

PROVINCIA DI CUNEO
COMUNE DI ALBA



PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

PROGETTO PRELIMINARE ADOTTATO CON DELIBERAZIONE C.C. N°55 in data 15.07.2011
PROGETTO DEFINITIVO ADOTTATO CON DELIBERAZIONE C.C. N° 10 in data 27.03.2013
DETERMINAZIONI COMUNALI ARTICOLO 15 COMMA 13^A DELLA LRP 56/77 e s.m.i. secondo il
testo previgente all'entrata in vigore della LRP n.3/2013 come previsto dall'art. 89, adottate
con Deliberazione C.C. n. in data

**Determinazioni comunali in merito alle
osservazioni regionali - A**

STUDIO ARCHITETTI BENEVOLO

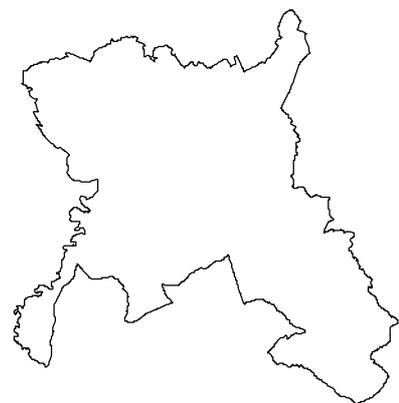
Arch. Leonardo Benevolo
Arch. Alessandro Benevolo
Ing. Luigi Benevolo

Collaboratori

Arch. Francesca Traversi
Arch. Francesca Castagnari
Pian. Luca Gregorelli

Consulente giuridico dello
Studio Benevolo

Avv. Mario Viviani



Il Sindaco *Avv. Maurizio Marelo*

Responsabile del procedimento *Arch. Alberto Negro*

Elaborato A

Data

Aggiornamento
base cartografica

DETERMINAZIONI COMUNALI

ARTICOLO 15 COMMA 13^A DELLA LRP 56/77 e s.m.i. SECONDO IL TESTO PREVIGENTE ALL'ENTRATA IN VIGORE DELLA LRP n. 3/2013

PUNTO 1

3. OSSERVAZIONI

Premessa

Il presente nuovo Piano Regolatore Generale va a sostituire, sia per contenuti che per forma, il precedente PRGC vigente, a distanza di circa venti anni dalla sua approvazione.

Questo nuovo PRG, oltre che più "moderno" nella veste e più "aggiornato" nella trattazione dell'esistente, pare anche più "appropriato" nella rappresentazione e regolamentazione di quanto in previsione, essendo equilibratamente approfondito e pratico riguardo all'esistente confermato e sufficientemente dettagliato e propositivo sulle parti progettuali di maggior rilevanza urbanistica, evitando diffuse indeterminatezze o, per contro, eccessive rigidità. Lo stesso impianto normativo, pur completo, mantiene mediamente buoni livelli di chiarezza e si presta ad una gestione discretamente agevole.

Le nuove scelte progettuali, sia di riutilizzo di ambiti già urbanizzati che di previsione di nuove aree di sviluppo, risultano in gran parte urbanisticamente ragionevoli e razionali, fatto salvo quanto di seguito rilevato in merito a dimensionamenti e/o specifiche localizzazioni.

Un giudizio sintetico e complessivo non può dunque che essere sostanzialmente positivo.

La situazione urbanistica della città di Alba contempla un tessuto edificato per lo più "misto" nel quale spesso si riscontrano varie destinazioni d'uso senza che vi sia una vera prevalenza di una sulle altre, e quasi mai contrasti evidenti; il Piano fotografa in modo abbastanza fedele questa realtà e, pur scegliendo una destinazione prevalente nelle varie parti edificate, tiene in considerazione questa caratteristica prevedendone le necessità e le conseguenze.

A seguito di contatti avuti con l'ufficio tecnico comunale è stata segnalata la presenza di qualche errore materiale e/o di alcune incoerenze negli elaborati di Piano; si propone pertanto una verifica degli stessi con conseguenti correzioni. Dette correzioni dovranno essere puntualmente segnalate e dovranno derivare in modo esplicito ed evidente da errori materiali e/o da manifeste incoerenze, con soluzioni chiare ed univoche.

- A. Mancato recepimento delle richieste presentate con osservazione n. 103, a nome Busca per il Tennis Albese, relativa alla zona D12: veniva richiesta, tra altre cose, la destinazione produttivo-direzionale (Pd).

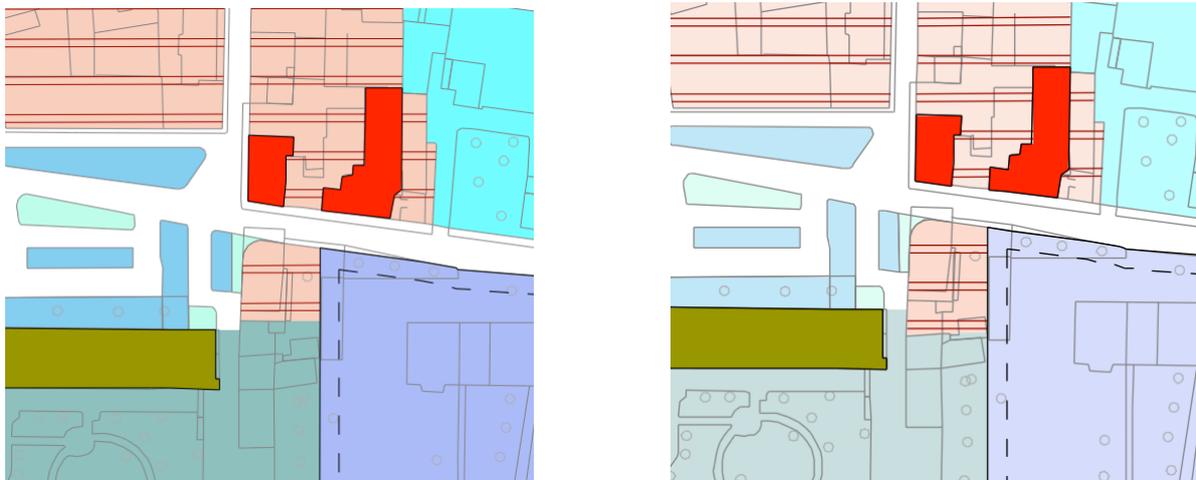
La controdeduzione accolta parzialmente con Delibera di C.C. n. 10 del 27/3/2013 riguardava tale integrazione, ma non fa menzione alla destinazione richiesta e le norme della zona D12 non la includono tra le ammesse.

Viene integrata la gamma delle destinazioni d'uso all'art. 50.12 delle NTA inserendo la destinazione d'uso "produttivo-direzionale (Pd)"

- B. Mancato recepimento delle richieste presentate con osservazione n. 279 a nome Boffa Augusto: veniva richiesta, tra altre cose, la rettifica della zona Bs2, escludendo la porzione di proprietà di terzi, dalla destinazione per servizi Bs2 assegnata alle Edizioni Paoline, affinché l'intera proprietà possa essere ricompresa nell'area residenziale.

La controdeduzione accolta parzialmente con Delibera di C.C. n. 10 del 27/3/2013 (con riferimento ai punti 1 e 2 in cui era contenuta la richiesta) non ha portato alla correzione delle tavole di uso del suolo

Vengono di conseguenza modificati/integrati gli elaborati di uso del suolo n. 3.2.2 e 3.3.4.



- C. L'edificio in via Pertinace, 9 è indicato come bene culturale nell'allegato 4.4.5, anche se non rientra nell'elenco dei beni individuati dalla Soprintendenza ai sensi del D.lgs. 42/2004 (ex 1089/39).

Si tratta di errore materiale e di conseguenza viene corretto l'elaborato 4.4.5 eliminando tale indicazione.



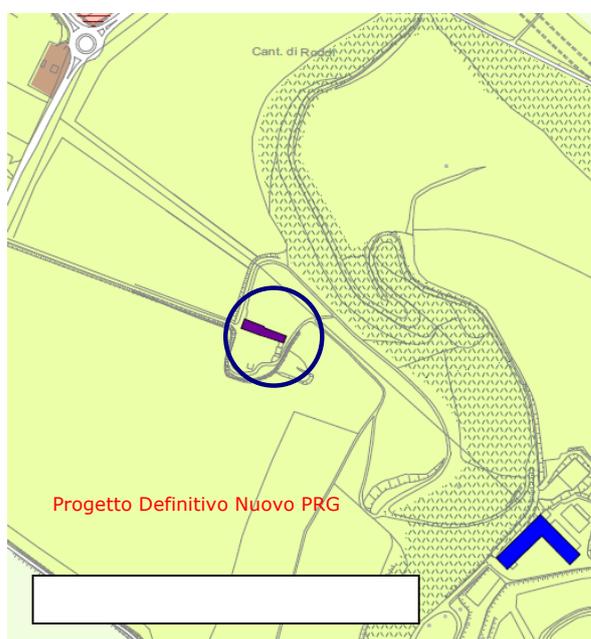
- D. Nell'art. 6 delle NTA relativo ai beni meritevoli di tutela sono stati omessi i riferimenti alla consultazione della Commissione Locale per il paesaggio per l'espressione del parere vincolante previsto dall'art. 49 della L.R. n. 56/77.

Si tratta di errore materiale e di conseguenza viene integrato l'art. 6.1 delle NTA.

- E. Nell'art. 18.2 e 19.3 è riportato: "Sono inoltre ammesse, nel rispetto delle condizioni sotto specificate," Tali condizioni non sono in realtà segnalate.

Si tratta di errore materiale e di conseguenza viene cassata la frase "nel rispetto delle condizioni sotto specificate" all'art. 18.2 e 19.3.

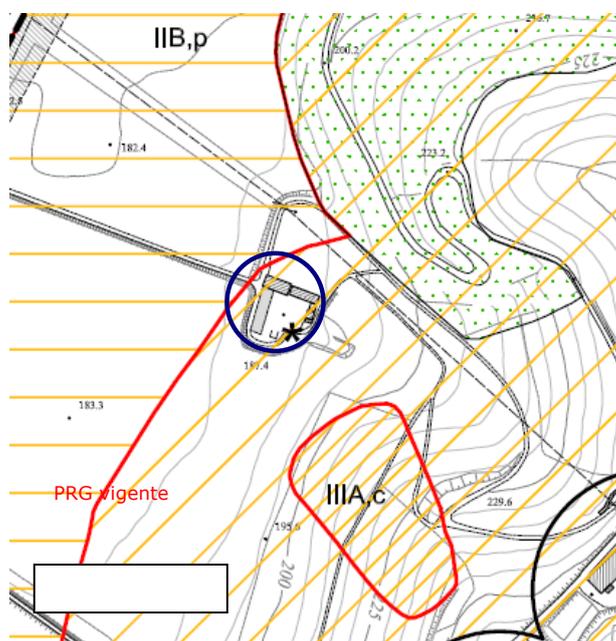
- F. Al fine di evitare possibili incoerenze nell'applicazione delle Norme si è ravvisata l'opportunità di reintrodurre nel testo delle NTA del Nuovo PRG la seguente norma, con riferimento all'altezza degli edifici: "l'immutabilità della quota 0.00, che dovrà coincidere con la quota del pavimento finito del primo solaio fuori terra, rispetto ai punti di riferimento, dovrà essere oggetto di impegno unilaterale registrato e trascritto a cura del titolare del titolo abilitativo."
Tale norma viene inserita all'art. 4.1 delle NTA.
- G. Nell'art. 6 bis.3.4 è riportata alla prima riga la preposizione "o" che può ingenerare un'interpretazione errata circa la distanza dai confini da tenere tra ambiti di zona diversi.
Per errore materiale, alla prima riga dell'art. 6bis3.4 si elimina la "o" nella frase iniziale.
- H. Sulle Tavole di "suddivisione in zone omogenee", non è cartografato correttamente l'edificio denominato "La Bernardina", vincolato nel PRG vigente come "Cascina a grande impianto" e nel Progetto Definitivo del Nuovo PRG come "Er – edifici rurali".



**BENI MERITEVOLI DI TUTELA
ESTERNI AL CENTRO STORICO**



Er Edifici rurali
(art. 6.4.2 NTA)



Per errore materiale, si correggono come da allegato grafico le tavole 3.2.2 e 3.3.7

- I. Non è stata individuata nel Progetto Definitivo del PRG la Variante Parziale 71 (CC n. 38 del 27.05.2011) per il recepimento nello strumento urbanistico generale dei vincoli derivanti dalla definizione delle aree di salvaguardia della nuova opera di presa sul fiume Tanaro con annesso impianto di potabilizzazione.
Per errore materiale, vengono quindi modificati/integrati i seguenti elaborati: tavv. 3.2.2 e 3.3.5, nonché l'art. 47.4 delle NTA
- J. Nella formulazione nel punto 4.3 delle Norme tecniche di Attuazione del Progetto Definitivo del Nuovo PRG è riportato un riferimento che non ha niente a che vedere con l'attuazione del PRGC.

Per errore materiale viene quindi emendato l'art. 4.3 eliminando la frase "Per l'attuazione del PRGC si utilizzano altresì le definizioni riportate nel Titolo IV del Regolamento Edilizio.", in quanto tale Titolo IV riguarda invece "l'inserimento ambientale e i requisiti delle costruzioni".

