre un supporto esplicativo all'Organo Tecnico del Comune in merito alla compatibilità ambientale della Variante strutturale in essere.

In data giugno 2012 il progettista, nella persona dell'ing. Francesco Oddenino, ha presentato la Relazione in merito ai pareri pervenuti formulando la seguente proposta:

“Stante le problematiche di carattere ambientale, urbanistico e di viabilità evidenziate nei pareri sopraccitati, il sottoscritto professionista incaricato della redazione della variante, propone all'Amministrazione comunale le seguenti modifiche da apportare nel preliminare:

- C1 stralcio della proposta di ampliamento di area residenziale;
- C3 stralcio della proposta di ampliamento di area residenziale così come consigliato dal Settore regionale;
- C4 stralcio della proposta di ampliamento di area residenziale così come consigliato dal Settore regionale;
- C6 stralcio della proposta di ampliamento di area residenziale;
- C9 stralcio della proposta di cambiamento di destinazione urbanistica da verde privato a residenziale così come consigliato dal Settore regionale;
- C10 come consigliato dall' ARPA e dal settore regionale sarà puntualmente specificato che il nuovo fabbricato sarà solo ed esclusivamente ad uso magazzino;
- C12 stralcio della proposta di inserimento di nuova area a standard ad uso sportivo così come consigliato dal Settore regionale;
- C17 stralcio della proposta di ampliamento di area residenziale e ripermimetrazione del Centro storico così come consigliato dal Settore regionale;
- C20: stralcio della proposta di cambio di destinazione d'uso di fabbricato e modifica classe di rischio geologico così come consigliato dal Settore regionale;
- R1 stralcio della proposta di cambiamento di destinazione urbanistica da verde privato a residenziale così come consigliato dal Settore regionale;
- R2 stralcio della proposta di ampliamento di area produttiva così come consigliato dall' ARPA e dal Settore regionale;
- R3 stralcio della proposta di cambiamento di destinazione urbanistica da verde privato a residenziale così come parzialmente consigliato dal Settore regionale;
- R4 stralcio della proposta di cambiamento di destinazione urbanistica da verde privato a

residenziale;

- R6 stralcio della proposta di ampliamento di area di nucleo minore così come consigliato dal Settore regionale;
- R7 : stralcio della proposta di inserimento di area produttiva con cambio di classificazione geologica così come consigliato dal Settore regionale;
- R9 stralcio della proposta di ampliamento di area residenziale così come consigliato dall' ARPA e dal Settore regionale;
- Colstralcio della proposta di stralcio di area produttiva ed inserimento di area residenziale così come consigliato dal Settore regionale;
- VT1 stralcio di parte della proposta di stralcio di area produttiva ed inserimento di area residenziale così come consigliato dall' ARPA, inoltre non è previsto alcun nuovo accesso sulla Strada Provinciale così come prescritto dal settore provinciale;
- VT2 stralcio di parte della proposta di ampliamento di area produttiva così come consigliato dal settore provinciale e regionale (circa 816 mq su 5.900);
- VT3 stralcio della proposta di stralcio di area produttiva ed inserimento di area residenziale così 'come consigliato dal settore regionale;
- VT9 stralcio della proposta di ampliamento di area residenziale
- VT10: stralcio di parte della proposta di ampliamento di area residenziale e di verde privato per quanto concerne tutta la parte destinata a verde privato e l'area a sud destinata a residenziale;
- VT13 verrà inserita in cartografia la fascia di inedificabilità del Torrente Talloria così come consigliato dal settore regionale;
- VT14 per il cambio di destinazione urbanistica da verde privato a residenziale non verranno realizzati nuovi accessi sulla strada provinciale così come prescritto dal settore provinciale.

In riferimento a quanto sopra riportato, preso atto della proposta di accoglimento delle osservazioni pervenute, le are oggetto della presente variante risultano pertanto essere:

AREA	Regione Piemonte - Settore Copianificazione Urbanistica Provincia di Cuneo	Regione Piemonte - Settore Valutazione di Piani e Programmi	Arpa Piemonte:	ASL CN2:	Regione Piemonte - Settore Rischio Geologico	Provincia di Cuneo	ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONI
C2							
C5							
C7							
C8							
C10							SOLO AD USO MAGAZZINO
C11							
C13							
C14							
C15							
C16							
C18							
C19							
R5							
R8							

R10							
R11							
VT1							STRALCIATA IN PARTE
VT2							STRALCIATA IN PARTE
VT4							
VT5							
VT6							
VT7							
VT8							
VT10							STRALCIATA IN PARTE
VT11							
VT12							
VT13							INSERIMENTO IN CARTOGRAFIA DELLA FASCIA DI INEDIFICABILITA'
VT14							NESSUNA REALIZZAZIONE DI ACCESSI SULLA VIABILITA' PROVINCIALE

In termini di percentuali si può definire una riduzione del 68% rispetto la cubatura residenziale precedentemente considerata e una riduzione del 67% circa sulla superficie del produttivo.

Con protocollo n. 18084 del 6 marzo 2013 è pervenuto al Comune di Diano d'Alba il parere della Regione Piemonte, Settore Prevenzione Rischio Geologico sull'aggiornamento del quadro dei dissesti. Il parere è stato richiesto sulla base delle previsioni urbanistiche "ridotte" al quadro riassuntivo di cui sopra. Il parere sinteticamente riporta quanto segue.

“Conclusioni.

Le modifiche Le modifiche effettuate al quadro del dissesto e alla Carta di Sintesi sono condivisibili.

Le previsioni sono in genere compatibili con la situazione geomorfologica locale nel rispetto delle

prescrizioni riportate nella relazione geologico-tecnica e della classe di appartenenza nella Carta di Sintesi. Particolare attenzione all'ottemperanza delle prescrizioni di natura geologico,tecnica dovrà essere posta per le previsioni che interessano ambiti collinari, soprattutto riguardo alla stabilità dei versanti e alla corretta regimazione delle acque superficiali. Per la previsione n. 20 (Rc17) si puntualizza la necessità in fase di progetto esecutivo di valutare correttamente il rischio di colate dal versante retrostante il lotto e di prevedere idonee opere di difesa, quali cordoli, muri di recinzione, ecc..

Le modifiche dell'art. 2. 0 NTA sono condivisibili.

Sulla base dell'istruttoria svolta si esprime parere favorevole per quanto riguarda gli aspetti relativi alla pericolosità del territorio e quindi ai contenuti della CPGR n.7/LAP ai sensi dell'art. 31 ter della R 56/77. “

Per quanto sopra premesso:

RITIENE

che la Variante n. 1 ex art. 17, comma 4 al vigente PR.G.C. comprendente le seguenti aree urbanistiche:

AREA C2-C5-C7-C8-C10-C11-C13-C14-C15-C16-C18-C19-R5-R8-R10-R11-VT1-VT2-VT4-VT5-VT6-VT7-VT8-VT10-VT11-VT12-VT13-VT14

non debba essere sottoposta alla valutazione ai sensi dell'articolo 10 del D.Lgs 152/2006 , dell'art. 12 del D.Lgs. 4/08 e della D.G.R. 12- 8931 del 09/06/2008, in quanto:

- la Variante riguarda ambiti limitati, in parte già interessati da previsioni urbanistiche previgenti e comunque interni o immediatamente contigui ai tessuti edilizi esistenti;
- gli ambiti di intervento oggetto di specifiche osservazioni ambientali/urbanistiche da parte dei soggetti interpellati alla Conferenza di Pianificazione sono stati oggetto di proposta di stralcio da parte dell'amministrazione di Diano d'Alba;
- alcune aree oggetto di specifiche osservazioni (VT1 – VT2 – VT10) sono state ridimensionate. Tali aree possono, con le dovute precauzioni e accorgimenti citati all'interno dei pareri pervenuti in sede di Conferenza di Pianificazione, essere ritenute idonee alla trasformazione urbanistica.
- la Variante non determina interferenze con aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, regionale e locale e neppure si prevedono interferenze dirette o indirette su aree con particolari caratteristiche naturali o sul patrimonio culturale locale;

L'esclusione dalla VAS comporta l'integrazione della Variante di misure e norme che riducano gli impatti degli interventi programmati sull'ambiente. Tali misure, tenuto conto di tutti i rilievi formulati dai soggetti consultati, riguardano in particolare:

- la definizione idonei accorgimenti tecnici da attuare in fase di realizzazione delle aree di nuova urbanizzazione e della relativa viabilità d'accesso, con particolare riferimento all'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica per il consolidamento ed il rinverdimento delle scarpate al fine di garantire un adeguato inserimento paesaggistico e naturalistico delle opere previste;
definire una buona integrazione degli interventi delle aree produttive con gli elementi del contesto paesaggistico in cui si collocano, di mitigare gli impatti visivi sul paesaggio realizzando fasce di mitigazione paesaggistica (fasce tampone), curando "integrazione tra il paesaggio e l'edificato proposto attraverso l'accurata composizione architettonica dei manufatti, ad esempio prevedendo quinte verdi arboree.
- l'adozione a carico della ditte che si insedieranno nelle previste aree produttive di nuovo impianto o in ampliamento, di tutte le misure di mitigazione atte a contenere le emissioni sonore derivanti dall'attività in atto entro i limiti consenti dall'attuale classe di zonizzazione acustica ed una verifica di tale rispetto ad attività avviata e in caso di ogni eventuale modificazione dell'attività autorizzata.
- la riduzione dell'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.
- la raccolta, stoccaggio e riutilizzo dell'acqua meteorica o differentemente captata;
- il perseguimento dei requisiti di risparmio energetico per le nuove edificazioni;
- la previsione della predisposizione in sede di progettazione della verifica di impatto acustico.

Si richiamano integralmente le prescrizioni di carattere ambientale proposte degli soggetti interpellati alla Conferenza di Pianificazione che dovranno essere recepite nelle successive elaborazioni del piano e nelle fasi progettuali di dettaglio in particolare:

- Arpa Piemonte prot. n. 9862 del 31.01.2012
- Provincia di Cuneo prot. n. 0014714 del 15.02.2012
- Regione Piemonte - Settore Valutazione di Piani e Programmi - prot. n. 203/db.08.05 del 21.02.2012
- Regione Piemonte - Settore Copianificazione Urbanistica Provincia di Cuneo - prot. n. 5811/db.08.0812 del 21.02.2012
- Regione Piemonte - Settore Prevenzione Terr. Rischio Geologico - prot. n. 9504/db.14.20 del 2.02.2012

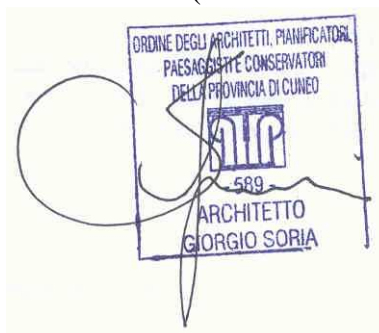
Nel merito specifico di aree inserite all'interno della variante si prescrive inoltre quanto segue:

Area	Provvedimenti
R8	Verifica del piano di classificazione acustica
VT2	Analisi rischio industriale – Progetto di inserimento paesaggistico ambientale Verifica del piano di classificazione acustica
VT10	Progetto di inserimento paesaggistico-ambientale
VT13	In fase di progettazione l'individuazione di specifiche misure di mitigazione dell'impatto ambientale

Con l'adozione del presente provvedimento, che conclude la fase di verifica prescritta dalle disposizioni di legge, si intende assolto l'adempimento di cui all'art. 20 della L.R. 40/98.

Diano d'Alba, 10.04.2013

IL COMPONENTE ORGANO TECNICO
(arch. Soria Giorgio)



Data 2.4.2014

(Protocollo 8856 /DB08/0828)

OGGETTO: Comune di **DIANO D'ALBA**

Provincia di Cuneo

VARIANTE Strutturale n. 1 al P.R.G.C.

L.R. 5.12.1977 n. 56 e smi - artt. 31bis e 31ter;

L.R. 26.1.2007 n. 1 - art. 1 comma 3 (ante L.R. 3/2013)

PARERE sul PROGETTO PRELIMINARE controdedotto

adottato con D.C. n. 16 del 30.4.2013

controdeduzioni alle osservazioni con D.C. n. 47 del 29.11.2013

Pratica n. B10898

1. PREMESSE

A seguito della partecipazione alla **prima seduta** della Conferenza di Pianificazione sul Progetto Preliminare della Variante Strutturale n.1 al P.R.G.C., convocata con nota n. 7965 del 21.12.2013, svoltasi a Cuneo presso questa sede regionale il giorno **6.2.2014**;

Vista la documentazione urbanistica prodotta dal Comune e trasmessa con la nota sopra citata.

Premesso che la Variante Strutturale in oggetto ha svolto il seguente iter procedurale:

- l'avvio del procedimento è avvenuto con l'approvazione del Documento Programmatico, e della Verifica di Assoggettabilità a V.A.S., con D.C. n. 32 del 28.10.2011;
- la prima Conferenza di Pianificazione sul Documento Programmatico si è svolta nella 1^a seduta in data 11.1.2012 e nella 2^a seduta in data 22.2.2012;
- sulle finalità ed i contenuti del Documento Programmatico la Regione ha formulato i propri Rilievi e Proposte con nota prot. n. 5811/DB08 del 21.2.2012;
- relativamente alla preventiva Verifica di Assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica, l'Organo Tecnico Regionale in materia di V.A.S. aveva formulato apposito contributo con nota prot. n. 203/DB0805 del 21.2.2012 che riteneva opportuno l'assoggettamento alla Valutazione, con una serie di osservazioni.

- il Progetto Preliminare, precedentemente all'adozione, ha ottenuto il prescritto parere geologico favorevole (condizionato) espresso con prot. n. 18084/DB1420 del 6.3.2013 dal competente Settore Prevenzione Territoriale del Rischio Geologico della Regione.
- l'Organo Tecnico Comunale in materia di V.A.S., a seguito dei contributi forniti dai soggetti consultati, in data 10.4.2013 ha ritenuto di escludere la Variante in questione dalla fase di Valutazione, decisione recepita con D.G.C. in data 19.4.2013 (come citato nella D.C.C. n. 16 del 30.4.2013).

Richiamata la verifica, effettuata durante la seduta ed espressa all'unanimità dagli aventi diritto al voto, della coerenza delle finalità e degli oggetti generali del Progetto Preliminare della Variante con le definizioni dell'art. 31 ter, comma 1 della L.R. 56/77, come inserito all'art. 2 della L.R. 1/2007, nel testo vigente prima dell'entrata in vigore della L.R. 3/2013 (ai sensi dell'art. 89 della stessa);

preso atto che il Comune intende portare a conclusione l'iter della Variante con le procedure della L.R. 1/2007, non avvalendosi della facoltà di concluderlo con le nuove procedure della recente L.R. 3/2013 (come previsto al 3° comma dell'art. 89 della stessa legge).

2. SINTESI DEI CONTENUTI DEL PROGETTO PRELIMINARE

Il Progetto Preliminare della presente Variante Strutturale è composto dai seguenti elaborati:

- Relazione tecnica;
 - Norme tecniche di Attuazione (testo completo coordinato, con modifiche evidenziate);
 - Tav. P.1 – Inquadramento territoriale - scala 1:25.000;
 - Tav. P.2 – Assetto generale - scala 1:5.000;
 - Tav. P.3.1 – Capoluogo S. Quirico - scala 1:2.000;
 - Tav. P.3.2 – Frazione Ricca- scala 1:2.000;
 - Tav. P.3.3 – Frazione Valle Talloria - scala 1:2.000;
 - Tav. P.3.4 – Frazione Conforso - scala 1:2.000;
 - Tav. P.3.5 – Nuclei minori - scala 1:2.000;
 - Tav. P.4.1 – Centro storico - scala 1:1.000;
 - Tav. A.8 – Vincoli urbanistici e ambientali - scala 1:5.000;
 - Relazione di compatibilità acustica;
 - Esame delle osservazioni e controdeduzioni;
 - Relazione geologico-tecnica;
 - Relazione geologico-tecnica - allegati;
 - Tav. A1 – Carta geologico strutturale - scala 1:10.000;
 - Tav. A2 – Carta geoidrologica - scala 1:10.000;
 - Tav. A3 – Carta geomorfologica e dei dissesti - scala 1:10.000;
 - Tav. A4 – Carta della caratterizzazione litotecnica dei terreni - scala 1:10.000;
 - Tav. A5 – Carta della opere di difesa idraulica censite - scala 1:10.000;
 - Tav. A6 – Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica - scala 1:10.000;
- inoltre Tav. P.2 – Assetto generale - Tavola di raffronto - scala 1:5.000.



Il presente Progetto Preliminare prevede 31 oggetti di Variante, elencati e descritti singolarmente nella Relazione Tecnica, alla quale si rimanda per i dettagli.

In estrema sintesi, complessivamente, la Variante contiene:

- 19 previsioni a destinazione residenziale mediante la creazione di nuove aree, ampliamenti di aree già previste, cambio di destinazione di aree previgenti ad altra destinazione ecc., di cui 8 presso il Capoluogo, 3 in frazione Ricca e 8 in frazione Valle Talloria, per un incremento complessivo di nuova volumetria realizzabile pari a 23.962 mc. corrispondenti a circa 267 nuovi abitanti insediabili (+7,7% circa dei residenti);
- 2 previsioni a destinazione produttiva in Valle Talloria di cui una nuova area Pn di circa 5.084 mq. in ampliamento di un polo produttivo esistente;
- 2 previsioni di ampliamento per magazzini-depositi di attività agricole nel concentrico;
- una previsione turistico-ricettiva mediante recupero di una cascina esistente;
- 2 previsioni di aree per standard a servizi, di cui una con finalità di tutela ambientale di un ambito nei pressi del cimitero del capoluogo;
- l'individuazione di un'area a verde privato in luogo di un'area a servizi interclusa;
- una previsione stradale a Valle Talloria;
- inoltre sono previste tre modifiche che riguardano casi particolari di edifici esistenti per i quali viene cambiata rispettivamente la destinazione d'uso, l'individuazione di un fronte e la possibilità edificatoria di autorimessa pertinenziale.;
- infine si inseriscono puntuali modifiche ed integrazioni ad alcuni articoli delle Norme.

Congiuntamente ad alcune delle suddette variazioni vengono proposte parziali modifiche alle classificazioni di idoneità geologica, anche a seguito di parziali modifiche ed aggiornamenti al vigente quadro dei dissesti definito in sede della Variante di "adeguamento" al P.A.I. approvata il 16.6.2008.

Pertanto si desume che il Progetto Preliminare è stato sostanzialmente ridotto rispetto alle numerose e consistenti ipotesi inserite nel Documento Programmatico, in recepimento pressoché integrale di quanto rilevato e proposto dalla Regione in data 21.12.2012.

Infatti sono state eliminate 18 proposte di interventi vari (prevalentemente nuove previsioni insediative residenziali) e ne sono stati ridotti altri 4.

Nel Progetto Preliminare sono state inserite 3 nuove modifiche, che sviluppano un'indicazione più generica del Documento Programmatico, che consistono nell'ammettere la destinazione residenziale nel nucleo minore Nm6 di Colombaro e nel consentire due puntuali interventi nel centro storico.

Relativamente all'incremento del "consumo di suolo" in sede di prima seduta di Conferenza (il 6.2.2014) è stato fornito un documento che dimostra il rispetto del limite quinquennale del 3% stabilito dalle Norme del vigente Piano Territoriale Regionale, stimando un nuovo consumo di suolo di circa 18.886 mq. rispetto ad un massimo di 69.347 mq., pari quindi a meno del 1%.

3. CONSIDERAZIONI E PARERE

Constatato che il Comune, elaborando il Progetto Preliminare, ha sensibilmente ridotto i contenuti della Variante ipotizzati con il Documento Programmatico ed ha recepito in toto, e tenuto in debita considerazione, i rilievi e le proposte regionali di cui alla precedente Nota-parere prot. n. 5811/DB08 del 21.2.2012.

In riferimento a quanto indicato dall'OTR/VAS con il contributo datato 21.2.2012 relativamente alla Verifica di Assoggettabilità a V.A.S. si rileva che, diversamente da quanto proposto, la Variante non è stata sottoposta dall'O.T.C. a Valutazione, ma è fuor di dubbio che i contenuti del Progetto Preliminare sono stati drasticamente ridotti, sia per numero che per consistenza, rispetto alle rilevanti quantità ipotizzate nel Documento Programmatico, che indussero la Regione a proporre la sottoposizione a procedura di Valutazione.

Infine si prende atto che i sui contenuti del Progetto Preliminare è stato espresso parere geologico favorevole con prot. n. 18084/DB1420 del 6.3.2013, con una puntualizzazione.

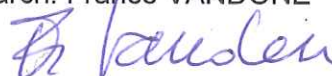
Considerato quindi che le previsioni inserite nel Progetto Preliminare, sia per dimensione che per ubicazione, possono ritenersi in linea di massima condivisibili così come proposte dal Comune, con alcune puntualizzazioni integrative.

Pertanto, tutto ciò premesso e considerato, si ritiene di poter esprimere in generale per quanto di competenza, per la **seconda seduta** della Conferenza di Pianificazione convocata per il **3 aprile 2014**, **parere favorevole** in merito ai contenuti del Progetto Preliminare della Variante Strutturale n.1 al P.R.G. del Comune di Diano d'Alba, **a condizione che** in sede di approvazione comunale vengano effettuate le seguenti **modifiche ed integrazioni**:

- Nelle Norme Tecniche di Attuazione occorre aggiungere una norma volta alla tutela del territorio comunale compreso nella "buffer zone" della Candidatura Unesco dei paesaggi vitivinicoli del Piemonte, come stabilito dalla D.G.R. n. 34-6436 del 30.9.2013 (pubblicata sul B.U.R. n. 43 del 24.10.2013), con particolare riferimento la punto "Pianificazione locale" dell'Allegato 2 alla stessa DGR.;
- inoltre all'Art. 7.6. - Aree di tipo R; nelle norme per le aree di completamento RC deve essere aggiunta una prescrizione specifica per l'area RC.17, come già richiesto nel parere geologico regionale del 6.3.2013, che imponga in fase di progettazione esecutiva di valutare correttamente il rischio di colate dal versante retrostante il lotto e prevedere idonee opere di difesa, quali cordoli, muri di recinzione ecc.;
- più in generale si riterrebbe necessario inserire, ad esempio nell'Art. 2.0 - Prescrizioni geologico-tecniche (oppure in uno dei successivi articoli 2.0.1 o 2.0.2 o 2.0.3), un richiamo generale al rispetto delle prescrizioni riportate nella relazione geologico-tecnica e della classe di appartenenza nella Carta di Sintesi, con particolare attenzione all'ottemperanza delle prescrizioni di natura geologico-tecnica da rispettare per l'attuazione delle previsioni che interessano ambiti collinari, soprattutto riguardo alla stabilità dei versanti e alla corretta regimazione delle acque superficiali.
- Infine si richiede di integrare gli allegati tecnici di Variante con la "Scheda quantitativa dei dati urbani" di cui alla lett. c) del punto 2) dell'art. 14 L.R. 56/77 e s.m.i.

Si rammenta infine, poiché la Variante in oggetto rappresenta anche "aggiornamento" del P.R.G.C. al P.A.I., di dare espressamente atto di ciò nella Deliberazione Consiliare di approvazione e, per consentirne il recepimento da parte dell'Autorità Idraulica competente, di trasmettere, ad avvenuta approvazione della Variante, gli elaborati geologico-idraulici al competente Settore Pianificazione Difesa del Suolo (DB.14.22), della Direzione Regionale 14. - Opere Pubbliche, Difesa del Suolo, in Via Petrarca 44, 10126 Torino.

Il Delegato regionale
Dirigente del Settore
arch. Franco VANDONE



pag. 4 di 4

ALLEGATO



PER COPIA CONFERITA ALL'ORIGINALE
Cuneo, 31 MAR 2014
IL SEGRETARIO GENERALE

07.05.03

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA N. 49

Seduta del 11/03/2014

Qualifica	Componente	Presente
Presidente della Provincia	GANCIA GIANNA	N
Vice Presidente	ROSSETTO GIUSEPPE	S
Assessore	BLENGINI PIETRO	S
Assessore	COLOMBATTO LUCA	N
Assessore	COSTA LUIGI	S
Assessore	ISAIA STEFANO	S
Assessore	MANTINI ANNA	S
Assessore	MELLANO ROBERTO	S
Assessore	RUSSO ROBERTO	S
Assessore	VISCUSI LUCIA	S

Con l'assistenza del Segretario Generale **GIANNACE DOMENICA MARIA**

Oggetto: L.R. 26.01.2007, N.1 ARTT. 1 E 2 - COMUNE DI DIANO D'ALBA: VARIANTE STRUTTURALE N.1 AL PRGC - PARERE

Il Signor Assessore RUSSO ROBERTO, avuta la parola dal Signor Vice Presidente, riferisce:

LA GIUNTA PROVINCIALE

Premesso che

Il Comune di Diano d'Alba ha inteso procedere, ai sensi dell'art. 17, comma 4, della LR 56/77 e smi, alla predisposizione della Variante Strutturale n.1 al PRGC vigente, secondo le procedure di cui agli artt. 31bis e 31ter - introdotti dalla LR 1/07 di modifica della LR 56/77 - in base ai quali veniva avviato un processo di pianificazione concertata mediante conferenze di pianificazione.

Con deliberazione consiliare n.32 del 28.10.2011 è stato adottato il Documento programmatico in cui sono descritti finalità e oggetti di variante e contestualmente alla pubblicazione e raccolta osservazioni è stata convocata la 1^a Conferenza di pianificazione, di cui fanno parte la Regione e la Provincia con diritto di voto.

