



COMUNE DI TERRUGGIA

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

VARIANTE PARZIALE

ai sensi dell'art. 17, comma 5, L.R. 56/77 e s.m.i.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

adottata con Delibera di C.C. n.del.....

approvata con Delibera di C.C. n.del.....

Il Responsabile del procedimento
(Geom. Fabrizio Baracco)

Il Sindaco
(Dott. Giovanni Bellistri)

Il Segretario Comunale
(Dott. Sante Palmieri)



STUDIO DI URBANISTICA E ARCHITETTURA DI
GIUSEPPE PAPIILLO, ARCHITETTO
FABIO DOTTOR, GEOMETRA
VIA VINZAGLIO, 155 - 15121 ALESSANDRIA
E-MAIL: URBANISTICA.ARCHITETTURA@GMAIL.COM

Arch. Giuseppe Papillo



Studio Associato Massone - Di Cosmo
Ingegneria geotecnica e geologia
Via Martiri della Libertà 20
15040 Castelletto Monferrato (AL)
tel. 0131 239460 fax 0131 233320
e-mail: geomassone@libero.it

Ing. Rita Di Cosmo

Collaboratore: Arch. Chiara Amisano

SOMMARIO

§ 1.	<u>FINALITA'</u>	<u>3</u>
§ 2.	<u>INQUADRAMENTO TERRITORIALE</u>	<u>5</u>
§ 3.	<u>CRONISTORIA VARIANTI PARZIALI art. 17 comma 5 (ex comma 7) L.R. 56/77 e s.m.i. APPROVATE</u>	<u>5</u>
§ 4.	<u>COMPATIBILITA' DELLA VARIANTE PARZIALE CON I PIANI SOVRACOMUNALI</u>	<u>5</u>
4.1	P.T.R.	6
4.2	P.P.R.	6
4.3	P.T.P.	7
§ 5.	<u>ELABORATI COSTITUENTI LA VARIANTE PARZIALE</u>	<u>9</u>
§ 6.	<u>MODIFICHE URBANISTICHE PER NUOVI INSERIMENTI E/O STRALCI DI AREE</u>	<u>10</u>
§ 7.	<u>ELENCO PROGRESSIVO DELLE MODIFICHE INTRODOTTE</u>	<u>30</u>
§ 8.	<u>TABELLA RIASSUNTIVA DELLE AREE NORMATE MODIFICATE</u>	<u>31</u>
§ 9.	<u>TAVOLA SCHEMATICA DELLE URBANIZZAZIONI PRIMARIE ESISTENTI NELL'AMBITO DELLA PRESENTE VARIANTE</u>	<u>33</u>
§ 10.	<u>DESCRIZIONE DELLE MODIFICHE APPORTATE PER L'ADEGUAMENTO UNESCO</u>	<u>35</u>
§ 11.	<u>TAVOLA DEI BOSCHI E DEI VIGNETI PRIMA DELL'ADEGUAMENTO UNESCO</u>	<u>38</u>
§ 12.	<u>TAVOLA DEI BOSCHI E DEI VIGNETI A SEGUITO DELL'ADEGUAMENTO UNESCO</u>	<u>40</u>

§ 1. FINALITA'

La finalità principale di questa variante al PRG vigente del Comune di Terruggia, riguarda principalmente l'adeguamento alle linee guida UNESCO "I paesaggi vitivinicoli del Piemonte: Langhe-Roero e Monferrato" Componente 6 - "Il Monferrato degli Infernot" DGR n.26-2131 del 21/09/2015. Nel contempo si è provveduto ad aggiornare e ad adeguare lo S.U. a seguito di esigenze emerse negli ultimi anni.

Lo scopo, comunque, è quello di rendere il PRG uno strumento aggiornato e adeguato, senza stravolgere gli obiettivi che hanno mosso la logica di previsione e di pianificazione del Piano stesso.

Le modifiche, oggetto della presente variante parziale, riguardano sostanzialmente il recepimento delle risultanze degli studi emersi durante l'analisi paesaggistica di adeguamento UNESCO, la ricollocazione di alcune aree residenziali con lo stralcio di alcune di esse, la conseguente modifica della viabilità in corrispondenza di alcune aree oggetto di variante. Inoltre, sono state rilocalizzate alcune aree a standard urbanistici.

Il riconoscimento UNESCO e la definitiva inclusione del sito nel patrimonio mondiale, ha reso necessario aggiornare il livello della tutela oggi esistente sul territorio, armonizzando la disciplina urbanistico-edilizio-paesaggistica con quella agricola. Con DGR n.20-1442 del 18 maggio 2015 è stato adottato il Piano Paesaggistico Regionale, con la messa in salvaguardia delle prescrizioni di alcuni articoli tra cui il comma 6 dell'art.33, relativo alla tutela del Sito Unesco, che rinvia ai contenuti di Linee Guida operative predisposte dalla Giunta Regionale, come riferimento per gli strumenti urbanistici ed edilizi dei Comuni ricadenti nel sito e nella sua zona di protezione. Con D.G.R. n.26-2131 del 21/09/2015 la Regione Piemonte ha approvato le Linee Guida per l'adeguamento dei Piani Regolatori e dei Regolamenti Edilizi alle indicazioni di tutela per il Sito UNESCO. Le indicazioni in esse proposte supportano i Comuni nella ricognizione dei valori del proprio territorio, ripercorrendolo e analizzandolo sotto i diversi aspetti. Il Comune di Terruggia ha attivato le procedure per il previsto adeguamento del proprio PRG, nell'ambito dei "Tavoli di Lavoro Preliminare" (TLP) finalizzato alla condivisione di modalità e contenuti degli studi e delle

procedure necessarie per la redazione e approvazione della variante, che si sono conclusi in data 10/08/2017.

Le modifiche introdotte con la presente variante, rientrano tra quelle che si configurano come variante parziale al P.R.G.C. ai sensi dell'art. 17 comma 5 della L.R. 56/77 e s.m.i. in quanto:

- non modificano l'impianto strutturale del Piano Regolatore Comunale;
- non modificano la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovra comunale;
- non riducono, ne aumentano le aree per servizi per più di 0,5 mq per abitante;
- non incrementano la capacità insediativa residenziale del P.R.G. vigente;
- non incrementano le superfici territoriali per le attività produttive, direzionali, turistico-ricettive, commerciali in misura superiore al 6%;
- non incidono sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modificano la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico;
- non modificano ambiti e norme sottoposti a vincoli storici, culturali e paesaggistici.

Si specifica che con Delibera di Giunta Comunale n. 54 del 20/06/2018 il Comune di Terruggia ha avviato il processo di verifica di assoggettabilità a V.A.S. della Variante Parziale al P.R.G.

Gli enti territorialmente competenti, di seguito elencati, hanno espresso parere positivo all'esclusione della Variante in oggetto dalla procedura di V.A.S.:

- ASL – Dipartimento di prevenzione, Servizio Igiene e Sanità pubblica: Rif. Nota n. 2279 del 04/07/2018 – pratica n. CV200C8;
- ARPA Piemonte: pratica n. G07_2018_01216 – protocollo n. 58933 del 06/07/2018;
- Provincia di Alessandria – Direzione Ambiente e Pianificazione Territoriale: n.p.g. 57791 del 07/08/2018;
- Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le Province di Alessandria, Asti e Cuneo: protocollo n. 10497 Class. 34.1901/70.1 del 23/08/2018.