- K. Alcuni cortili e/o spazi pertinenziali di fabbricati privati sono stati erroneamente campiti come strade pubbliche nell'ambito della zona Br di corso Enotria) vedere estratto



Per errore materiale, si corregge tale individuazione negli elaborati 3.2.2 e 3.3.6 riportando tali aree in zona Br3.

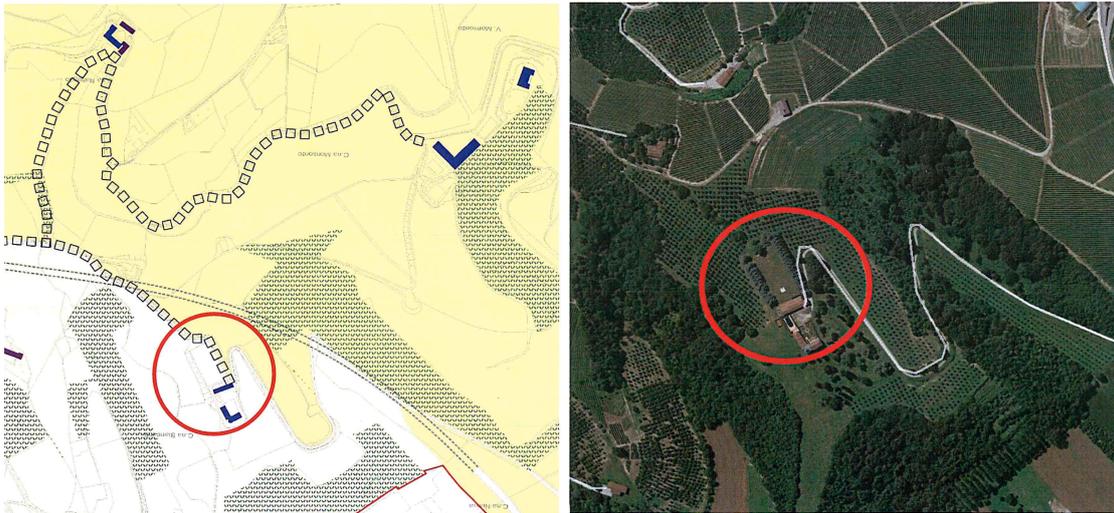
- L. Alcune rotatorie esistenti sono state riportate con disegni leggermente diversi rispetto alla situazione reale. Alcune rotatorie di piccola dimensione lungo la circonvallazione de centro storico non sono state riportate.

Di conseguenza, per correzione di errore materiale si corregge il disegno della rotatoria tra Corso Torino e il ponte sul fiume Tanaro (tavv. 3.2.2, 3.3.4, 3.6.1) e si inserisce una precisazione all'art. 60 delle NTA circa l'approssimazione possibile nel riporto di tali manufatti nel disegno di PRGC.

- M. Nell'articolo 43 relativo alle zone produttive a destinazione variabile (Zona Bp1) e in altre situazioni analoghe, al comma 3 nel segnalare le possibili destinazioni commerciali è riportata una doppia limitazione potenzialmente contraddittoria (esercizi di vicinato e compatibilità con i criteri comunali sul commercio) e non è stata riportata la destinazione per esercizi di somministrazione alimenti e bevande (Sab)

Di conseguenza, per correzione di errore materiale si cassa dal terzo comma del citato art. 43 la limitazione per esercizi di vicinato e viene aggiunta la destinazione per esercizi di somministrazione alimenti e bevande. La limitazione per esercizi di vicinato è cassata da altre zone in condizioni analoghe (art. 29.3, 30.3, 33.3, 34.3, 36.3, 39.3, 42ter.3).

- N. È stata riportata come strada panoramica un tratto che raggiunge la Cascina Biancardi che in realtà non è neanche strada.



Di conseguenza si correggono gli elaborati 3.2.2 e 3.3.7 eliminando il tratto di strada inesistente.

- O. Mancato recepimento nelle tavole 3.2.2 e 3.3.4 della richiesta presentata con osservazione n. 27, a nome Nada Carlo: veniva richiesto, l'“allineamento” tra la tavola per l'ambito speciale 12 (AS12, tav. 3.5.12) e le tavole di uso del suolo dove una piccola parte dell'area in proprietà risultava invece compresa nell'ambito. Tale richiesta era stata accolta con Delibera di C.C. n. 10 del 27/3/2013.

Vengono corrette le tavole di uso del suolo 3.2.2 e 3.3.4 escludendo l'area di proprietà dell'osservante (per intero) dal comparto AS12.

- P. Nel testo delle Norme Tecniche di Attuazione è frequentemente citata la dizione “piano del commercio” che, nel frattempo è stata sostituita da altra denominazione.

Viene aggiornato il testo delle NTA sostituendo alla dizione “piano del commercio” la dizione “criteri comunali sul commercio”.

- Q. Nel testo delle Norme Tecniche di Attuazione all'art. 15.2 è riportato un riferimento all'edificio che un tempo ospitava l'albergo Leon d'Oro. In realtà l'edificio è classificato tra gli “Edifici di base con preminenza di caratteri in linea”, di cui all'art. 16 delle NTA.

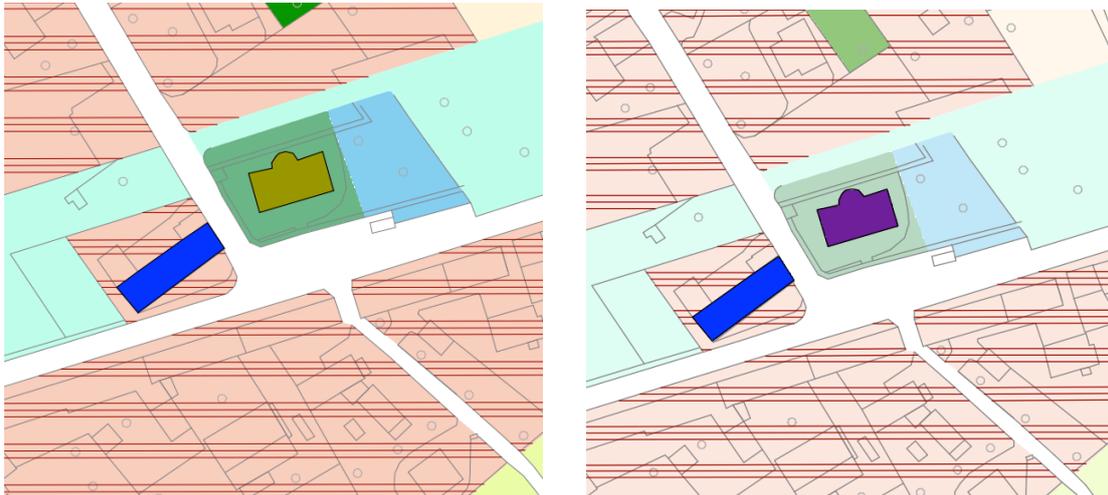
Di conseguenza, per correzione di errore materiale viene spostato il riferimento normativo all'edificio un tempo denominato “Leon d'Oro” dall'art. 15.2 all'art. 16.2.

- R. Mancato recepimento della richiesta presentata con osservazione n. 4, a nome Olivero Maria: veniva richiesto comunque una possibilità di ampliamento di 20 mq. per gli edifici già residenziali in zona agricola Ep e Ea. Tale richiesta era stata accolta con Delibera di C.C. n. 10 del 27/3/2013 ed è stata invece erroneamente attribuita agli edifici con utilizzazione agricola.

Di conseguenza, per correzione di errore materiale, viene spostata tale facoltà di ampliamento di 20 mq. dall'art. 53.2.1 all'art. 53.2.2 e viene invece semplicemente eliminata dall'art. 54.2.1.

- S. Errore individuazione di “Bene meritevole di tutela esterno al centro storico” in loc. Biglini: è stato erroneamente individuato quale “(Ch) Chiese, edifici di origine civica o religiosa” mentre trattasi di edificio di origine rurale.

Di conseguenza, per correzione di errore materiale, viene riclassificato l'edificio negli elaborati 3.2.1, 3.2.2 e 3.3.3 quale “(Er) Edificio rurale”.



T. Errore nella descrizione della zona Br15 (art. 42 ter) in cui viene nominata come Br11 al primo comma.

Di conseguenza, per correzione di errore materia, si rinomina tale zona al primo comma dell'art. 42ter delle Norme di Attuazione come Br15.

PUNTO 2

3.1 Elaborati, cartografia di Piano ed elaborati geologici

Laddove non vi sia stata una riduzione regolarmente autorizzata ai sensi dell'art. 338 del R.D. 27.7.1934 (Testo unico leggi sanitarie) come modificato con Legge 166/2002, le fasce di rispetto cimiteriale devono essere rappresentate con un'estensione di 200 mt dal perimetro dell'infrastruttura cimiteriale, ai sensi dell'art. 27 della L.R. 56/1977 e s.m.i.; si sottolinea che il dettato di legge e la giurisprudenza in materia indicano che la riduzione delle fasce cimiteriali deve essere intesa come una possibilità di realizzare cimiteri o loro ampliamenti ad una distanza inferiore ai 200 mt. e tale possibilità non si può applicare a parti invertite (nuova edificazione a meno di 200 mt dall'impianto cimiteriale). Alla luce di tutto ciò la presenza di nuove previsioni entro i 200 mt dai cimiteri di Alba e Mussotto genera problemi per le aree D5, AS22, Br11 a Mussotto e problemi per le aree C10, C11, Br7, Bp1 nel capoluogo; pertanto si richiede di rivedere tali scelte e, laddove necessario, di procedere allo stralcio delle stesse.

DETERMINAZIONI COMUNALI:

Va osservato come i provvedimenti comunali di riduzione del vincolo di rispetto relativo al Cimitero principale sono stati necessariamente recepiti nel PRGC. Detti provvedimenti infatti sono stati assunti dall'organo competente (Consiglio Comunale) su conforme parere dell'ASL e pertanto non possono essere disapplicati in sede di PRGC, cioè di uno strumento che non è in grado di superare provvedimenti speciali in materia igienico-sanitaria. Si tratta delle Deliberazioni di C.C. n. 36 del 19/04/2004 e n. 58 del 31/07/2012 e dei pareri ASL n. 4637-14321 del 13/04/2004 pervenuto in data 14/04/2004 prot. n.11407 e n. 0044782 di 20/07/2012 pervenuto in data 20/07/2012 n. 21410.

Si propone di segnalare tale limite per la nuova edificazione di 200 m. nelle tavole di uso del suolo (tavv. 3.2.1, 3.2.2, 3.3.4, 3.3.2) e dei vincoli (tavv. 4.4.4 e 4.4.5) e di conseguenza, per il Cimitero principale:

- viene modificata la **norma** dell'area **Bp1** in progetto lungo la bretella in zona Bp speciale (art. 43.2, ultimo capoverso);
- viene modificata la norma per C11 (art. 49.2.5);
- viene corretta la previsione C10 sulle tavole 3.2.2 e 3.3.4 rideterminando la superficie edificabile (area rossa) al di fuori del limite di 200 m., mantenendo la comunicazione tra la zona sportiva e la zona verde oggetto di cessione della C;

Per il cimitero di Mussotto:

- viene riportata (come su riportato) la fascia cimiteriale a 200 m. in quanto per tale cimitero il C.C. non ha determinato alcuna riduzione del vincolo di legge;
- viene modificata l'estensione della zona D5 nelle tavole 3.2.1 e 3.3.2 con porzione edificabile al di fuori del vincolo,
- viene corretto l'ambito speciale AS22 nella tavola 3.5.22, rideterminando la scheda di dettaglio, collocando standard in zona cimiteriale.

PUNTO 3

Nel caso in cui le parti di territorio destinate a cava e lavorazione di inerti, quelle al servizio dell'attività estrattiva e quelle per il trattamento di rifiuti speciali non pericolosi siano pienamente confermate dal Piano, senza limiti temporali o dispositivi che ne prevedano la conversione verso un utilizzo a parco, si ritiene opportuno e necessario che siano oggetto di individuazione specifica a se stante (già presente sugli elaborati cartografici ma sovrapposta all'individuazione a parco urbano comprensoriale) o di apposita normativa in quanto le relative attività in atto, se confermate, non paiono compatibili con una destinazione a parchi territoriali urbani e comprensoriali; tale individuazione e la relativa normativa dovrà contenere prescrizioni in ordine ad eventuali fasce di rispetto tra tali aree e quelle a parco, e/o accorgimenti mitigativi, ed in ordine allo svolgersi delle attività ammesse al fine di evitare eccessive contraddizioni e ricadute negative sulle aree destinate a parco.

DETERMINAZIONI COMUNALI:

*La destinazione a parco territoriale è da intendersi come contenitore di funzioni diverse, anche incoerenti rispetto ad un uso a parco, in cui però prevale la presenza di aree a destinazione pubblica, agricola o naturalistiche. Tali aree incapsulano e sostengono le situazioni incoerenti. Sotto questo profilo infatti la norma della zona Fp disciplina i casi di aree su cui insistono edifici residenziali, produttivi, agricoli o altro. Tra queste anche le aree di cava (appositamente **perimetrare**). Viene estesa la sezione normativa per queste situazioni inserendo le cautele richieste **all'articolo 58.3 delle NTA.***

PUNTO 4

Il campo nomadi (di fatto presente sul territorio di Alba in ambito destinato a parco urbano comprensoriale), non individuato dal Piano e rilevato durante il sopralluogo, dovrebbe essere in qualche modo considerato come realtà a se stante e normato di conseguenza previa verifica di idoneità del sito. Il parere della Direzione OO.PP., Difesa del Suolo, Economia Montana e Foreste - Settore Prevenzione Territoriale del Rischio Geologico formulato con lettera prot. 38636-DB14/20 del 25.7.2014 (inoltrato al comune con nota prot. 21134/DB0800 del 5.8.2014) conferma le perplessità emerse in sede di sopralluogo, ma in relazione all'idoneità del sito chiarisce che la situazione del rischio non consente insediamenti. Pertanto si richiede all'A.C. di valutare l'opportunità di individuare un'area alternativa per la rilocalizzazione di quanto esistente e comunque di attuare quanto indicato nel parere richiamato.