Nella prima riunione, svoltasi in data 11.01.2012, sono stati illustrati gli argomenti oggetto di Variante e nella riunione di riconvocazione del 22.02.2012 gli Enti partecipanti hanno presentato rilievi e proposte. La Provincia ha espresso le proprie considerazioni con nota del Dirigente del Settore Gestione Risorse del Territorio, prot. n.14714 in data 15.02.2012.

Sulla base degli elementi acquisiti, con DCC n.16 del 30.04.2013 il Comune ha adottato il Progetto preliminare e con la DCC n.47 del 29.11.2013 ha controdedotto alle osservazioni pervenute. Il Progetto preliminare è stato illustrato alla 2^a Conferenza di pianificazione che si è riunita in prima seduta in data 06.02.2014. Nella riunione di riconvocazione, prevista per il 03.04.2014, la Conferenza dovrà procedere all'espressione del parere di competenza ed alle eventuali osservazioni.

Ai sensi del DPGR 5.3.2007 n. 2/R, il Sindaco del Comune in qualità di Presidente della Conferenza, tenuto conto dei pareri presentati, formulerà la proposta di parere conclusiva che verrà sottoposta al voto dei partecipanti nella stessa seduta o in una successiva. A tal fine gli Enti devono esprimere i rispettivi pareri e valutazioni.

La Variante in argomento riguarda:

- n.1 - inserimento di area a valenza ambientale;
- n.2 - ampliamento di area a standard a destinazione parcheggio vicino l'area cimiteriale;
- n.3 - ampliamento di area residenziale (nuova perimetrazione Rc19);
- n.4 - cambio di destinazione d'uso di fabbricato da agricolo a residenziale con modifica di classe di rischio idrogeologico;
- n.5 - cambio di destinazione d'uso da verde privato a residenziale (nuova perimetrazione Rc20);
- n.6 - modifica puntuale di norma di attuazione del centro storico con bonus di superficie edificabile pari a 150 mq;
- n.7 - modifica puntuale di norma di attuazione in area agricola a confine con il centro storico con bonus di superficie edificabile pari a 350 mq;
- n.8 - ampliamento di area residenziale ed inserimento di area a verde privato (nuova perimetrazione Rc25);
- n.9 - ampliamento di area residenziale esistente;
- n.10 - cambio di destinazione d'uso da verde privato a residenziale (nuova perimetrazione Rc21);
- n.11 - cambio di destinazione d'uso da verde privato a residenziale (nuova perimetrazione Rc23);
- n.12 - cambio di destinazione d'uso da verde privato a residenziale (nuova perimetrazione Rc22);
- n.13 - cambio di destinazione d'uso da standard a verde privato in zona Gaiole di Ricca;

- n.14 – stralcio di area produttiva e inserimento di area residenziale (nuova perimetrazione Rc24);
- n.15 – stralcio di area produttiva e inserimento di area residenziale (nuova perimetrazione Rn21);
- n.16 – stralcio di area produttiva e inserimento di area residenziale in frazione Ricca;
- n.17 – cambio di destinazione d'uso da verde privato in parte a residenziale ed in parte ad area agricola;
- n.18 – ampliamento di area residenziale (nuova perimetrazione Rc18);
- n.19 – ampliamento di area residenziale (nuova perimetrazione Rn20);
- n.20 – ampliamento di area residenziale Rc17;
- n.21 – modifica puntuale di norma di attuazione in area agricola per la Cascina Teologato;
- n. 22 – stralcio di indicazione planimetrica dell'area a servizio degli insediamenti produttivi in Frazione Valle Talloria;
- n. 23 – inserimento strada di PRGC in Frazione Valle Talloria;
- n.24 – cambio di destinazione d'uso da verde privato a residenziale dell'area Rc15
- n. 25 – inversione di destinazione urbanistica da verde privato a residenziale e da residenziale a verde privato;
- n.26 – cambio di destinazione d'uso da verde privato a residenziale;
- n.27 – stralcio di area produttiva e inserimento di area residenziale (nuova perimetrazione Rn18);
- n. 28 – ampliamento di area produttiva Pn e inserimento di area residenziale (nuova perimetrazione Rn20);
- n. 29 – modifica delle destinazioni d'uso definite proprie per il nucleo minore Colombaro;
- n.30 – cambio di identificazione per un fabbricato in centro storico;
- n. 31 – recupero volumetria demolita per realizzazione di autorimessa in centro storico.
- alcune modifiche cartografiche e normative in seguito ad approfondimenti geologici-idraulici;
- modifiche alle NTA per adeguamento a nuove disposizioni legislative.

Ai fini dell'espressione unitaria dei pareri e delle valutazioni dei diversi Settori della Provincia, di cui all'art. 15, comma 1, del DPGR 5.3.2007 n. 2/R, gli elaborati oggetto di Variante sono stati esaminati nel corso della conferenza del Gruppo Pianificazione - istituito con D.D. Programmazione territoriale n.4 del 7.5.2007 - riunitosi in data 04.03.2014. Tra i Settori invitati, hanno partecipato il referente dell'Ufficio Pianificazione ed il referente del Settore Viabilità mentre il referente del Settore Tutela del Territorio ha fatto pervenire il proprio parere tecnico. In sede di riunione è emerso quanto segue:

L'Ufficio Pianificazione ritiene che gli oggetti di variante siano compatibili con il Piano Territoriale Provinciale, approvato con DCR n. 241-8817 del 24.2.2009.

Tenuto conto che, il territorio del Comune di Diano d'Alba è interessato dalla candidatura UNESCO "I Paesaggi vitivinicoli del Piemonte: Langhe-Roero e Monferrato", si fa presente che la Regione Piemonte, con DGR n.34-6436 del 30 settembre 2013, ha predisposto le "Specificazioni sulla protezione della buffer zone" a cui i Comuni dovrebbero attenersi per la tutela del territorio.

Il Settore Viabilità, presa visione delle proposte di variante inserite nel Progetto Preliminare, ripropone alcune delle osservazioni già effettuate nel Documento Programmatico in quanto non sono stati trovati riferimenti nella Relazione:

- Proposta 4, in caso di demolizione e ricostruzione si dovrà osservare la fascia di rispetto dalla SP137, prevista dal PRG in 30 m., l'accesso dovrà essere adeguato alle normative vigenti.
- Proposta 22, si prende atto dello stralcio delle aree a servizi prospicienti la SP130, nel contempo si rimarca che non potranno essere concessi dei nuovi accessi.

- Proposta 23, nelle osservazioni al Doc. Programmatico si era redatta l'osservazione di concordare con lo scrivente Settore la nuova viabilità di PRG ed i relativi accessi, si ribadisce che tutti gli interventi che saranno effettuati ai lati e sulla viabilità di competenza provinciale dovranno essere preventivamente autorizzati dall'ente proprietario.
- Proposta 24 - 25, nella descrizione delle proposte non risulta l'osservazione effettuata nella fase programmatica: le nuove aree residenziali non potranno avere un nuovo accesso dalla SP 130.
- Proposta 27 - 28, le nuove costruzioni dovranno osservare una fascia di rispetto di 10 m dal confine stradale, nel contempo si prende atto del recepimento dell'osservazione effettuata nella fase programmatica sugli accessi.
- Proposta 29, Nm6, per i nuclei frazionali minori al di fuori dei centri abitati perimetrati, la fascia di rispetto dalle strade di competenza provinciale è uguale alla fascia in area agricola, eventuali nuove edificazioni dovranno osservare la fascia di rispetto per le aree agricole (30 m).

Il Settore Tutela del territorio

Nella documentazione allegata al progetto preliminare controdedotto, l'Amministrazione comunale ha fornito alcuni riscontri alle osservazioni di questo Settore, formulate in sede di verifica di assoggettabilità alla VAS.

Tuttavia, si rileva che:

- non è stata verificata la presenza della rete fognaria presso le nuove aree residenziali e produttive in progetto e la sostenibilità idraulica delle reti fognarie esistenti e degli sfioratori;
- non viene presa in esame la gestione delle acque meteoriche derivanti dalle nuove aree in progetto. Al riguardo, è necessario effettuare valutazioni in merito alla possibilità di realizzare reti distinte per le acque nere e le acque meteoriche;
- vengono nuovamente riproposti diversi interventi di conversione parziale o totale di aree produttive esistenti in aree residenziali, o la creazione di aree a diversa destinazione d'uso in adiacenza. Si richiamano a tal proposito gli interventi nn. 14, 15, 16, 18, 19, 27 e 28. In generale, è opportuno evitare tali accostamenti. Laddove ciò non sia possibile, si suggerisce comunque di prevedere idonea normativa (o agire tramite adeguata progettazione degli strumenti esecutivi / idonee prescrizioni nei permessi di costruire) tale da garantire un'adeguata progettazione e posizionamento dei fabbricati e delle aree verdi di separazione (previsione di quinte alberate, riduzione delle pareti finestrate sui lati verso le attività produttive, ecc.).

Rilevato che la Provincia ai sensi dell'art. 9 del DPGR 5.3.2007 n. 2/R deve esprimere parere e osservazioni sul progetto preliminare, come definito in seguito alle controdeduzioni sulle osservazioni;

Visto il Piano Territoriale Provinciale, adottato con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 52 in data 5.09.2005 ed approvato con DCR n. n. 241-8817 del 24.2.2009, divenuta esecutiva il 12 marzo 2009 con la pubblicazione sul BUR n. 10 del 12.3.2009;

Considerato il parere tecnico della Provincia emerso nella conferenza del Gruppo Pianificazione svoltasi in data 04.03.2014;

- Visti:
 - la LR 56/ 77, come modificata dalla LR 25.3.2013, n. 3;
 - il Regolamento regionale approvato con DPGR 2 marzo 2007, n. 2/R;
 - il D. Lgs. 18.08.2000, n.267;
 - la Legge n. 190/2012 e s.m.i. recante "Disposizioni per la prevenzione e la repressione della corruzione e dell'illegalità nella pubblica amministrazione".
 - il parere tecnico favorevole all'adozione del presente provvedimento espresso ai sensi dell'art. 49 del richiamato D. Lgs. 267/2000 e s.m.i.;

- Atteso che la documentazione di cui sopra risulta allegata agli atti.
- Considerato che l'adozione del predetto atto è conforme alle norme vigenti secondo quanto previsto dall'art.147-bis del D.Lgs. 267/2000;
- Dato atto che:
 - è stato valutato con esito negativo ogni potenziale conflitto di interessi e conseguente obbligo di astensione ex art.7 del D.P.R. 16/04/2013 n.62 ed ex art.5 del Codice di Comportamento di cui alla D.G.P. n.21 del 28.01.2014;
 - ai fini del presente atto, giusto il rinvio alla nuova formulazione dell'art. 4 comma 1 lett. b) del D.Lgs n. 196/2003 e s.m.i., non si è in presenza di dati personali;
 - il presente provvedimento è stato sottoposto al controllo preventivo del Segretario Generale";

con voti unanimi legalmente espressi

DELIBERA

- di esprimere **parere favorevole**, ai sensi dell'art. 15-bis della LR 56/77 e s.m.i., **alla Variante strutturale n.1 al PRGC di Diano d'Alba** - come definita dal progetto preliminare adottato con DCC n.16 del 30.04.2013 e n.47 del 29.11.2013, **a condizione che:**
 - per la proposta 4, in caso di demolizione e ricostruzione sia osservata la fascia di rispetto dalla SP137, prevista dal PRG in 30 m., e che l'accesso sia adeguato alle normative vigenti.
 - per la proposta 22, non potranno essere concessi dei nuovi accessi.
 - per la proposta 23, tutti gli interventi che saranno effettuati ai lati e sulla viabilità di competenza provinciale dovranno essere preventivamente autorizzati dall'ente proprietario.
 - per le proposte 24 - 25, le nuove aree residenziali non potranno avere un nuovo accesso dalla SP 130.
 - per le proposte 27 - 28, le nuove costruzioni dovranno osservare una fascia di rispetto di 10 m dal confine stradale.
 - per la proposta 29, nei nuclei frazionali minori al di fuori dei centri abitati perimetrati, la fascia di rispetto dalle strade di competenza provinciale sia uguale alla fascia in area agricola, e pertanto che eventuali nuove edificazioni dovranno osservare la fascia di rispetto per le aree agricole (30 m).
 - siano approfonditi gli argomenti, richiamati dal Settore Tutela del Territorio, oggetto di osservazione in fase di verifica di assoggettabilità alla VAS;
- di richiamare i pareri tecnici e le ulteriori indicazioni di carattere generale, anche non direttamente riconducibili agli oggetti della presente variante, eventualmente utili in occasione di future modifiche agli strumenti pianificatori comunali o propedeutiche all'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi o al rilascio dei permessi di costruire, sopra citate.



Provincia di Cuneo

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

OGGETTO: L.R. 26.01.2007, N.1 ARTT. 1 E 2 - COMUNE DI DIANO D'ALBA: VARIANTE STRUTTURALE N.1 AL PRGC - PARERE

*Ai sensi dell'art. 49 del T.U. delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, D.Lgs 267/2000, si esprime parere di regolarità tecnica **favorevole** relativamente alla proposta in oggetto*

Cuneo, 11/03/2014

Il Dirigente del Settore supplente
RISSO Alessandro

ELABORATI PROGETTUALI

Il progetto definitivo di questa variante al PRGC n. 1 ex art. 17 c. 4 L.R. 56/77 e smi consta, oltre che dalla presente relazione tecnica, dagli elaborati di seguito specificati:

- Norme di Attuazione
- Scheda quantitativa dei dati urbani
- Tavole di Piano:
 - Tav. P.1) Inquadramento territoriale in scala 1:25000 esteso al territorio Comunale e alla fascia marginale dei Comuni contermini
 - Tav. P.2) Progetto di Piano in scala 1:5000 Assetto Generale
 - Tav. P.3.1) Progetto di Piano in scala 1:2000 Capoluogo - S. Quirico
 - Tav. P.3.2) Progetto di Piano in scala 1:2000 Frazione Ricca
 - Tav. P.3.3) Progetto di Piano in scala 1:2000 Frazione Valle Talloria
 - Tav. P.3.4) Progetto di Piano in scala 1:2000 Frazione Conforso
 - Tav. P.3.5) Progetto di Piano in scala 1:1000 Nuclei Minori
 - Tav. P.4.1) Progetto di Piano in scala 1:1000 Centro Storico
 - Tav. A8) Vincoli urbanistici ed ambientali in scala 1:5000
- Cd con files in formato pdf.

Di seguito viene riportato il testo della relazione tecnica allegata al preliminare controdedotto approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.47 del 29/11/2013.

PREMESSA

La Legge Urbanistica della Regione Piemonte emanata nel 1976 all'art. 1 definisce quali debbano essere gli obiettivi di una corretta pianificazione territoriale; essi sono oggi attuali ed ancor più condivisibili alla luce delle esperienze e della evoluzione avvenuta in questi 35 anni.

Essi sono:

- la crescita della sensibilità e della cultura urbanistica delle comunità locali;
- la conoscenza del territorio e degli insediamenti in tutti gli aspetti, fisici, storici, sociali ed economici;
- la salvaguardia e la valorizzazione del patrimonio naturale in genere e, in particolar modo, dei beni ambientali e culturali;
- la piena e razionale utilizzazione delle risorse, con particolare riferimento alle aree agricole ed al patrimonio insediativo ed infrastrutturale esistente, evitando ogni immotivato consumo del suolo;
- il superamento degli squilibri territoriali attraverso il controllo quantitativo e qualitativo: degli insediamenti abitativi e produttivi, della rete infrastrutturale e dei trasporti degli impianti e delle attrezzature di interesse pubblico;
- una diffusa ed equilibrata dotazione e distribuzione dei servizi sociali pubblici sul territorio e negli insediamenti, anche per una efficace ed unitaria organizzazione e gestione;
- il conseguimento dell'interesse pubblico generale, con la subordinazione ad esso di ogni interesse particolare e settoriale;
- la partecipazione democratica al processo decisionale e gestionale dell'uso del suolo urbano ed extraurbano;
- l'attuazione d'una responsabile gestione dei processi di trasformazione del territorio ai vari livelli del governo locale, nel quadro dei principi di autonomia che li reggono;
- la programmazione degli investimenti e della spesa pubblica sul territorio, a livello locale e regionale
- la periodica verifica e l'assestamento continuo dei piani e programmi pubblici ai vari livelli, per una efficace e coerente integrazione tra iniziative e decisioni locali specifiche ed indirizzi generali regionali.

Su queste linee di indirizzo si fonda la struttura del Piano che pertanto deve:

- favorire la trasparenza tramite la partecipazione della collettività
- riqualificare e valorizzare il patrimonio ambientale ed urbanistico
- riequilibrare e recuperare le aree di minor pregio
- incrementare l'occupazione
- rivedere la strutturazione commerciale
- incentivare la vocazione turistica del territorio
- superare le limitazioni della finanza locale favorendo un criterio perequativo per aree appartenenti alle stesse localizzazioni territoriali

- migliorare l'efficienza infrastrutturale soprattutto in ordine a viabilità
- privilegiare il ruolo di coordinatore dell'Amministrazione Comunale relativamente alla correlazione tra investimenti, risorse pubbliche e private.

L'attuazione dei punti di cui sopra conduce a:

- a) definire gli ambiti residenziali da recuperare, gli ambiti da riqualificare e le aree di nuovo insediamento
- b) quantificare la capacità insediativa
- c) conseguentemente definire e progettare il sistema delle infrastrutture e dei servizi
- d) definire le Norme di Attuazione affinché risultino chiaramente espresse le prescrizioni generali e particolari relative alle classi di destinazione d'uso, ai tipi di intervento, ai modi di attuazione e alla gestione del piano.

Questa redigenda Variante al Piano Regolatore Vigente è una Variante che non modifica l'impianto strutturale del Piano ed i cui contenuti rientrano in quelli previsti dal comma 4 dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i..

Le modifiche in sintesi riguardano:

1) **AREE A STANDARDS URBANISTICI**

Sarà ampliata la dotazione delle aree a standards a sensi dell'art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i. relativamente alle aree per parcheggi pubblici e aree per spazi pubblici a parco.

2) **AREE RESIDENZIALI**

La capacità insediativa del Piano sarà incrementata individuando alcune aree residenziali all'interno del contesto residenziale esistente e perimetrandone poche altre in frangia all'esistente Centro Abitato.

3) **AREE PRODUTTIVE**

Sarà ampliata in minima parte l'area produttiva.

4) **MODIFICHE CARTOGRAFICHE**

Saranno apportate alcune modifiche alla denominazione delle aree a standard in Valle Talloria in quanto erroneamente riportate.

5) **MODIFICHE NORMATIVE**

Saranno apportate alcune modifiche alle Norme tecniche di attuazione soprattutto per adeguamento alle nuove disposizioni legislative, come ad esempio l'introduzione della segnalazione certificata di inizio attività, sia per una maggior definizione delle distanze dai confini e dai fabbricati.

Tutto ciò premesso si ribadiscono gli obiettivi che da sempre sono stati posti a base della programmazione urbanistica del Comune di Diano d'Alba e cioè:

- a) Salvaguardia del territorio, che si manifesti da una parte con la rinuncia a nuove ed accentuate espansioni degli insediamenti e dall'altra con il recupero e la riorganizzazione dell'esistente.
- b) Consolidamento dell'economica agricola e controllo degli insediamenti industriali comportante l'esclusione della grande industria e lo sviluppo preferenziale dell'artigianato e della piccola industria legata alla produzione agricola.
- c) Qualificazione degli insediamenti residenziali contenendone lo sviluppo all'interno di aree di completamento senza prevedere nuove direttrici di espansione.

LA SITUAZIONE URBANISTICA DEL COMUNE DI DIANO D'ALBA

Il Comune di Diano d'Alba è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale approvato con delibera di Giunta Regionale n.9-8956 in data 16.06.2008

Il Piano Regolatore è stato modificato con le seguenti varianti:

- 1) Variante n.1 ex art.17 comma 7 adottata in preliminare con delibera di consiglio comunale n.13 del 28.07.2008 e in definitivo con delibera di consiglio comunale n.17 del 29.09.2008 per spostamento di aree a standard, spostamento capacità edificatorie e adeguamento normativa
- 2) Variante n.2 ex art.17 comma 7 adottata in preliminare con delibera di consiglio comunale n.25 del 23.12.2008 e in definitivo con delibera di consiglio comunale n.13 del 06.04.2009 per spostamento di aree a standard e adeguamento normativa
- 3) Variante n.3 ex art.17 comma 7 adottata in preliminare con delibera di consiglio comunale n.25 del 31.07.2009 e in definitivo con delibera di consiglio comunale del 20.11.2009 per spostamento di aree a standard al concentrico
- 4) Variante n.4 ex art.17 comma 7 adottata in preliminare con delibera di consiglio comunale n.5 del 11.02.2010 e in definitivo con delibera di consiglio comunale n. 20 del 29.04.2010 per cambio di destinazione d'uso (ristorante tipico) di parte di fabbricato rurale sito in Via Moglia Gerlotto, modifica di tipo di intervento su un fabbricato sito nel Centro Storico, modifica del tipo di intervento su un fabbricato sito in Borgata Servetti.
- 5) Variante n.5 ex art.17 comma 7 adottata in preliminare con delibera di consiglio comunale n.26 del 14.06.2010 relativa alla "Perimetrazione della zona di eccellenza (core zone n.7 limitatamente al territorio Comunale) per la candidatura UNESCO dei paesaggi vitivinicoli di Langhe e Roero
- 6) Variante ex art.17 comma 8 adottata con delibera di consiglio comunale n.26 del 23.12.2008 per adeguamento confini aree soggette a strumento urbanistico esecutivo: in frazione Ricca relativa ad un area residenziale e in frazione Valle Talloria relativa ad un area di tipo produttivo
- 7) Variante ex art.17 comma 8 adottata con delibera di consiglio comunale n.14 del 06.04.2009 di modifica e specificazione normativa relativa ad un fabbricato esistente nel Centro Storico del Concentrico in via Romino e contestuale acquisizione area per allargamento strada
- 8) Variante n.6 ex art.17 comma 7 adottata in preliminare con delibera di consiglio comunale n.4 del 24/02/2012 e in definitivo con delibera di consiglio comunale n. 21 del 06.07.2012 per specificazione normative su fabbricati isolati ed annullamento dei depuratori presenti sul territorio comunale oramai dismessi

Antecedenti all'approvazione regionale, adottati sulla base dell'allora vigente P.R.G.C. sono stati recepiti in cartografia e in normativa in sede di accoglimento del D.G.R. 9-8956 di approvazione regionale del P.R.G.C.:

- 1) l'adeguamento alle "Norme sul procedimento per il settore del commercio D.L. 114/1998" e s.m.i.
- 2) Variante ex. Art.17 comma 8 adottata con delibera consiglio D.C.34 del 24/12/2006 per modifica tipo di intervento su fabbricato in località Pittatori
- 3) Variante ex. Art.17 comma 8 adottata con delibera consiglio D.C.38 del 19/11/2007 per modifica tipo di intervento su fabbricato compreso tra Via Roma e Via San Sebastiano

STATO ATTUALE DELLA PROCEDURA DI PIANIFICAZIONE

Il Comune di Diano d'Alba ha dato avvio al procedimento per l'approvazione della Variante n.1 ex.Art. 17 comma 4 (strutturale) al Vigente P.R.G.C. con D.C.C. n.32 in data 28/10/2011 secondo le modalità previste dalla L.R. 56/1977 modificata dalla L.R. 1, le proposte di variante erano evidenziate nella documentazione allegata al Documento programmatico .

Si sono regolarmente svolte le due sedute della Conferenza di Pianificazione per l'esame della documentazione allegata al Documento programmatico in data 11/01/2012 e in data 22/02/2012 in cui sono state analizzate la coerenza della Variante con le direttive della LR56/77 modificata dalla LR 1/07 e in cui sono stati valutati e approfonditi i temi di carattere ambientale e urbanistico della Variante; a seguito dei risultati delle due Conferenze sono pervenuti al Comune i seguenti pareri ambientali/urbanistici espressi dai soggetti interpellati alla Conferenza di pianificazione:

- ASL CN2 prot. 0069804 del 09/12/2011
- Arpa prot. 9862 del 31/01/2012
- Provincia di Cuneo prot. N. 0014714 del 15/02/2012
- Regione Piemonte Prot.0005811/DB0800 del 21/02/2012

In data 27/07/2012 con Delibera di Giunta Comunale n° 76 l'Amministrazione Comunale ha nominato l'organo Tecnico Comunale per la Valutazione di Assoggettabilità a VAS nella persona dell'Arch. Soria, il quale, sulla base dei pareri di cui sopra ed in funzione delle successive scelte effettuate dalla Amministrazione Comunale, con parere motivato che si allega, ha deciso l'esclusione della presente Variante dal processo di Valutazione Ambientale Strategica.

Nella stesura del preliminare della variante di P.R.G.C. sono state prese in considerazione tutte le "raccomandazioni" emerse dai pareri sopra citati, sono stati effettuati gli approfondimenti richiesti e conseguentemente si sono apportate modifiche ed integrazioni alle Norme tecniche di attuazione.

In data 30/04/2013 con Deliberazione di Consiglio comunale n. 16 l'Amministrazione comunale ha approvato gli elaborati del preliminare inerenti la variante.

Il progetto preliminare della variante in oggetto è stato pubblicato all'albo pretorio del Comune dal 15/05/2013 al 14/06/2013 con la possibilità di presentare osservazioni dal 15/06/2013 al 13/07/2013.

Nei termini previsti sono pervenute n. 4 osservazioni. Per l'esame delle stesse vedasi allegato specifico alla proposta tecnica del progetto definitivo: "esame delle osservazioni e controdeduzioni" datato agosto 2013.