Raccolte le risposte dagli Enti competenti il Comune con delibera n. 78 del 27/09/2018 ha adottato l'esclusione della Variante Parziale dalla procedura di assoggettabilità a V.A.S.

§ 2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Terruggia è un comune in provincia di Alessandria di 916 abitanti con una superficie di 7,24 kmq.

Il territorio si inserisce all'interno del settore collinare del Monferrato e risulta compreso tra i 110 e i 237 metri sul livello del mare. L'escursione altimetrica complessiva risulta essere pari a 127 metri.

Il centro storico è localizzato nella parte alta della collina, mentre le attività produttive e commerciali sono ubicate principalmente ai piedi della stessa in prossimità della strada provinciale n. 50 che collega Terruggia con Casale M.to e i principali Comuni del Monferrato.

§ 3. CRONISTORIA VARIANTI PARZIALI art. 17 comma 5 (ex comma 7) L.R. 56/77 e s.m.i. APPROVATE

Il PRGC vigente denominato “Variante Strutturale Comunale 2008” è stato adottato con Delibera C.C n. 4 del 26/10/2010 con procedura ai sensi della L.R. 01/2007 ed è stato pubblicato sul B.U.R. n. 39 il 30/09/2010.

Successivamente il PRGC non è stato modificato con varianti parziali art. 17 comma 5 (ex comma 7) L.R. 56/77 e s.m.i.

§ 4. COMPATIBILITA' DELLA VARIANTE PARZIALE CON I PIANI SOVRACOMUNALI

Il quadro programmatico ha l'obiettivo di indicare l'insieme delle disposizioni a diverso carattere di cogenza che i Piani territoriali di livello regionale e provinciale prevedono, coerentemente con gli interventi e le modifiche contenute all'interno della variante parziale in oggetto. Non saranno quindi presi in esame tutti gli obiettivi del PTR del PPR e del PTP, ma solo quelli che interessano le porzioni interessate dalle modificazioni introdotte.

4.1 P.T.R.

Il Piano Territoriale Regionale è stato approvato dal Consiglio Regionale il 21 luglio 2011 con DCR n. 122-29783.

Il P.T.R. rappresenta lo strumento di connessione tra le indicazioni derivanti dal sistema della programmazione regionale e il riconoscimento delle vocazioni del territorio; fonda le sue radici nei principi definiti dallo Schema di sviluppo europeo e dalle politiche di coesione sociale ed è pertanto incentrato sul riconoscimento del sistema policentrico regionale e delle sue potenzialità, sui principi di sussidiarietà e di co-pianificazione.

Il P.T.R. definisce le strategie e gli obiettivi di livello regionale, affidandone l'attuazione, attraverso momenti di verifica e di confronto, agli enti che operano su scala provinciale e locale; stabilisce le azioni da intraprendere da parte dei diversi soggetti della pianificazione, nel rispetto dei principi di sussidiarietà e competenza, per dare attuazione alle finalità del P.T.R. stesso.

Il Comune di Terruggia fa parte dell'Ambito di Integrazione Territoriale (AIT) n. 18 Casale Monferrato.

Nell'ambito dell'AIT 18, Terruggia è un comune caratterizzato da una morfologia prettamente collinare che degrada verso il comune di Casale M.to, diventando pianeggiante.

4.2 P.P.R.

Il Piano Paesaggistico Regionale è stato approvato dal Consiglio Regionale il 3 ottobre 2017 con DCR n. 233-35836.

Il P.P.R. rappresenta lo strumento principale per fondare sulla qualità del paesaggio e dell'ambiente lo sviluppo sostenibile dell'intero territorio regionale. L'obiettivo principale è perciò la tutela e la valorizzazione del patrimonio paesaggistico, naturale e culturale, in vista non solo del miglioramento del quadro di vita delle popolazioni e della loro identità culturale, ma anche del rafforzamento dell'attrattività della regione e della sua competitività nelle reti di relazioni che si allargano a scala globale.

Al fine di aderire il più possibile alle diversità paesaggistiche e ambientali, urbanistiche e infrastrutturali, economiche e sociali del territorio, il P.P.R.

articola le conoscenze e le valutazioni, gli obiettivi, le indicazioni strategiche e gli indirizzi normativi, in 76 “ambiti di paesaggio” distintamente riconosciuti nel territorio regionale.

Il Comune di Terruggia ricade negli ambiti n.69 “Monferrato e Piana Casalese”.

L’ambito di paesaggio è costituito dai rilievi collinari del Monferrato centrale e marginalmente del Po (Nord-Est), che degradano progressivamente procedendo a Est verso il fiume, che ne costituisce il limite settentrionale e orientale verso la sua confluenza con il Tanaro, i cui terrazzi alluvionali antichi lo delimitano a meridione.

Non si segnalano, pertanto, aspetti naturalistici di gran rilievo (endemismi, specie animali inserite nella Lista Rossa, parchi, aree protette, riserve naturali).

Comunque, le modifiche introdotte con la presente variante parziale sono compatibili con le prescrizioni contenute negli articoli 3,13,14,15,16,18,23,33,39 e 46 delle norme di attuazione in esso contenute, nonché le specifiche prescrizioni d’uso dei beni paesaggistici di cui all’art. 143, comma 1, lettera b del Codice stesso, riportate nel “Catalogo dei beni paesaggistici del Piemonte”, prima parte.

4.3 P.T.P.

Il Piano Territoriale Provinciale è stato approvato con D.C.R. n. 223-5714 del 19/02/2002, con successiva variante approvata con D.C.R. n. 112-7663 del 20/02/2007 e presa d’atto con delibera Consiglio Provinciale n. 24 del 04/06/2007. Il Consiglio Provinciale poi, in data 22/12/2014, con deliberazione n. 37/113379 ha adottato la proposta tecnica di progetto definitivo della variante al P.T.P., ai sensi degli artt. 7bis e 10 della L.R. n.56/77 e s.m.i., pubblicandola integralmente sul sito internet della Provincia di Alessandria. Con D.C.P. n. 17/33154 del 4/06/2015 è stato adottato il progetto definitivo della variante al PTP, ai sensi dell’art. 7 bis, comma 6, stabilendo di applicare le misure di salvaguardia, di cui all’art. 58 della L.R. 56/77, alle prescrizioni contenute negli articoli del Titolo VI delle norme di attuazione.

Il Piano costituisce lo strumento di riferimento per il corretto uso ed organizzazione del territorio attraverso le indicazioni degli indirizzi provinciali (direttive), in conformità con quelli regionali, attuati dai Comuni nelle fasi proprie di aggiornamento e revisione dei P.R.G.

Il Comune di Terruggia è inserito nell'Ambito a Vocazione Omogenea n. 1b "Il Monferrato Casalese Orientale": si tratta di un ambito territoriale interessato dalla tutela del paesaggio e dei versanti, dallo sviluppo di attività di agricole specializzate, dallo sviluppo delle attività vitivinicole di pregio e della loro promozione e dall'incremento delle attività turistiche, culturali, enogastronomiche e religiose.