DETERMINAZIONI COMUNALI:

Il PRGC già presume lo spostamento del campo nomadi attraverso specifica normativa contenuta nel comma 58.2. Di conseguenza l'articolo non viene modificato.

PUNTO 5

Le aree contrassegnate nelle tavole con numero rosso cerchiato non presentano campiture né altri segni, ad esclusione del numero, che possano disciplinarne l'utilizzo; quanto affermato al comma 47.4 dell'art. 47, in ordine alla rappresentazione, corrisponde a quanto rilevabile sugli elaborati cartografici di quanto approvato con le delibere richiamate; si ritiene che in occasione del nuovo PRGC sia opportuno e necessario che tutto il territorio sia organizzato urbanisticamente in un unico complesso cartografico e normativo; pertanto si richiede che i contenuti della richiamata e confermata pianificazione siano tradotti nella simbologia e nelle rappresentazioni utilizzate dal Piano in esame e prodotti in sede controdeduttiva.

DETERMINAZIONI COMUNALI:

Le aree in oggetto sono state normate con specifici e minuziosi provvedimenti che attingono a piene mani alla disciplina urbanistica previgente il piano attualmente in discussione. Tali varianti comprendono allegati con grafici, tabelle e sezioni in molti casi assimilabili alla disciplina di un piano particolareggiato. La traduzione di tale disciplina nel nuovo linguaggio di piano comporterebbe quindi inevitabili approssimazioni e variazioni, ostacolando le iniziative in corso e stabilendo comunque differenze di trattamento tra chi ha già ultimato il processo edilizio, chi lo ha in corso e chi invece deve ancora iniziare. Si inserisce al 4.° comma dell'art. 47 delle NTA una "codifica" delle destinazioni previste da tale varianti in modo che, una volta attuate, tali aree possano essere rappresentate nel "linguaggio" del piano. Si esclude inoltre la zona contrassegnata dal n. 2 (nelle tavole 3.2.2 e 3.3.6) che ha avuto completa attuazione e viene riclassificata in zona Br8.

PUNTO 6

La cartografia di Piano pare non ricomprendere tutte le individuazioni attribuite, come compito dall'art. 25 L.R. 56/77 e s.m.i., al Piano Regolatore; si richiede pertanto di verificare le individuazioni operate alla luce dei contenuti dall'art. 25 comma 2 della L.U.R. citata.

DETERMINAZIONI COMUNALI:

Il PRGC ha operato segnatamente nel rispetto del comma segnalato. Infatti:

- 1. ai sensi delle lettere a), b), c) art. 25, comma 2 LR 56/77 cit., individua il territorio agricolo, le possibilità d'intervento a fini agricoli per nuovi edifici e per il recupero di quelli esistenti;*
- 2. ai sensi della lettera d), g), h), i), l), m), n) non ravvisa la necessità di operare individuazioni;*

3. *ai sensi della lettera e) art. 25, comma 2 LR 56/77 cit., segnala in zona agricola le possibilità d'intervento per quegli edifici che hanno già conseguito un'utilizzazione residenziale e anche a fini residenziali per quegli edifici che non sono più necessari a fini agricoli. Per aderire al disposto di cui al citato art. 25 della LR 56/77 si inserisce agli articoli 53.2.1, 54.2.1 e 55.2.1 un disposto che limita i casi del possibile recupero a fini non agricoli per tutti quei manufatti in cui si dimostri la dismissione dall'attività primaria per un certo numero di anni (5). Non sembra invece possibile, né utile individuare allo stato attuale quei manufatti che risultano dismessi dall'uso agricolo:*
- a. per l'evidente difficoltà di riconoscere l'effettiva avvenuta dismissione (molti di questi edifici continuano ad essere utilizzati come deposito, ricovero mezzi, ecc., magari parzialmente);*
 - b. perché si tratterebbe di un'individuazione da sottoporre a verifiche continue nel corso degli anni, innestando una procedura automatica di variante continuata;*
4. *ai sensi della lettera f), colloca alcuni di questi edifici in apposite perimetrazioni urbanistiche (zone Em);*

PUNTO 7

La legenda delle tavole 3.2.n. e 3.3.n. riporta dizioni che richiamano la "città antica" e il "centro storico"; si richiede di chiarire se le due dizioni si riferiscano alla stessa area, o se devono essere interpretate in modo diverso, e di conseguenza un'eventuale modifica alla legenda finalizzata ad uniformare le definizioni.

DETERMINAZIONI COMUNALI:

Viene corretta la legenda delle tavole richiamata uniformando la definizione di città antica.

PUNTO 8

La cartografia di Piano non individua le aree comprese nella Buffer Zone del Sito UNESCO dei paesaggi vitivinicoli; pertanto appare necessario inserire tale individuazione nella cartografia di Piano, unitamente alla necessaria normativa connessa che dovrà derivare dalle indicazioni riportate nella D.G.R. 34-6436 del 30 settembre 2013.

DETERMINAZIONI COMUNALI:

Vengono integrate le tavole dei vincoli serie 4.4 ed aggiornato di conseguenza il Titolo X - Parte 2 - delle NTA con articolo specifico 63bis contenente disciplina derivata dalla DGR 34-6436 cit. Viene inoltre segnalato nell'art. 62bis che la disciplina del citato nuovo art. 63bis si applica fino all'adeguamento del piano alle linee guida di cui alla DGR 26-2131 del 21/09/2015.

PUNTO 9

La tavola 3.4.1 in scala 1:1.000 (del centro storico) deve essere integrata precisando in Legenda quali sono gli edifici con "caratteri edilizi antichi" più volte citati all'Art. 11 delle Norme per i quali sono prescritti interventi prevalentemente conservativi.

DETERMINAZIONI COMUNALI:

Viene corretta la legenda della tavola richiamata inserendo la precisazione richiesta.

PUNTO 10

Sulle Tavole 4.4.1-2-3 e 4.4.7-8-9 di ricognizione dei vincoli vi sono dei "perimetri" o dei "limiti" del "centro abitato" che sono, probabilmente, riferiti alle prescrizioni del Codice della Strada; si ritiene necessaria una puntualizzazione in merito e l'aggiunta, nella legenda delle tavole in oggetto, di una specificazione a tal riguardo volta a esplicitare l'origine di detta perimetrazione (da non considerare assimilabile alla "perimetrazione del centro abitato" di cui all'art. 12, punto 5bis), L.R. 56/77 e s.m.i.

DETERMINAZIONI COMUNALI:

Viene Integrata la legenda delle tavole richiamate e l'articolo normativo relativo (62bis.1.1) inserendo le necessarie precisazioni.

PUNTO 11

Sulle Tavole 4.4.7-8-9 di ricognizione dei vincoli sono riportate delle "fasce di rispetto dai corsi d'acqua (art.142 Dlgs. 42/2004)" che di fatto destano perplessità in quanto posizionate a distanze spesso superiori ai 150 mt dalle sponde di detti corsi d'acqua: si richiedono chiarimenti in merito fermo restando che le fasce "Galasso" non possono andare oltre i 150 mt dalle sponde e che la relativa indicazione cartografica deve comunque essere considerata indicativa per la continua dinamica dei corsi d'acqua. Occorre quindi una revisione delle fasce individuate cartograficamente e la conseguente ulteriore specificazione nella legenda delle tavole interessate oppure una precisa modifica/integrazione all'interno dell'art. 62bis delle N.T. di A.

DETERMINAZIONI COMUNALI:

Il limite paesaggistico del Decreto Galasso (D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 44, art. 142 lettera c) viene misurato dal piede esterno dell'argine ove presente o, se assente, dal ciglio dell'acqua, come correttamente riportato nelle tavole. Il fiume Tanaro, arginato per buona parte del suo corso nel Comune, sulle due sponde, possiede argini a considerevole distanza dal ciglio dell'acqua e, quindi, è inevitabile che il vincolo paesaggistico, spingendosi oltre, venga a trovarsi a quelle distanze superiori richiamate nell'osservazione

Di conseguenza, nessuna variazione è apportata agli elaborati

PUNTO 12

La Relazione Geologico Tecnica deve essere modificata sulla base di quanto contenuto nei pareri della Direzione OO.PP., Difesa del Suolo, Economia Montana e Foreste - Settore Prevenzione Territoriale del Rischio Geologico - Area di Torino, Cuneo, Novara e Verbania prot. 21452/DB1420 del 16.4.2014 e prot. 38636/DB1420 del 25.7.2014.

DETERMINAZIONI COMUNALI:

La relazione in esame viene modificata e aggiornata come richiesto. Viene anche aggiornato il testo normativo delle NTA: art. 74.4, penultimo capoverso. Cancellato "Ai sensi dell'art. 18 delle NTA del PAI"

PUNTO 13

3.2 Sul dimensionamento

3.2.1 Dimensionamento residenziale

Il dimensionamento residenziale del Piano, pur essendo previsto per un periodo ventennale, appare superiore a quanto realisticamente ipotizzabile in quanto la crescita naturale appare negativa (con un tasso per mille ab. di -1,8 ab/anno circa) e il saldo migratorio appare positivo ma con tassi per mille ab. medi di +5 ab/anno fatto salvo il triennio 2007-2009 con una media di +12 ab/anno circa.

Il complesso dei dati demografici (che vede una sostanziale stabilità degli abitanti di Alba negli ultimi trent'anni) unito alle prospettive economiche generali ed alle modifiche alle lavorazioni economicamente sostenibili nel complesso panorama che deriva dalla globalizzazione delle attività e dell'economia fa sì che un incremento massimo di 3.000 ab. circa nei 20 anni di riferimento del Piano sia già un'ipotesi assolutamente ottimistica; tale incremento sommato ai 30.925 ab. (al 31.12.2013) porterebbe la popolazione a 33.925 ab.; tale dato, comunque non molto distante da quanto ipotizzato dal Piano (34.756), unitamente alla notevole entità del patrimonio edilizio esistente (oltre 55.000 vani) induce a proporre alcune riconsiderazioni sulle aree edificabili previste richiedendone lo stralcio o il ridimensionamento a seguito delle considerazioni generali sul dimensionamento residenziale e per le specifiche caratteristiche delle stesse o poste ai margini o in relativa continuità dell'attuale urbanizzato (aree AS14, AS15, AS18, AS20, AS21, AS24), inglobanti aree agricole (aree AS20, AS21) o sottoposte a vincoli sovraordinati (fasce cimiteriali; aree C11 e AS22), come ulteriormente specificato nei successivi punti.

In merito si espone quanto segue.

- 1. Il valore del dimensionamento non è quello di calcolo del fabbisogno. 2 numeri che tendono ad assomigliarsi ma sono sostanzialmente diversi;*
- 2. Il dato demografico (di popolazione) non è decisivo in relazione al calcolo della capacità insediativa del piano. Infatti il fabbisogno residenziale non è tanto determinato dall'incremento di popolazione ma piuttosto dall'incremento del numero di famiglie;*
- 3. il dato demografico familiare è perturbato da altri fattori quali la terziarizzazione del patrimonio abitativo, ricerca di soluzioni abitative migliori o diverse, modificazioni dello stile di vita, pressione turistica, ecc.;*
- 4. Il dato richiamato sulla popolazione futura (34.756 abitanti), non decisivo, è stato ottenuto con un metodo di calcolo tradizionale (metodo delle componenti demografiche, metodo per iterazione, basato sulla sopravvivenza delle coorti) ed è statisticamente attendibile;*
- 5. Il dato sulla popolazione futura è confortato dai dati anagrafici recenti (la popolazione residente è passata dai 30.925 ab. al 31/12/2013 ai 31.379 ab. al 31/12/2014);*

Si propone di mantenere il calcolo del fabbisogno come impostato con criteri analitici (+ 3.800 ab. teorici), da preferirsi a quello suggerito dagli organi regionali in base ad un valore "forfettario" di 3.000 abitanti teorici.

Tuttavia l'offerta insediativa proposta dal piano per andare incontro al fabbisogno insediativo (domanda) diminuirà per effetto dello stralcio di alcune previsioni (AS14, AS15, AS 22 in parte). Vedi successivi punti 22, 23 e 27. Aggiornata la relazione illustrativa (Elaborato 1).

PUNTO 14

3.2.2 Dimensionamento altre destinazioni d'uso

Il dimensionamento delle aree produttive, siano esse industriali o artigianali oppure terziario commerciali, è contenuto entro un incremento percentuale inferiore al 5% e vede un leggero ridimensionamento della parte produttiva in favore del terziario commerciale; pertanto dal punto di vista dimensionale-quantitativo non si ravvisano particolari criticità.

Si prende atto dell'esito dell'istruttoria regionale

PUNTO 15

3.2.3 Consumo di suolo

Premesso che il Progetto Preliminare del nuovo PRGC di Alba è stato adottato in data 15.7.2011, e quindi in data antecedente l'approvazione del Piano Territoriale Regionale (21.7.2011, con efficacia dalla pubblicazione in data 11.8.2011).