La presente proposta tecnica del progetto definitivo consta delle seguenti proposte di variante:

- n.1 – inserimento di area a valenza ambientale di superficie pari a 10.800 mq;

- n.2 – ampliamento di area a standard a destinazione parcheggio vicino l'area cimiteriale di superficie pari a 870 mq;
- n.3 – ampliamento di area residenziale di superficie pari a 720 mq (nuova perimetrazione Rc19);
- n.4 – cambio di destinazione d'uso di fabbricato da agricolo a residenziale con modifica di classe di rischio idrogeologico;
- n.5 – cambio di destinazione d'uso da verde privato a residenziale di superficie pari a 1.810 mq (nuova perimetrazione Rc20);
- n.6 – modifica puntuale di norma di attuazione del centro storico con bonus di superficie edificabile pari a 150 mq;
- n.7 – modifica puntuale di norma di attuazione in area agricola a confine con il centro storico con bonus di superficie edificabile pari a 350 mq;
- n.8 – ampliamento di area residenziale di superficie pari a 1.200 mq ed inserimento di area a verde privato di superficie pari a 1.100 mq (nuova perimetrazione Rc25);
- n.9 – ampliamento di area residenziale di superficie pari a 166 mq;
- n.10 – cambio di destinazione d'uso da verde privato a residenziale di superficie pari a 2.640 mq (nuova perimetrazione Rc21);
- n.11 – cambio di destinazione d'uso da verde privato a residenziale di superficie pari a 1.310 mq (nuova perimetrazione Rc23);
- n.12 – cambio di destinazione d'uso da verde privato a residenziale di superficie pari a 2.132 mq (nuova perimetrazione Rc22);
- n.13 – cambio di destinazione d'uso da standard a verde privato di superficie pari a 830 mq in zona Gaiole di Ricca;
- n.14 – stralcio di area produttiva e inserimento di area residenziale di superficie pari a 2.098 mq (nuova perimetrazione Rc24);
- n.15 – stralcio di area produttiva e inserimento di area residenziale di superficie pari a 3.318 mq (nuova perimetrazione Rn21);
- n.16 – stralcio di area produttiva e inserimento di area residenziale di superficie pari a 473 mq in frazione Ricca;
- n.17 – cambio di destinazione d'uso da verde privato in parte a residenziale di superficie pari a 1.200 mq ed in parte ad area agricola;
- n.18 – ampliamento di area residenziale di superficie pari a 2.073 mq (nuova perimetrazione Rc18);
- n.19 – ampliamento di area residenziale di superficie pari a 3.455 mq (nuova perimetrazione Rn20);
- n.20 – ampliamento di area residenziale Rc17 di superficie pari a 1.800 mq;
- n.21 – modifica puntuale di norma di attuazione in area agricola per la Cascina Teologato;
- n. 22 – stralcio di indicazione planimetrica dell'area a servizio degli insediamenti produttivi in Frazione Valle Talloria di superficie pari a 3.400 mq;

- n. 23 – inserimento strada di PRGC in Frazione Valle Talloria;
- n.24 – cambio di destinazione d'uso da verde privato a residenziale dell'area Rc15 di superficie pari a 2.105 mq;
- n. 25 – inversione di destinazione urbanistica da verde privato a residenziale e da residenziale a verde privato;
- n.26 – cambio di destinazione d'uso da verde privato a residenziale di superficie pari a 236 mq;
- n.27 – stralcio di area produttiva e inserimento di area residenziale di superficie pari a 4.100 mq (nuova perimetrazione Rn18);
- n. 28 – ampliamento di area produttiva Pn di superficie pari a 5.084 e inserimento di area residenziale di superficie pari a 3.584 mq (nuova perimetrazione Rn20);
- n. 29 – modifica delle destinazioni d'uso definite proprie per il nucleo minore Colombaro;
- n.30 – cambio di identificazione per un fabbricato in centro storico;
- n. 31 – recupero volumetria demolita per realizzazione di autorimessa in centro storico.

COMMERCIO

L'adeguamento alle norme sul commercio è stato predisposto prima del 2008.

In cartografia viene perimetrato l'addensamento A1 nel concentrico, l'addensamento A3 in Valle Talloria, mentre in Frazione Ricca vi sono i seguenti addensamenti:

- A3
- A4 – 1
- A4 - 2.

PIANO ASSETTO IDROGEOLOGICO

Il vigente P.R.G.C. era già adeguato al P.A.I..

Si è comunque proceduto ad eseguire uno studio geologico – idraulico; tale studio ha portato alle seguenti modifiche che sono state inserite con la Variante Strutturale in esame:

- ⇒ alcune modifiche cartografiche per adeguare tratti di alvei rilevati su CTR all'effettivo andamento sulla base catastale;
- ⇒ un adeguamento del quadro di dissesto con gli effetti dei recenti alluvionali della primavera 2009 e 2011 per quanto concerne i processi di versante;
- ⇒ inserimento delle nuove delimitazioni delle aree allagabili (Ee, Eb ed Em) lungo il Cherasca in località Taramino a monte del ponte sulla strada Provinciale in prossimità del confine con il Comune di Alba conseguenti allo studio idraulico eseguito in tale tratto;
- ⇒ inserimento delle nuove delimitazioni delle aree allagabili lungo il Talloria in località Conforso in prossimità del confine con i Comuni di Alba e Grinzane Cavour conseguenti allo studio idraulico eseguito in tale tratto, contestuale inserimento in cartografia dell'argine realizzato;
- ⇒ inserimento di alcuni nuclei abitati o fabbricati attualmente in classe III in classe IIIb. In alcuni casi specifici (località Taramino e Rapalino) sono stati inseriti fabbricati attualmente in classe II per tener conto degli effetti dei recenti eventi alluvionali.

Si è poi proceduto all'aggiornamento del quadro di dissesto ai recenti alluvionali, ciò ha reso necessario apportare alcune piccole modifiche sia alla classe II sia alla classe III.

LO STATO DI FATTO

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il territorio del comune di Diano d'Alba si sviluppa su 17.75 kmq tra i comuni di Alba, Benevello, Rodello, Montelupo, Serralunga e Grinzane Cavour ed è geograficamente costituito da una dorsale collinare centrale in direzione sud-sud est- nord-nord ovest sulla quale sorge l'abitato del Concentrico e dai due fondovali laterali solcati rispettivamente dal fiume Cherasca a Est (lungo il quale sorge l'abitato di frazione Ricca) e dal torrente Talloria a Ovest (lungo il quale sorgono gli abitati di Valle Talloria e marginalmente del Conforso). L'area di connessione tra questi tre nuclei abitativi principali, di morfologia collinare, è costellata da una serie di nuclei minori, di tipologia prettamente rurale.

IL CONCENTRICO

L'abitato del concentrico di Diano d'Alba ha oggi una vocazione prettamente residenziale e, in parte marginale, di artigianato di servizio. Racchiude gli uffici comunali, la scuola materna ed elementare e le sedi delle principali associazioni cittadine.

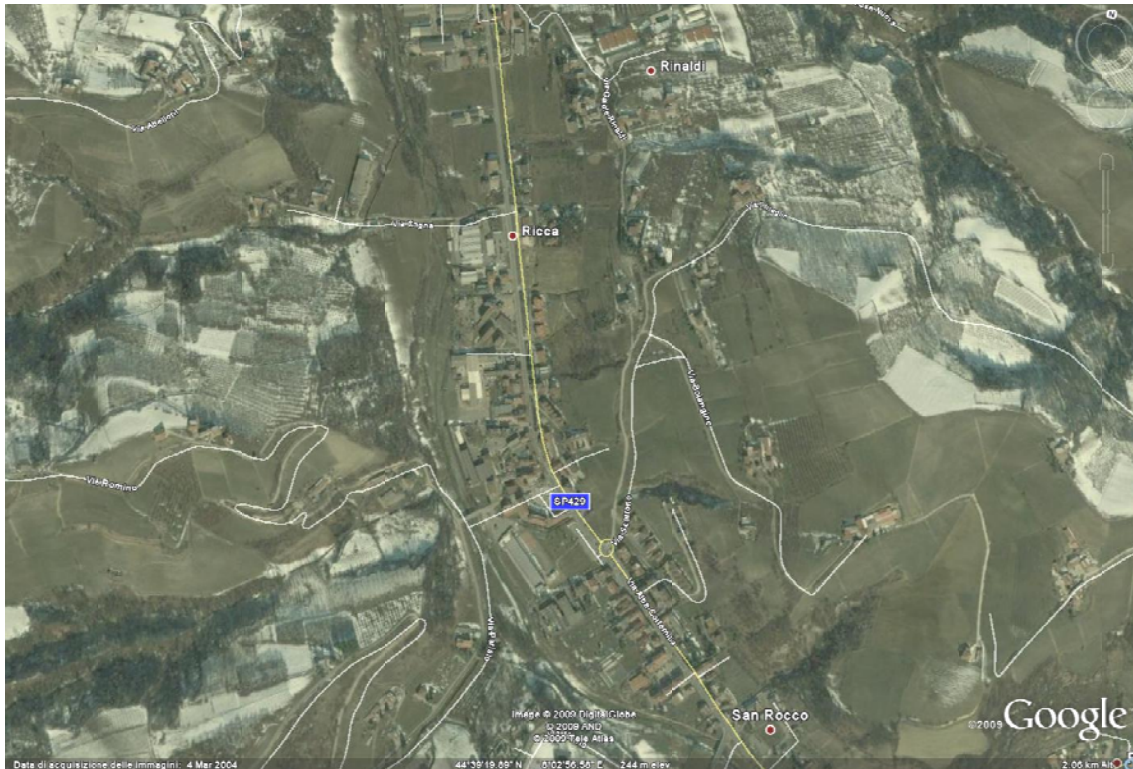
Si sviluppa sulla dorsale della collina a Sud di Alba sulla strada provinciale da Alba a Murazzano.



Vista aerea del concentrico

LA FRAZIONE RICCA

L'abitato della frazione Ricca ha caratteristiche quasi esclusivamente residenziali per la sua parte centrale lungo la strada Provinciale 492 dalla strada Gaiole Rinaldi fino alla intersezione con la strada provinciale per Rodello. Mantiene invece una vocazione produttiva (con intercluse aree residenziali) tra il confine Nord con Alba e la strada Gaiole Rinaldi.



Vista aerea della frazione Ricca e San Rocco

LA FRAZIONE VALLE TALLORIA

L'abitato della frazione Valle Talloria ha anch'esso caratteristiche residenziali nella sua parte centrale intorno alla piazza alla congiunzione tra la strada per Sinio e via Tezzo Bartu, per la restante parte verso l'abitato di Gallo d'Alba e verso il confine sud est con Serralunga) vi è una commistione tra aree residenziali derivate da antichi nuclei rurali inglobati nel tessuto della frazione e aree a vocazione artigianale-commerciale spesso legate alle coltivazioni e all'agricoltura del luogo



Vista della frazione di Valle Talloria

LA FRAZIONE CONFORSO

La frazione Conforso ha caratteristiche industriali, si trova al confine Ovest del territorio di Diano d'Alba ed è parte integrante dell'area industriale del Comune di Alba



Vista della frazione Conforso

CARATTERISTICHE GEOLOGICHE

Lo studio geologico del territorio effettuato nel rispetto del P.A.I. ha identificato le seguenti classi di rischio:

- Classe I
- Classe II
- Classe III
- Classe III_{A1 – A2}
- Classe III_{b2 – b3}

Le Norme tecniche di attuazione al capo II specifica quali siano gli interventi consentiti nelle Classi di rischio di cui sopra.

CARATTERISTICHE PODOLOGICHE USO DEL SUOLO

Il rispetto degli obiettivi di una corretta pianificazione territoriale ha comportato l'individuazione, sulla cartografia allegata al progetto preliminare del P.R.G.C. l'attuale uso del suolo per individuare sul territorio Comunale le zone boscate e incolte e l'area delimitata all'interno della Core Zone n. 7 dell'UNESCO.

Le parti di territorio attualmente incolte o boscate sono sparse prevalentemente sulle sommità dei crinali, mentre l'area delimitata all'interno della Core Zone n. 7 è locata al confine con il Comune di Serralunga d'Alba.

VINCOLI ESISTENTI

Così come prescritto dalla legge urbanistica regionale (L.R. 56/77 e s.m.i.) è stata redatta una tavola in scala 1/5000 (Tavola A8) che individua i vincoli che gravano sul territorio Comunale al fine di permettere un agevole uso dello strumento urbanistico relativamente alle limitazioni in atto.

- Vincolo idrogeologico (R.D.L. n° 3267 del 30/12/23) esteso a quasi tutto il territorio Comunale ad esclusione di Valle Talloria
- Vincolo di rispetto stradale (D.L. 285/92 Codice della Strada) e s.m.i.
- Vincolo ex Legge 431/85 – fasce spondali e boschi (Legge Galasso)
- Vincolo di rispetto cimiteriale: - art. 27 L.R. 56/77, Legge 166/02 art. 28
- Edifici di interesse storico artistico ex L.490/99
- Area posta sotto tutela dell'UNESCO: Core Zone n. 7 - Barolo

SISTEMA INFRASTRUTTURALE URBANIZZAZIONI PRIMARIE

Il territorio comunale e' attraversato da tre assi principali viari: partendo da est verso ovest ci sono:

- la strada provinciale n.29 Alba-Cortemilia che collega l'abitato di Alba con l'alta Langa verso sud est, percorrendo per la parte iniziale il fondovalle del Torrente Cherasca
- la strada provinciale da Alba a Murazzano, collocata in cresta alla collina del capoluogo che collega l'abitato di Alba all'alta Langa in direzione sud
- e la strada provinciale Valle Talloria-Sinio che collega l'abitato di Gallo d'Alba all'abitato di Sinio, percorrendo il fondovalle del torrente Talloria

Tra questi tre assi, tutti orientati in direzione nord/nord-ovest verso il sud/sud est vi sono diverse strade comunali collinari che collegano i due fondovalle al capoluogo connettendo tra di loro i nuclei rurali minori.

La rete di approvvigionamento idrico è completa. Questo servizio è gestito dalla Azienda Consortile Ciclo Idrico di Alba, Langhe e Roero.

La rete fognaria è estesa a quasi tutto il territorio comunale e defluisce nel collettore con impianto consortile di depurazione sito in Govone. Non sono collegate alla rete fognaria comunale le seguenti vie:

- Via Moglie Gerlotto.,
- Via Carzello Pra Maria (f.lli Battaglino),
- Via Parisio (Rapalino),
- Via Romino,
- Via Provinciale Alba in zona San Quirico.

Rete di distribuzione gas: vi sono alcune vie che sono parzialmente metanizzate, mentre altre non lo sono affatto. Per l'elenco dettagliato vedasi la D.C.C. n. 28 del 27/09/2002 allegata alla presente relazione.

Rete di illuminazione: tutto il territorio è elettrificato.

Rete telefonica: tutto il territorio Comunale ad oggi insediato è totalmente servito da linee telefoniche - antenna.

LA SITUAZIONE DEMOGRAFICA

Continua la tendenza positiva del saldo demografico sia quello naturale che quello migratorio.

Anche se tendenzialmente come per tutto il territorio italiano la popolazione continua a registrare un progressivo invecchiamento l'analisi della composizione per classi di età evidenzia un incremento notevole per la fascia tra i 15 e i 64 anni.

L'apporto di popolazione appartenente a fasce feconde ha quindi prodotto effetti positivi sulla natalità che si rifletteranno in modo positivo negli anni a venire.

La struttura economica della popolazione è in continua evoluzione: risulta in calo la popolazione dedita all'agricoltura nonostante l'impulso avuto negli ultimi anni del campo vitivinicolo; sono in aumento gli occupati nel settore industriale così come quelli nei servizi.

Mantiene concretezza il fenomeno part-time agricoltura-industria con conseguente innalzamento del livello di reddito della popolazione.

Di seguito sono riportate delle tabelle di indagine demografica del Comune di Diano d'Alba al fine di supportare le scelte urbanistiche effettuate con questa variante strutturale.

I dati riportati sono desunti in parte dagli ultimi censimenti ed in parte sono stati forniti dall'ufficio anagrafe del Comune. Si specifica che i dati dell'ultimo censimento della popolazione e delle abitazioni sono parziali ed incompleti in quanto non ancora elaborati dall'ISTAT.

Le prime due tabelle sono inerenti la popolazione residente al 31 dicembre di ogni anno; i dati suddivisi per sesso partono dall'anno 2001 a differenza di quelli totali che partono dal 1971.

Tabella 1 – POPOLAZIONE RESIDENTE

ANNO	POPOLAZIONE RESIDENTE	VARIAZIONE PERCENTUALE
1971	2217	--
1981	2482	12
1991	2734	10.2
2001	2980	9
2002	3043	2.3
2003	3083	1.3
2004	3112	0.9
2005	3170	1.9
2006	3189	0.6
2007	3268	2.5
2008	3329	1.9
2009	3368	1.2
2010	3460	16.1
2011	3489	0.85

Tabella 2 – POPOLAZIONE RESIDENTE PER SESSO

ANNO	MASCHI	FEMMINE
2001	1492	1488
2002	1548	1495
2003	1562	1521
2004	1604	1508
2005	1614	1556
2006	1657	1532
2007	1691	1577
2008	1701	1628
2009	1701	1667
2011	1739	1714

Le tabelle n. 3, 4 e 5 riportano il movimento demografico comunale dal quale si evince che il territorio di Diano d'Alba, vista anche la sua vicinanza con il Comune di Alba (bacino di utenza lavorativa), ha registrato negli ultimi 10 anni un saldo demografico sempre in positivo.

Tabella 3– COMPONENTI NATURALI DEL MOVIMENTO DEMOGRAFICO

ANNO	NATI	MORTI	SALDO
2002	41	24	+17
2003	24	19	+5
2004	29	21	+8
2005	34	29	+5
2006	33	26	+7
2007	24	27	-3
2008	34	29	+5
2009	27	28	-1
2010	31	25	+6

Tabella 4– COMPONENTI MIGRATORI NEL MOVIMENTO DEMOGRAFICO

ANNO	IMMIGRATI	EMIGRATI	SALDO
2002	164	113	+51
2003	170	135	+35
2004	155	134	+21
2005	183	130	+53
2006	151	139	+12
2007	209	217	+82
2008	168	112	+56
2009	170	130	+40
2010	206	120	+86

Tabella 5– SALDO DEMOGRAFICO

ANNO	NATURALE	MIGRATORIO	TOTALE DEMOGRAFICO
2002	+17	+51	+68
2003	+5	+35	+40
2004	+8	+21	+29
2005	+5	+53	+57
2006	+7	+12	+19
2007	-3	+82	+79
2008	+5	+56	+61
2009	-1	+40	+39
2010	+6	+86	+92

Tabella 6 – POPOLAZIONE RESIDENTE PER CLASSI DI ETA'

ANNO	0-14	15-64	>64	TOTALE
2002	427	2008	540	2975
2003	442	1047	554	3043
2004	437	2067	579	3083
2005	435	2069	608	3112
2006	443	2093	634	3170
2007	455	2086	648	3189
2008	462	2154	652	3268
2009	477	2196	656	3329
2010	645	2252	651	3368
2011	480	2319	661	3460

Tabella 7 – NUCLEI FAMILIARI

ANNO	FAMIGLIE	POPOLAZIONE RESIDENTE IN FAMIGLIA	N° MEDIO DI COMPONENTI
1971	637	2.201	3,5
1981	803	2.467	3,1
1991	1.020	2.727	2,7
1996	1.128	2.896	2,5
2001	1.189	2.979	2,51
2004	1.226	3.083	2,51
2011	1.451	3.452	2.4

Invece dalle due tabelle precedenti, riportando la suddivisione dei residenti per classi di età, il numero di famiglie con il numero medio di componenti le stesse, si evince che il Comune di Diano d'Alba rientra nelle statistiche nazionali degli ultimi anni: aumento della popolazione oltre i 64 anni e diminuzione del numero dei componenti di una famiglia.

Di seguito invece, con le tabelle n. 8 e 9, ai dati della popolazione si affiancano i dati di carattere economico.

Tabella 8 – POPOLAZIONE ATTIVA E NON ATTIVA PER CONDIZIONE (valori assoluti)

ANNO	POPOLAZIONE ATTIVA			POPOLAZIONE NON ATTIVA					
	OCCUPATI	DISOCCUPATI	IN CERCA DI PRIMA OCCUP.	CASALINGHE	STUDENTI	RITIRATI DAL LAVORO	ALTRI	POPOLAZ. 0-14 ANNI	POPOLAZ. TOTALE
1971	950	-	24	427	70	307	9	463	2.217
1981	1.055	4	51	346	104	457	27	474	2.482
1991	1.311	30	32	313	160	525	13	350	2.734
2004	1.387	40	36	319	201	668	24	408	3.083
2008	1.498	43	39	344	217	721	26	441	3.329
2011	1.502	53	45	383	223	793	30	460	3.489

Tabella 9 – POPOLAZIONE PER SETTORI DI ATTIVITA' (valori assoluti)

ANNO	AGRICOLTURA	INDUSTRIA	SERVIZI	TOTALE
1971	479	289	182	950
1981	354	395	310	1.059
1991	259	599	483	1.341
2004	265	614	548	1.427
2008	278	655	575	1.508
2011	275	652	575	1.502

PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Alle pagine a seguire estrapolandola dai dati relativi agli ultimi censimenti generali della popolazione e delle abitazioni si intende analizzare e valutare il patrimonio edilizio esistente nel suo progressivo sviluppo temporale.

I dati relativi alla attività edilizia comunale dal 2003 al 2011 sono stati rilevati dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Dal 2003 al 2011 la superficie a destinazione residenziale costruita ammonta a circa mq. 70.225 a fronte di un aumento di popolazione di 406 abitanti.

TAB. 10 – VOLUMI EDILIZI AD USO ABITATIVO (valori assoluti)

ANNI	CAPOLUOGO (MC)	RICCA (MC)	TALLORIA/CONFORSO (MC)	CASE SPARSE (MC)	TOTALI (MC)
1991	96.644	135.823	68.453	152.516	453.436
'92-'96	13.084	18.322	7.177	17.706	56.289
'97-2002	8.700	11.700	1.380	2.950	24.730
TOTALI	118.428	165.845	77.010	173.172	534.455

TAB. 11 – VOLUMI EDILIZI AD USO ABITATIVO (valori percentuali)

ANNI	CAPOLUOGO (MC)	RICCA (MC)	TALLORIA/CONFORSO (MC)	CASE SPARSE (MC)	TOTALI (MC)
1991	21,3%	30,0%	15,1%	33,6%	100%
'92-'96	23,2%	32,6%	12,7%	31,5%	100%
2002	35,3%	47,3%	5,5%	11,9%	100%

Ipotizzando un'altezza media dei fabbricati di 3 m, dalle tabelle sopra riportate si evince che nel decennio 1992/2002 la superficie ad esclusiva destinazione residenziale costruita è pari a :

mq 178.152 – mq 151.145 = mq 27.007 a fronte di un aumento di 240 abitanti.

Le tabelle seguenti riportano i dati a partire dall'anno 1971 fino al 2001, quelli inerenti il 2011 non sono ancora stati resi noti dall'ISTAT.

TAB. 12 - ABITAZIONI OCCUPATE E NON OCCUPATE (valori assoluti)

ANNO	ABITAZIONI TOTALI		ABITAZIONI OCCUPATE		ABITAZIONI NON OCCUPATE	
	N° UNITA'	N° STANZE	N° UNITA'	N° STANZE	N° UNITA'	N° STANZE
1971	781	3.442	630	2.854	151	597
1981	1.077	4.906	803	3.802	274	1.104
1991	1.244	5.595	1.008	4.698	236	897
2001	1.406	6.411	1.188	5.559	218	817

TAB. 13 - ABITAZIONI OCCUPATE E NON OCCUPATE (valori percentuali)

ANNO	ABITAZIONI TOTALI		ABITAZIONI OCCUPATE		ABITAZIONI NON OCCUPATE	
	N° UNITA'	N° STANZE	N° UNITA'	N° STANZE	N° UNITA'	N° STANZE
1971	100%	100%	80,7%	82,6%	19,3%	17,4%
1981	100%	100%	74,5%	77,5%	25,5%	22,5%
1991	100%	100%	81,0%	83,9%	19,0%	16,1%
2001	100%	100%	84,4%	86,7%	15,5%	12,7%

TAB. 14 – ABITAZIONI OCCUPATE PER NUMERO DI STANZE E DI OCCUPANTI (valori assoluti)

ANNI	ABITAZIONI/ OCCUPANTI	N° DI STANZE						TOTALI
		1	2	3	4	5	>6	
1971	n° abitazioni	8	44	116	193	135	134	630
	n° occupanti	13	83	323	642	526	614	2.201
1981	n° abitazioni	1	49	121	248	195	189	803
	n° occupanti	2	76	284	714	646	745	2.467
1991	n° abitazioni	6	45	153	343	221	240	1.008
	n° occupanti	8	67	305	893	659	795	2.727
2001	n° abitazioni	13	50	160	350	325	290	1.188
	n° occupanti	20	77	330	945	760	847	2.989

TAB. 15 – ABITAZIONI OCCUPATE PER NUMERO DI STANZE E DI OCCUPANTI (valori percentuali)

ANNI	ABITAZIONI/ OCCUPANTI	N° DI STANZE						TOTALI
		1	2	3	4	5	>6	
1971	n° abitazioni	1,3%	7%	18,4%	30,6%	21,4%	21,3%	100

	n° occupanti	0,6%	3,8%	14,7%	29,1%	23,9%	27,9%	100
1981	n° abitazioni	0,1%	6,1%	15,1%	30,9%	24,3%	23,5%	100
	n° occupanti	0,1%	3,1%	11,5%	28,9%	26,2%	30,2%	100
1991	n° abitazioni	0,6%	4,5%	15,2%	34,0%	21,9%	23,8%	100
	n° occupanti	0,3%	2,5%	11,2%	32,7%	24,2%	29,1%	100
2001	n° abitazioni	1,1%	4,2%	13,5%	29,5%	27,3%	24,4%	100
	n° occupanti	0,6%	2,6%	11,1%	31,7%	25,5%	28,5%	100

TAB. 16 – DISTRIBUZIONE DELLA POPOLAZIONE PER COMPARTI TERRITORIALI

(ANNO 1996 – ANNO 2011)

Questi dati sono stati forniti dall'ufficio elettorale del Comune ed hanno solo valore indicativo in quanto tale suddivisione è necessaria solo a fini elettorali.

