CITTA' DI ALBA
RIPARTIZIONE URBANISTICA E TERRITORIO

L.R.P. 05.12.1977 n. 56 e s.m.i.

PIANO REGOLATORE GENERALE

approvata con deliberazione della Giunta Regionale 30 maggio 2016, n. 30-3387

VARIANTE PARZIALE n° 16 art. 17, 5° comma, L.R.P. 05.12.1977 n° 56 e s.m.i.

ADOTTATA CON DELIBERAZIONE CONSILIARE n. in data

APPROVATA CON DELIBERAZIONE CONSILIARE n. in data

SETTORE URBANISTICA		
IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO / PROGETTISTA ARCH. GIANLUCA GIACHETTI firmato digitalmente		DATA LUGLIO 2025
VP 16	TITOLO **TAVOLA 3.9.1**	
NOTE	COLLABORATORI GEOM. ERIKA SIVESTRO	SCALA 1:5.000

LEGENDA

ZONA A
LA CITTA' ANTICA

- zona A — Zone della città antica (art.dal 9 al 22 NTA)

ZONE BS
ZONE PER SERVIZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO

- zona Bs1 — Zone per l'istruzione (art. 25 NTA)
- zona Bs2 — Zone per attrezzature di interesse comune (art. 26 NTA)
- zona Bs3 — Zone per spazi pubblici a parco per il gioco e per lo sport (art. 27 NTA)
- zona Bs4 — Zone per parcheggi pubblici (art. 28 NTA)

ZONE BR
ZONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

- zona Br1 — Zone di prima formazione (art. 29 NTA)
- zona Br2 — Zone di Corso Langhe (art. 30 NTA)
- zona Br3 — Zone di Corso Enotria (art. 31 NTA)
- zona Br4 — Zone di Altavilla (art. 32 NTA)
- zona Br5 — Zone di Corso Cortemilia (art. 33 NTA)
- zona Br6 — Zone di Corso Piave (art. 34 NTA)
- zona Br7 — Zone limitrofe alla Ferrero (art. 35 NTA)
- zona Br8 — Zone di Corso Europa (art. 36 NTA)
- zona Br9 — Zone di Gallo d'Alba (art. 37 NTA)
- zona Br10 — Zone di Piana Biglini (art. 38 NTA)
- zona Br11 — Zone di Mussotto Nord (art. 39 NTA)
- zona Br12 — Frazioni isolate colline nord (art. 40 NTA)
- zona Br13 — Frazioni isolate colline sud (art. 41 NTA)
- zona Br14 — Zone di San Cassiano (art. 42 NTA)
- zona Brx — Verde privato (art. 42bis NTA)
- zona Br15 — Zone di Mussotto sud (art. 42ter NTA)

ZONE BP
ZONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVE

- zona Bp1 — Zone produttive a destinazione variabile (art. 43 NTA)
- zona Bp1 — Zone produttive a destinazione variabile (con esclusione della destinazione residenziale) (art. 43.3 NTA)
- zona Bp2 — Zone produttive con vincolo di destinazione (art. 44 NTA)
- zona Bp3 — Zone produttive di urbanizzazione pubblica (art. 45 NTA)
- zona Bp4 — Zone produttive a carattere misto (art. 46 NTA)
- zona Bp5 — Zone produttive per la coltivazione di cava (art. 46bis NTA)

ZONE CON STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI VIGENTI

- Aree ricadenti in strumenti urbanistici esecutivi non esauriti (art. 47 NTA)
- n — Zone per le quali si conferma la disciplina del Piano vigente (art. 47.4 NTA)

ZONE C
ZONE DI ESPANSIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

- Cn — Zone interstiziali con attico (art. 49 NTA)
- Cn — Zone interstiziali senza attico (art. 49 NTA)

AMBITI SPECIALI

- ASn — Comparti di intervento (art. 62 NTA)

ZONE D
ZONE DI ESPANSIONE PER FUNZIONI NON RESIDENZIALI

- Dn — zona D — Comparti di intervento (art. 50 NTA)

ZONE E
ZONE AGRICOLE

- zona Em.1 — Zone agricole marginali nelle colline di Altavilla, Serre e Montebellina (art. 51 NTA)
- zona Em.2 — Zone agricole marginali nel resto della città (art. 52 NTA)
- zona Ep — Zone agricole a produzione specializzata (art. 53 NTA)
- zona Ea — Zone agricole di pregio ambientale e paesaggistico (art. 54 NTA)

ZONE F
ZONE PER SERVIZI SOCIALI E DI INTERESSE GENERALE

- zona Fi — Attrezzature per l'istruzione superiore (art. 56 NTA)
- zona Fos — Attrezzature sociali sanitarie e ospedaliere (art. 57 NTA)
- zona Fp — Zone per parchi pubblici urbani e comprensoriali (art. 58 NTA)
- zona Fp — Stagni di Mogliasso (art. 58.4 NTA)
- zona Fp — Aree a servizio dell'attività estrattiva (art. 58.5 NTA)
- zona Fp — Aree per il trattamento di rifiuti speciali non pericolosi (art. 58.5 NTA)