Il rispetto del parametro "3%" di incremento quinquennale di consumo di suolo stabilito dalle direttive dell'art. 31 delle Norme del PTR viene proposto e sostenuto da due fattori:

il primo si riferisce all'utilizzo di un arco temporale di 20 anni (in luogo dei 10 indicati nell'art. 12 della L.U.R.) ;

il secondo si riferisce ad una "fotografia dell'esistente" che, nei dati riferiti, appare diversa da quanto computato dalla Regione al 2008 per il comune di Alba.

Pur dando atto che il Piano in esame si è posto comunque la problematica del rispetto dei parametri fissati dall'art. 31 del PTR, si ritiene necessario che in sede controdeduttiva, anche a seguito delle modifiche e degli eventuali stralci di aree eventualmente operati, sia verificata la coerenza con le prescrizioni dell'art. 31 del PTR ricalcolando il consumo di suolo su una prospettiva decennale ed utilizzando metodologie e definizioni coerenti con quelle utilizzate per la redazione del documento sul consumo di suolo della Regione Piemonte (appare probabile che "l'urbanizzato attuale" del PRGC corrisponda al "CSC" del documento regionale).

DETERMINAZIONI COMUNALI:

Si procede alla verifica richiesta.

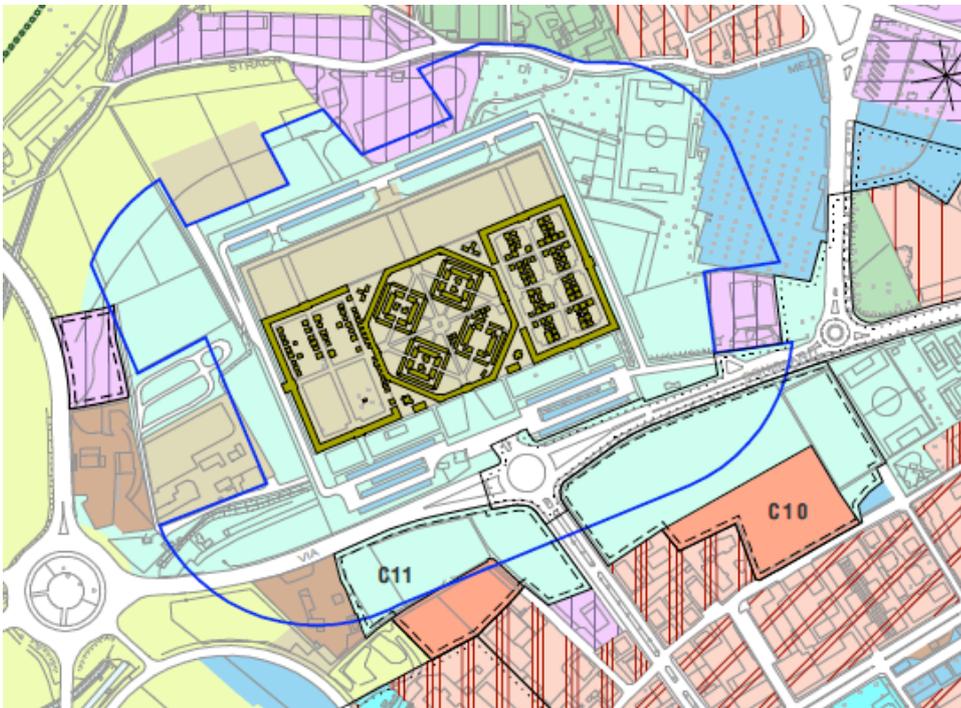
Aggiornata la Relazione Illustrativa (Elaborato 1)

PUNTO 16

3.3 Sulle Aree

Si richiede una revisione, con eventuale stralcio, delle aree:

- Bp1 presso cimitero capoluogo (interessate in gran parte dal vincolo cimiteriale 200 mt);
- C10 e C11 presso cimitero capoluogo (interessate in gran parte dal vincolo cimiteriale 200 mt);

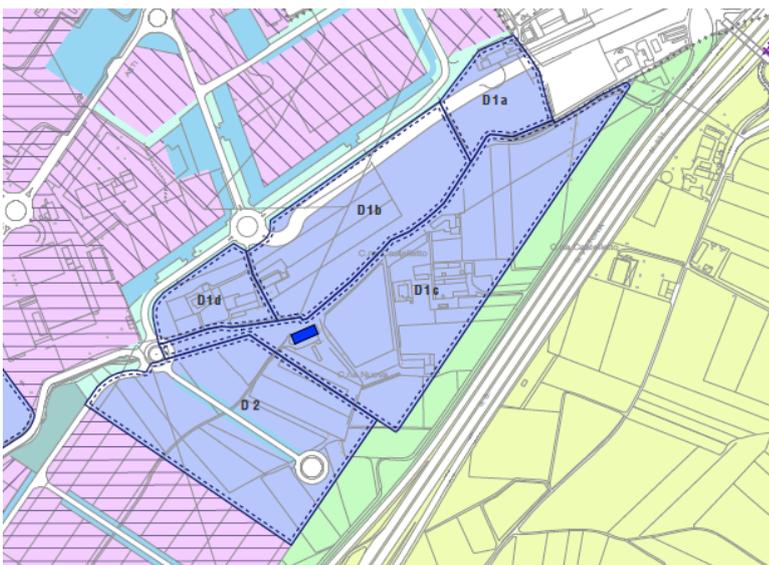


DETERMINAZIONI COMUNALI:

Vedi determinazione n.2 relativa alla fascia di rispetto cimiteriale.

PUNTO 17

- Le aree D1 e D2 costituiscono un considerevole ampliamento delle previsioni produttive di Alba, per altro in un periodo congiunturale in cui alcune consistenti preesistenze produttive hanno interrotto le lavorazioni con incerte previsioni per il futuro; considerata la situazione che comporta anche la possibilità/necessità di un riutilizzo di quanto esistente ed anche per limitare il consumo di un suolo agricolo di pregio, sia pur in un ambito parzialmente periurbano, si richiede di valutare attentamente dette previsioni proponendone una riduzione che comporti almeno lo stralcio degli ambiti D1a e D1c;



DETERMINAZIONI COMUNALI:

Le aree in oggetto definite “agricole di pregio” sono in realtà terreni residuali circondati su tre lati da aree produttive esistenti e sul quarto dalla tangenziale/autostrada. Rappresentano le principali possibilità di nuovi insediamenti a fini produttivi, giudicati coerenti in altro punto delle osservazioni (dal punto di vista dimensionale). Ad ogni modo si accoglie l’esortazione e vengono modificate le tavole 3.2.1 e 3.3.2 stralciando il comparto più grande D1c e ridestinando l’area (insieme alla fascia verde di separazione con la tangenziale) a zona agricola Em2.

PUNTO 18

- l’area D5 a Mussotto, interessata in gran parte dal vincolo cimiteriale 200 mt., si presenta comunque isolata in ambito agricolo: se ne richiede lo stralcio;



DETERMINAZIONI COMUNALI:

Vedi determinazione n. 2. Vengono modificate le tavole 3.2.1 e 3.3.2 con spostamento della previsione parte dentro e parte fuori la nuova fascia di 200 m. in modo da consentire l’edificazione dei volumi all’esterno della fascia e altre sistemazioni a terra all’interno. Viene integrata anche la scheda normativa art. 50.5 che accompagna la previsione inserendo un disposto circa l’inserimento paesaggistico del fabbricato, diminuita l’altezza massima da 10 a 7,50 m. e inserito obbligo di convenzione in merito al trasferimento dell’attività oggi in essere.

PUNTO 19

- L’area D13 di Cascina Salera, isolata nei pressi del confine con Borgomale, destinata a funzioni direttive, ricettive di formazione manageriale, svolge certamente una funzione non comune, si ritiene opportuna una maggior puntualità nella normativa (Art. 50.13) che ne sottolinei l’origine rurale e che evidenzii che l’intervento consentito è principalmente il recupero dell’esistente al quale, se necessario, potrebbe essere affiancato da un eventuale ampliamento della struttura finalizzato a rendere la stessa pienamente funzionale alla destinazione prevista, purché lo stesso sia realizzato utilizzando tipologie e materiali che ne permettano un perfetto inserimento nel contesto senza alterare le caratteristiche del paesaggio.



DETERMINAZIONI COMUNALI:

Vengono inserite nella scheda normativa art. 50.13 le cautele richieste.

PUNTO 20

- l'ambito speciale AS6 (Corso Asti), in quanto insediamento polifunzionale, contiene un ventaglio di numerose destinazioni diverse, le quali però, pur considerando l'intento polifunzionale, fanno sorgere alcune perplessità essendo inclusa (con circa un 11% della SUL) anche la destinazione residenziale frammista a destinazioni produttive. Considerate le caratteristiche consolidate della zona, non pare condivisibile la destinazione residenziale se non strettamente collegata e connessa alle altre di tipo economico;

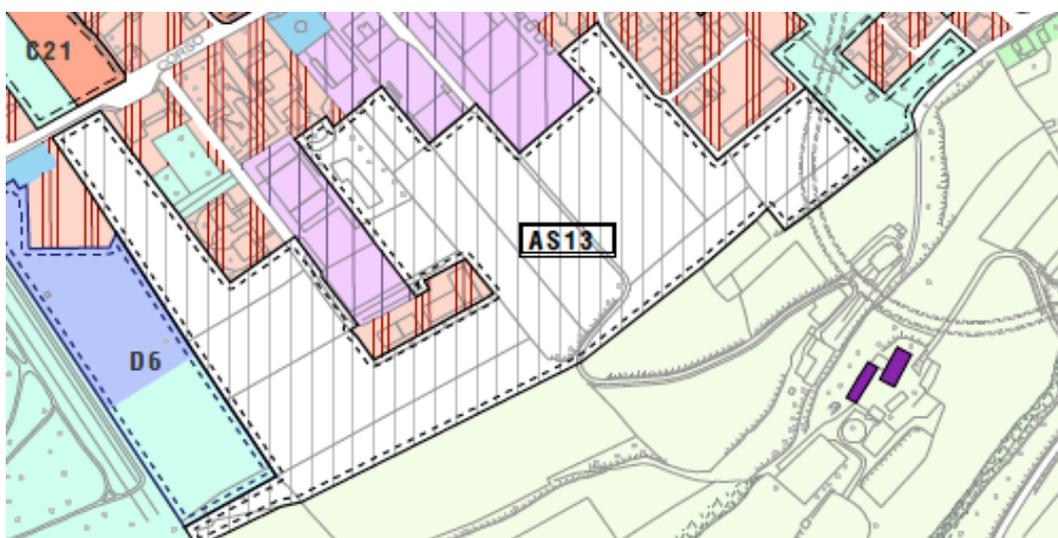


DETERMINAZIONI COMUNALI:

L'area in esame si presenta come cerniera tra la zona produttiva e terziaria di Corso Asti e le aree a carattere più urbano del Mussotto e di accesso alla città di Alba vera e propria. La funzione residenziale serve appunto per bilanciare le altre destinazioni previste e introdurre adeguatamente il contesto urbano. Oltretutto l'ipotizzato conflitto tra queste funzioni residenziali e quelle produttive previste dall'ambito non tiene conto del fatto che stiamo parlando di nuove funzioni produttive urbane, diverse da quelle tradizionali e dunque integrabili. Si inseriscono tuttavia nella scheda grafico-normativa (tav. 3.5.6) le precisazioni riguardo la selezione e l'uso delle nuove aree produttive, come nuove unità a basso impatto, compatibili con il contesto residenziale, terziario e per servizi.

PUNTO 21

- la previsione dell'ambito speciale AS13 situato in un'area periurbana non appare confortata da una valutazione positiva del Rapporto Ambientale allegato al Piano; si richiedono quindi chiarimenti in merito alle motivazioni che hanno portato alla conferma della previsione;



DETERMINAZIONI COMUNALI:

Si accludono i chiarimenti richiesti in questa controdeduzione.

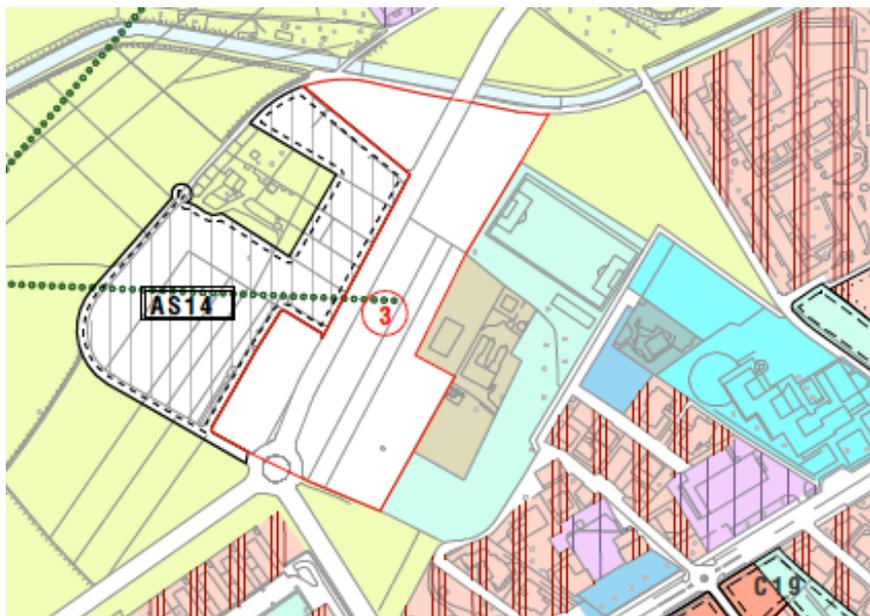
Si tratta in effetti di previsione assoggettata a servizi dal piano previgente, inattuata e ormai scaduta.