COMPARTO TERRITORIALE	DISAGGREGAZIONI	POPOLAZIONE TOTALE ANNO 1996	POPOLAZIONE TOTALE ANNO 2004	POPOLAZIONE TOTALE ANNO 2011
CAPOLUOGO	Centro storico e area urbana del Capoluogo	593	811	903
	Nuclei minori gravitanti sul Capoluogo: Farinetti, Colombaro, Carzello, Tesorera, I Gatti, Cascinotto, Berfi, Rabino, San Calogero, Moncolombetto, Santa Maria, San Sebastiano, Cristina, Bartù, Genesio + case sparse	358	360	362
RICCA	Area urbana	1.024	993	1.117
	Nuclei minori gravitanti su Ricca: Abelloni, Cagna, Pittatore Ca Sottere + case sparse	253	245	378
VALLE TALLORIA E CONFORSO	Area urbana	358	378	394
	Conforso e nuclei minori gravitanti su Valle Talloria: Veglio, Marengo, Adriani, Bertinetti, Santa Croce, Tezzo, Servetti, Gerlotto, Fossato, Bonorei + case sparse	310	296	342
TOTALE		2.896	3.083	3.489

CALCOLO DELLA CAPACITA' INSEDIATIVA TEORICA E DELLA CAPACITA' INSEDIATIVA REALE

ATTIVITA' EDILIZIA COMUNALE DAL 2003 AL 2011

(Dati rilevati dall'Ufficio Tecnico Comunale)

VOLUMETRIA PROGETTATA E REALIZZATA mc. 70.225

RISTRUTTURAZIONI REALIZZATE mc. 37.192

Dati di progetto riferiti a ciascuna area normativa: **destinazione d'uso residenziale**

PROPOSTA DI VARIANTE	DENOMINAZIONE PROPOSTA DI VARIANTE IN DOC. PROG.	SUP. TERRITORIALE	SUP. FONDIARIA	DESCRIZIONE	INDICE	CUBATURA RESIDENZIALE		ABITANTI	
						ESIS.	IN VAR.	ESIS.	IN VAR.
3 (Rc19)	C5	720	720	ampliamento di area residenziale	0,6	0	+432	0	5
4	C19	=	=	cambio di destinazione d'uso di un fabbricato e modifica classe di rischio idrogeologico	=	0	+1350	=	15
5 (Rc20)	C7	1810	1810	cambio di destinazione urbanistica da verde privato a residenziale	0,6 (*)	0	+815	0	9
8 (Rc25)	C13	1200	1200	ampliamento di area residenziale ad est del concentrico	0,6	0	+720	0	8
8 (Vr)	C13	1100	1100	inserimento area a verde privato ad est del concentrico	0,15	0	+165	0	2
9 (R)	C8	3344	344	ampliamento di area residenziale perimetrale al lato ovest del centro abitato	0,8	4230	+206	35	2
10 (Rc21)	C14	2640	2640	cambio di destinazione urbanistica da verde privato a residenziale al confine sud-ovest dell'abitato del concentrico	0,6 (*)	0	+1188	0	13
11 (Rc23)	C15	1310	1310	cambio di destinazione urbanistica da verde privato a residenziale al confine sud-ovest dell'abitato del concentrico	0,6 (*)	0	+590	0	7
12 (Rc22)	C16	2132	2132	cambio di destinazione urbanistica da verde privato a residenziale al confine sud-ovest dell'abitato del concentrico	0,6 (*)	0	+960	0	11
13 (Vr)	R5	830	830	cambio di destinazione urbanistica da standard a verde privato	0,15	0	+124	0	1

COMUNE DI DIANO D'ALBA
Variante strutturale n. 1 al P.R.G.C. – Definitivo – Relazione Tecnica

AREA NORMATIVA	DENOMINAZIONE PROPOSTA DI VARIANTE IN DOC. PROG.	SUP. TERR.	SUP. FONDIARIA LIBERA	DESCRIZIONE	INDICE	CUBATURA RESIDENZIALE		ABITANTI	
						ESIS.	IN VAR.	ESIS.	IN VAR.
14 (Rc24)	R8	2098	=	stralcio di area produttiva ed inserimento di area residenziale	0,8	0	+1678	0	19
15 (Rn21)	R10	3318	2322	stralcio di area produttiva ed inserimento di area residenziale nei pressi della cascina Boschetti	0,8	0	+1858	0	21
16 (R)	R11	12984	473	stralcio di area produttiva ed inserimento di area residenziale	0,8	0	+378	0	4
17 (R)	VT14	1757	1200	cambio di destinazione urbanistica da verde privato a residenziale a sud dell'abitato in Frazione Valle Talloria	0,8 (*)	1600	+2000	17	22
18 (Rc18)	VT13	2073	2073	ampliamento di area residenziale	0,8	0	+1660	0	18
19 (Rn20)	VT10	6170	4319	ampliamento di area residenziale esclusa dalla perimetrazione dei centri abitati	0,8	0	+3455	0	38
20 (Rc17)	VT8	1100	1100	cambio di destinazione urbanistica da verde privato a residenziale	0,8 (*)	0	+880	0	10
20 (Vr)		1800	1800	inserimento di area a verde privato	0,15	0	+270	0	3
24 (Rc15)	VT6	2105	2105	cambio di destinazione urbanistica da verde privato a residenziale di fronte al Nm3	0,8 (*)	1000	+680	8	8
25 (Rc16)	VT5	-880	-880	inversione di destinazione urbanistica da verde privato a residenziale e viceversa	0,15	0	-132	0	-1
		880	880		0,8	0	+704	0	8
		-720	-720		0,8	0	-576	0	-6
		720	720		0,15	0	+108		1
AREA NORMATIVA	DENOMINAZIONE PROPOSTA DI VARIANTE IN DOC. PROG.	SUP. TERR.	SUP. FONDIARIA LIBERA	DESCRIZIONE	INDICE	CUBATURA RESIDENZIALE		ABITANTI	
						ESIS.	IN VAR.	ESIS.	IN VAR.
26 (R)	VT4	5641	236	cambio di destinazione urbanistica da verde privato a residenziale a sud del NM1	0,8 (*)	7324	+153	61	2
27 (Rn18)	VT1	4100	2870	cambio di destinazione urbanistica da produttiva a residenziale	0,8	0	+2296	0	26
28 (Rn20)	VT2	3594	2500	ampliamento di area residenziale	0,8	0	+2000	0	22
totale						+23.962			267

(*) Le proposte di variante indicate con l'asterisco (cambi di destinazione d'uso da verde privato a residenziale), comportano un incremento di capacità edificatoria pari all'indice utilizzato a cui vengono detratti 0.15 mc/mq della potenzialità dell'area Vr.

Le superfici territoriali sono state verificate sulla cartografia digitalizzata, eventuali lievi differenze rispetto ai dati del PRGC approvato nel 2001 derivano dalle diverse metodologie di misurazione e dalla diversa tipologia di sistema di riferimento della cartografia digitalizzata.

RIEPILOGO PREVISIONE DI PIANO

Per calcolare la previsione di piano si sono considerati due parametri distinti.

Per le nuove costruzioni e/o gli ampliamenti: 1 ab. = 90 mc.

Per le ristrutturazioni e le operazioni di recupero del patrimonio edilizio esistente: 1 ab.
= 140 mc.

Le nuove costruzioni e/o ampliamenti previsti in questa variante comportano mc 23.962, e pertanto

$$23962 \text{ mc}/90 = 268 \text{ abitanti teorici insediabili}$$

Le ristrutturazioni ed operazioni di recupero del patrimonio edilizio esistente comportano circa 10.000 mc (dato desunto da una stima rispetto alle ristrutturazioni eseguite negli ultimi anni), e pertanto

$$10.000 \text{ mc}/140 = 71 \text{ abitanti teorici insediabili}$$

In totale abbiamo 339 abitanti teorici insediabili.

Tenuto conto che a seguito di indagine diretta e sulla base delle risultanze dell'attività edilizia degli ultimi anni si è constatato che l'80% delle attività edificatorie è stato di pertinenza di popolazione residente e il 20% della popolazione saltuaria, ammettendo che tale situazione si protragga in futuro ne deriva che:

Abitanti residenti attuali	3.489	
Abitanti residenti futuri (80% di 339)	<u>271</u>	
Totale		3.760
Abitanti saltuari attuali	504	
Abitanti saltuari futuri (20% di 339)	<u>68</u>	
Totale		572
incremento percentuale teorico (art. 20 L.R. 56/77)		
Abitanti residenti	8 %	
Abitanti saltuari	13 %	

URBANIZZAZIONI SECONDARIE

Sulla cartografia è stato evidenziato quale sia lo stato dotazionale attuale di servizi dell'intero territorio Comunale onde verificare la capacità del sistema territoriale di sostenere carichi aggiuntivi ed evidenziare i fabbisogni pregressi.

La L.R. 56/77 e s.m.i. all'art. 21 precisa che le dotazioni di aree a standards devono soddisfare i seguenti limiti dimensionali:

- 5 mq / ab di aree per l'istruzione
- 5 mq / ab di aree per attrezzature di interesse comune
- 2.50 mq / ab per parcheggi pubblici
- 12.50 mq / ab di aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport.

Dalle verifiche e dai conteggi effettuati risulta quanto segue:

- Abitanti residenti in data 31/12/2011 n° 3489.

- Abitanti saltuari in data 31/12/2011 n° 504

Superficie complessiva aree a standards esistenti al 31/12/2011 mq 128.287

Quindi nel complesso è verificato il fabbisogno di aree a standards in quanto la superficie necessaria a termini di Legge è pari a:

abitanti residenti n° 3489 x 25 mq/ab = mq 87.225

abitanti saltuari n° 504 x 10.8 mq/ab = mq 7.538

totale mq 70.340 < mq.128.287esistenti

Nelle tabelle seguenti è visualizzata la situazione attuale e futura delle aree a standards.

Considerando la dotazione di servizi l'attenzione è volta soprattutto a quei servizi che sono essenziali per garantire un livello accettabile di funzione urbana dell'area stessa.

Tali servizi sono quelli relativi a istruzione, sanità, verde attrezzato per svago e sport, interesse comune.

La dotazione di aree per l'istruzione è relativa agli edifici ed ambiti pertinenziali alla Scuola dell'Infanzia, Primaria e Secondaria di I grado facenti tutte capo all'Istituto Comprensivo di Diano d'Alba con sede in Via Umberto I n. 27.

Per quanto riguarda le attrezzature sanitarie ricordiamo che il territorio comunale rientra nel Comprensorio dell'A.S.L. di Alba, servito all'Ospedale Civile di Alba che è definibile come Ospedale generale di Zona.

In merito alle attrezzature sportive ed a verde attrezzato il territorio comunale è dotato di:

- Uno sferisterio con annesso spogliatoio in Frazione Ricca,
- Un campo polivalente (basket – tennis – volley) in Frazione Ricca ed uno nel capoluogo (calcetto – volley – tennis),
- due campi da calcetto in Frazione Ricca ed in Valle Talloria (con spogliatoi),
- Un campo da bocce in Frazione Ricca,
- Un campo da calcio privato della parrocchia San Rocco in Frazione Ricca,
- Un campo per volley in Valle Talloria,
- Un bocciodromo in Valle Talloria.

Per quanto riguarda le attrezzature di interesse comune sono presenti quelle religiose.

Esistono tre Proloco molto attive (una nel Capoluogo, una in Frazione Ricca ed una in Valle Talloria) tese alla promozione turistica del territorio.

CONTEGGI AREE A STANDARD

Destinazione	Superficie	Area di proprietà privata	Area di proprietà comunale	Area prevista nel P.R.G.C. vigente	Area individuata per la prima volta in questo P.R.G.C
mq.	mq.	mq	mq.	mq	mq.
SV	41.519	19.965	21.554	41.519	
SP	14.237	3.682	10.555	13.568	869
SS	61.136	24.018	37.118	61.136	
TOTALE	116.892	48.005	69.227	116.023	869
		116.892		116.892	

AREA A STANDARD PER TIPOLOGIA DI DESTINAZIONE

Sigla area	Superficie	Destinazione parcheggio	Destinazione a interesse comune	Destinazione a Verde e sport	Destinazione a scuola
mq.	mq.	mq	mq.	mq	mq.
SV	41.519	0	0	41.519	0
SP	14.237	14.237	0	0	0
SS	61.136	0	20.959	14.640	25.537
TOTALE	116.892	14.237	25.959	56.159	25.537

La L.R. 56/77 e s.m.i. all'art. 21 precisa che le dotazioni di aree a standards devono soddisfare i seguenti limiti dimensionali:

- 5 mq / ab di aree per l'istruzione
- 5 mq / ab di aree per attrezzature di interesse comune
- 2.50 mq / ab per parcheggi pubblici
- 12.50 mq / ab di aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport.

Considerando quindi un totale di abitanti teorici previsti da questa variante pari a 3.744 abitanti residenti e 568 abitanti saltuari (totale 4.312) ottengo un fabbisogno di aree a standard pari a :

- 5 mq / ab x 3.760 = 18.800 mq di aree per l'istruzione < 25.537 previsti
- 5 mq / ab x 3.760 = 18.800 mq di aree di interesse comune < 20.959 previsti
- 2.5 mq / ab x 4.264 = 10.660 mq di aree per parcheggi pubblici < 14.237 previsti
- 12.5 mq / ab x 4.264 = 53.300 mq di aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport. < 56.159 previsti

AREE PRODUTTIVE

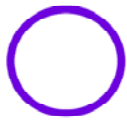
Dati di progetto riferiti a ciascuna area normativa: **destinazione d'uso produttiva.**

PROPOSTA DI VARIANTE	DENOMINAZIONE PROPOSTA DI VARIANTE IN DOC. PROG.	SUP. TERRITORIALE	SUP. FONDIARIA	DESCRIZIONE	RAPPORTO DI COPERTURA	SUPERFICIE COPERTA	
						ESIS.	IN VAR.
14	Da P a res	2.098	2.098	Stralcio area produttiva	50%	463	-463
15	Da P a res	3318	3318	Stralcio area produttiva	50%	332	-332
16	Da P a res	473	473	Stralcio area produttiva	50%	0	-236
27	Da P a res	=	=	Stralcio area produttiva	50%	899	-899
28	Pn	5084	4067	Inserimento di area produttiva	50%	0	+2033
TOTALE						+103MQ	

La Variante in oggetto incrementa l'area produttiva sul territorio di Diano d'Alba di 103 mq in quanto i cambi di destinazione d'uso da Produttiva a Residenziale sono pressoché equivalenti all'inserimento della nuova area produttiva in Valle Talloria (proposta n.28).

NUOVE AREE PREVISTE IN VARIANTE

Di seguito è riportata la legenda per la lettura delle schede.



MODIFICHE INTRODOTTE CON VARIANTI EX ART. 17 COMMA 7 l.r.56/77 E SMI



AMPLIAMENTO AREA RESIDENZIALE



AMPLIAMENTO AREA RESIDENZIALE CON STRALCIO AREA Vr



INSERIMENTO AREA Vr



AMPLIAMENTO / NUOVA AREA A STANDARDS



AMPLIAMENTO / NUOVA AREA PRODUTTIVA



MODIFICA NORMATIVA

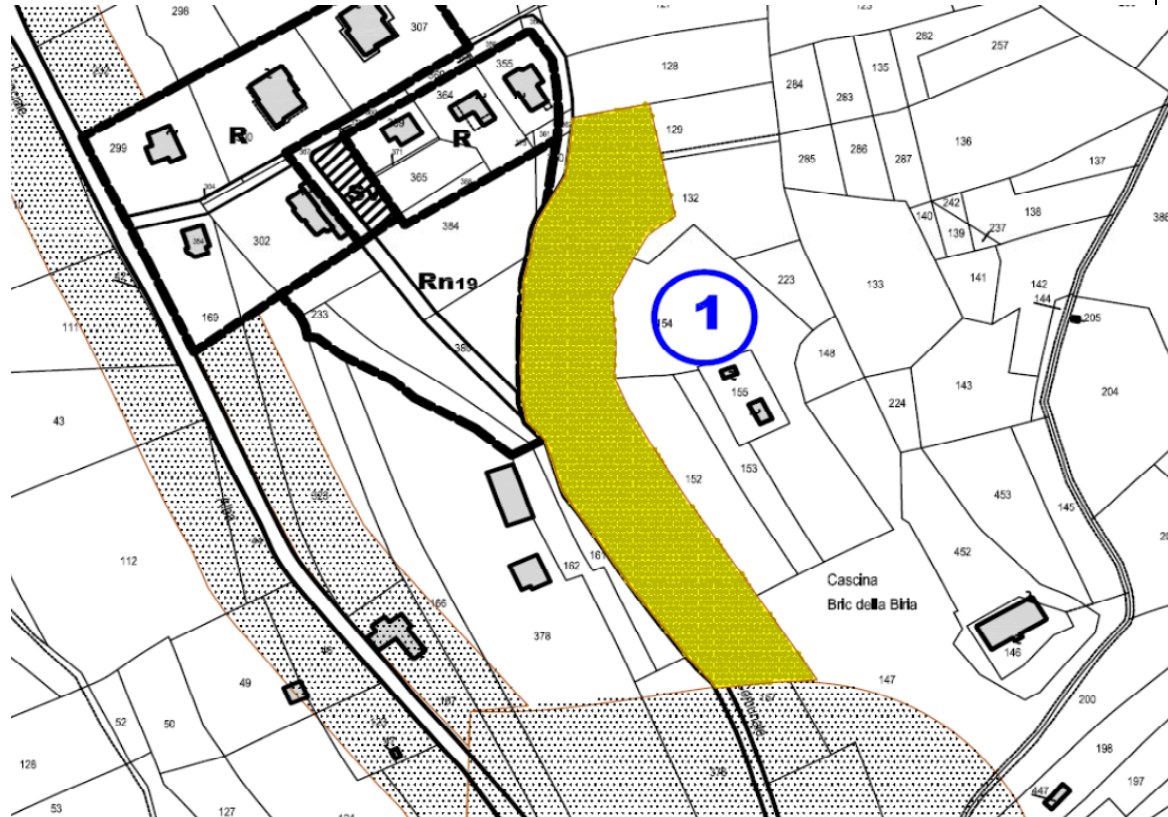


NUMERO PROPOSTA DI VARIANTE

Proposta di variante 1 (C18 nel doc. programmatico)

Oggetto: **inserimento di area a valenza ambientale**

Estratto tavola di variante:



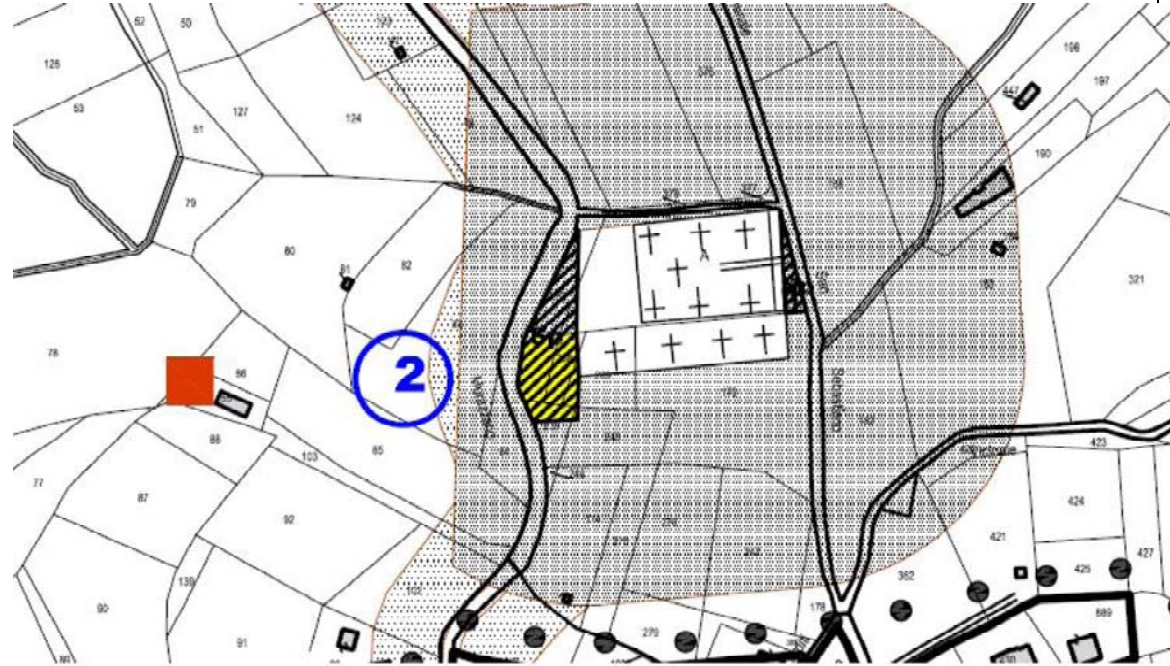
Descrizione della proposta di variante

L'area risulta essere confinante alla fascia di rispetto del cimitero a Sud e l'abitato di San Quirico a Nord e risulta essere utilizzata ai fini agricoli. La proposta di variante prevede l'inserimento di un'area a valenza ambientale inedificabile della dimensione planimetrica di circa mq.10.800. L'imposizione dell'area funge da tutela all'edificazione a carattere rurale dell'area in quanto si ritiene necessario evitare il collegamento dell'abitato di San Quirico e la sua espansione futura verso sud. L'imposizione dell'area di valenza ambientale, in tutela del crinale impedisce l'edificazione a carattere agricolo di un'area con moderate problematiche geologiche. La potenzialità agricola per la realizzazione di residenze rurali potrà essere trasferita in altro ambito piu' idoneo (NDA punto 8.4)

Proposta di variante **2** (C2 nel doc. programmatico)

Oggetto: **ampliamento di area a standard**

Estratto tavola di variante:



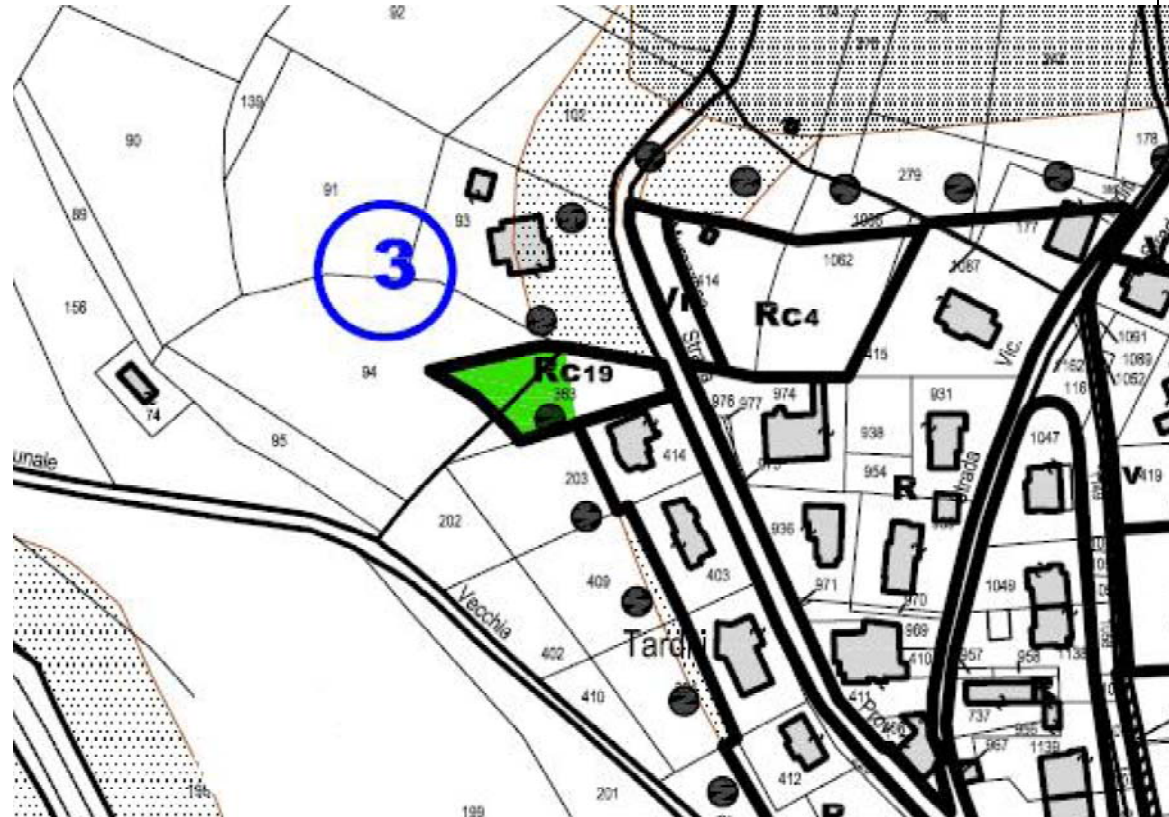
Descrizione della proposta di variante

L'area risulta essere confinante con il cimitero e la viabilità della strada provinciale Alba Murazzano, viene proposto l'inserimento di una nuova area a standard a destinazione parcheggio di dimensioni pari a circa 870mq in adiacenza all'area parcheggio esistente. L'area tutt'ora non è di proprietà comunale. L'area risulta essere un ampliamento al parcheggio esistente, non sono previsti nuovi accessi sulla strada Provinciale

Proposta di variante 3 (C5 nel doc. programmatico)

Oggetto: **ampliamento di area residenziale**

Estratto tavola di variante:



Descrizione della proposta di variante

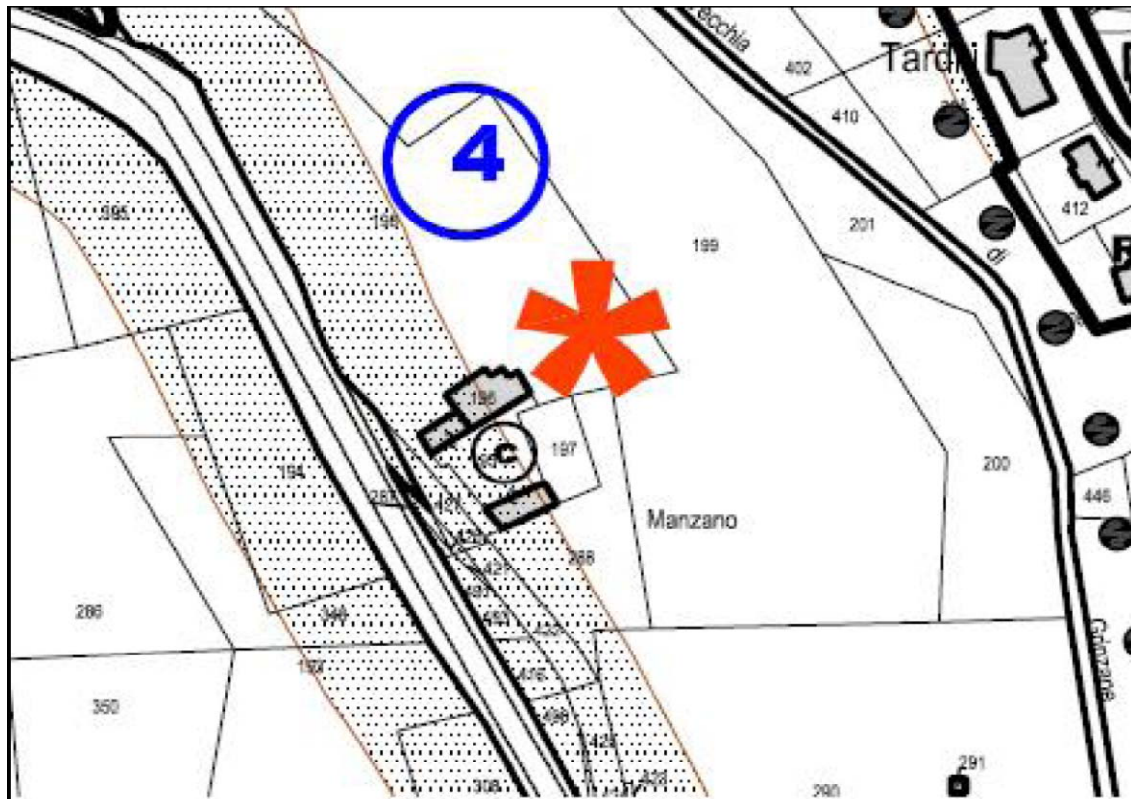
L'area risulta essere posta in attiguità all'area residenziale al di sotto della strada Provinciale. La proposta di variante prevede l'ampliamento dell'area residenziale per un totale di 720mq verso Ovest, fino al limite della fascia della classe geologica terza in modo da rendere sfruttabile ai fini edificativi il lotto di terreno indicato nella particella 363. la porzione di area edificabile presente nel piano regolatore vigente non permetteva l'edificazione di fabbricati a carattere residenziale, pertanto si è provveduto a perimetrare una nuova area RC19 contenente parte dell'area R esistente (nella figura in bianco) e l'ampliamento (nella figura in verde)

La capacità edificatoria totale risulta quindi essere di 432 mc circa pari ad un incremento di abitanti teorico di 5.