Non vi sono sul PTP vincoli storico-artistici, paesistici ed ambientali che gravano sulla superficie comunale, ma si segnala che sul territorio viene identificata la Torre Veglio come "Architettura e manufatto oggetto di tutela visiva".

La variante parziale proposta, per le sue caratteristiche gli impatti generabili sull'ambiente, non costituisce alcuna fonte di "disturbo" che potrebbe incidere negativamente sullo stato attuale dei luoghi ed interferire con gli obiettivi di valorizzazione del P.T.P.

Non vi sono, nella zona in esame ed in un suo intorno, né Siti di Interesse Comunitario (S.I.C.), né Zone di Protezione Speciale (Z.P.S.), né biotopi istituiti ai sensi della L.R. 47/95.

Pertanto, alla luce di quanto sopra riportato la variante parziale si può considerare compatibile e coerente con i Piani Sovracomunali.

Si evidenzia infine che le modifiche introdotte con la presente variante non risultano in contrasto con quanto previsto nella D.G.R.n.12-6441 del 02/02/2018 "Aree di ricarica degli acquiferi profondi – Disciplina regionale ai sensi dell'art.24 comma 6 delle Norme del Piano di Tutela delle Acque approvato con D.C.R. n.117 -10731 del 13 marzo 2017".

Il territorio di Terruggia ricade in parte in zone identificate come "aree di ricarica" ed in parte in zone identificate come fasce tampone degli acquiferi profondi; vista la tipologia delle modifiche introdotte con la presente variante

non si ravvedono problematiche di interazione delle stesse sia rispetto alle aree tampone sia rispetto alle aree di ricarica degli acquiferi profondi. Si specifica infine che il Comune di Terruggia ha già approvato il nuovo Regolamento Edilizio in cui all'art.96 tale aspetto di tutela delle acque sotterranee viene trattato e normato.

§ 5. ELABORATI COSTITUENTI LA VARIANTE PARZIALE

La cartografia del PRG vigente, oggetto di variante risulta essere la seguente:

- Tavola 0.1.3: Carta della utilizzazione del suolo (scala 1:5.000).
- Tavola 2: Assetto insediativo complessivo del territorio comunale (scala 1:5.000)
- Tavola 3fa: TERRUGGIA - Sviluppo del territorio urbanizzato e urbanizzando (scala 1:2.000)
- Tavola 3fb: TERRUGGIA Zona Industriale - Sviluppo del territorio urbanizzato e urbanizzando (scala 1:2.000)
- Tavola 4f: TERRUGGIA Sviluppo dei nuclei storico ambientali (scala 1:1.000)

Sono inoltre oggetto di variante le Norme Tecniche di Attuazione.

Viene redatta una relazione geologico-tecnica inerente le aree oggetto di variante.

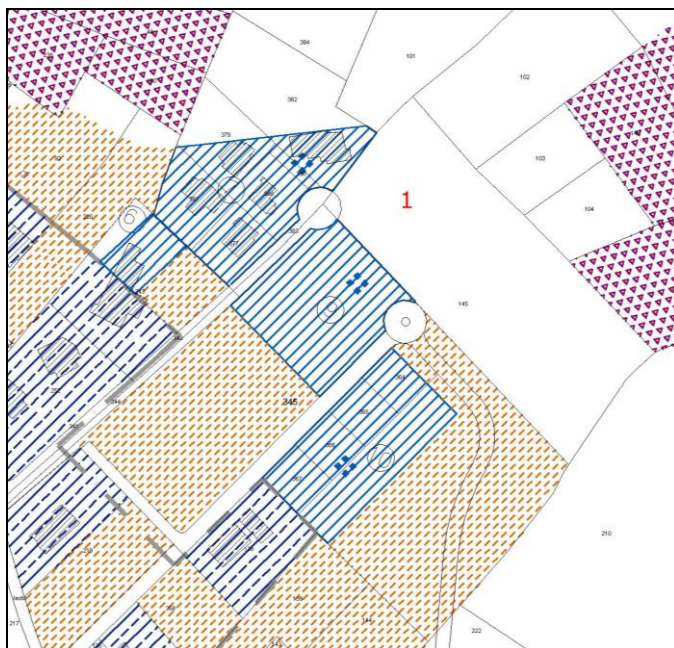
Infine, fanno parte della variante anche gli elaborati di adeguamento Unesco (l'analisi paesaggistica costituita da n.1 relazione più n.4 tavole grafiche) allegati alla presente relazione illustrativa con un fascicolo a parte (Allegato 1).

§ 6. MODIFICHE URBANISTICHE PER NUOVI INSERIMENTI E/O STRALCI DI AREE

- 1) La prima modifica che viene introdotta prevede lo stralcio di un'area residenziale di tipo C convenzionata (identificata nel PRG con il n. 8) di circa 4.000 mq che verrà riclassificata come area a destinazione agricola di tipo E.