- 1. scopo del comparto resta quello di assicurare un'adeguata terminazione urbana verso l'ambito collinare;*
- 2. l'ulteriore edificazione serve per ricucire i frammenti urbani sfrangiati attualmente esistenti;*
- 3. viene creato un collegamento verde pedecollinare tra la zona sportiva di San Cassiano a SO e altra area verde a NE*

Cfr. scheda di progetto.

PUNTO 22

- l'area AS14 si innesta su una previsione inserita con una recente Variante al piano vigente che, di fatto, appare come un'appendice forzata dell'edificato e considerate anche le valutazioni sul suo impatto nel paesaggio si ritiene opportuno e necessario il suo stralcio;



DETERMINAZIONI COMUNALI :

Previsione stralciata. Eliminata la tav. 3.5.14 e riclassificata l'area del comparto nelle tavole 3.2.2 e 3.3.5 in zona Fp.

PUNTO 23

- l'area AS15 appare come un potenziamento delle capacità insediative di Gallo-Grinzane ma slegata da significative preesistenze insediative del comune di Alba, le valutazioni relative all'impatto di questa previsione sul paesaggio unitamente alla marginalità dell'area rispetto alle preesistenze fanno ritenere opportuno e necessario il suo stralcio;

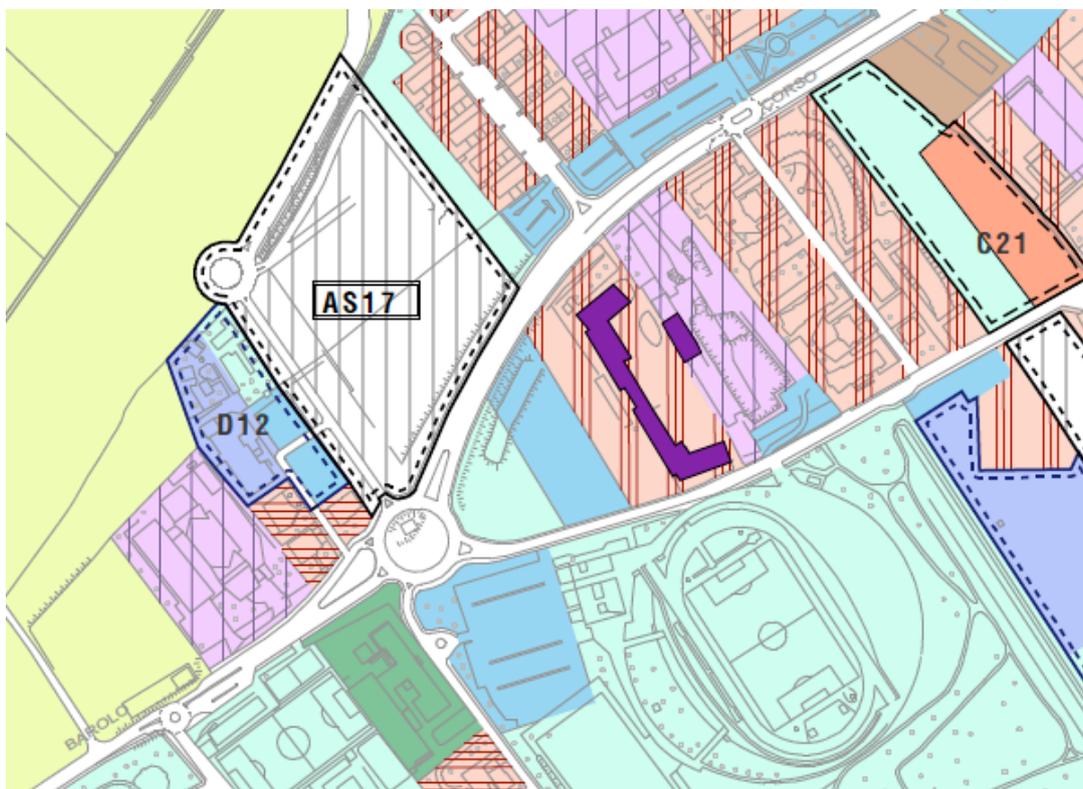


DETERMINAZIONI COMUNALI:

Previsione stralciata. Eliminata la tav. 3.5.15 e riclassificata l'area del comparto nelle tavole 3.2.3 e 3.3.7 in zona agricola Ep.

PUNTO 24

- la previsione dell'ambito speciale AS17 ubicato in un'area periurbana non appare confortata da una valutazione pienamente positiva del Rapporto Ambientale allegato al Piano; si richiedono quindi chiarimenti in merito alla conferma della previsione, richiedendo comunque una verifica della stessa e delle sue caratteristiche di inserimento nel contesto alla luce della presenza, in prossimità della previsione, di un edificio definito bene meritevole di tutela esterno al centro storico;



DETERMINAZIONI COMUNALI:

Si accludono i chiarimenti richiesti in questa controdeduzione.

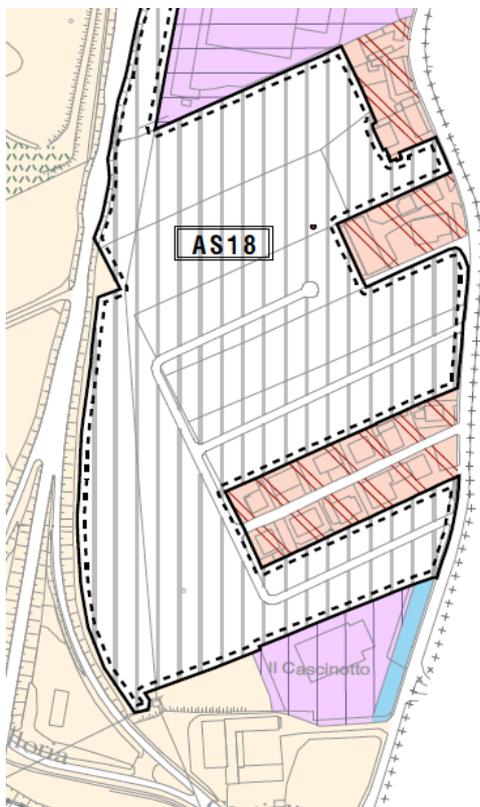
- 1. scopo del comparto è quello di assicurare un'adeguata struttura commerciale al termine dell'asta di Viale Europa dove tali insediamenti sono sporadici e poco in connessione col Viale urbano;*
- 2. l'ulteriore edificazione si integra con le limitrofe dotazioni per servizi sportivi e altro;*
- 3. la struttura commerciale non impegna ulteriormente il viale Europa essendo disimpegnata dal punto di vista carrabile da altra viabilità*
- 4. nessuna relazione negativa, né impatto visuale viene a determinarsi con il limitrofo edificio di valore storico e testimoniale. A garanzia di ciò il fabbricato commerciale è arretrato rispetto al Viale e la fascia di separazione è opportunamente sistemata in forma di piazza*
Cfr. scheda di progetto.

Tuttavia, per garantire un inserimento nel contesto ancora migliore e per un maggiore rispetto dell'edificio di valore storico e testimoniale richiamato, si apportano lievi correzioni all'elaborato di dettaglio (tavola 3.5.17):

- a) eliminando l'edificio quadrato basso che avanza rispetto al filo del fabbricato (nel caso di intervento con p.c.c.)
- b) aumentando l'area da assoggettare a parcheggio e a piazza verso il viale (nel caso di intervento con PEC)
- c) inserendo nella scheda normativa al comma 3 al posto della frase "Dovrà altresì prevedere...", la seguente espressione: "Lo spazio compreso tra l'allineamento dell'edificio commerciale e il Viale Europa sarà sistemato in forma di piazza con una dotazione di parcheggi a raso non superiore al 50% della superficie a disposizione. La dotazione ulteriore di parcheggi ai sensi delle vigenti disposizioni e regolamenti sarà collocata al di sotto dell'edificio con soluzione sempre a raso o parzialmente interrata. Qualora l'edificio risulti impostato ad una quota superiore rispetto al piano di campagna, la piazza e il parcheggio antistante dovranno raccordare tale quota d'imposta con quella del Viale."

PUNTO 25

- per quanto riguarda l'area AS18, premesso che il completamento richiamato nei riferimenti normativi appare ben più consistente di quanto di residenziale sia preesistente in loco o in prossimità nel limitrofo comune di Diano d'Alba, appare opportuno valutare l'opportunità della previsione in quanto l'esistenza di un importante insediamento produttivo nell'immediata vicinanza e le valutazioni sul paesaggio fanno ritenere opportuno e necessario, in prima istanza, lo stralcio della stessa;



DETERMINAZIONI COMUNALI:

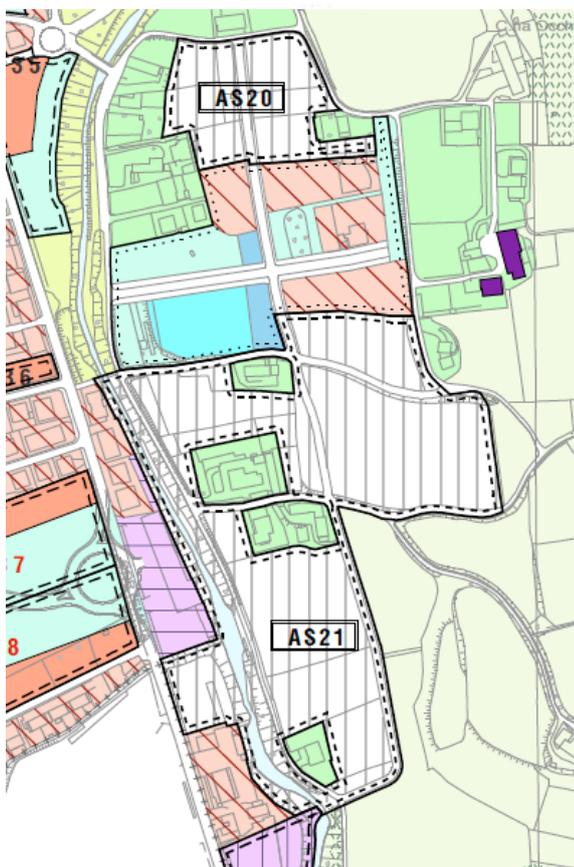
L'area in esame costituisce un potenziamento come suggerito dall'osservazione dell'abitato di Gallo d'Alba/Diano d'Alba, capace di offrire soluzioni residenziali diverse e migliori di quelle oggi principalmente attestate sulla vecchia strada provinciale. Dalla scheda di dettaglio è poi possibile notare come:

- 1. venga proposta la creazione di modeste e concentrate quantità edilizie;*
- 2. venga proposta la ricucitura degli edifici sparsi esistenti e la creazione di un grande parco anche con funzioni di schermo e protezione dal limitrofo stabilimento produttivo della Mondo;*
- 3. le modeste altezze previste sono di tre piani fuori terra verso la strada ex-provinciale e di due piani allontanandosi da questa;*
- 4. il terreno oggetto della previsione risulta ribassato rispetto alle strade che lo lambiscono (nuova e vecchia provinciale) e dunque la sua utilizzazione con modeste altezze non compromette le visuali verso valle e verso monte.*

Cfr. scheda di progetto relativa. La previsione viene pertanto confermata.

PUNTO 26

- le aree AS20 ed AS21 appaiono inserite in un contesto prevalentemente agricolo riconosciuto come tale (un solo lato delle stesse è adiacente ad una piccola area definita dal Piano in oggetto prevalentemente residenziale esistente e la seconda include aree agricole Em2) appare quindi opportuno che l'A.C. valuti ulteriormente la validità delle proposte del Piano; si propone pertanto, in prima istanza, lo stralcio delle previsioni in questione;



DETERMINAZIONI COMUNALI:

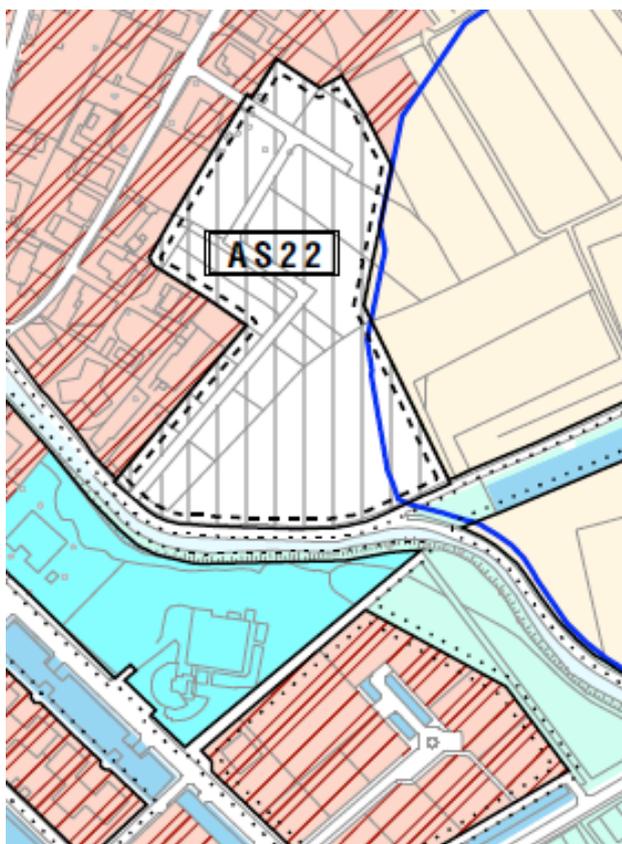
Le due aree in oggetto mirano a stabilire una polarità contrapposta a quella del centro di Alba per bilanciare l'insediamento a sviluppo lineare cresciuto lungo la direttrice della Cherasca. Con un'adeguata dotazione di servizi e stabilendo una terminazione urbana meno casuale e frammentaria di quella attuale è possibile rilanciare occasioni di riqualificazione/rigenerazione degli edifici esistenti che oggi vedono una qualità edilizia e uno stato di conservazione decrescente man mano che ci si allontana dal capoluogo. Oltretutto va considerato:

- 1. il carattere particolarmente rado dell'insediamento (visibile dalla scheda di progetto);*
- 2. il coinvolgimento di alcuni edifici un tempo agricoli e oggi recuperati per altri usi ricompresi nella classificazione agricola marginale (zona Em), come avviene del resto del resto anche in altre parti del territorio albese.*

La previsione viene pertanto confermata.