Proposta di variante 4 (C19 nel doc. programmatico)

Oggetto: **cambio destinazione d'uso di fabbricato e modifica di classe di rischio geologico**

Estratto tavola di variante:



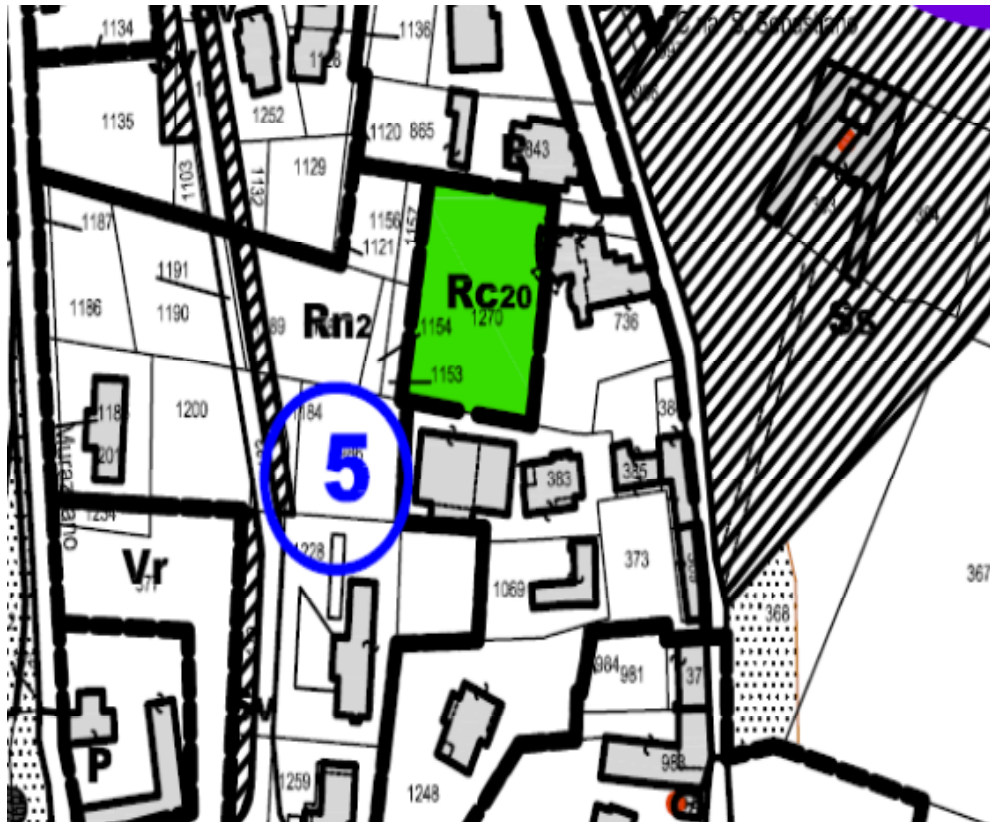
Descrizione della proposta di variante

L'area risulta essere isolata al di sotto della strada provinciale Alba Murazzano. Il vecchio complesso di origine risulta ora non più usato ai fini agricoli e in stato di semiabbandono. La proposta di variante prevede la possibilità di recupero della volumetria rurale attuale (circa 1.000mc) ai fini residenziali con possibilità di incremento di cubatura residenziale del 35%. La volumetria residenziale in aumento risulta quindi essere pari a 1.350mc che fornisce un incremento teorico di abitanti pari a 12.

Proposta di variante 5 (C7 nel doc. programmatico)

Oggetto: **cambio di dest. urbanistica da verde privato a residenziale**

Estratto tavola di variante:



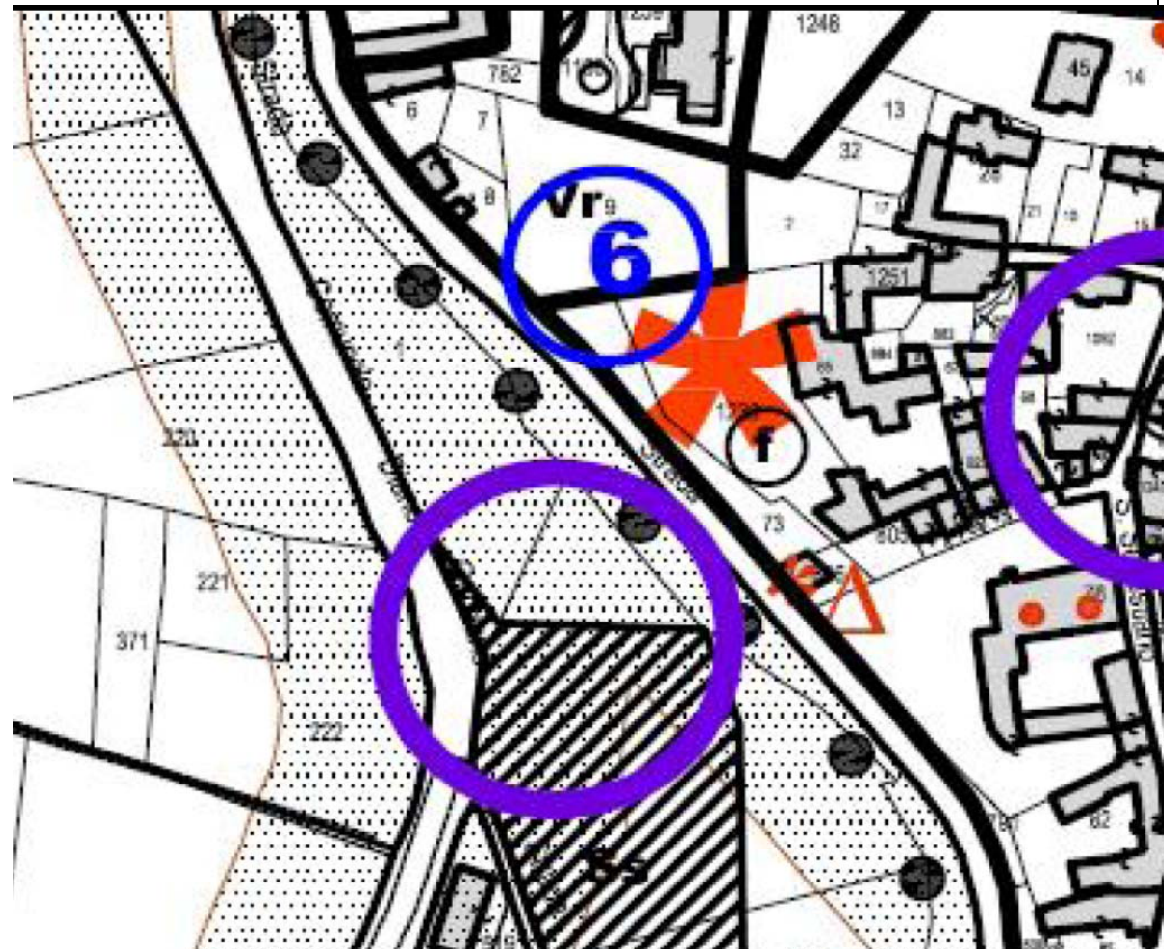
Descrizione della proposta di variante

La proposta di variante prevede l'inserimento di una nuova area RC20 di estensione pari a 1810mq con contestuale stralcio dell'area a verde privato. La nuova area avra' indice fondiario pari a 0.6mc/mq come tutte le aree di nuovo inserimento del concentrico, pertanto l'incremento di volumetria residenziale sara pari a mc. 815 pari ad un incremento di abitanti teorico di 9 visto che l'area (perimetrata come Vr nel PRGC vigente) ha un indice di edificabilità pari a 0.15mc/mq

Proposta di variante **6** (C10 nel doc. programmatico)

Oggetto: **modifica puntuale norma di attuazione del Centro Storico**

Estratto tavola di variante:



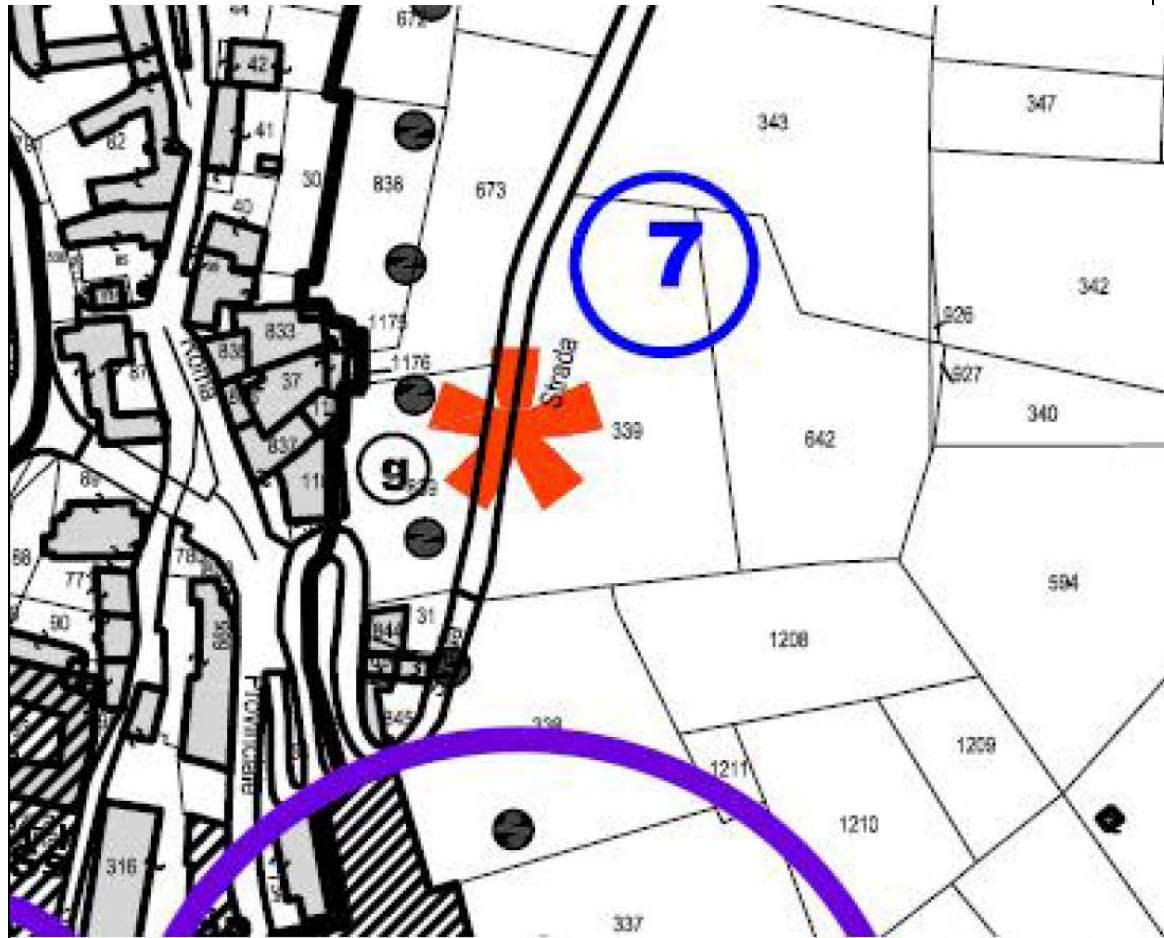
Descrizione della proposta di variante

L'area risulta essere interclusa nel Centro Storico al suo confine Nord e risulta sede di un'attività di un coltivatore diretto a titolo principale. La proposta di variante prevede l'inserimento a livello normativo nelle Norme di Attuazione del Centro Storico della possibilità di edificare 150 mq di fabbricato ad uso agricolo necessario per lo sviluppo dell'attività del coltivatore diretto nel cortile del complesso. Si specifica in normativa che il fabbricato dovrà essere utilizzato solo ed esclusivamente ad uso magazzino.

Proposta di variante 7 (C11 nel doc. programmatico)

Oggetto: **modifica puntuale norma di attuazione area agricola**

Estratto tavola di variante:



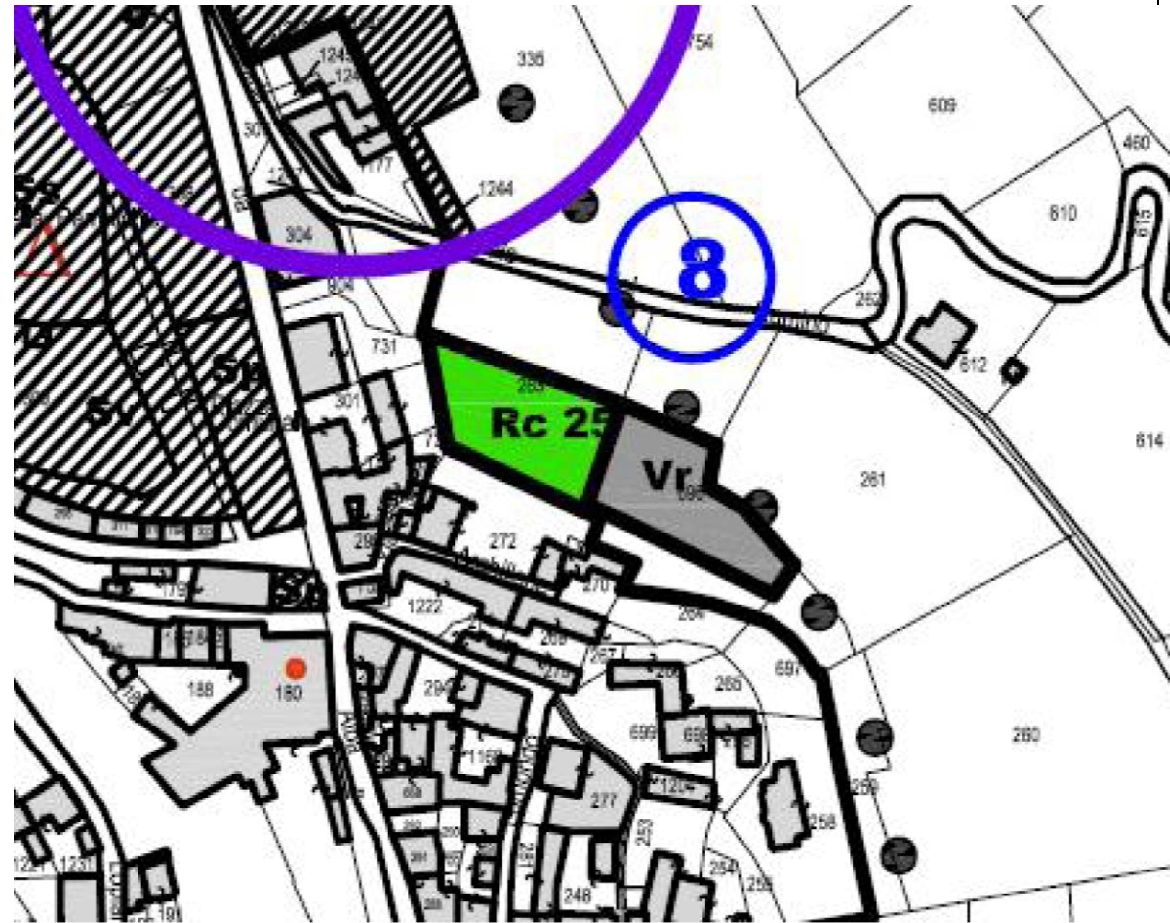
Descrizione della proposta di variante

L'area risulta essere in area agricola a confine con il Centro Storico e pertinenza di un attività di un viticoltore. La proposta di variante prevede l'inserimento puntuale nelle Norme di Attuazione la possibilità di edificare 350mq di fabbricato ad uso agricolo necessario per lo sviluppo dell'attività al di sotto del piano campagna inferiore dell'attività ad uso di stoccaggio.

Proposta di variante **8** (C13 nel doc. programmatico)

Oggetto: **ampliamento di area residenziale e inserimento area a verde privato**

Estratto tavola di variante:



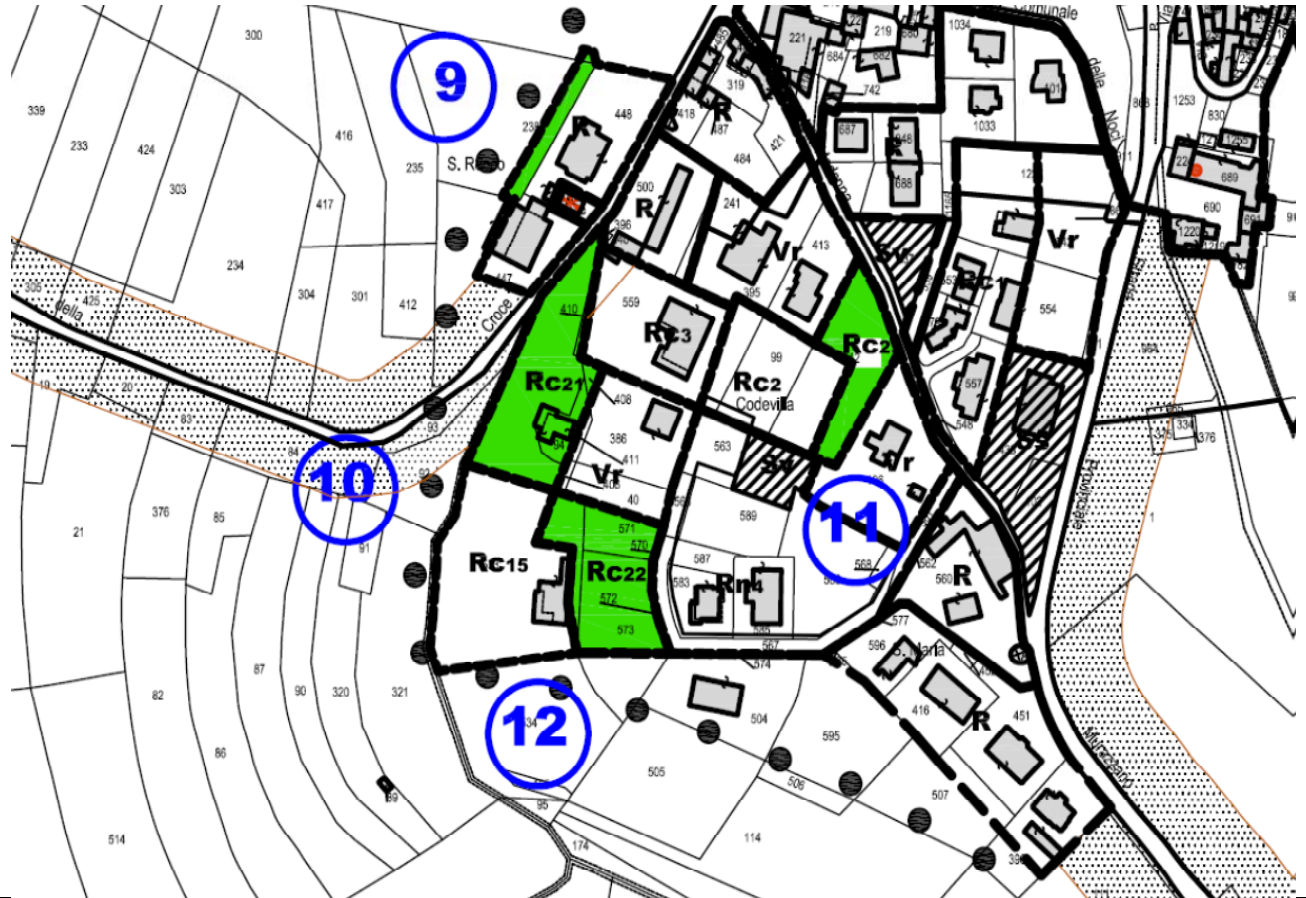
Descrizione della proposta di variante

La proposta di Variante prevede la perimetrazione di una nuova area RC25 e di una nuova area Vr adiacente (rispettivamente con indice 0.6mc/mq come tutte le nuove aree in inserimento a carattere residenziale nel concentrico e indice 0.15mc/mq) La superficie residenziale in ampliamento risulta essere pari a circa 2.300 mq di cui circa 1.200 sul lato Ovest da destinarsi a residenza e 1.100 sul lato Est da destinare a verde privato. La capacità edificatoria totale risulta quindi essere di 885 mc circa pari ad un incremento di abitanti teorico di 10.