PRG Vigente



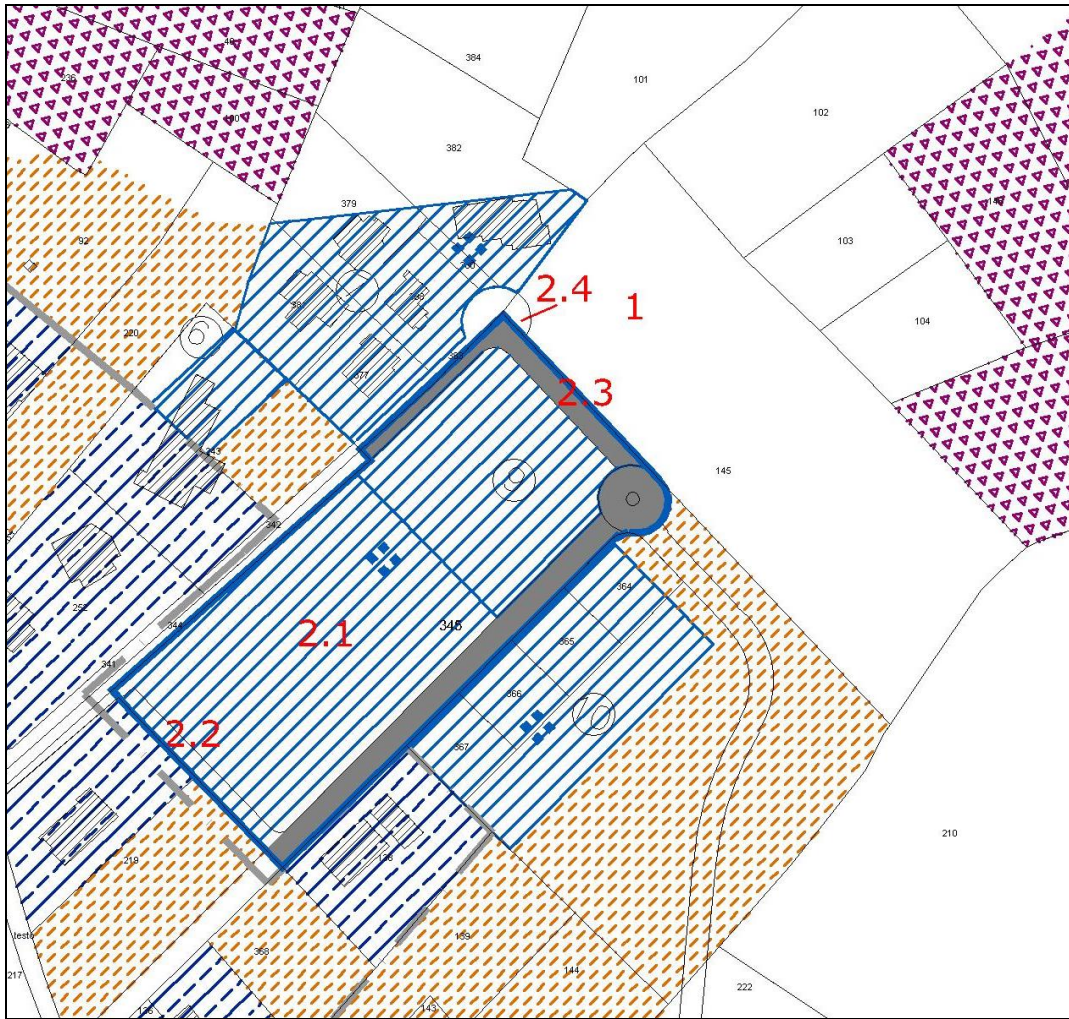
Variante al PRG

2) La seconda modifica riguarda una migliore redistribuzione dell'ambito residenziale di tipo C convenzionato, a proseguimento di un'area residenziale della stessa tipologia (identificata nel PRG con il n. 9) e più precisamente:

- 2.1 viene inserita un'area di tipo C convenzionata in sostituzione di un'area a verde inedificabile per mq 4655;
- 2.2 Viene inserita un'area di tipo C convenzionata in sostituzione di viabilità per mq 270;
- 2.3 viene inserita viabilità in previsione in sostituzione di un'area di tipo C convenzionata per mq 270;
- 2.4 viene stralciata una porzione di viabilità della rotonda prevista e inserita un'area agricola di tipo E di mq. 50.