PUNTO 27

- l'ambito AS22 di Mussotto, in area periurbana, risulta in buona parte interessato dal vincolo cimiteriale che deve essere inteso in 200 mt.; per l'edificazione sarà quindi necessaria una riorganizzazione delle previsioni valutando se le stesse debbano essere ridotte, eliminate o mantenute;



DETERMINAZIONI COMUNALI:

Vedi determinazione n. 2. Viene rimodulata la scheda progettuale per l'ambito tav. 3.5.22 collocando la parte edificabile al di fuori della nuova fascia di 200 m. e gli standard (a verde e a parcheggi), all'interno.

PUNTO 28

- L'area AS24, ponendosi oltre la strada esistente ed essendo contornata su tre lati da aree agricole, appare più un'appendice residenziale in zona agricola che un completamento: pare quindi necessario che l'A.C. valuti ulteriormente la validità della scelta del Piano, anche in considerazione della fascia a parco urbano che verrebbe interrotta dalla previsione; si ritiene pertanto opportuno proporre lo stralcio della previsione.



DETERMINAZIONI COMUNALI:

L'area in oggetto prevede una modestissima edificazione che conferma e completa la fascia verde pedecollinare prevista (cfr. scheda di progetto) e consente all'A.C. di risolvere una vertenza amministrativa con un privato che reclama una destinazione edificabile per il suo terreno in virtù della decadenza di previgente destinazione a parco a seguito della Sentenza TAR Piemonte n. 788 del 03/07/2008.

La previsione viene quindi confermata

PUNTO 29

3.4 Suile Norme Tecniche di Attuazione

Art. 1 – Contenuto, obiettivi e limiti della disciplina del P.R.G.C.

Al comma 1.4 il testo assegna un valore ricognitivo alle tavole 4.4 mentre il successivo art. 2 assegna alle stesse, al comma 2.3, un valore prescrittivo; si ritiene che, trattandosi dell'individuazione di vincoli in atto, il valore delle tavole in questione (pur titolate "di ricognizione") debba essere prescrittivo.

DETERMINAZIONI COMUNALI:

Viene corretto il comma 2.3 segnalando il carattere compilativo e ricognitivo della tavola 4.4 relativa ai vincoli in atto sul territorio comunale.

PUNTO 30

Art. 4 – Definizione di parametri e di indici urbanistici ed edilizi

Comma 4.5.3 – l'eccezione indicata all'inizio del comma non trova riscontro negli articoli che trattano il centro storico; si richiede un chiarimento in merito e/o un eventuale modifica volta ad ovviare all'incoerenza tenendo comunque in considerazione che si opera nel centro storico ma che non appare opportuno consentire la "monetizzazione" in ogni caso.

DETERMINAZIONI COMUNALI:

Viene riscritta la seconda parte del comma 4.5.3 inserendo il chiarimento e le modifiche richieste: "..... la dotazione di aree di parcheggio di cui al comma precedente 4.5.2 e all'art. 67, dovrà essere garantita anche in caso di mutamento di destinazione d'uso di immobili o parti di immobili preesistenti; qualora la trasformazione interessi globalmente una superficie utile inferiore a 150 mq. e non siano reperibili aree di parcheggio all'interno delle singole proprietà, l'obbligo di assicurare tali aree potrà essere virtualmente assolto mediante il pagamento, all'atto del rilascio del titolo autorizzativo, di una somma determinata secondo i criteri che saranno individuati dal Consiglio Comunale e che avrà la destinazione prevista dall'art. 12 della L. 28.01.1977 n. 10 e s.m.i. In applicazione della DCR n 191-43016, per gli esercizi di vicinato e per le medie strutture, comprese tra queste ultime i centri commerciali di cui all'articolo 6, della DCR medesima, la cui dimensione sia conforme alle tabelle dell'articolo 17, della DCR medesima, ubicati negli addensamenti storici rilevanti (A.1.), negli addensamenti storici secondari (A.2.) e negli addensamenti commerciali urbani forti (A.3.), e negli addensamenti commerciali urbani minori (o deboli) (A.4.), non è richiesto il soddisfacimento di fabbisogno di posti a parcheggio previsto dal comma 3, della DCR medesima."

PUNTO 31

Comma 4.5 – considerato l'oggetto del disposto, il richiamo al comma 4.5.2 appare singolare; si ritiene che possa essere frutto di errore materiale in quanto parrebbe più logico un richiamo al comma 4.5.1; si richiede un chiarimento in merito e/o un'eventuale rettifica.

DETERMINAZIONI COMUNALI:

Viene corretto il riferimento (sbagliato) riferendolo agli edifici industriali (4.5.1)

PUNTO 32

Comma 4.6 – il riferimento al successivo art. 5.7 appare evidentemente errato in quanto tale disposto non è presente nelle N.T.A.; si richiede di rivedere e correggere il riferimento.

DETERMINAZIONI COMUNALI:

Viene corretto il riferimento indicando il comma 5.6

PUNTO 33

Art. 6 – Beni meritevoli di tutela

Comma 6.4.2 – la possibilità di effettuare tamponamenti delle campate aperte di pertinenze ed edifici accessori nonché la possibilità di effettuare ristrutturazioni edilizie nelle pareti moderne o alterate dovrebbe essere vagliata almeno dalla Commissione locale per il paesaggio, visto che le indagini e le planimetrie di progetto del Piano individuano fra i beni meritevoli di tutela interi edifici o complessi.

DETERMINAZIONI COMUNALI:

Viene inserito nell'art. 6.4.2 il riferimento al parere della CLP (comunque dovuto ai sensi dell'art. 24 della LR 56/77) specificando che tale parere potrà contenere istruzioni in merito.

PUNTO 34

Commi 6.4.3, 6.4.4, 6.4.5 – anche in questi casi si ritiene che la Commissione per il paesaggio debba essere chiamata ad esprimersi sulla mancanza di valore storico degli edifici considerati al termine del comma visto che le indagini e le planimetrie di progetto del Piano non distinguono tali edifici o parti dai beni meritevoli di tutela.

DETERMINAZIONI COMUNALI:

Viene inserito negli artt. 6.4.3, 6.4.4 e 6.4.5 il riferimento al parere della CLP (comunque dovuto ai sensi dell'art. 24 della LR 56/77) specificando che tale parere potrà contenere istruzioni in merito.

PUNTO 35

Comma 6.5 – non si riscontra la presenza di un "manuale del restauro" tra gli elaborati di PRGC; si richiede un chiarimento in merito e/o un'eventuale modifica al disposto.

DETERMINAZIONI COMUNALI:

Viene corretto nell'art. 6.5 il riferimento segnalando che trattasi di allegato al Regolamento Edilizio.

PUNTO 36

Art. 6bis – Applicazione delle norme sulle distanze per l'edificazione

Comma 6bis.1 – il disposto pare non recepire correttamente quanto prescritto dall'articolo 9 del DM 1444/68 in quanto deroga dalle distanze da pareti finestrate pertanto si richiede la modifica dello stesso in modo da renderlo conforme al decreto citato ed inserendo comunque un richiamo al decreto stesso.

DETERMINAZIONI COMUNALI:

Viene introdotto in apertura di comma dell'art. 6bis.1 la frase "Fatta salva l'applicazione delle disposizioni di cui all'art. 9 del D.M. 1444/1968,...". Viene eliminato l'ultimo periodo "Le disposizioni del presente punto non si applicano..."

PUNTO 37

Comma 6bis.5 – si ritiene che ammettere distanze inferiori a quelle dei punti 6bis.2 e 6bis.3 non sia pienamente rispettoso del DM 1444/1968, considerando inoltre il fatto che ad esempio nei SUE degli Ambiti Speciali sono anche comprese strade veicolari pubbliche con rilevanza esterna rispetto ai medesimi SUE.

DETERMINAZIONI COMUNALI:

La disposizione in esame (distanze ridotte in ambito PUE) è espressamente prevista dall'ultimo comma dell'art. 9 del D.M. cit. Viene inserito dopo la parola "distanze" l'espressione "tra fabbricati o dalle strade interne" in modo da escludere da tale facoltà le eventuali strade di interesse superiore.

PUNTO 38

Art. 7 – Utilizzazione di aree e costruzioni in contrasto con il PRG

Comma 7.2 – al termine della lettera a), ai fini di una miglior definizione del disposto, si richiede di inserire un richiamo all'art. 27 della L.R. 56/77 e s.m.i.

DETERMINAZIONI COMUNALI:

Viene introdotto all'art. 7 un richiamo al citato articolo della L. 56/77 e agli interventi edilizi da esso consentiti.

PUNTO 39

Commi 7.2 e 7.3: in generale tali norme risultano di difficile comprensione e non parrebbe condivisibile quanto in esse consentito: si richiede una attenta verifica della legittimità e della opportunità; inoltre per quanto riguarda le costruzioni interrato nelle fasce di rispetto stradale, una volta accertata la legittimità, si ritiene quanto meno opportuno assoggettarle all'assenso dell'ente proprietario della strada.

DETERMINAZIONI COMUNALI:

Viene eliminato il terzo comma dell'art. 7.

PUNTO 40

Art. 11 – Modalità di intervento in generale (zona A città antica)

Il disposto pur assegnando, in base alle caratteristiche degli edifici, possibilità di intervento diverse, suddivise in tre livelli, che contemplano le definizioni di cui alle lettere a), b), c), d) ed f) del DPR 380/01, di fatto non assegna, se non in modo indicativo, precise indicazioni riferite agli edifici e/o alle campiture riportate sulla tavola 3.4.1.

Alla luce delle più recenti modificazioni alla legislazione statale (DPR 680/2001 e s.m.i.), che hanno introdotto radicali innovazioni relativamente alla definizione generale dell'intervento di ristrutturazione edilizia, e nel rispetto delle prescrizioni specifiche regionali stabilite all'art. 24 della L.R. 56/1977 e s.m.i., si richiede innanzi tutto di riconsiderare i tipi di intervento ammessi nel centro storico (v. Tav. 3.4.1) al fine di evitare che sugli edifici storici o con caratteristiche antiche si possano effettuare demolizioni con ricostruzioni non fedeli giustificate dal fatto che parti o elementi originari siano stati distrutti, alterati o manomessi, come parrebbe consentire in alcuni punti il presente articolo 11.

DETERMINAZIONI COMUNALI:

Le definizioni di cui si sta parlando sono quelle generali, che vengono poi chiarite e precisate attraverso quelle per categoria tipologica. Non deve destare preoccupazione il fatto che al livello 2 sia ammessa la ristrutturazione edilizia di cui al TU, perché poi questa viene comunque adattata alle circostanze di un contesto storico. Come si può notare ai successivi articoli, viene applicata tout court solo nel caso di

edifici moderni e comunque sempre con l'obiettivo di ricreare un organismo edilizio maggiormente adeguato.

PUNTO 41

Il comma 11.3 desta perplessità in quanto l'applicazione dello stesso consente, in concreto, la radicale modifica del tipo di intervento applicabile sulla base di valutazioni successive al momento della pianificazione, mediante documentazione della situazione (la perplessità deriva dal fatto che sembra che la norma derivi dall'assunto che quanto riportato e stabilito dal PRG non corrisponda a quanto riscontrabile nella realtà) si ritiene che sia opportuno e necessario che siano apportate le seguenti modifiche:

DETERMINAZIONI COMUNALI:

La procedura "di svincolo" prevista dall'art. 11.3 non deriva dal fatto che "quanto riportato e stabilito dal PRG non corrisponda a quanto riscontrabile nella realtà", ma introduce semplicemente un elemento di necessaria elasticità nella valutazione degli organismi edilizi al momento del progetto quando è possibile "una radiografia" più accurata della situazione. Si consideri anche il fatto che la valutazione del PRG riguarda l'intera unità storica ed è "la media" delle diverse situazioni riscontrabili: cioè si ammette che possano essere presenti all'interno della medesima unità parti edilizie a differente grado di alterazione dei caratteri antichi. Tuttavia, a maggior garanzia di questo intervento speciale di ristrutturazione edilizia lo si subordina alla formazione di un apposito Piano di Recupero integrando il richiamato art. 11.3. (Vedi anche controdeduzioni di cui ai successivi punti 42 e 43, 43bis, 44).