Proposta di variante **9** (C8 nel doc. programmatico)

Oggetto: **ampliamento di area residenziale**

Estratto tavola di variante:



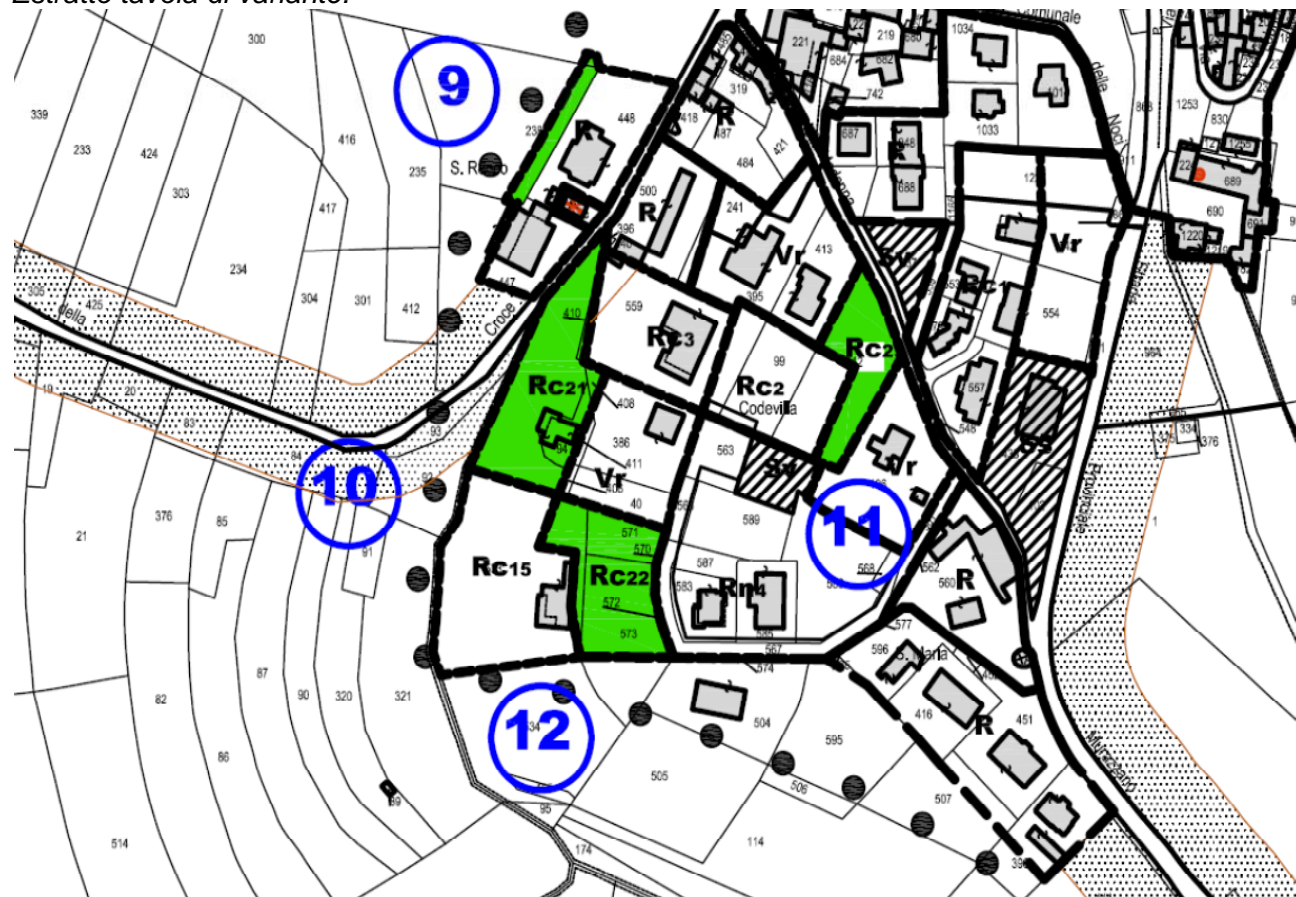
Descrizione della proposta di variante

La proposta di variante prevede l'incremento di area R pari a 166mq di superfici limitato di area Residenziale per permettere un incremento di volumetria sul fabbricato esistente. La capacità edificatoria totale in incremento risulta quindi essere di 132 mc circa pari ad un incremento di un abitante teorico.

Proposta di variante **10** (C14 nel doc. programmatico)

Oggetto: **cambio di dest. urbanistica da verde privato a residenziale**

Estratto tavola di variante:



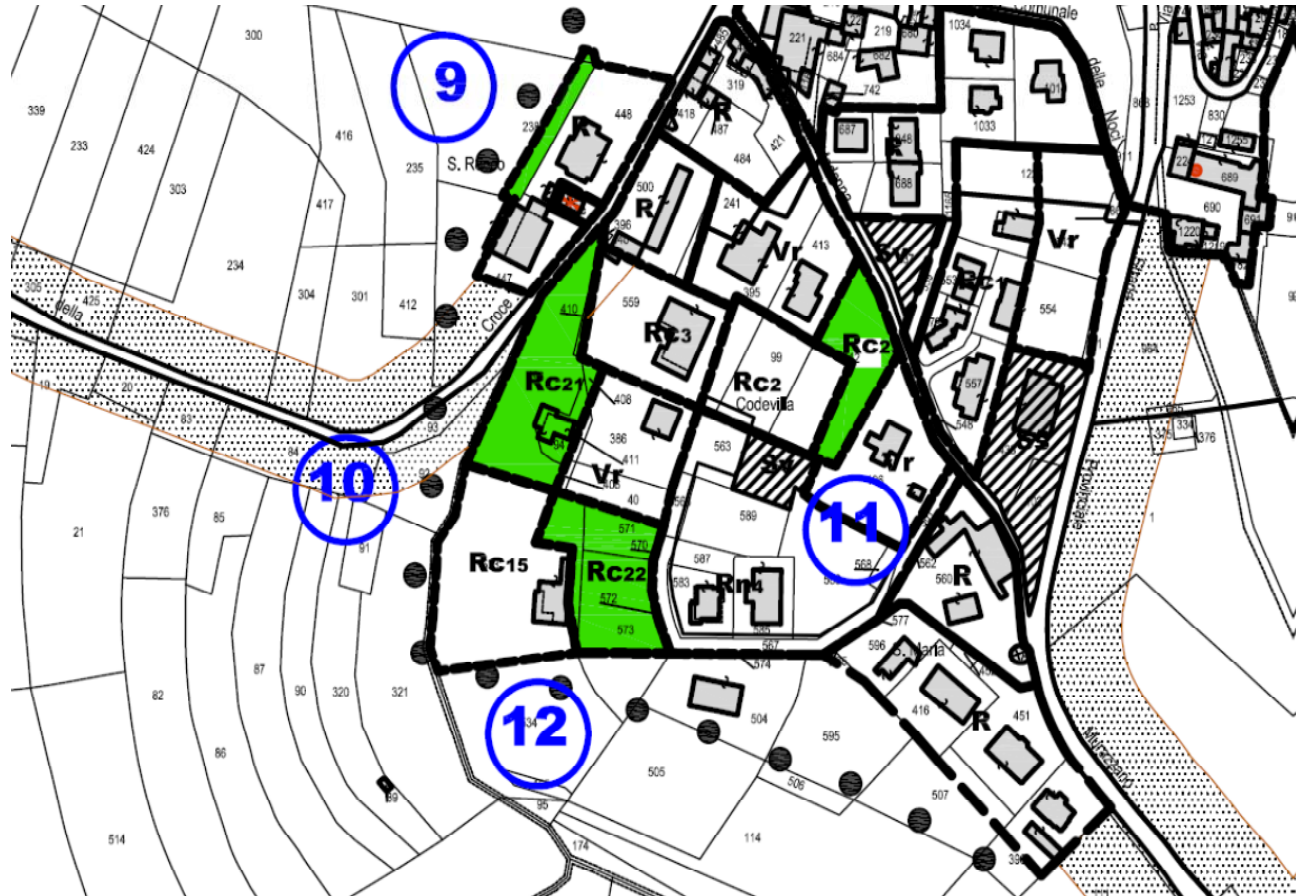
Descrizione della proposta di variante

La proposta di variante prevede l'inserimento di una nuova area RC21 di estensione pari a 2.640mq con contestuale stralcio dell'area a verde privato. La nuova area avra' indice fondiario pari a 0.6mc/mq come tutte le aree di nuovo inserimento del concentrico, pertanto l'incremento di volumetria residenziale sara pari a mc. 1.188 pari ad un incremento di abitanti teorico di 14 visto che l'area (perimetrata come Vr nel PRGC vigente) ha un indice di edificabilità pari a 0.15mc/mq

Proposta di variante 11 (C15 nel doc. programmatico)

Oggetto: **cambio di dest. urbanistica da verde privato a residenziale**

Estratto tavola di variante:



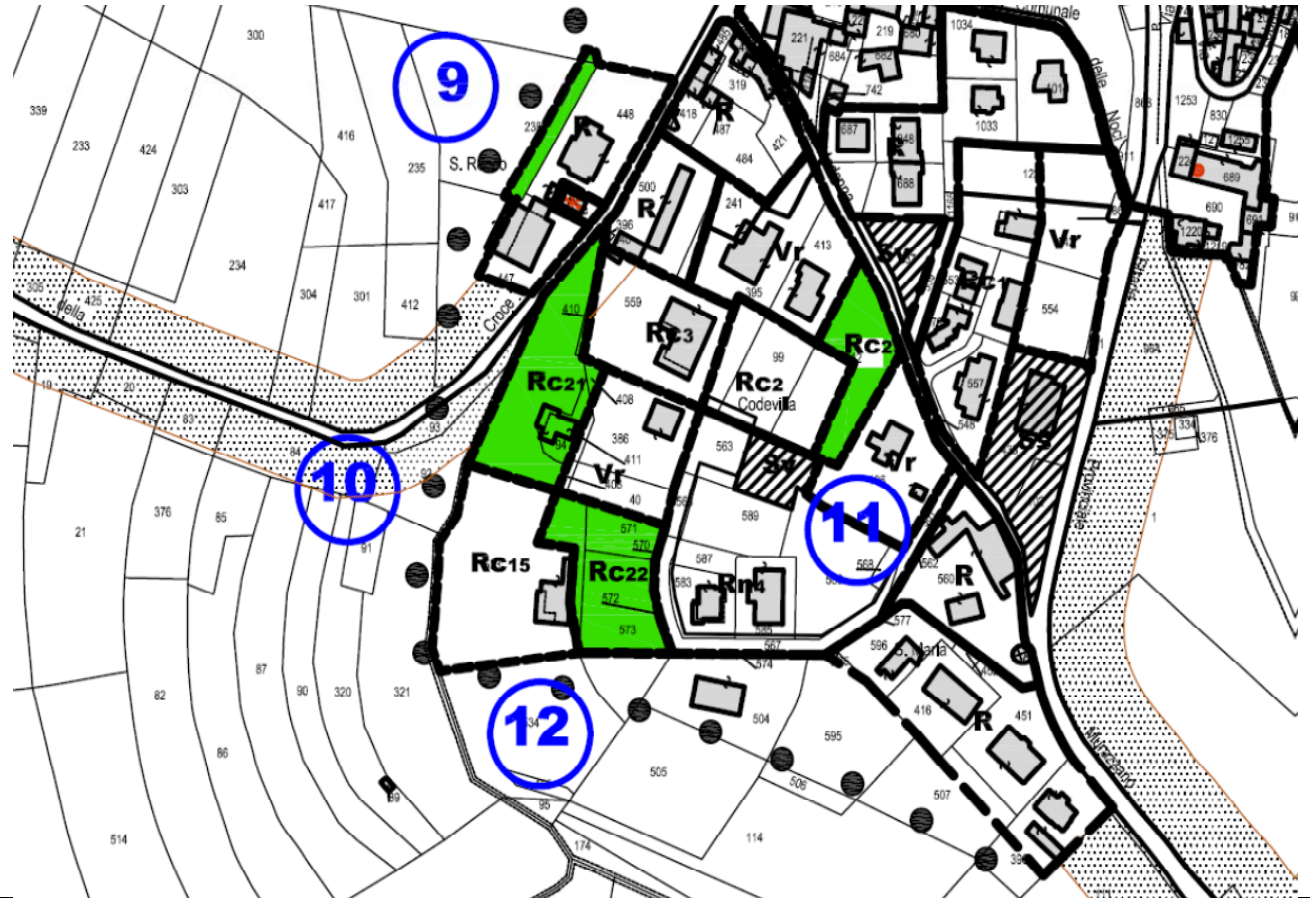
Descrizione della proposta di variante

La proposta di variante prevede l'inserimento di una nuova area RC23 di estensione pari a 1310mq con contestuale stralcio dell'area a verde privato. La nuova area avra' indice fondiario pari a 0.6mc/mq come tutte le aree di nuovo inserimento del concentrico, pertanto l'incremento di volumetria residenziale sara pari a mc. 590 pari ad un incremento di abitanti teorico di 7 visto che l'area (perimetrata come Vr nel PRGC vigente) ha un indice di edificabilità pari a 0.15mc/mq

Proposta di variante 12 (C16 nel doc. programmatico)

Oggetto: **cambio di dest. urbanistica da verde privato a residenziale**

Estratto tavola di variante:



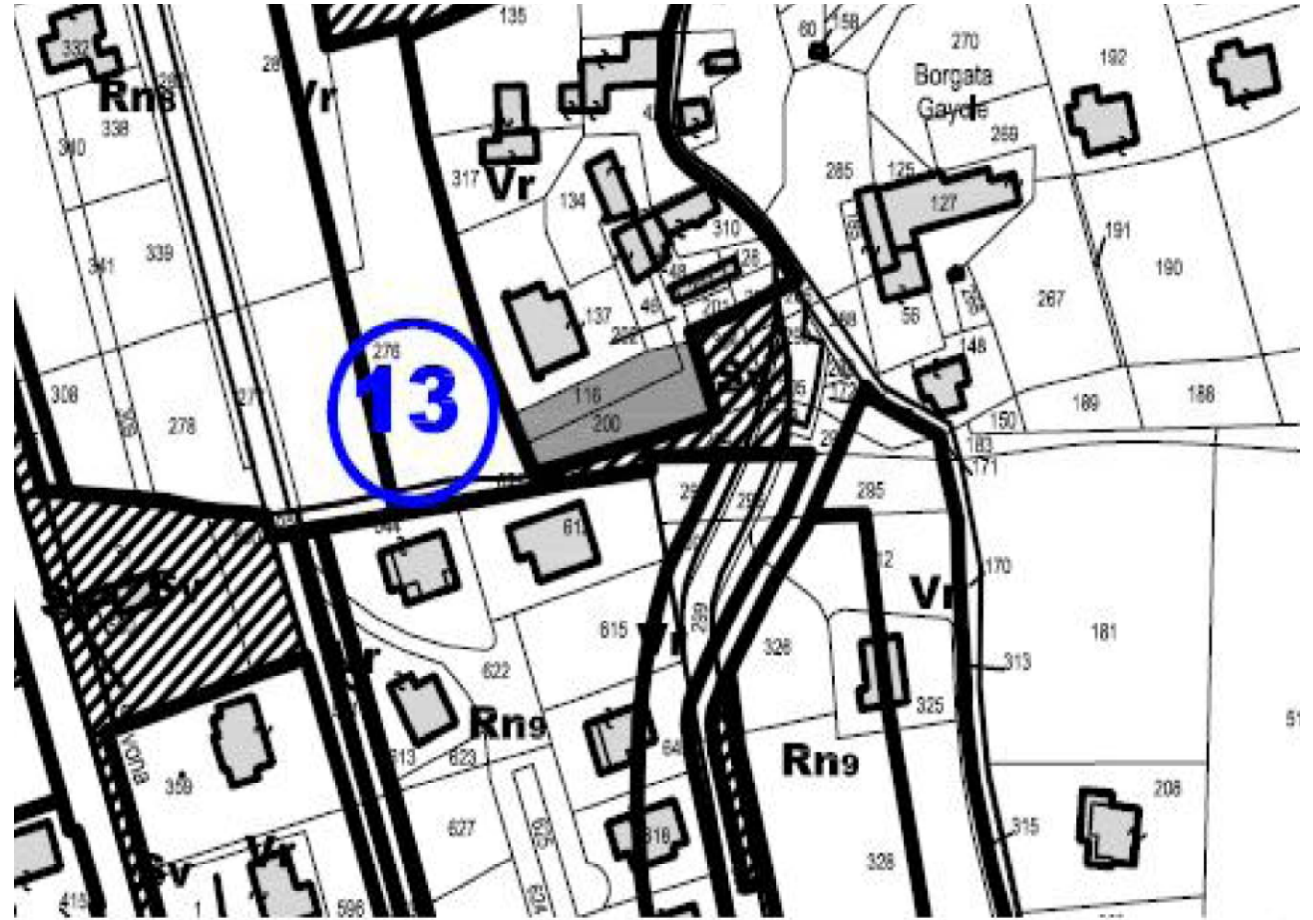
Descrizione della proposta di variante

La proposta di variante prevede l'inserimento di una nuova area RC21 di estensione pari a 2132mq con contestuale stralcio dell'area a verde privato. La nuova area avra' indice fondiario pari a 0.6mc/mq come tutte le aree di nuovo inserimento del concentrico, pertanto l'incremento di volumetria residenziale sara pari a mc. 960 pari ad un incremento di abitanti teorico di 12 visto che l'area (perimetrata come Vr nel PRGC vigente) ha un indice di edificabilità pari a 0.15mc/mq

Proposta di variante 13 (R5 nel doc. programmatico)

Oggetto: **cambio di dest. urbanistica da standard a verde privato**

Estratto tavola di variante:



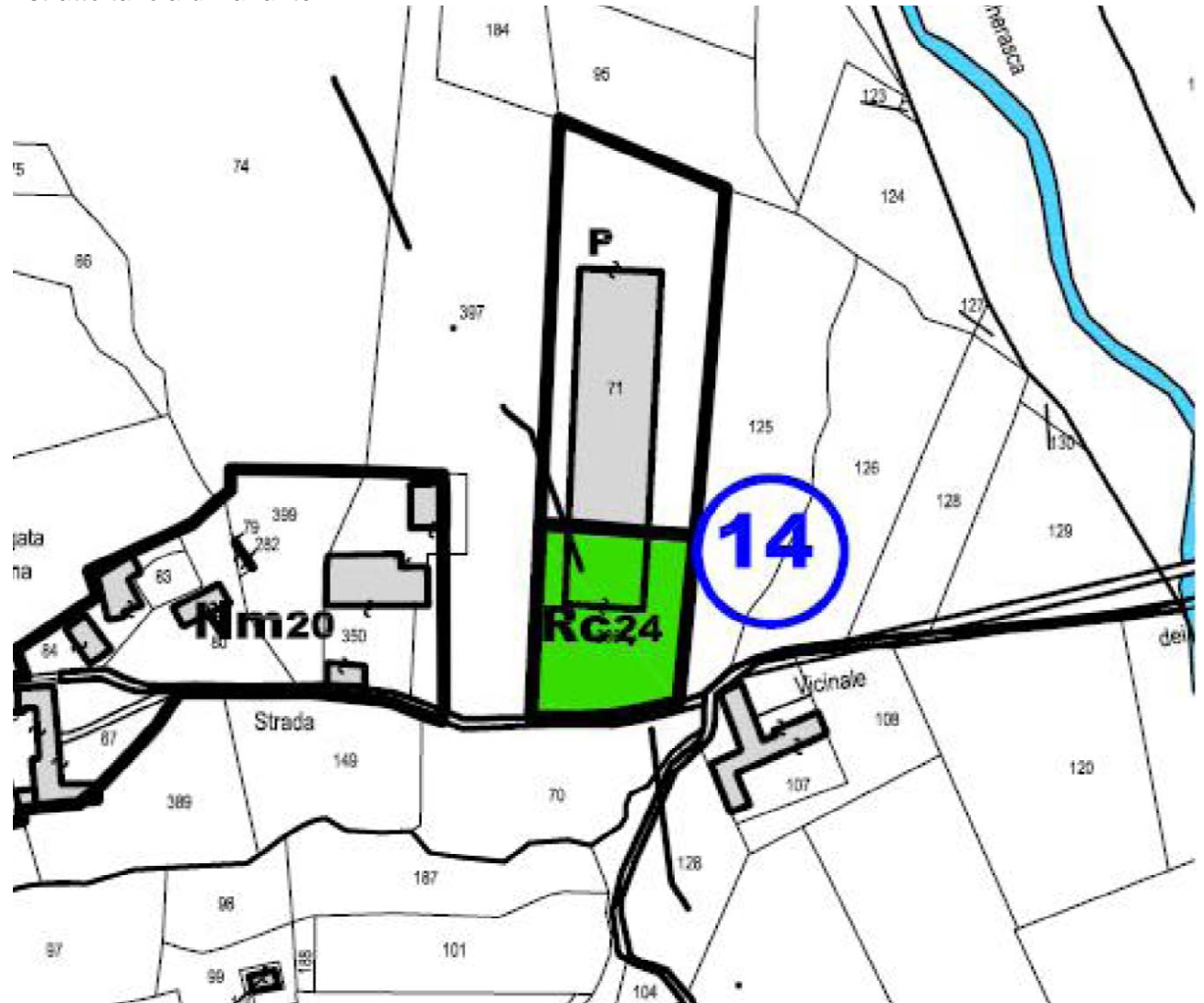
Descrizione della proposta di variante

L'area risulta essere interclusa tra i Pec di nuova formazione nella zona Gaiole di Ricca. La variante prevede lo stralcio dell'area a standard che vi insiste con contestuale decadimento del vincolo e inserimento di una area Vr. La superficie interessata è di mq.830. La nuova area avrà quindi un'indice di edificabilità pari a 0.15mc/mq e comporta un aumento di volumetria pari a 124mc (incremento di 1 abitante teorico)

Proposta di variante 14 (R8 nel doc. programmatico)

Oggetto: **Stralcio di area produttiva e inserimento di area residenziale**

Estratto tavola di variante:



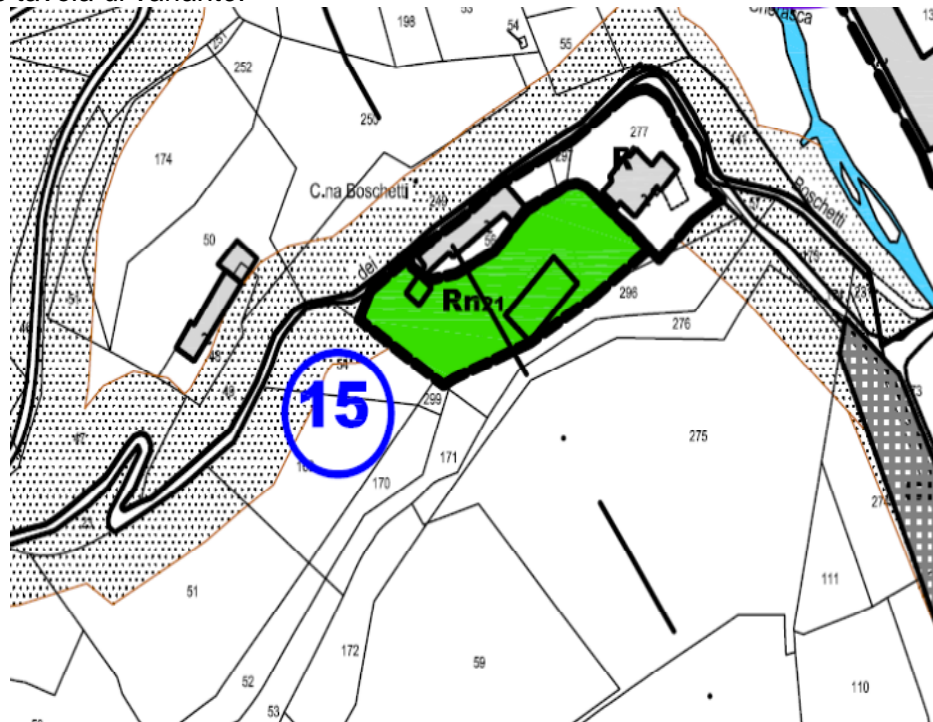
Descrizione della proposta di variante

L'area di estensione di circa 2.098mq risulta essere confinante a sud con la strada vicinale dei Cagna e parte tutt'ora di un'area a carattere produttiva dove è insediata un'attività di produzione di serramenti. La proposta di variante prevede l'inserimento di un'area Rc24 a destinazione residenziale, che interclude la parte del capannone a destinazione uffici/alloggio del custode. In sede di attuazione dell'iter del piano regolatore o subito a valle dovrà essere modificata la classificazione acustica dell'area, attualmente in classe IV, per rendere idoneo l'insediamento dell'area residenziale e annullare le interferenze acustiche, pertanto la nuova classificazione acustica della zona P dovrà passare a classe III, come tutta l'area limitrofa.