PRG Vigente

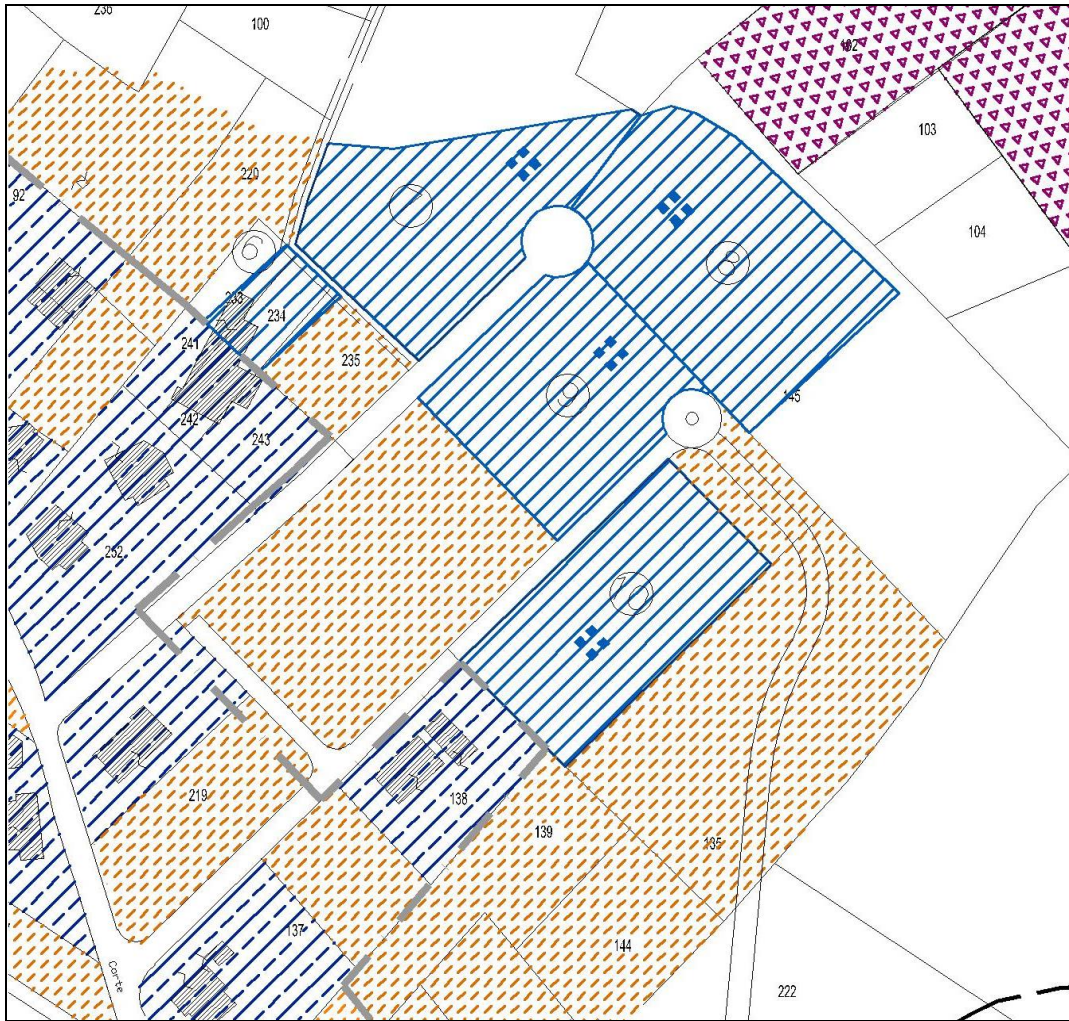


Variante al PRG

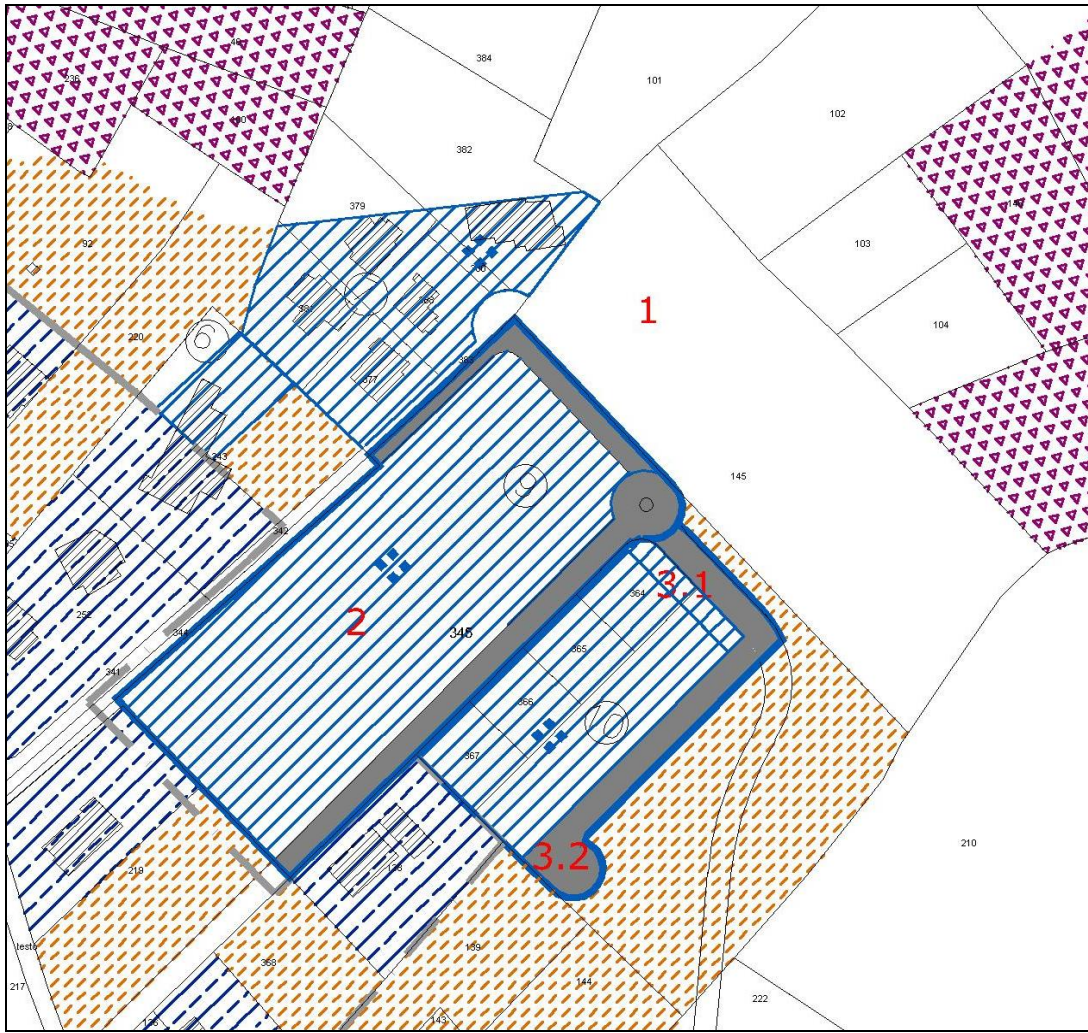
3) Terza modifica prevede la ridelimitazione dell'area residenziale di tipo C convenzionato (identificata nel PRG con il n. 10) e più precisamente:

3.1 viene inserita un'area di tipo C convenzionato in luogo di un'area a verde privato inedificabile di mq 230;

3.2 viene inserita viabilità di previsione in sostituzione di un'area a verde privato inedificabile di mq 1140;

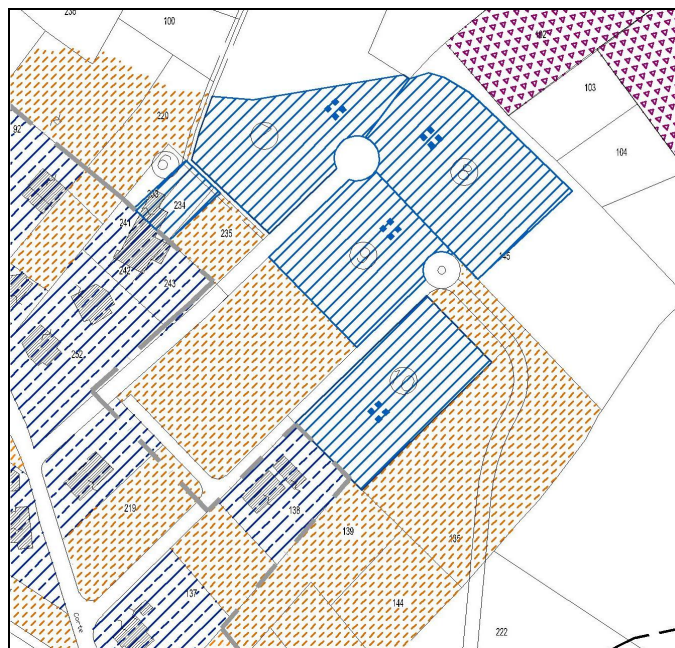


PRG Vigente

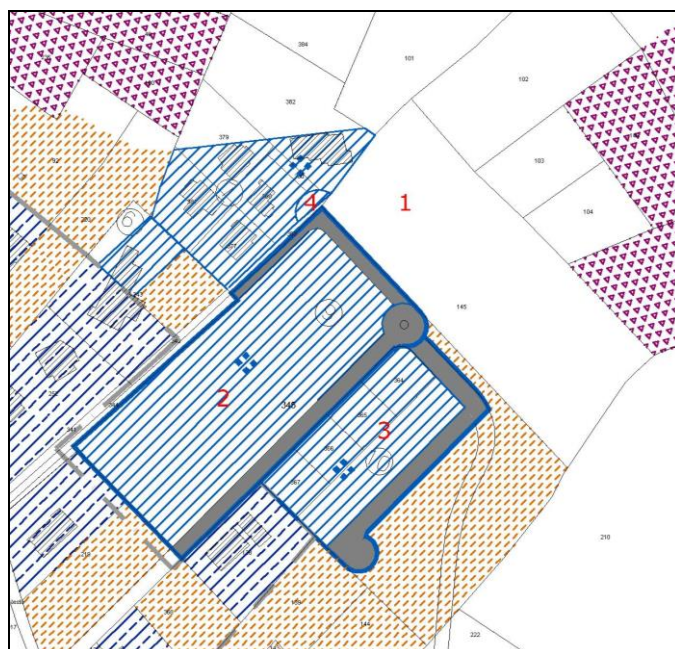


Variante al PRG

4) La quarta modifica riguarda l'aggiornamento cartografico dell'ambito residenziale di tipo C convenzionato (identificata nel PRG con il n. 7) la sua conseguente ridelimitazione e più precisamente viene stralciata un'area a viabilità (porzione di rotonda) in sostituzione di un'area di tipo C convenzionata di mq 94.