ZONE G
ALTRE ATTREZZATURE

- zona G — Attrezzature varie non rientranti nella definizione di standard (art. 59 NTA)

ZONE S
PER LA VIABILITA'

- zona S1 — Zone stradali (art. 60 NTA)
- zona S2 — Aree per la distribuzione di carburanti (art. 61 NTA)

BENI MERITEVOLI DI TUTELA ESTERNI ALLA CITTA' ANTICA

- Ch — Chiese, Edifici speciali di origine civica o religiosa (art. 6.4.1 NTA)
- Er — Edifici rurali (art. 6.4.2 NTA)
- Cc — Edifici residenziali: case a cortina (art. 6.4.3 NTA)
- Vg — Edifici residenziali: ville ed edifici isolati con o senza giardino (art. 6.4.4 NTA)
- Ei — Edifici industrili (art. 6.4.3 NTA)

ALTRE ZONE

- Area ferroviaria
- Sfm — Stazione ferroviaria metropolitana
- Percorsi pedonali
- Art. 44 comma 3 e 43 comma 2; Art. 44 comma 5
- Individuazione attrezzature in ambito collinare (art. 25, 26, 56, 57 NTA)
- Fascia di rispetto cimiteriale di cui all'art. 27 della LR 56/77 e smi (200m)
- Autorizzazioni sanitarie alla riduzione di cui alle DCC n° 36 del 19/04/2004 e n° 58 del 31/07/2012
- Strade panoramiche (art. 6.3 NTA)
- Zone sottoposte a norma particolare (art. 29.2, 34.2, 36.2, 38.2, 42.2, 43.2 NTA)
- Corsi e specchi d'acqua
- Art. 44 comma 6
- Art. 61 comma 5
- € — Art. 3 comma 17
- a — a — Area di salvaguardia acquedotto (presa Tefin) Det. Regionale n. 337 del 21.07.2017 Art. 63 comma 6bis
- B — Bonifica distributore carburante (Art. 61 comma 5)
- TR — Trasferimento capacità edificatoria (Art. 32 comma 4 - Art. 40 comma 4 - Art. 28 comma 4 - Art. 42 comma 4 - Art. 42ter comma 4)
- Vincolo preordinato all'esproprio relativo al progetto di Razionalizzazione del sistema di collettamento e depurazione di Bra e comuni limitrofi – 4° lotto – Tratto Monticello – Alba (approvato con Determina n. 13 del 26/01/2021 dell'Autorità d'Ambito n. 4 Cuneese)
- Area soggetta a Strumento Urbanistico Esecutivo - PEC

LEGENDA

I — CLASSE I -
Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche: gli interventi sia pubblici che privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11/03/1988.

CLASSE II -

Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici, derivanti da indagini geognostiche, studi geologici e geotecnici, da eseguire nelle aree di intervento in fase di progetto esecutivo, in ottemperanza al D.M. 11/03/88.
Tale classe viene suddivisa in tre sottoclassi in funzione della natura dei fattori penalizzanti:

IIa — IIa) - Porzioni di territorio subpianeggianti, interessate da uno o più fattori penalizzanti quali acque di esondazione a bassa energia, prolungato ristagno delle acque meteoriche, scadenti caratteristiche geotecniche dei terreni di copertura ed eterogeneità dei terreni di fondazione.

IIb — IIb) - Porzioni di territorio ricadenti su versanti da moderatamente a mediamente acclivi, dove la limitata idoneità e la moderata pericolosità derivano da eterogeneità dei terreni di fondazione e scadenti caratteristiche geotecniche dei terreni di copertura.

IIc — IIc) - Porzioni di territorio mediamente acclivi, dove la limitata idoneità e la moderata pericolosità è dovuta ad aspetti di carattere geostatico e di versante connessi alle scadenti caratteristiche litotecniche e/o sfavorevole giacitura del substrato.