PUNTO 42

comma 11.1 – nella definizione del livello 2 occorre sottolineare che l'applicazione dell'intervento di cui alla lettera d) del DPR 380/01 è assolutamente limitata agli edifici moderni con caratteri difforni dal tradizionale (Art. 21) e che l'intervento consentito deve contemplare tipologie, caratteristiche e materiali che consentano un inserimento nel contesto (che è e rimane comunque il centro storico di Alba che riveste anche un'importanza accresciuta dalle caratteristiche di attrattiva turistica rivestite dal territorio albeso);

DETERMINAZIONI COMUNALI:

Vengono introdotte le cautele richieste; integrato il richiamato art. 11.1

PUNTO 43

comma 11.2 – anche in questo caso e per le stesse ragioni prima affermate, si ritiene necessario esplicitare che l'intervento consentito debba contemplare tipologie, caratteristiche e materiali che consentano un inserimento nel contesto storico;

DETERMINAZIONI COMUNALI:

Vengono introdotte le specificazioni richieste al comma richiamato art. 11.2, e le ulteriori cautele al successivo comma 11.3.

PUNTO 43bis

comma 11.3 – il disposto deve essere profondamente rivisto limitando la modifica degli interventi previsti a situazioni intervenute fortuitamente dopo l'adozione del progetto preliminare del Piano, poiché non pare ammissibile che quanto stabilito dal PRG (derivante da indagini, studi e valutazioni) possa essere sostanzialmente modificato sulla base di singoli dossier di progetto edilizio successivi che, seppur fondati su fatti oggettivi ma assai improbabili, vanificherebbero di fatto prescrizioni di progetto del PRGC;

DETERMINAZIONI COMUNALI:

Vengono introdotte nell'articolo richiamato 11.3 le cautele richieste (vedi anche precedente determinazione di cui al punto n.43). Aggiunta anche la formazione di un apposito Piano di Recupero.

PUNTO 44

comma 11.4 – premesso che l'oggetto del disposto fa sorgere dubbi sull'attendibilità delle indagini e delle previsioni, oltre a quanto sopra già rilevato e richiesto, si ritiene che il disposto debba essere modificato inserendo esplicitamente un'ulteriore attenzione nella realizzazione di ristrutturazioni/ricostruzioni che indirizzi le stesse, specie quando siano in coerenza visiva con realtà storico – artistico – ambientali, verso interventi che contemplino caratteristiche tipologiche, estetiche e di materiali che si inseriscano armonicamente nel contesto senza costituire realtà protagoniste del paesaggio storico cittadino.

DETERMINAZIONI COMUNALI:

Vengono introdotte nell'art. 11.4 richiamato le cautele richieste, aggiornando le prescrizioni richieste al nuovo intervento di ricostruzione. Tra queste, anche la formazione di un apposito Piano di Recupero.

PUNTO 45

Art. 14 – A3, Palazzi

Comma 14.3 – fra le destinazioni d'uso non compare, a differenza delle altre aree della città antica, la destinazione produttivo-commerciale (Pc); considerato che la zonizzazione A3 si estende su aree ove sono presenti numerosi esercizi commerciali si richiede di chiarire se tale esclusione sia un preciso intento del Piano o se la stessa sia dovuta ad errore materiale.

DETERMINAZIONI COMUNALI:

Vengono integrate le destinazioni ammesse nel richiamato art. 14.3 inserendo la destinazione produttivo-commerciale (Pc). Integrata tale destinazione anche per edifici di altre tipologie

PUNTO 46

Art. 19 – Torri e porzioni di torre

Comma 19.3 – nel caso di "torri in stato di conservazione parziale e frammentario", si ritiene che l'integrazione delle stesse nell'organismo tipologico di appartenenza debba comunque tendere al recupero dell'antico manufatto, sottolineandone la presenza, senza fonderlo con le caratteristiche del complesso edilizio che le comprende il quale, se già trasformato in modo inappropriato, potrebbe causare la perdita della memoria della torre.

DETERMINAZIONI COMUNALI:

Viene eliminato il disposto in oggetto, ultimo periodo dell'art. 19.3

PUNTO 47

Artt. 25, 26, 27, 28 – Bs zone per servizi pubblici o di uso pubblico

Si ritiene opportuno che le deroghe ai parametri (di indici e/o altezza ecc.) ammesse in questi disposti, per esigenze organizzative e funzionali, debbano comunque stabilire dei limiti inderogabili e che gli stessi siano compatibili con il contesto.

DETERMINAZIONI COMUNALI:

Vengono indicati negli articoli 25.2, 26.2, 27.2 e 28.2 dei limiti compatibilità con il contesto.

PUNTO 48

Articoli dal 29 al 46 – Zone Br e Bp

Si ritiene opportuno che le possibilità di deroga ai limiti di altezza H per gli edifici preesistenti siano escluse nei casi in cui si effettui la demolizione con ricostruzione, al fine di perseguire un miglioramento delle caratteristiche del tessuto edificato eliminando almeno eventuali situazioni esistenti di altezze incoerenti.

DETERMINAZIONI COMUNALI:

L'impossibilità di mantenere almeno i parametri preesistenti equivale a disincentivare ogni intervento radicale su questi edifici (come è appunto la demolizione con ricostruzione). Scopo della norma, condiviso a quanto pare di capire dagli stessi organi tecnici regionali, è appunto quello di favorire interventi di recupero e non sembra adeguato introdurre elementi punitivi che invece la frenerebbero. Tuttavia viene integrata la norma delle zone Br (artt. 29.2, 30.2, 31.2, 32.2, 33.2, 34.2, 35.2, 36.2, 37.2, 38.2, 39.2, 40.2, 41.2, 42.2, 42ter.2), e delle zone Bp (artt. 43.2, punto 1, 44.2, 45.2) restringendo il caso di conservazione dei maggiori parametri edilizi ai soli casi in cui detti maggiori parametri siano stati legittimati o acquisiti legittimamente.

PUNTO 49

Analogamente si rivalutino molto attentamente i casi in cui è concessa una premialità in presenza di Piano Esecutivo che, in concomitanza con la riduzione di superficie da dismettere (1/4 della St.) e con l'aumento di indici ed altezze, potrebbe produrre risultati non coerenti con il contesto.

DETERMINAZIONI COMUNALI:

Lo scopo della norma è proprio quello di creare una situazione potenzialmente difforme dal punto di vista stereometrico rispetto al contesto (per densità e/o altezza) per ottenere in cambio standards, recupero edilizio e soluzione di continuità.

Si propone di confermare il disposto normativo esistente.

PUNTO 50

Art. 47 – Aree ricadenti in SUE non esauriti conferma la disciplina vigente

Comma 47.3 – nel caso in cui il disposto sia esteso anche alle aree contrassegnate nelle tavole con numero cerchiato, non si rileva corrispondenza tra il disposto e la rappresentazione sulle tavole di Piano in quanto le stesse non presentano campiture né altri segni, ad esclusione del numero, che possano disciplinarne l'utilizzo; in ogni caso non è chiaro se sia sempre riconoscibile la "zona omogenea di competenza": di conseguenza risulta necessario un chiarimento normativo e/o un'integrazione cartografica.

DETERMINAZIONI COMUNALI:

Anche se il disposto è chiaramente riferito alle sole aree con pianificazione attuativa in vigore, ovvero alle sole aree con campiture e non alle aree bianche con numeri cerchiati in rosso, è stato verificato il caso di eventuali zonizzazioni incomplete o prive di riferimento normativo per le aree con SUE in corso e tale verifica ha escluso la presenza di aree di questo tipo con rappresentazioni grafiche incomplete. Nessuna modifica viene apportata.

PUNTO 51

Comma 47.4 – la norma non pare “transitoria”; si ritiene comunque che la disciplina urbanistica, pur mutuata da quanto vigente, debba essere rappresentata sugli elaborati di Piano per poter essere valutata unitamente alle previsioni circostanti ed entrare a pieno titolo nel disegno urbanistico della città.

DETERMINAZIONI COMUNALI:

Viene riscritta la norma di cui all’art. 47.4, ovvero viene stabilita una “codifica” per la rappresentazione urbanistica di queste aree in base alla loro disciplina previgente all’adozione del PRGC.

PUNTO 52

Art. 50.3 – D3; Nuovo centro commerciale Corso Asti

Pare eccessiva la prevista altezza di m. 20, considerato che per le contigue aree Bp e per le altre aree D sono state stabilite altezze massime di norma mai superiori a 13,5 m.

DETERMINAZIONI COMUNALI:

Ridotto il parametro a 13 m. nell’art. 50.3.2, analogamente a Bp2, Bp1 (modalità 2 e 3), AS6 (13,50)

PUNTO 53

Art. 51 – Em1 – Zona agricola marginale ... Montebellina

Comma 51.2.2 – considerato che la zona Em1 è comunque classificata agricola si ritiene che gli interventi di ampliamento di edifici non agricoli debbano avere un limite massimo più contenuto; pertanto si richiede di sostituire le parole “il valore di 200 mq” con le parole “il 100% di quanto esistente alla data di adozione del progetto preliminare fino a un massimo di 150 mq comprensivi dell’esistente”.

DETERMINAZIONI COMUNALI

La norma adottata è più complessa e meglio corrispondente alla realtà territoriale del luogo. Il valore edificatorio è calcolato come indice differenziale sulla superficie fondiaria ed è meglio del parametro suggerito in ragione dell’edificio esistente (100%). Viene accolta invece la riduzione del massimo a 150 mq. di Sul con apposita variazione dell’art. 51.2.2.

PUNTO 54

Comma 51.2.4 – si richiede di eliminare le parole “o nuova costruzione” in quanto non ammessa nei commi precedenti; nel caso in cui si intenda ammesso relativamente alle pertinenze (box auto ecc.) si richiede di esplicitarlo e di stabilire se lo stesso sia ammissibile su tutta la zona e per tutti i soggetti.

DETERMINAZIONI COMUNALI:

Viene eliminato all'art. 51.2.4 l'intervento di nuova costruzione.

PUNTO 55

Art. 52 – Em2 Zona agricola marginale Mussotto

Comma 52.2.1 – non si comprende la possibilità data di utilizzazione edificatoria delle aree inedificate quando il comma ammette il solo recupero dei manufatti esistenti e delle loro pertinenze; si richiede di chiarire il disposto esplicitando se è ammessa nuova edificazione a fini agricoli o di residenza agricola

DETERMINAZIONI COMUNALI:

La perimetrazione della zona Em comprende, per uniformità del perimetro, anche suoli agricoli non pertinenziali ad una costruzione ed in questo caso è sembrato possibile mantenere un livello minimo di edificabilità, che è chiaramente concessa ai soli fini agricoli considerando che rientra nel paragrafo "L'intervento a fini agricoli..." Ad ogni modo viene chiarita l'incongruenza tra i due capoversi del comma operando i necessari adeguamenti all'art. 52.2.1.

PUNTO 56

Comma 52.2.4 – si richiede di eliminare le parole "o nuova costruzione" in quanto non ammessa nei commi precedenti; nel caso in cui si intenda ammesso relativamente alle pertinenze (box auto ecc.) si richiede di esplicitarlo e di stabilire se lo stesso è ammissibile su tutta la zona e da tutti i soggetti.

DETERMINAZIONI COMUNALI:

Può essere lasciata la parola nuova costruzione all'art. 52.2.4. Vedi controdeduzione precedente punto 55.

PUNTO 57

Art. 53 – Ep – Zona agricola di alto valore agronomico e/o a produzione specializzata

Si richiede di verificare se il disposto si riferisce esattamente a quanto illustrato negli elaborati cartografici in quanto i citati vigneti non sono un elemento particolarmente presente nelle aree cartografate come Ep mentre lo sono maggiormente nelle aree cartografate come Ea.

DETERMINAZIONI COMUNALI:

Adeguato il primo comma dell'art. 53 (zona Ep) e il primo comma dell'art. 54 (zona Ea) inserendo una definizione maggiormente aderente allo stato dei luoghi.

PUNTO 58

Comma 53.2.1 – si ritiene necessario che venga esplicitato che i "soggetti indicati" a richiedere l'intervento sono quelli stabiliti al 3° comma dell'art. 25 L.R. 56/77 e s.m.i.; inoltre si richiede di verificare la Sc indicata nel comma in quanto essendo riferita alla superficie aziendale la sua applicazione può dare risultati spropositati in aziende di medio-grandi dimensioni; si richiede ancora di chiarire se per "serre" si intendano le serre fisse. L'ultimo paragrafo del comma deve essere riformulato in quanto non si ritiene ammissibile l'intervento di demolizione e ricostruzione perché lo stesso non può considerarsi un recupero né una riconversione ma un intervento di nuova costruzione in area agricola a fini non agricoli.

DETERMINAZIONI COMUNALI:

Vengono introdotti i necessari chiarimenti e adeguamenti all'art. 53.2.1 relativamente:

- o ai soggetti indicati dalla legge per l'intervento a fini agricoli;*
- o al parametro di Sc indicato nella misura di 0,2 per errore materiale e riportato ad un valore maggiormente consono (5%);*
- o alla distinzione tra serre fisse (15% SA) e serre mobili (20% SA).*

Non accoglibile la riformulazione dell'ultimo capoverso dell'art. 53.2.1 che, parlando di "riconversione" e riferendola ai "soli edifici pertinenziali" fa chiaramente intendere che si tratta di intervento di recupero a fini diversi, compatibili, di edifici accessori un tempo rurali. È invece forse possibile, ai sensi della lettera e), comma 2, art. 24 LUR 56/77 chiarire che si tratta di operazione alternativa al loro recupero e indicare in forma più attenta quali sono i requisiti (in termini di dismissione) necessari affinché questo intervento sia possibile. Vedi anche controdeduzione punto 6.