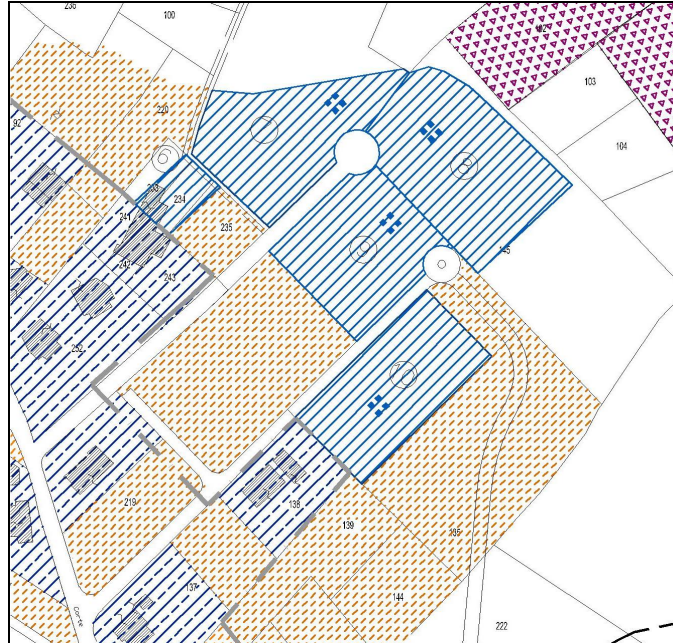


PRG Vigente

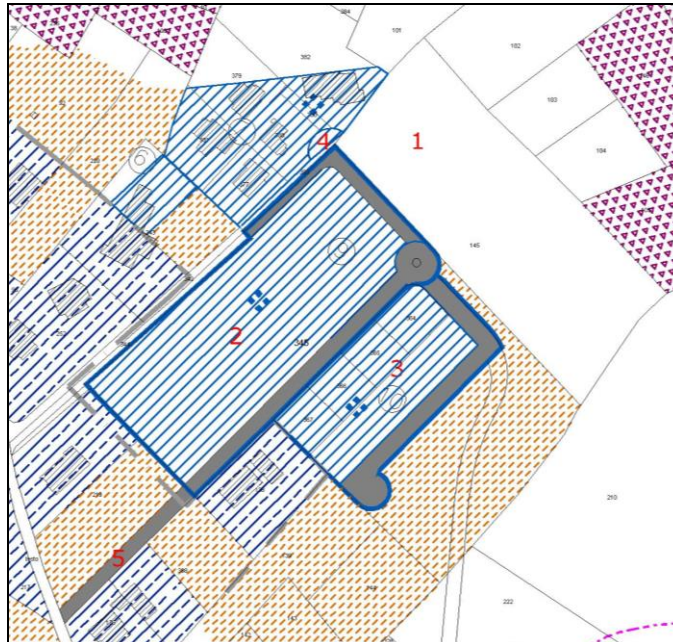


Variante al PRG

5) La viabilità indicata erroneamente nel PRG vigente come strada pubblica risulta in realtà di proprietà privata, pertanto viene riclassificata come viabilità in previsione da acquisire. La presente presa d'atto non costituisce modifica delle superfici.

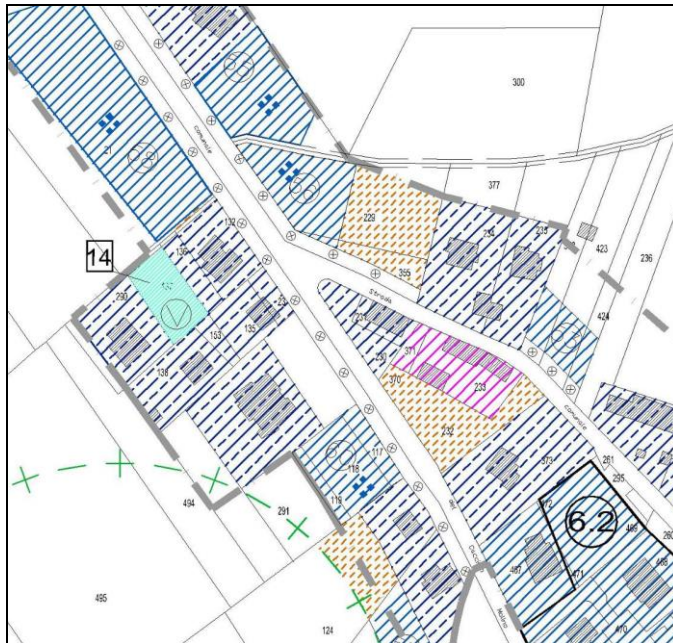


PRG Vigente

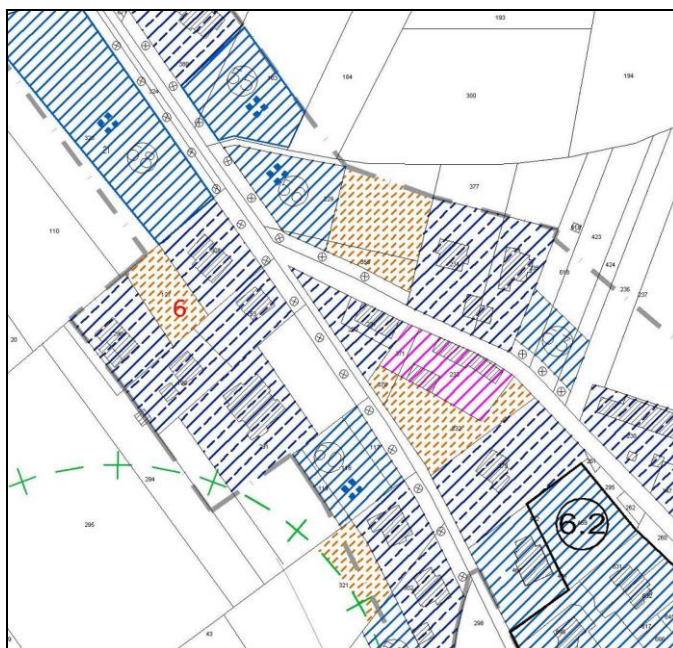


Variante al PRG

6) Si prevede lo stralcio di un'area standard di circa mq. 1.000 (classificata nel PRG vigente come area a standard n. 14), che verrà trasformata in area a verde privato inedificabile. Il difficile accesso all'area, definita dal PRG vigente come area a servizi destinati al verde e allo sport, ha reso necessario il suo stralcio.

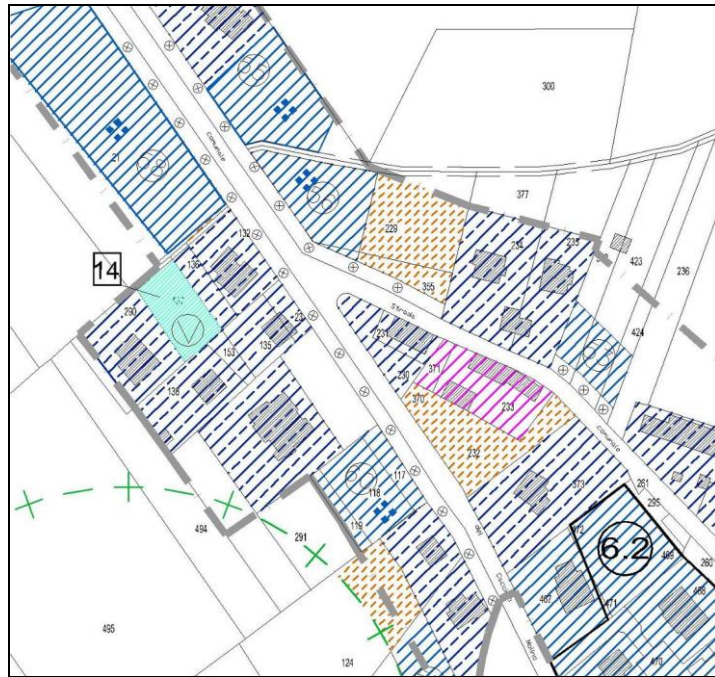


PRG Vigente

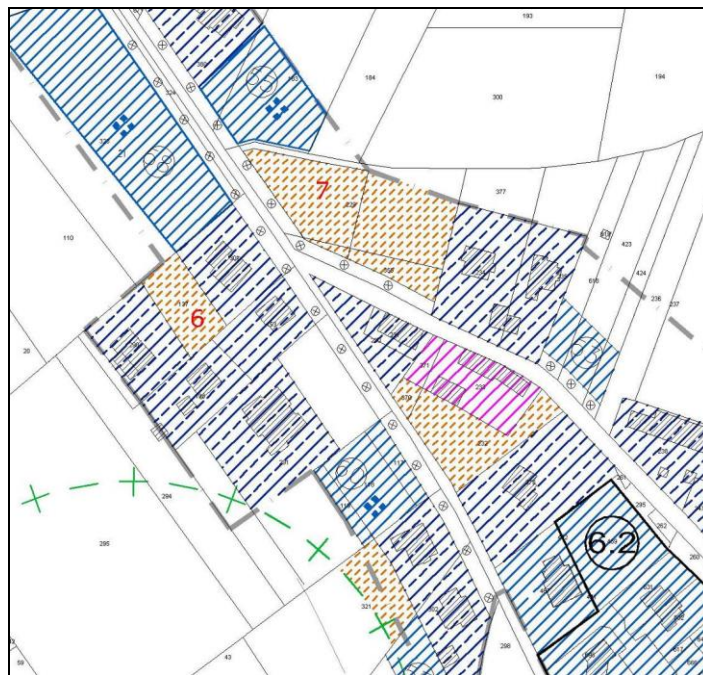


Variante al PRG

7) Si prevede lo stralcio di un'area residenziale di tipo C convenzionata, identificata nel PRG vigente con il n. 56, di mq. 1200 e inserita un'area a verde privato inedificabile