Proposta di variante **15** (R10 nel doc. programmatico)

Oggetto: **Stralcio di area produttiva e ins. di area residenziale**

Estratto tavola di variante:



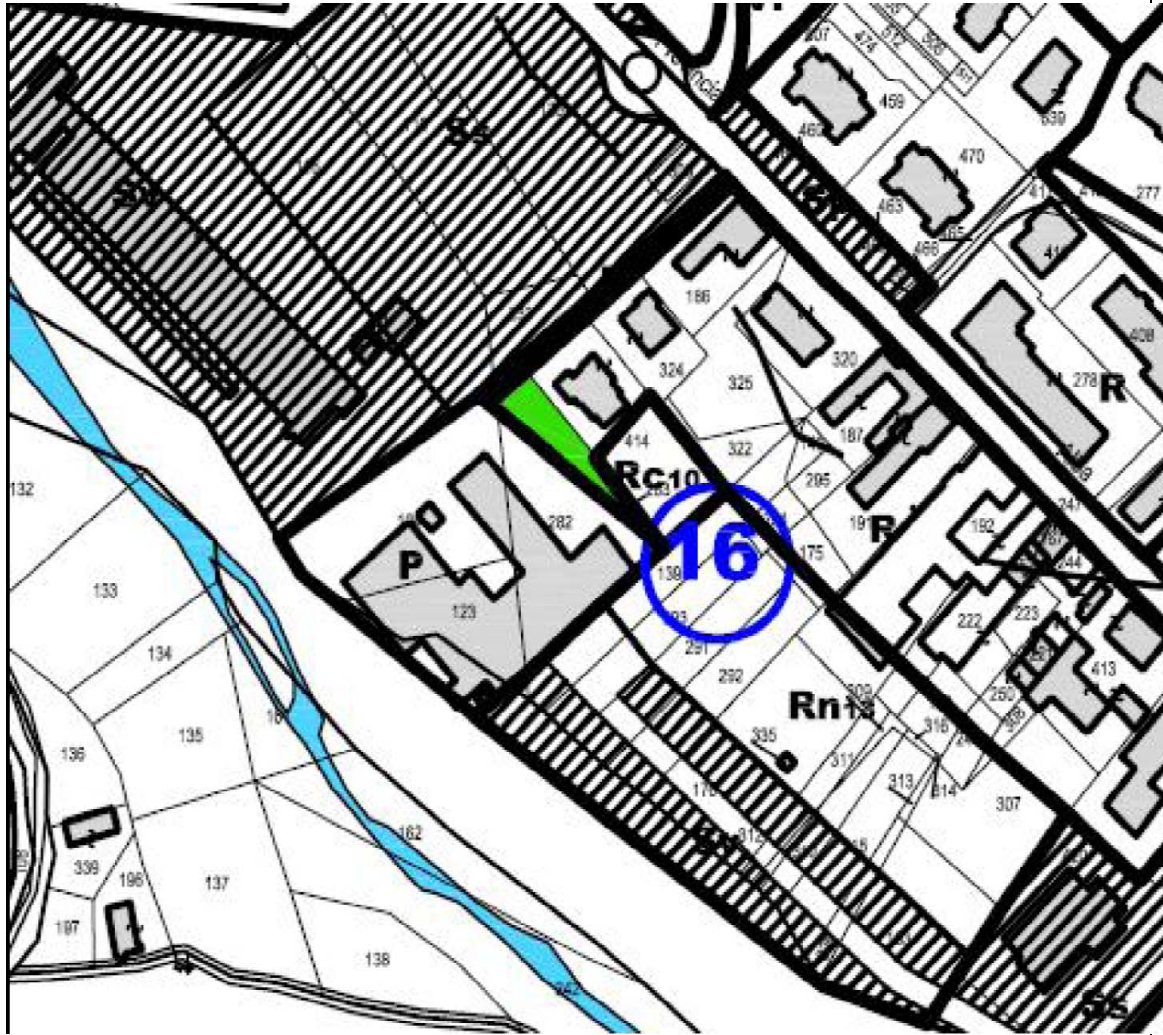
Descrizione della proposta di variante

L'area di estensione territoriale di circa 3.318mq risulta essere attualmente sede di un'attività di escavazioni e movimento terra. La proposta di variante prevede la possibilità di riconvertire la parte produttiva a destinazione residenziale con l'inserimento di un'area Rn21 da realizzarsi previa approvazione di strumento urbanistico esecutivo. Stimando una superficie fondiaria pari a 2.322 mq la capacità edificatoria totale in incremento risulta quindi essere di 1.858 mc circa pari ad un incremento di abitanti teorico di 21. Viene accolta la richiesta del settore geologico di ridurre la perimetrazione dell'area oggetto di cambio di destinazione d'uso limitandola alla zona ricompresa nella classe geologica II. La parte di area produttiva non compresa nella Classe geologica II viene stralciata, così come l'area a standard per gli insediamenti produttivi individuata nel vecchio PRGC a Nord Est

Proposta di variante 16 (R11 nel doc. programmatico)

Oggetto: **Stralcio di area produttiva e inserimento di area residenziale**

Estratto tavola di variante:



Descrizione della proposta di variante

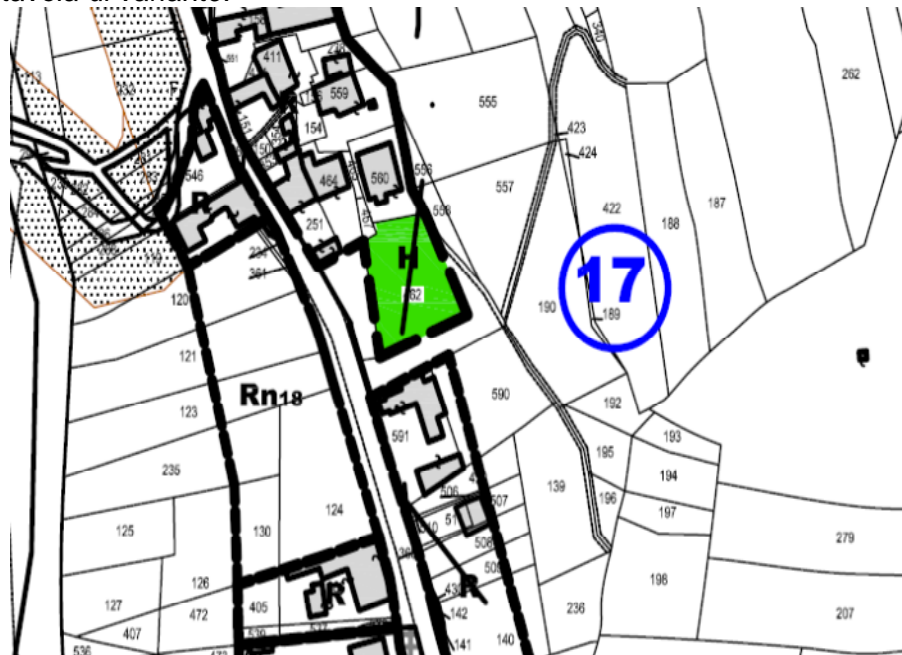
L'area di estensione di circa 473 mq risulta essere parte integrante dello stabilimento dove è insediata un'attività di fonderia metalli. La proposta di variante prevede la possibilità di stralciare parte di area produttiva (attualmente pertinenza del fabbricato artigianale) e inglobarla nella confinante area R in modo da poter usufruire di un incremento di cubatura da sfruttare sul vicino mappale 290 dove abita il proprietario dello stabilimento.

L'incremento di volumetria residenziale risulterebbe quindi essere pari a 378 mc circa con una potenzialità insediativa di 4 abitanti circa.

Proposta di variante 17 (VT14 nel doc. programmatico)

Oggetto: **cambio di destinazione urbanistica da verde privato a residenziale (parte) e area agricola (parte)**

Estratto tavola di variante:



Descrizione della proposta di variante

La proposta di variante prevede l'ampliamento di area residenziale indicata in cartografia con la lettera R con conseguente straccio di area a verde per un'estensione territoriale pari a 1.200 mq con contestuale stralcio dell'area a verde privato. La nuova area avrà indice fondiario pari a 0.8 mc/mq come tutte le aree di nuovo inserimento del concentrico, pertanto l'incremento di volumetria residenziale sarà pari a mc. 780 pari ad un incremento di abitanti teorico di 9 visto che l'area (perimetrata come Vr nel PRGC vigente) ha un indice di edificabilità pari a 0.15mc/mq. La possibilità di utilizzo della nuova capacità edificatoria è subordinata alla demolizione del fabbricato esistente distinto a catasto al foglio n. 5 mappale n. 560 di volumetria attuale di 1600 mc.

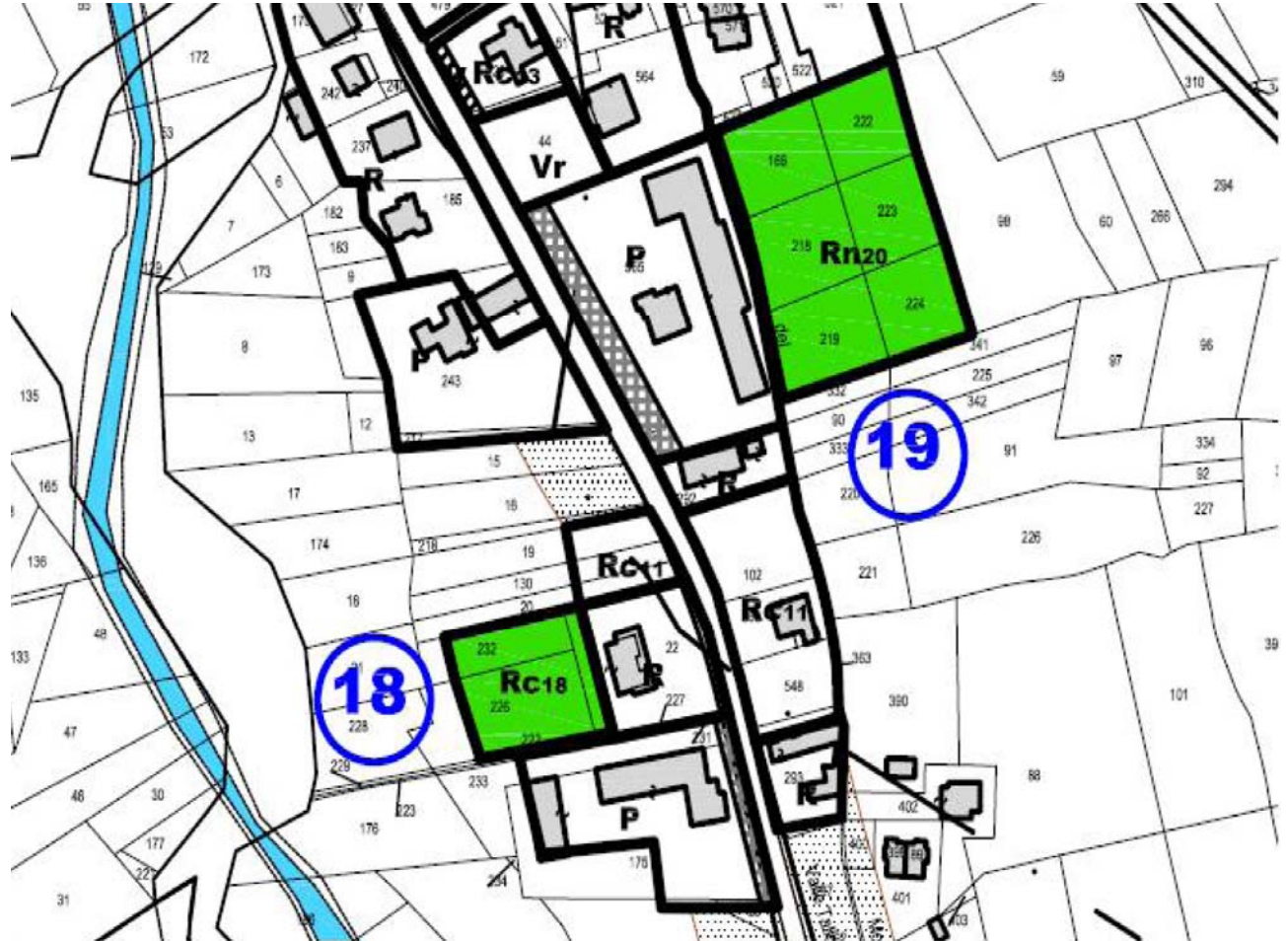
Si specifica che non potranno essere realizzati nuovi accessi sulla Strada Provinciale.

Contestualmente sarà stralciata la restante parte di area a verde privato per una diminuzione di cubatura pari a 357 mc corrispondenti a 4 abitanti teorici insediabili.

Proposta di variante **18** (VT13 nel doc. programmatico)

Oggetto: **ampliamento di area residenziale**

Estratto tavola di variante:



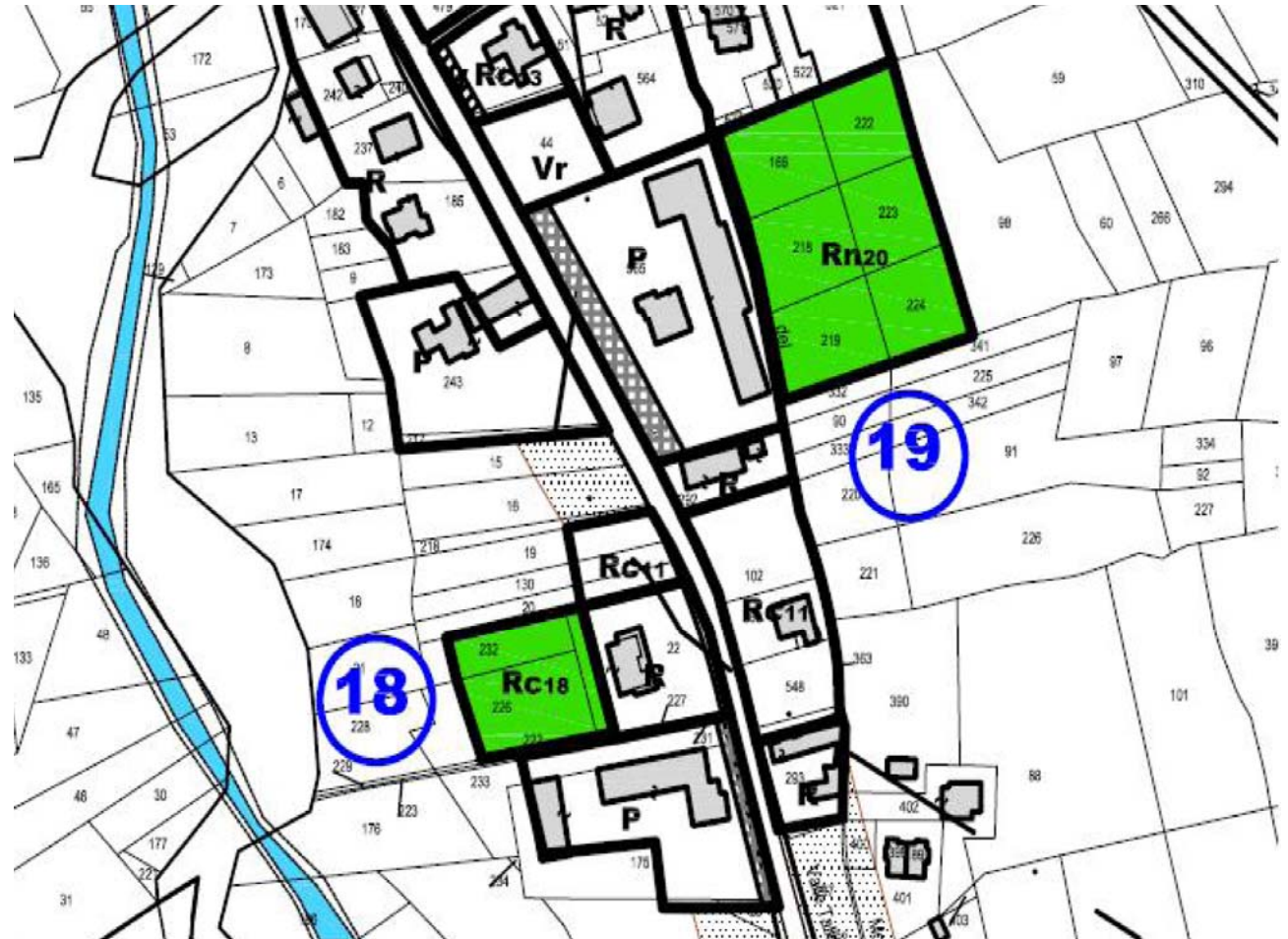
Descrizione della proposta di variante

La proposta di variante prevede l'individuazione di una area residenziale Rc18 di dimensione pari a 2.073 mq. La capacità edificatoria totale risulta quindi essere di 1.660 mc circa pari ad un incremento di abitanti teorico di 18. L' area è compresa in ambito normato dall'art.142 del decreto legislativo 22/01/2004 n.42 in quanto di interesse paesaggistico trattandosi di zona ricadente nella fascia dei 150mt dal Torrente Talloria. La perimetrazione dell'area è stata ricompresa all'interno della Classe geologica II

Proposta di variante **19** (VT10 nel doc. programmatico)

Oggetto: **ampliamento di area residenziale**

Estratto tavola di variante:



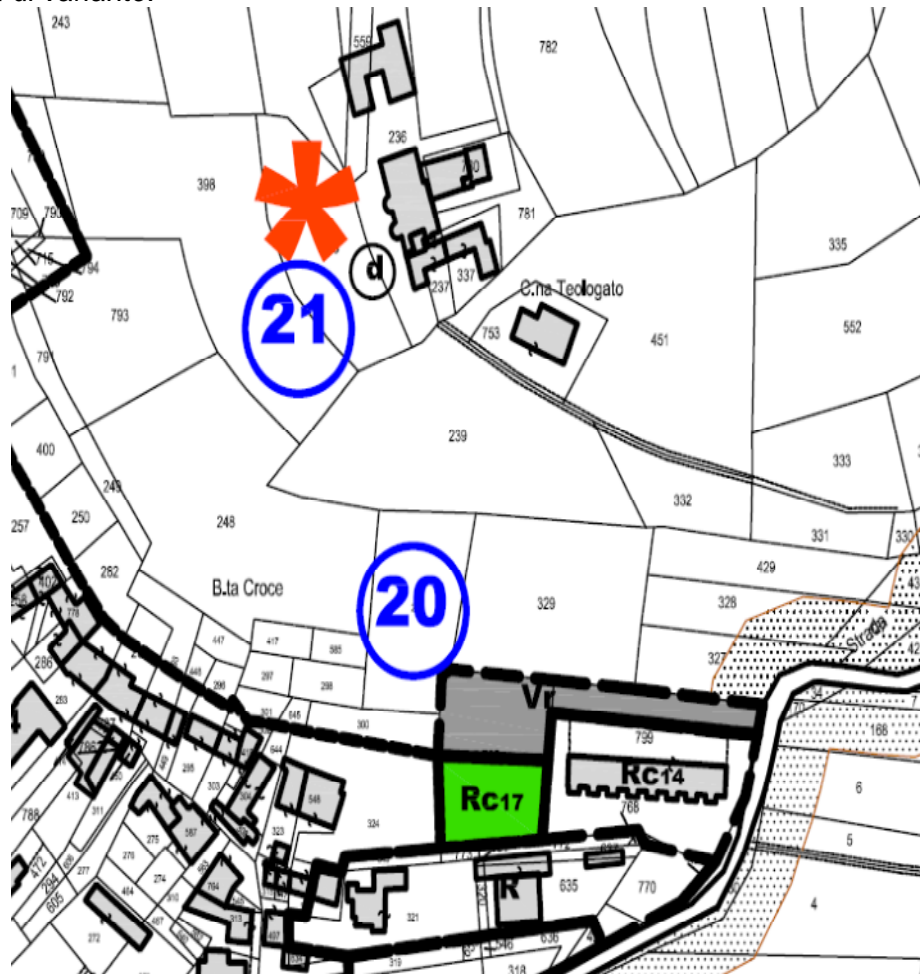
Descrizione della proposta di variante

La proposta di variante prevede l'inserimento di un'area residenziale da attuarsi mediante PEC per una estensione territoriale di mq.6170. Considerando un indice di edificabilità pari a 0,8 mc/mq sul fondiario, valutato in questa sede pari al 70% del territoriale, la capacità edificatoria sarà di mc 3.455 per un'incremento di abitanti teorico pari a 39. La perimetrazione dell'area è stata ricompresa all'interno della Classe geologica II

Proposta di variante **20** (VT8 nel doc. programmatico)

Oggetto: **ampliamento di area residenziale**

Estratto tavola di variante:



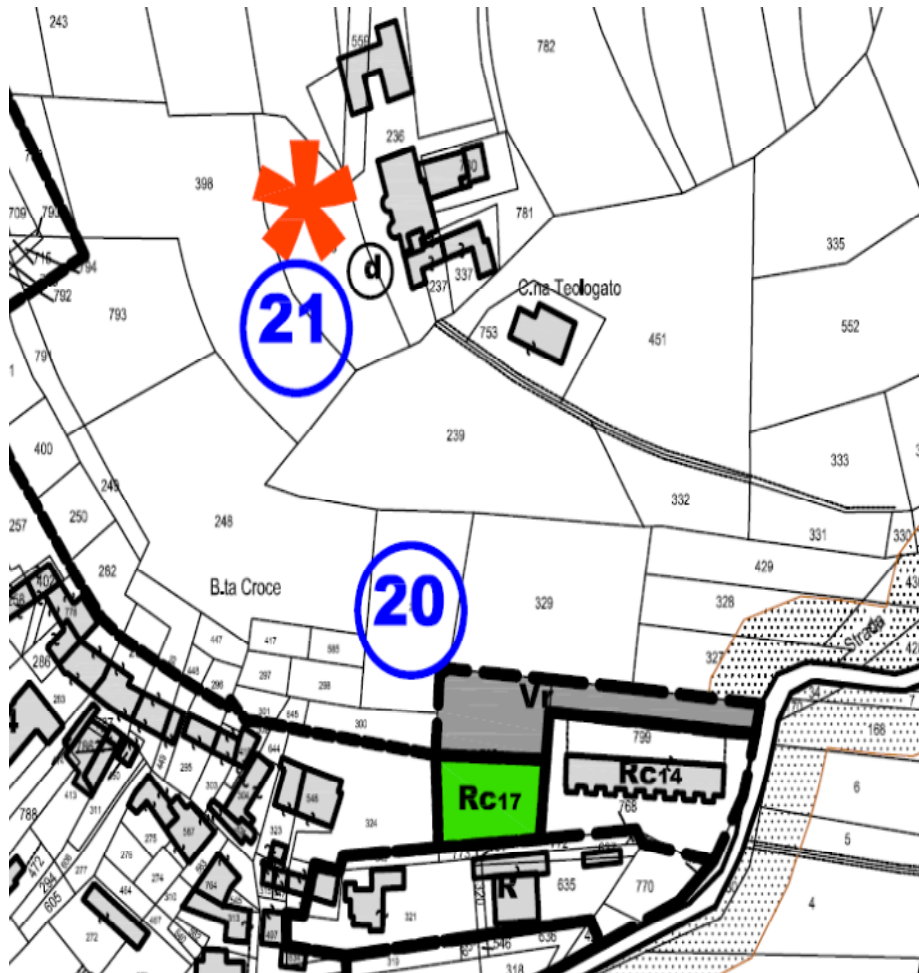
Descrizione della proposta di variante

La proposta di variante prevede il cambio di destinazione d'uso dell'area Vr attuale con l'individuazione di una area residenziale e una individuazione di area a verde privato. La superficie residenziale in ampliamento, perimetrata come Rc17 risulta essere pari a circa 1.100 mq di cui circa sul lato Sud da destinarsi a residenza più un'area pari a 1.800mq sul lato Nord da destinare a Verde privato. La capacità edificatoria totale risulta quindi essere di 1.150 mc circa pari ad un incremento di abitanti teorico di 13.

Proposta di variante 21 (VT12 nel doc. programmatico)

Oggetto: **cambio normativo relativo alla zona agricola**

Estratto tavola di variante:



Descrizione della proposta di variante

La proposta di variante prevede l'inserimento puntuale a livello normativo per la Cascina Teologato della possibilità di realizzare, all'interno dei fabbricati esistenti, un hotel/agriturismo con annesso ristorante.

Proposta di variante **22** (VT7 nel doc. programmatico)

Oggetto: **stralcio indicazione planimetrica dell'area a servizio degli insediamenti produttivi**

Estratto tavola di variante:



Descrizione della proposta di variante

L'area risulta essere interclusa di dimensioni nastriformi di lunghezza pari a 340 metri circa e larghezza pari a 10mt lungo la strada provinciale Alba Sinio per una superficie complessiva di 3.400mq. La variante lo stralcio dell'indicazione della sede dell'area a servizi concentrata lungo la strada. La capacità edificatoria totale dell'area risulta invariata in quanto si demanda ai singole autorizzazioni il reperimento delle aree a servizio degli insediamenti produttivi ai sensi dell'Art.21 della LR 56/77.

Proposta di variante **23** (VT11 nel doc. programmatico)

Oggetto: **inserimento strada di PRGC**

Estratto tavola di variante:



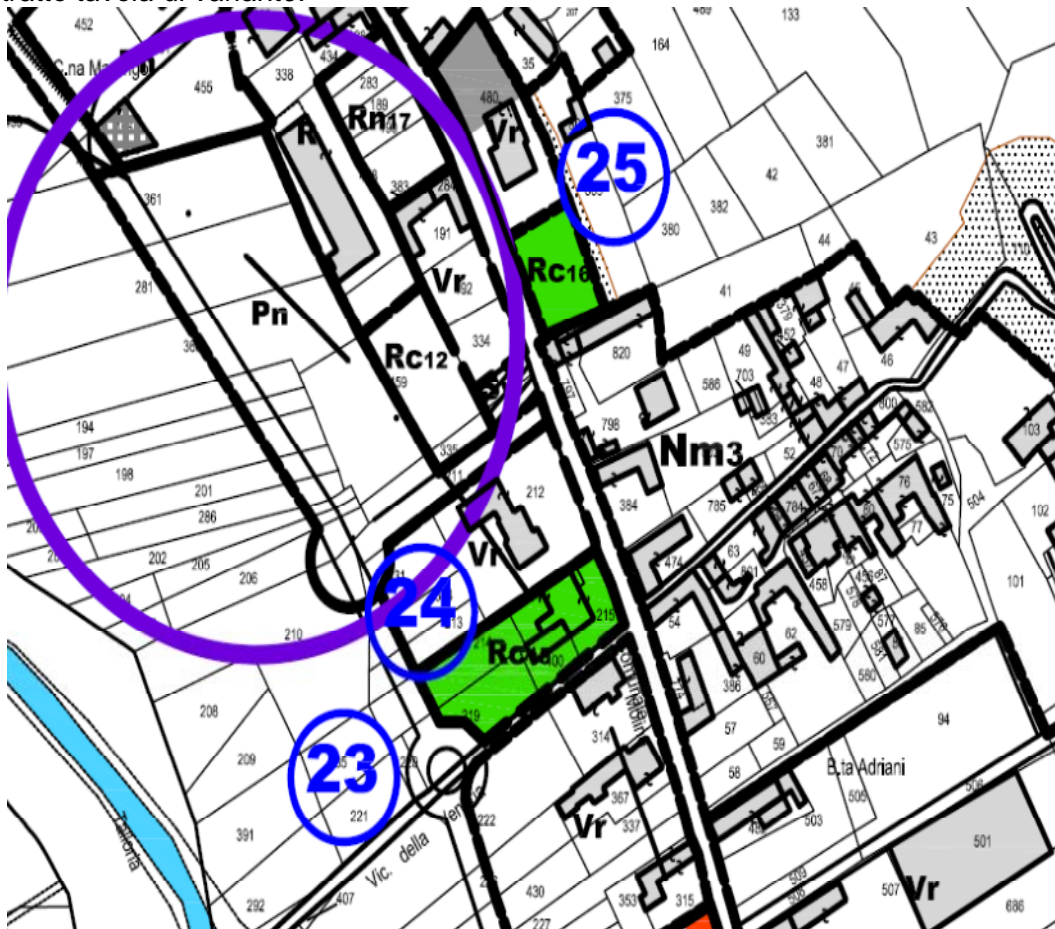
Descrizione della proposta di variante

La proposta di variante prevede l'inserimento di un nuovo asse viario alternativo alla viabilità Provinciale che serve Valle Talloria. Il nuovo asse viario si snoderà parallelamente alla strada provinciale, ad una distanza di circa 90mt. La nuova strada è prevista a partire dalla viabilità esistente prossima alla Cascina marengo e alla RN16, incrocerà strada della Veneria con una rotonda e si ricongiungerà alla Strada Provinciale a sud del Nucleo Minore Nm3.