PUNTO 59

Comma 53.3 – il secondo periodo del disposto non è chiaro, si richiede di integrare esplicitando l'operazione ammessa per gli edifici residenziali, escludendo comunque nuove costruzioni fuori terra.

DETERMINAZIONI COMUNALI:

Viene riformulata la sintassi del secondo periodo dell'art. 53.3 che rimanda tali interventi ai soli edifici con destinazione residenziale non agricola e specifica la condizione del completo interramento per tali nuovi locali.

PUNTO 60

Art. 54 – Zona agricola di alto valore agronomico, di pregio ambientale e paesaggistico
Comma 54.2.1 – si ritiene necessario che venga esplicitato che i "soggetti indicati" a richiedere l'intervento sono quelli stabiliti al 3° comma dell'art. 25 L.R. 56/77 e s.m.i.; inoltre si richiede di verificare la Sc indicata nel comma in quanto essendo riferita alla superficie aziendale la sua applicazione può dare risultati spropositati in aziende di medio-grandi dimensioni; si richiede ancora di chiarire se per "serre" si intendano le serre fisse. L'ultimo paragrafo del comma deve essere riformulato in quanto non si ritiene ammissibile l'intervento di demolizione e ricostruzione perché lo stesso non può considerarsi un recupero né una riconversione ma un intervento di nuova costruzione in area agricola a fini non agricoli.

DETERMINAZIONI COMUNALI:

(Cfr. anche precedente determinazione di cui al punto 58). Vengono introdotti i necessari chiarimenti e adeguamenti all'art. 54.2.1 relativamente:

- o ai soggetti indicati dalla legge per l'intervento a fini agricoli;*
- o al parametro di Sc indicato nella misura di 0,2 per errore materiale e riportato ad un valore maggiormente consono (4%);*
- o alla distinzione tra serre fisse (10% SA) e serre mobili (15% SA).*

Non accoglibile la riformulazione dell'ultimo capoverso dell'art. 54.2.1 che, parlando di "riconversione" e riferendola ai "soli edifici pertinenziali" fa chiaramente intendere che si tratta di intervento di recupero a fini diversi, compatibili, di edifici accessori un tempo rurali. È invece forse possibile, ai sensi della lettera e), comma 2, art. 24 LUR 56/77 chiarire che si tratta di operazione alternativa al loro recupero e indicare in forma più attenta quali sono i requisiti (in termini di dismissione) necessari affinché questo intervento sia possibile. Vedi anche controdeduzione punto 6.

PUNTO 61

Comma 54.2.2 – ai fini di una maggior definizione del disposto, si richiede di inserire le parole “comprensivi di quanto già esistente” dopo le parole “250 mq”.

DETERMINAZIONI COMUNALI:

Si procede alla precisazione richiesta integrando l'art. 54.2.2.

PUNTO 62

Comma 54.4 – pur condividendo la finalità del disposto (sebbene non propriamente urbanistico) si richiede di valutarne attentamente le ricadute in quanto se in questa zona sono presenti vigneti i trattamenti obbligatori finalizzati alla lotta contro alcuni organismi patogeni (ad esempio la flavescenza dorata) potrebbero contrastare con il disposto ed originare problemi di gestione.

DETERMINAZIONI COMUNALI:

Viene mitigato il rimando all'agricoltura sostenibile e/o biologica mediante opportuna riscrittura dell'art. 54.4.

PUNTO 63

Art. 55 – Eb: Zona boscata

Commi 55.2 e 55.2.1 – il primo disposto stabilisce concretamente che è inibita la nuova costruzione e l'ampliamento mentre il secondo ammette di fatto tali interventi a fini agricoli; l'evidente contraddizione deve essere chiarita (ad esempio dando atto che la zona boscata è sovrapposta alle altre campiture di area agricola, che sulla stessa non sono ammessi interventi edificatori che prevedano incrementi di Sul e che l'indice di densità fondiaria delle stesse è quello stabilito dall'articolo 25 L.R. 56/77 e s.m.i., utilizzabile, dalle aziende agricole entro cui queste aree rientrano, a fini edificatori in altre parti dell'azienda ove sia ammessa la nuova costruzione e/o l'ampliamento) entro i limiti imposti dalla legislazione vigente.

DETERMINAZIONI COMUNALI:

Viene introdotto il chiarimento necessario mediante riscrittura del comma 55.2.1.

PUNTO 64

Artt. 56 e 57 – Fi: attrezzature per l'istruzione superiore dell'obbligo e Fos: Attrezzature sociali, sanitarie ed ospedaliere

Si ritiene opportuno che le deroghe ammesse ai parametri rispettino comunque un massimo prestabilito.

DETERMINAZIONI COMUNALI

Vedi anche precedente Determinazione n. 47. Viene inserito un riferimento al contesto negli art. 56.2 e 57.2.

PUNTO 65

Art. 58 – Fp: Zone per parchi territoriali urbani e comprensoriali

58.3 – Si ritiene opportuno e necessario che le parti destinate a cava e lavorazione di inerti, quelle al servizio dell'attività estrattiva e quelle per il trattamento di rifiuti speciali non pericolosi siano oggetto di individuazione specifica (già presente sugli elaborati cartografici)

e di apposita specificazione normativa in quanto le relative attività in atto non paiono compatibili con la prevista destinazione a parchi territoriali urbani e comprensoriali; tale individuazione e la relativa normativa potrà contenere prescrizioni in ordine ad eventuali fasce di rispetto tra tali aree e quelle a parco ed in ordine allo svolgersi delle attività ammesse al fine di evitare inevitabili contraddizioni e ricadute negative sulle aree destinate a parco.

DETERMINAZIONI COMUNALI:

Non sembra opportuna l'individuazione di queste realtà al di fuori della zona Fp, mentre è invece possibile stabilire una disciplina apposita per queste situazioni all'interno del parco, già in parte presente nelle norme. Viene di conseguenza integrato art. 58.3. Vedi anche Determinazione precedente n. 3.

PUNTO 66

Art. 59 – G: Attrezzature varie, non rientranti nella definizione di standard ex art. 21 L.56/77
Si ritiene opportuno che le deroghe ammesse ai parametri rispettino comunque un massimo prestabilito.

DETERMINAZIONI COMUNALI:

Vedi anche precedente Determinazione n. 47. Viene inserito un riferimento al contesto nell'art. 59.2.

PUNTO 67

Art. 60 – S1: Zone stradali

Chiarire il comma 60.7 (appare come una norma che assegna alla Provincia di Cuneo la possibilità di individuare aree per le fermate dei bus) in quanto, oltre ad apparire piuttosto confuso, non pare corretto individuare una possibilità di esproprio senza individuare le aree sulle quali lo stesso può essere praticato.

DETERMINAZIONI COMUNALI:

Cassato il disposto di cui all'art. 60.7.

PUNTO 68

Art. 62bis – Aree soggette a prescrizioni sovraordinate

Comma 62bis.1.1 – si ritiene che debbano essere richiamate le prescrizioni del Nuovo Codice della Strada e del relativo Regolamento;

DETERMINAZIONI COMUNALI:

Viene integrato l'art. 62bis.1.1 inserendo i necessari richiami e riferimenti legislativi.

PUNTO 69

Comma 62bis.1.2- si ritiene che debbano essere richiamate le norme statali e regionali in ordine alle aree cimiteriali ed alle relative fasce di rispetto tenendo comunque in considerazione che la giurisprudenza in materia indica che la riduzione delle fasce cimiteriali deve essere intesa come una possibilità di realizzare cimiteri o loro ampliamenti ad una distanza inferiore ai 200 mt stabiliti che non si può applicare a parti invertite (nuova edificazione a meno di 200 mt dall'impianto cimiteriale).

DETERMINAZIONI COMUNALI:

Viene riformulato e integrato l'art. 62bis.1.2 inserendo i necessari richiami e riferimenti legislativi nonché le procedure autorizzative necessarie. (Vedi anche precedente determinazione comunale di cui al punto 2).

PUNTO 70

Titolo XII – Disposizioni relative all'installazione di impianti fotovoltaici

Il titolo deve essere integralmente rivisto alla luce delle più recenti modifiche alla normativa generale sia statale che regionale in quanto il testo pare non tenere in considerazione tali innovazioni apportate nell'anno 2010 (vedasi in proposito quanto contenuto nel Parere Motivato OTR/VAS).

DETERMINAZIONI COMUNALI:

Le norme segnalate, derivanti dal precedente PRGC, sono riuscite nel periodo in cui hanno funzionato a disciplinare e contenere tale attività. Si comprendono le ragioni segnalate di una loro rivisitazione alla luce delle subentrate disposizioni regionali e nazionali. Di conseguenza si propone il mantenimento di detta sezione normativa in attesa di rifonderla nella ristesura dell'apposito allegato al Regolamento Edilizio in materia di edilizia sostenibile.

PUNTO 71

Parte 4 – Norme per la tutela delle risorse ambientali

Relativamente alle norme in questione nonché a tutti gli altri aspetti di Valutazione Ambientale Strategica esaminati, presi in considerazione, valutati ed osservati in sede di Parere Motivato dell'Organo Tecnico Regionale, datato 10.12.2014 ed espresso con Determinazione n. 7 del 18.12.2014, si rimanda ai contenuti dello stesso, anche per le eventuali ricadute urbanistiche, nonché normative, sul presente P.R.G.C.

DETERMINAZIONI COMUNALI:

Vedi relazione di controdeduzione OTR Parere motivato

PUNTO 72

Si rileva infine che il territorio di Alba è interessato in buona parte dalla "Buffer Zone" relativa al Sito UNESCO dei paesaggi vitivinicoli; nell'impianto normativo (così come nelle cartografie) non si riscontrano appositi disposti o contenuti che tengano in considerazione tale aspetto; si ritiene necessario, vista la grande importanza, nell'economia del territorio albero, della componente paesaggistica nonché turistica, che gli elaborati di Piano individuino precisamente l'area interessata e che la normativa dia, in relazione a tale individuazione, le prescrizioni necessarie per una corretta tutela e gestione delle aree interessate.

DETERMINAZIONI COMUNALI:

Si procede all'adeguamento richiesto anche alla luce della precedente Determinazione di cui al punto 8 e seguenti.

N.B.

A seguito delle determinazioni comunali vengono corretti i seguenti elaborati:

1_Relazione Illustrativa

2_ Norme Tecniche di Attuazione

3.1_ Planimetria Sintetica

3.2.1._Suddivisione in zone omogenee scala 5000

3.2.2._Suddivisione in zone omogenee scala 5000

3.2.3._Suddivisione in zone omogenee scala 5000

3.3.2._Suddivisione in zone omogenee scala 2000

3.3.3 - Suddivisione in zone omogenee, scala 1:2.000;

3.3.4._Suddivisione in zone omogenee scala 2000

3.3.5._Suddivisione in zone omogenee scala 2000

3.3.6._Suddivisione in zone omogenee scala 2000

3.3.7._Suddivisione in zone omogenee scala 2000

3.4.1_Disciplina per il centro storico

3.5.6_AS6_Insediamiento polifunzionale corso Asti

3.5.12_AS12_Centro direzionale, ricettivo e residenziale, Via Santa Barbara

3.5.17_AS17_Insediamiento commerciale corso Europa

3.5.19_AS19_Polo insediativo Montebellina

3.5.22_AS22_Completamento residenziale presso il cimitero di Mussotto

3.5.24_AS24_Complesso strada Ballerini

3.6.1_Viabilità esistente e di progetto

3.6.1_Viabilità esistente e di progetto

3.7.1_Sovrapposizione tra zone omogenee e disciplina per il commercio

3.7.2_Sovrapposizione tra zone omogenee e disciplina per il commercio

3.7.3_Sovrapposizione tra zone omogenee e disciplina per il commercio

3.7.4_Sovrapposizione tra zone omogenee e disciplina per il commercio

3.9.1_Suddivisione in zone omogenee con sovrapposizione della zonizzazione geologica

3.9.2_Suddivisione in zone omogenee con sovrapposizione della zonizzazione geologica

3.9.3_Suddivisione in zone omogenee con sovrapposizione della zonizzazione geologica

3.10_Scheda quantitativa

3.11_Verifica compatibilità acustica

4.4.1_Ricognizione dei vincoli in atto sul territorio comunale, scala 1:5.000

4.4.2_Ricognizione dei vincoli in atto sul territorio comunale, scala 1:5.000

4.4.3_Ricognizione dei vincoli in atto sul territorio comunale, scala 1:5.000

4.4.4_Ricognizione dei vincoli in atto sul territorio comunale

4.4.5_Ricognizione dei vincoli in atto sul territorio comunale

4.4.6_Ricognizione dei vincoli in atto sul territorio comunale

4.4.7_Ricognizione dei vincoli in atto sul territorio comunale, scala 1:5.000

4.4.8_Ricognizione dei vincoli in atto sul territorio comunale, scala 1:5.000

4.4.9_Ricognizione dei vincoli in atto sul territorio comunale, scala 1:5.000

Elaborato A_ Controdeduzione parere regionale

Elaborato B_ Controdeduzione parere regionale