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 3.9.2**	
NOTE	COLLABORATORI GEOM. ERIKA SILVESTRO	SCALA 1:5.000

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'

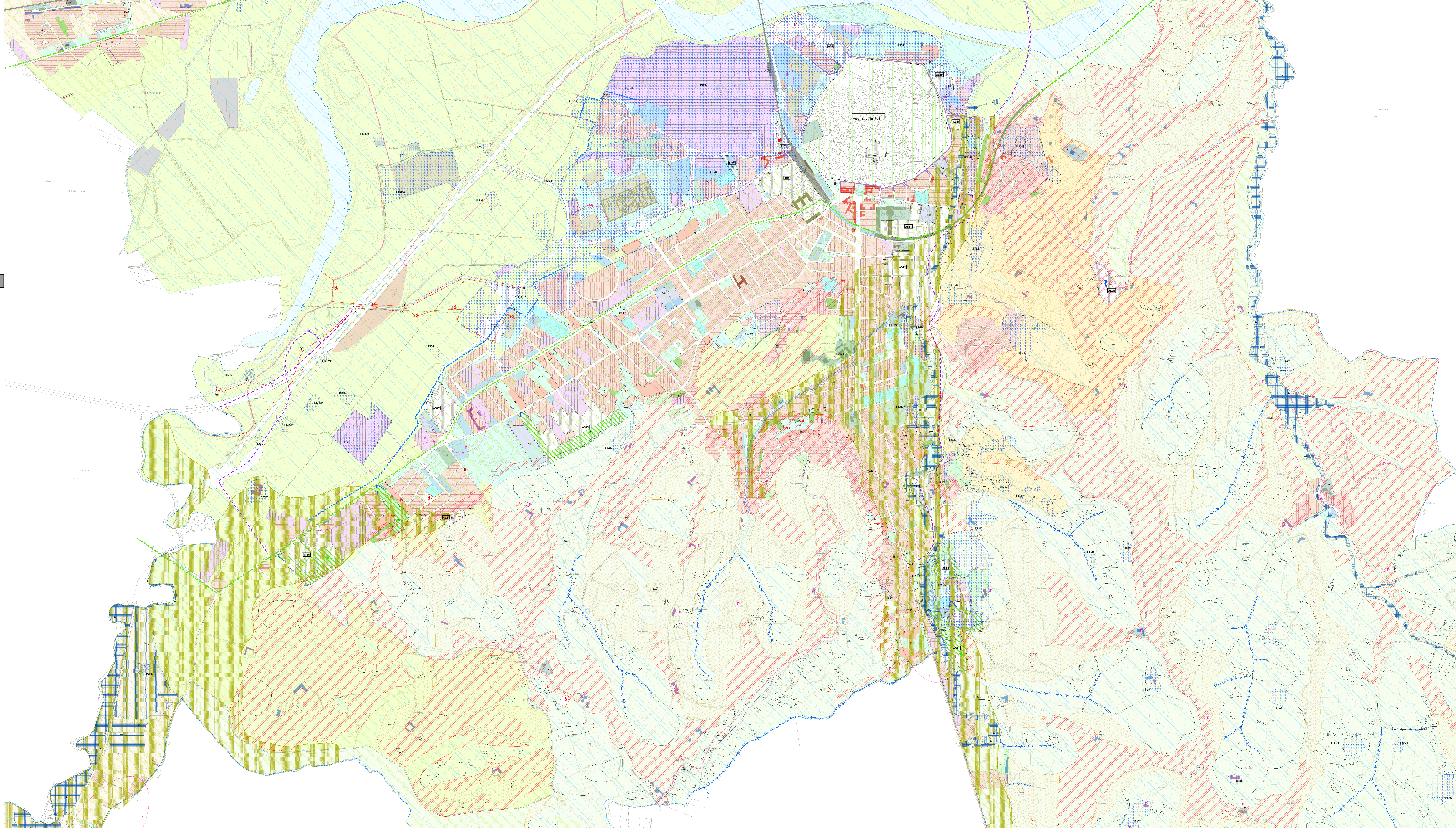
zona S1	Zone stradali (art. 60 NTA)
zona S2	Aree per la distribuzione di carburanti (art. 61 NTA)

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
○	Non cartografabile

TIPOLOGIE DI MOVIMENTO

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

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

Lineare		Areale	
Ee_L	Molto elevata	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.