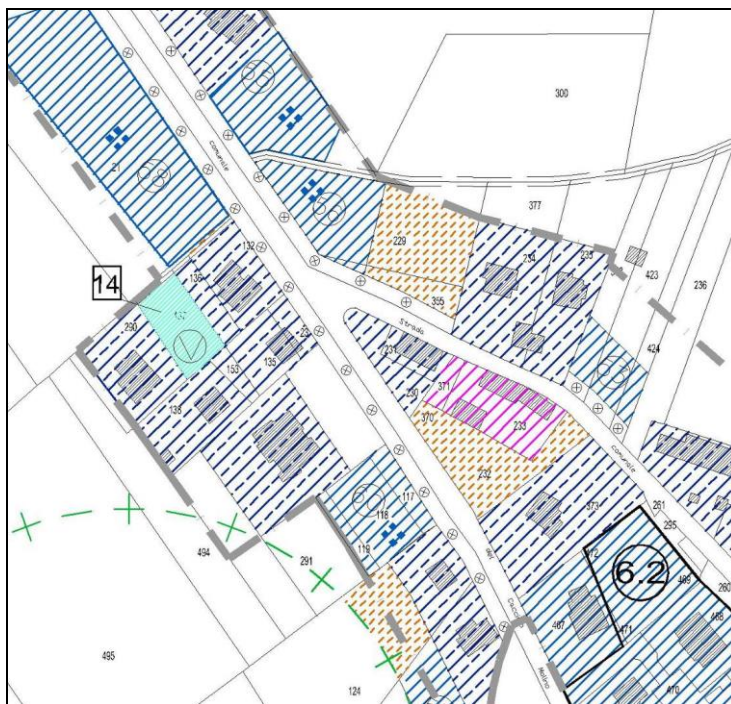


PRG Vigente

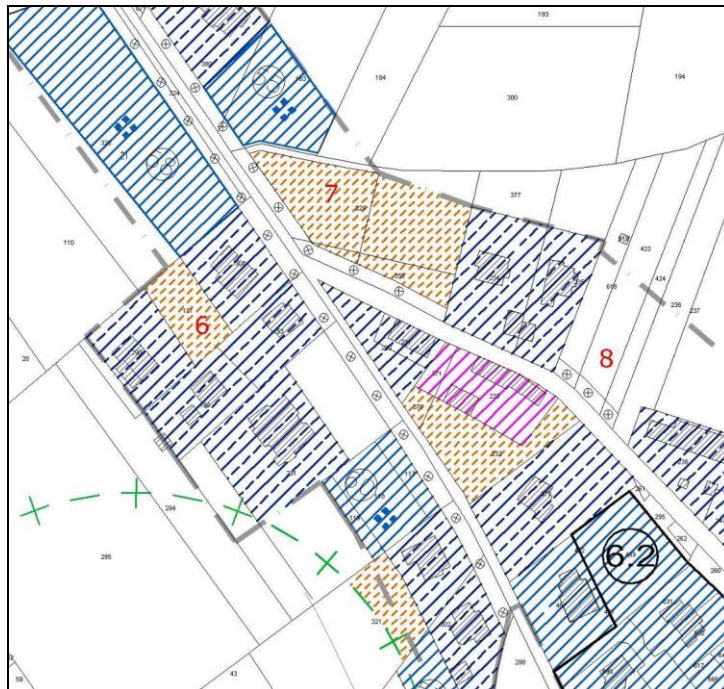


Variante al PRG

8) Si prevede lo stralcio di un'area residenziale di tipo C a Permesso di Costruire singolo, identificata nel PRG vigente con il n. 53, di mq. 650 e inserita un'area agricola di tipo E.

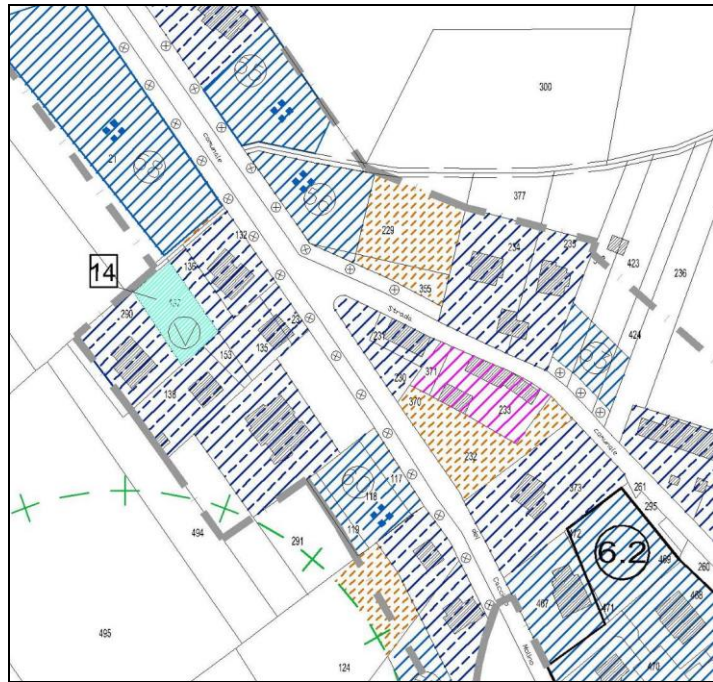


PRG Vigente

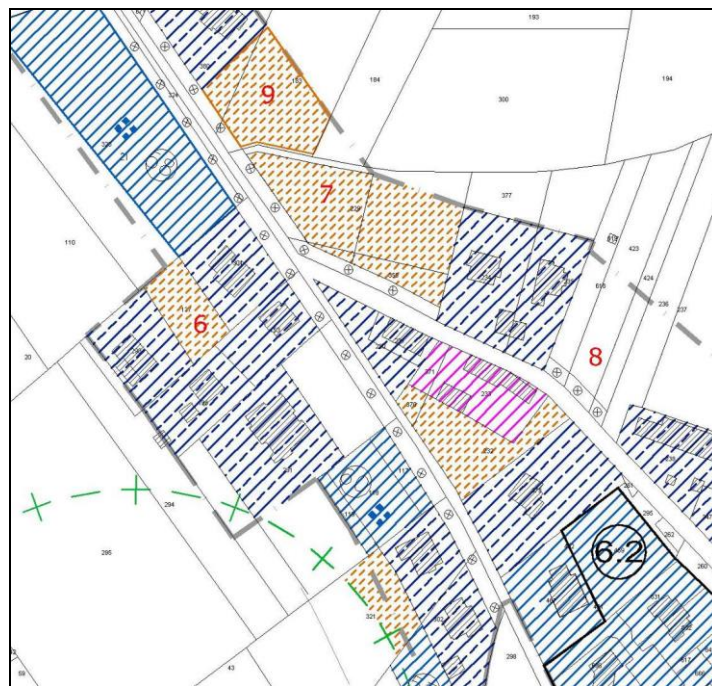


Variante al PRG

9) Si prevede lo stralcio di un'area residenziale di tipo C convenzionata, identificata nel PRG vigente con il n. 55, di mq. 1500 e inserita un'area a verde privato inedificabile.