CLASSE III a) -

IIIa — Porzioni di territorio inedificate o con rare edificazioni che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti residenziali o produttivi.
Per gli edifici sparsi esistenti (con esclusione di quelli in Fascia A o in frana attiva Fa), sono consentiti i soli interventi di manutenzione, di risanamento conservativo, di restauro e di ristrutturazione edilizia (non comportanti demolizione e ricostruzione) nonchè modesti ampliamenti; in assenza di interventi di minimizzazione della pericolosità non è consentita la variazione della destinazione d'uso che dia luogo a nuove unità abitative.
Sugli edifici sparsi esistenti ricadenti in Fascia A o negli ambiti di frane attive (Fa) son consentiti soltanto: demolizione senza ricostruzione, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo.
Sono ammessi gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche o di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento e di restauro conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa speciale di tutela degli stessi, le opere di bonifica, di sistemazione e di monitoraggio dei movimenti franosi, le opere di regimazione delle acque superficiali e sotterranee, le opere di realizzazione e di ristrutturazione di infrastrutture lineari a rete di servizi pubblici essenziali e di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue non altrimenti localizzabili, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Al di fuori degli ambiti di dissesto attivo, è consentita la realizzazione, se non localizzabili altrove, di impianti produttivi agricoli e di residenze rurali a condizione che la relativa fattibilità sia stata verificata dalle specifiche indagini e dagli studi di dettaglio.

CLASSE III b) -

Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di assetto territoriale a tutela del patrimonio urbanistico esistente.
In assenza di tali interventi di riassetto saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico, quali a titolo di esempio, interventi di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo; per le opere di interesse pubblico, non altrimenti localizzabili, varrà quanto previsto dall'Art. 31 della L.R. 56/77.
Nuove opere o nuove costruzioni saranno ammesse solo a seguito dell'attuazione degli interventi di riassetto e dell'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità.
Tale classe viene suddivisa in sottoclassi in funzione degli elementi di pericolosità presenti:

IIIb2 — Porzioni di territorio dove la pericolosità deriva da condizioni di EmA/fascia C- P.S.F.F. - aree Fq - condizioni di esondato storico e potenziale inondabilità - Aree collinari a potenziale dissesto.

IIIb3 — Porzioni di territorio dove la pericolosità deriva da condizioni di EbA/fascia B/fascia B di progetto -P.S.F.F.

IIIb4 — Porzioni di territorio dove la pericolosità deriva da condizioni di EeA/fascia A- P.S.F.F. - aree Fa.

INTERVENTI DI MINIMIZZAZIONE

M0 Assenza di interventi — M1 Interventi insufficienti o incompleti — M2 Interventi eseguiti e collaudati

Perimetrazione area RME

FRANE

FA Attiva — FQ Quiescente — FS Stabilizzata — O Non cartografabile

TIPOLOGIE DI MOVIMENTO

1- Crollo	6- Colamento veloce
2- Ribaltamento	7- Sprofondamento
3- Scivolamento rotazionale	8- D.P.G.V.
4- Scivolamento traslativo	9- Fluidificazione delle coperture
5- Colamento lento	10- Frana composita

DISSESTI LEGATI ALLA DINAMICA FLUVIALE E TORRENTIZIA - Intensità del processo/pericolosità

Lineare

- Ee_L Molto elevata

Areale

- Ee_A Molto elevata
- Eb_A Elevata
- Em_A Media/moderata

LEGENDA "VARIANTE DI ADEGUAMENTO UNESCO" VP5

- Confine buffer zone del sito UNESCO (art. 63bis NTA)
- Individuazione ambiti definiti "ad alta vocazione tartufigena" (art. 98 NTA)
- Percorsi panoramici (fonti di settore, di interesse territoriale, ecc.) (art. 6.3 NTA)
- Zone boscate (sostituisce la corrispondente zona Eb del PRG vigente) (art. 55 NTA)
  - Boschi
  - Boschi di valore paesaggistico
- Evidenziazione tratti di viabilità in progetto (art. 97.4 NTA)
- Individuazione zone di PRG in ambiti ai bordi del centro abitato (AS13, AS20, AS21, AS26, C23) (artt. 49 e 62 NTA)
- Indicazione aree già previste nel PRG per servizi, mitigazione a verde, ecc. (artt. 49 e 62 NTA)
- Indicazione di "varchi" di interesse paesaggistico (artt. 49 e 62 NTA)
- Indicazione dei margini urbani del "Parco del Tanaro" da riqualificare (previsti nel masterplan) (artt. 43, 50.11, 62, 36, 59, 49, 54 NTA)
- Confine ambito oggetto di intervento previsto nel masterplan "Parco del Tanaro" (art. 63bis NTA)
- Individuazione alberi monumentali (art. 55.4 NTA)
- Individuazione elementi del "repertorio delle testimonianze storico-documentarie nelle aree esterne al centro storico" (art. 63bis NTA)
  - Edifici
  - Ambiti
- Individuazione edifici o ambiti nelle "Schede di censimento del territorio UNESCO" (art. 63bis NTA) (riferimento alla tav. 4b - Inquadramento catastale con identificazione delle schede di censimento del terrotorio UNESCO)

Con DCC n. 23 del 10/04/2019 - vengono espressamente individuate le zone boscate con specificazione dei “boschi di valore paesaggistico” (articolo 55 delle NTA) per essere sottoposte alla salvaguardia ai sensi dell’articolo 58 comma 2 della legge regionale 56/77 e s.m.i.