Proposta di variante 24 (VT6 nel doc. programmatico)

Oggetto: **cambio di dest. urbanistica da verde privato a residenziale**

Estratto tavola di variante:



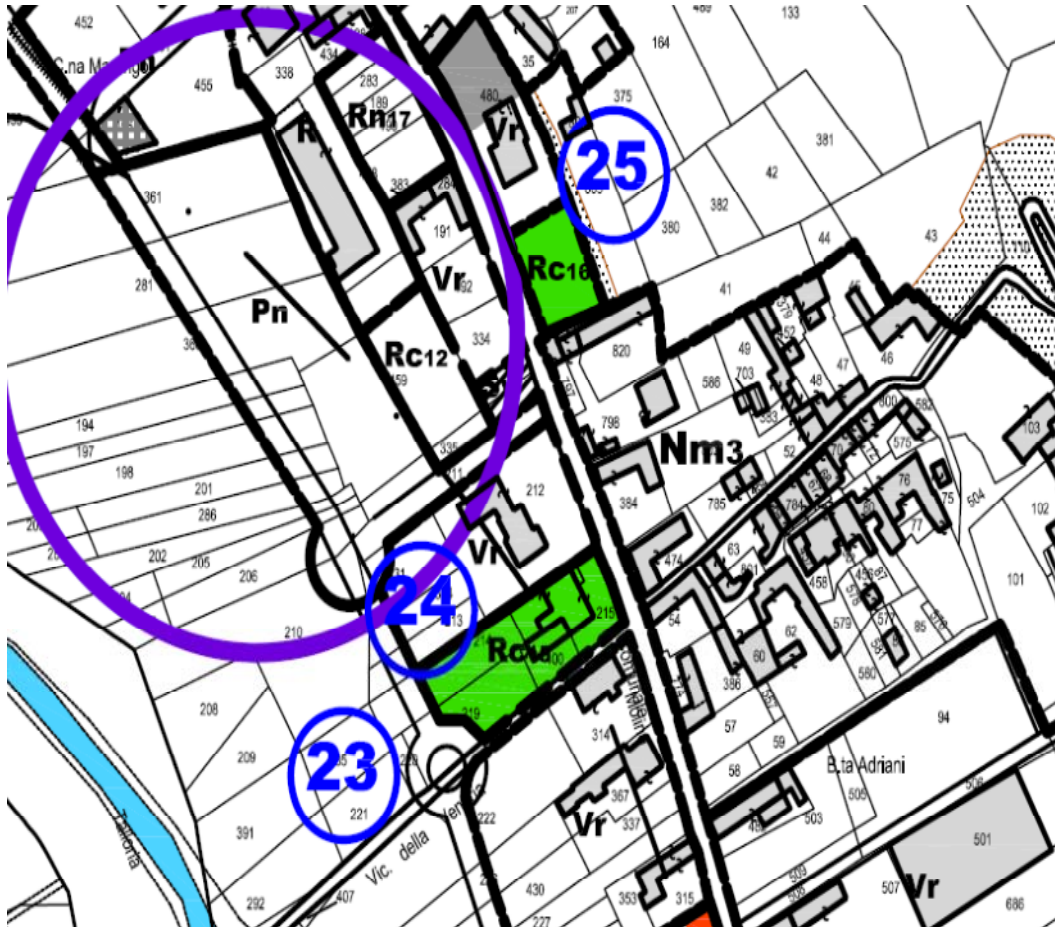
Descrizione della proposta di variante

L'area risulta essere interclusa tra le zone RC12 e Vr fronte strada al nucleo minore NM3 , risulta interclusa su tre lati con aree edificate a carattere residenziale. La variante prevede l'ampliamento dell'area residenziale denominata Rc15 per un totale di 2.105mq con contestuale stralcio dell'area a verde privato. La capacità edificatoria totale dell'area risulta quindi essere di 1.680 mc circa a cui vanno detratti i fabbricati esistenti, computabili in circa 1.000mc. L'incremento di cubatura per l'area risulta essere quindi pari ad 680mc un incremento di abitanti teorico di 8.

Proposta di variante 25 (VT5 nel doc. programmatico)

Oggetto: inversione di dest. urbanistica da verde privato a residenziale e da residenziale a verde privato

Estratto tavola di variante:



Descrizione della proposta di variante

Le due aree, di dimensioni planimetriche rispettivamente di 720 (area vigente R) e 880mq (area vigente Vr) sono intercluse nel tessuto abitativo della frazione Valle Talloria. La proposta di variante prevede l'inversione della destinazione d'uso delle due aree con contestuale aumento della capacità edificatoria rispetto al piano regolatore vigente di 130mc pari ad un incremento di due abitanti teorici.

Proposta di variante **26** (VT4 nel doc. programmatico)

Oggetto: **cambio di dest. urbanistica da verde privato a residenziale**

Estratto tavola di variante:



Descrizione della proposta di variante

L'area, di dimensioni planimetriche di 236 mq, risulta essere perimetrale rispetto alla zona residenziale a Sud Nucleo Minore NM1. La proposta di variante prevede l'incremento limitato di area Residenziale R per permettere un incremento di volumetria sul fabbricato esistente. La capacità edificatoria totale in incremento risulta quindi essere di 153 mc circa pari ad un incremento di due abitanti teorici.

Proposta di variante 27 (VT1 nel doc. programmatico)

Oggetto: **cambio di dest. Urbanistica da produttiva a residenziale**

Estratto tavola di variante:



Descrizione della proposta di variante

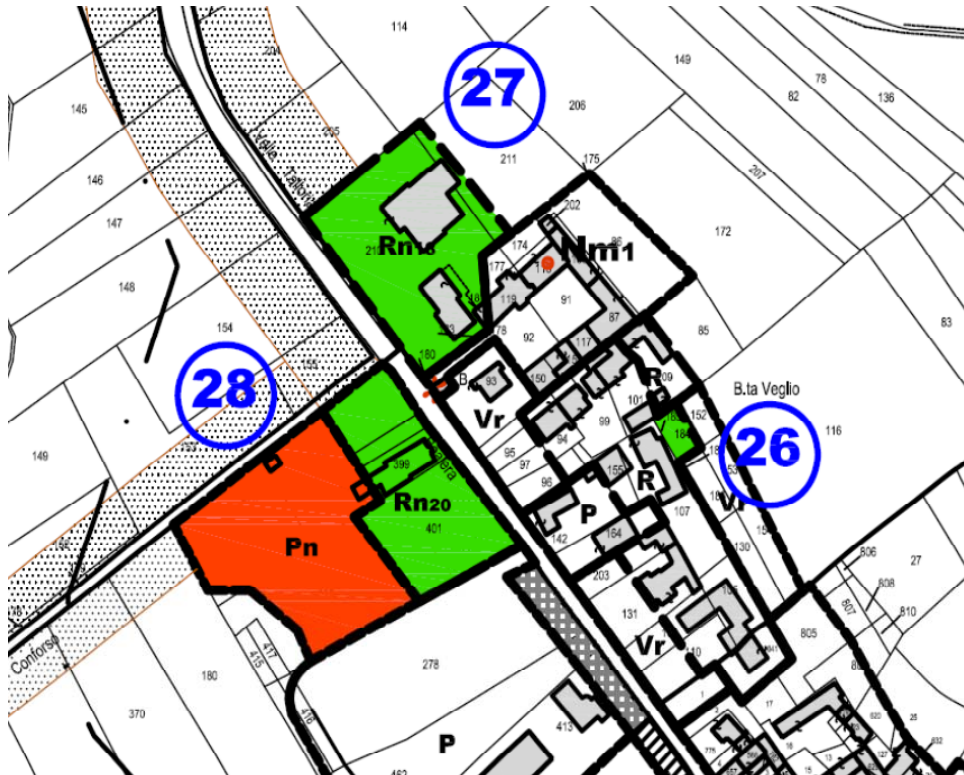
La proposta di variante consiste in una riconversione della parte a destinazione produttiva in residenziale da attuarsi con PEC (Rn18) per una superficie territoriale di mq.4.100. Stimando una superficie fondiaria pari a 2.870mq, considerando un indice di edificabilità pari a 0.8 mc/mq, la capacità edificatoria in incremento risulta essere di 2.296 mc pari ad un incremento di abitanti teorico di 26.

Si specifica che non dovranno essere realizzati nuovi accessi all'area sulla Strada Provinciale, dovrà essere utilizzato l'accesso esistente all'area industriale, previo allargamento e sistemazione da concordare con il Settore Viabilità della Provincia prima dell'attuazione del PEC.

Proposta di variante **28** (VT2 nel doc. programmatico)

Oggetto: **ampliamento di area produttiva**

Estratto tavola di variante:



Descrizione della proposta di variante

La proposta di variante si divide in due parti:

inserimento di area residenziale Rn20

Nella parte prospiciente la strada Provinciale è stata perimetrata un'area Residenziale (Rn20) di estensione territoriale pari a mq 3.584 da attuarsi con PEC, tale area ha una superficie fondiaria stimabile pari a 2.500mq, considerando un indice di edificabilità pari a 0.8 mc/mq, la capacità edificatoria in incremento risulta essere di 2.000 mc pari ad un incremento di abitanti teorico di 22. Si specifica in normativa che non dovranno essere realizzati nuovi accessi all'area sulla Strada Provinciale.

inserimento di area Produttiva Pn

L'area di estensione di circa 5.084 mq risulta essere confinante in seconda fascia rispetto alla strada provinciale Alba Sinio distanziata da una zona in variante a destinazione residenziale. La proposta di variante prevede l'ampliamento dell'area produttiva confinante a Sud con una possibilità edificatoria di 2.950 mq di superficie coperta con un'altezza massima di mt.10. La perimetrazione dell'area è stata ricompresa all'interno della Classe geologica II. Da quest'area non è possibile l'accesso diretto sulla Viabilità provinciale.

L'area industriale puo' avere un'interferenza di carattere acustico con l'area residenziale, pertanto durante l'attuazione dell'iter del Piano Regolatore o subito alla fine dovrà essere aggiornata la classificazione acustica della zona per evitare interferenze, limitando al massimo la classe dell'area produttiva.

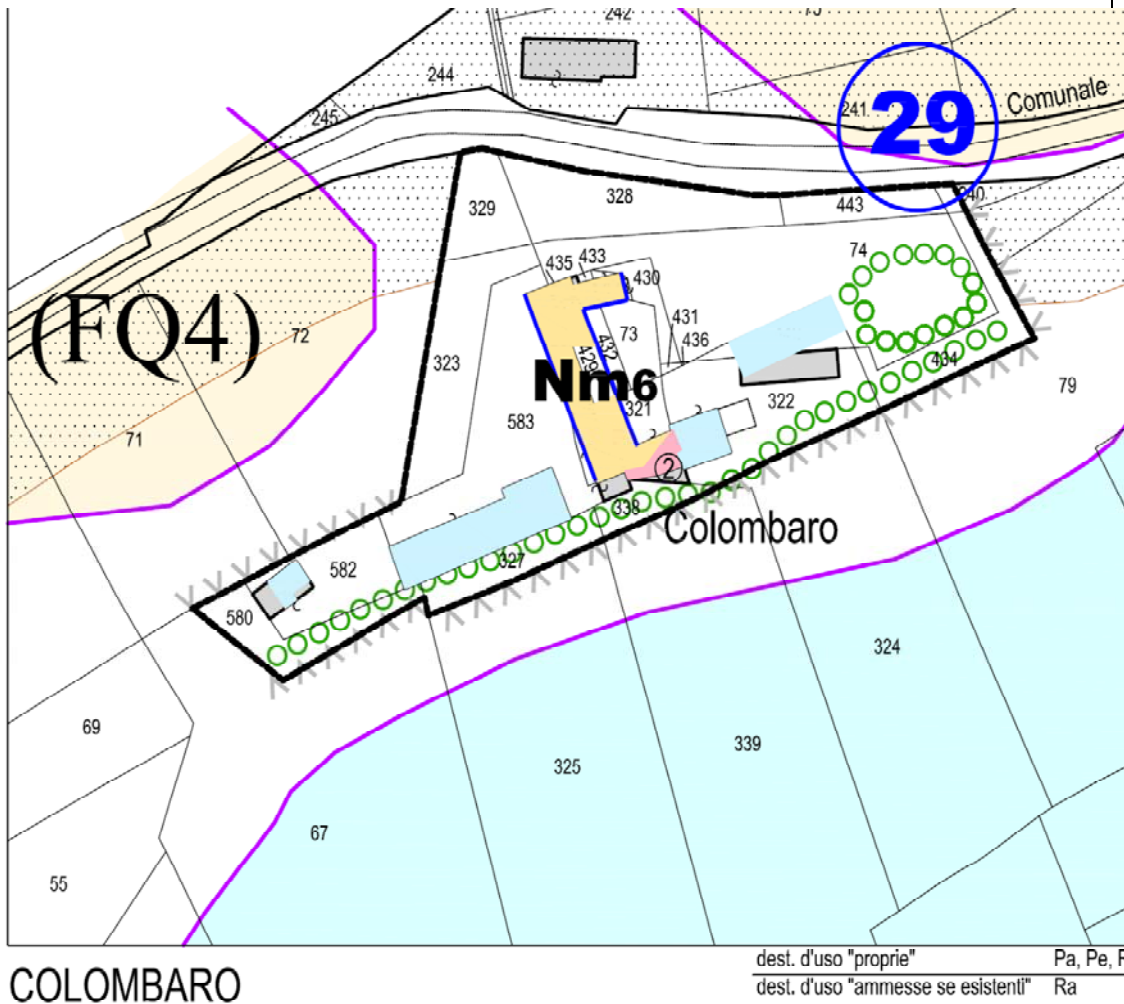
Nella relazione tecnica del documento programmatico, si specificava che si sarebbe rivista l'analisi dello stato di conservazione degli edifici all'interno del nucleo storico o dei nuclei minori perimetrati ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e smi.

Di seguito sono riportate due proposte di variante, una nel nucleo minore Nm6 – Colombaro e due nel centro storico.

Proposta di variante **29**

Oggetto: **Modifica delle destinazioni d'uso definite proprie**

Estratto tavola di variante:



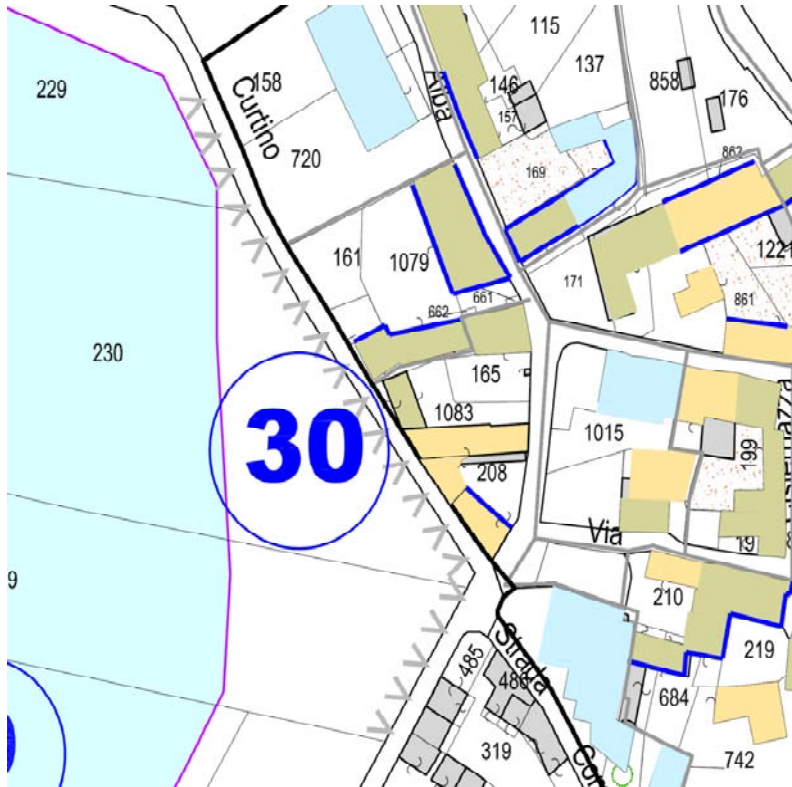
Descrizione della proposta di variante

La proposta di variante consiste nell'inserire per tutto il nucleo minore Nm6 la destinazione d'uso propria Rr ovvero Residenza e strette pertinenze dell'abitazione quali autorimesse ad esclusivo fabbisogno delle unità abitative.

Proposta di variante **30**

Oggetto: **cambio di identificazione per un fabbricato in centro storico**

Estratto tavola di variante:



Descrizione della proposta di variante

La proposta di variante consiste nel variare la classificazione di un edificio nel centro storico presente sul mappale 1083. Attualmente l'edificio è classificato come "edificio costituente il tessuto storico della struttura urbana che conserva ancora la leggibilità dei caratteri tipologici e costruttivi originari", inoltre ha un fronte edilizio evidenziato come di particolare interesse.

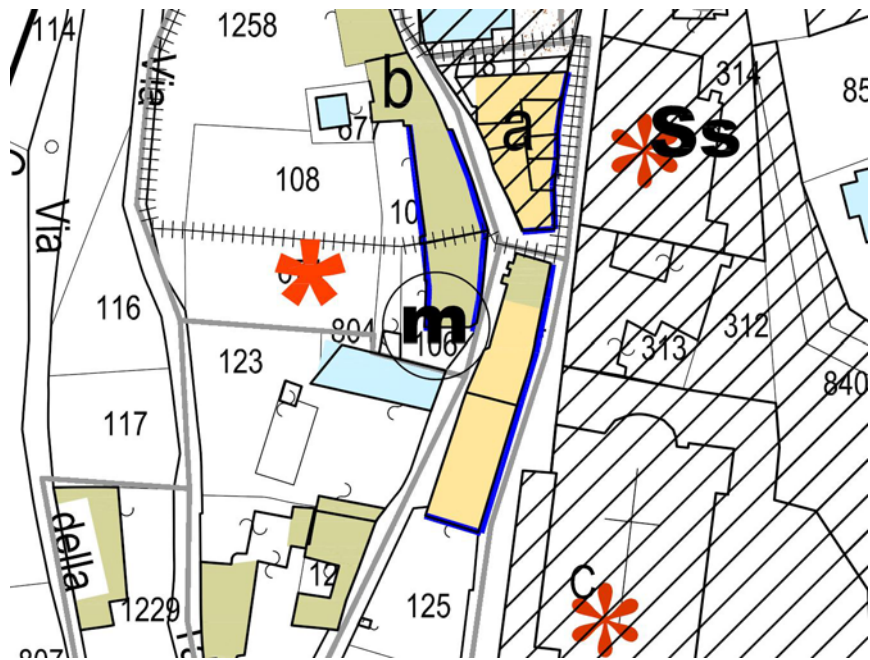
L'edificio in questione, è vero che denota forme e strutture tipiche della zona in quanto era un' ex stalla-portico, ma con evidenti caratteristiche di recente realizzazione quali opere di tamponamento, balcone in calcestruzzo armato ed appendici di impianto non originario. Inoltre, il fronte edilizio di particolare interesse risulta completamente non originario poiché tamponato con muratura a cassa vuota al fine di cambiarne la destinazione d'uso.

Alla luce di quanto su esposto il fabbricato in questione viene classificato come "Edificio costituente il tessuto storico della struttura urbana che mantiene l'assetto planivolumetrico originario nonostante interventi successivi anche incoerenti" e viene eliminata l'indicazione del fronte edilizio come di particolare interesse.

Proposta di variante 31

Oggetto: **possibilità di recupero di volumetria precedentemente demolita**

Estratto tavola di variante:



Descrizione della proposta di variante

La proposta di variante consiste nella possibilità di realizzazione di un'autorimessa a sostituzione della volumetria esistente precedentemente demolita con P.di C. n. 2005/79 del 03/01/2007 e successiva variante n. 2007/67 del 19/03/2008. Identificativi catastali: mappale n. 106 foglio n. 22 in centro storico. Viene fatto un adeguamento di limitata entità sul confine sud della cellula edilizia dell'area riportandolo sulla delimitazione della particella catastale 106

PROPOSTE DI VARIANTE NORMATIVE

Le seguenti proposte di Variante sono presenti sulle norme di attuazione e hanno caratteristiche di tipo generale e non modificano le tavole di Piano.

ART. 8.3. (GIA' ART. 25) - AREE DI TIPO "E" AGRICOLE PRODUTTIVE - DISCIPLINA GENERALE

Nel comma 16 viene introdotta la seguente frase:

e) per gli edifici a destinazione residenziale sarà possibile edificare, oltre all'ampliamento di cui alla lettera b), anche bassi fabbricati ad uso autorimessa nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- | | |
|-------------------------------------|----------------------|
| - superficie massima lorda | 25mq/unità abitativa |
| - distanza dai confini | 3 mt o a confine |
| - distanza da fabbricati latistanti | 6 mt o in aderenza |
| - altezza massima | 3 mt |

Dovranno essere costruiti avendo a modello le caratteristiche del fabbricato principale ed ad esso integrarsi.

Dovuta alla presenza di numerosi fabbricati in area agricola a destinazione residenziale.

Viene aggiunto il seguente comma:

18bis) agli imprenditori agricoli a titolo principale è data la possibilità di edificare bassi fabbricati di altezza massima di 3 mt nel rispetto del rapporto di copertura vigente e nel rispetto delle seguenti distanze:

- | | |
|--------------------------------------|--------------------|
| - distanza da confini: | 3 mt o a confine |
| - distanza da fabbricati latistanti: | 6 mt o in aderenza |

Come già evidenziato in sede di Documento Programmatico, pur avendo i coltivatori diretti la possibilità di costruzione in zona agricola ai sensi della L.R.56/77 e s.m.i. non vi era la possibilità di realizzazione di bassi fabbricati con le relative distanze dai confini e dai fabbricati latistanti.

ART. 7.8. (GIA' ART. 4) - AREE DI TIPO "PN" PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO

Viene stralciata la prescrizione, introdotta "ex officio" in sede di approvazione dell'ultima Variante esaminata dalla Regione, che legava l'area alle necessità di ampliamento del contiguo impianto produttivo.

Tale stralcio si rende necessario ad oggi in funzione delle differenti condizioni sociali del momento, molto diverse in termini di vigore del mercato immobiliare legato alle attività produttive del 2006.

Pertanto, per permettere la realizzazione e l'insediamento di attività produttive sul territorio di Diano d'Alba, in una zona comunque già a vocazione produttiva, si preferisce in questa fase, a cinque anni di distanza dall'imposizione della norma, dare la possibilità di impiantare nuove attività produttive senza vincolarne la realizzazione ad ampliamenti di attività produttive

esistenti, al momento attuale non in programma da parte della Ditta proprietaria del lotto attiguo, che sta in parte delocalizzando la sua produzione industriale al di fuori dell'Italia.

ART. 7.5. - AREE RESIDENZIALI

Viene vietato l'accesso diretto sulla viabilità provinciale per le nuove aree Rc15, Rc16, Rn18, Rn19, con una norma puntuale all'interno del capitolo delle Norme dedicato alla disciplina delle aree residenziali. Per quanto riguarda la richiesta da parte del settore viabilità della Provincia di inserire un articolo nuovo in cui si specifica che le nuove aree individuate di carattere residenziale, artigianale, produttivo..., non potranno avere accessi diretti sulle SP di competenza provinciale, si vuole sottolineare che esiste già nelle Norme di Attuazione del Prgc il seguente comma dell'art. 4.2 Viabilità:

- *Non sono consentiti accessi veicolari diretti su strade statali e provinciali esterne al perimetro degli abitati e su strade comunali di grande traffico senza la preventiva autorizzazione degli enti interessati.*

PROPOSTE DI VARIANTE CARTOGRAFICHE

Durante l'elaborazione della Variante è stato individuato un errore sulla denominazione delle aree a standard della Frazione Valle Talloria. Alcune aree a standard in cartografia sono indicate erroneamente con la lettera P (proprio delle aree a destinazione produttiva), S o V, invece che, rispettivamente, con la sigla Sp, Ss ed Sv pur essendo indicate correttamente in cartografia come aree a standard per quanto riguarda la perimetrazione ed il tratteggio interno. Tale errore quindi è stato corretto nella stesura di questo progetto preliminare di Variante.

ELABORATI PROGETTUALI

La proposta tecnica del progetto definitivo di questa variante al PRGC n. 1 ex art. 17 c. 4 L.R. 56/77 e smi consta, oltre che dalla presente relazione tecnica, dagli elaborati di seguito specificati:

- esame delle osservazioni e controdeduzioni
- Norme di Attuazione
- Tavole di Piano:
 - Tav. P.1) Inquadramento territoriale in scala 1:25000 esteso al territorio Comunale e alla fascia marginale dei Comuni contermini
 - Tav. P.2) Progetto di Piano in scala 1:5000 Assetto Generale
 - Tav. P.3.1) Progetto di Piano in scala 1:2000 Capoluogo - S. Quirico
 - Tav. P.3.2) Progetto di Piano in scala 1:2000 Frazione Ricca
 - Tav. P.3.3) Progetto di Piano in scala 1:2000 Frazione Valle Talloria
 - Tav. P.3.4) Progetto di Piano in scala 1:2000 Frazione Conforso
 - Tav. P.3.5) Progetto di Piano in scala 1:1000 Nuclei Minori
 - Tav. P.4.1) Progetto di Piano in scala 1:1000 Centro Storico
 - Tav. A8) Vincoli urbanistici ed ambientali in scala 1:5000
- Cd con files in formato pdf.