PRG Vigente

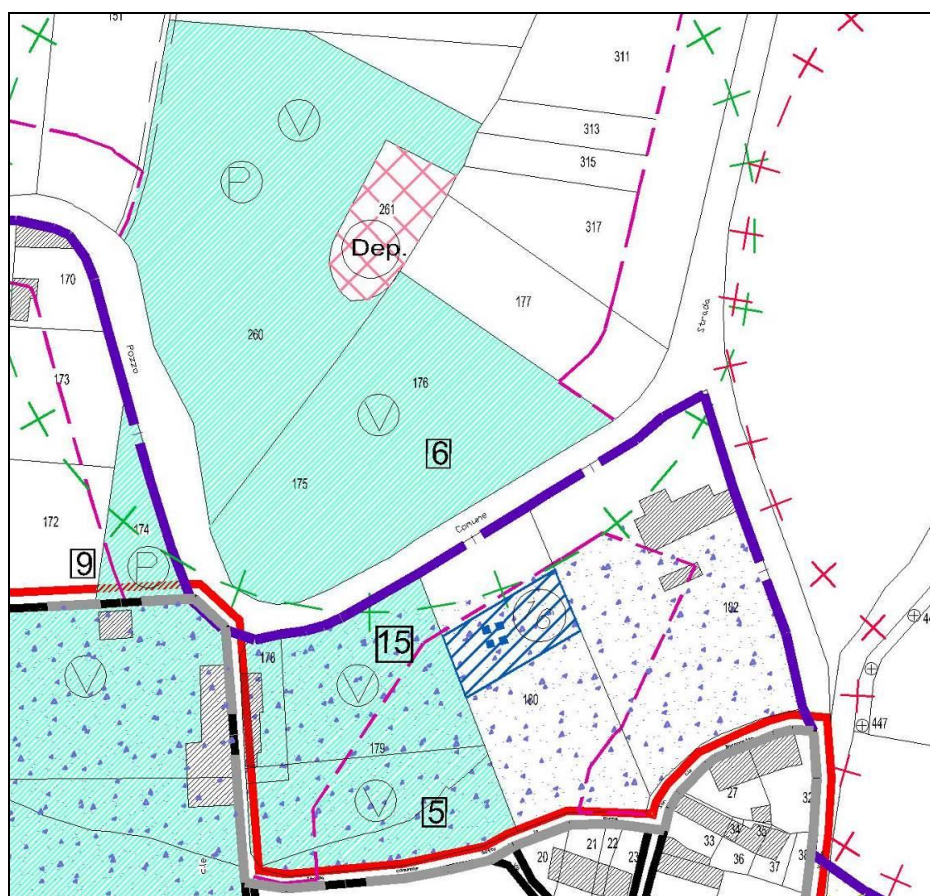


Variante al PRG

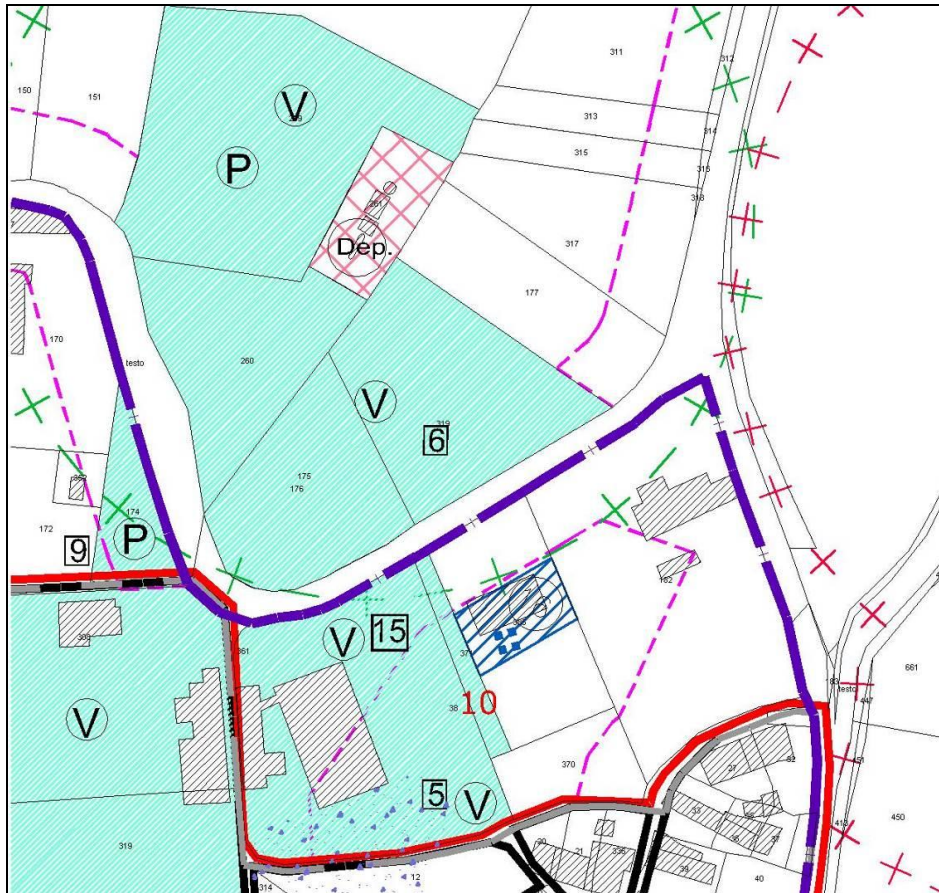
10) Questa modifica, oggetto della presente variante, riguarda l'ampliamento di un'area a servizi a destinazione verde per lo sport di circa 390 mq (l'incremento dell'area a standard, rimane al di sotto dei 0,5 mq per abitante quindi, nel rispetto dei valori di cui all'articolo 21 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.). Nell'inserire quest'area è stato necessario stralciare una porzione di area residenziale di tipo C convenzionata (identificata nel PRG con il n. 16) e stralciare un'area agricola, adeguandola contestualmente alla cartografia catastale esistente (frazionamento). Si è proceduto altresì all'aggiornamento cartografico dell'impianto sportivo esistente, inserendo i nuovi locali adibiti a spogliatoi.

È stata inoltre ridefinita l'area boscata, erroneamente rappresentata nel PRG Vigente, su tutta l'area a standard verde per lo sport.

L'area a bosco è stata ripermetrata come indicato nella Tav. 1 "Uso del suolo" in riferimento all'Adeguamento del PRG alle indicazioni di tutela per il sito Unesco.



PRG Vigente

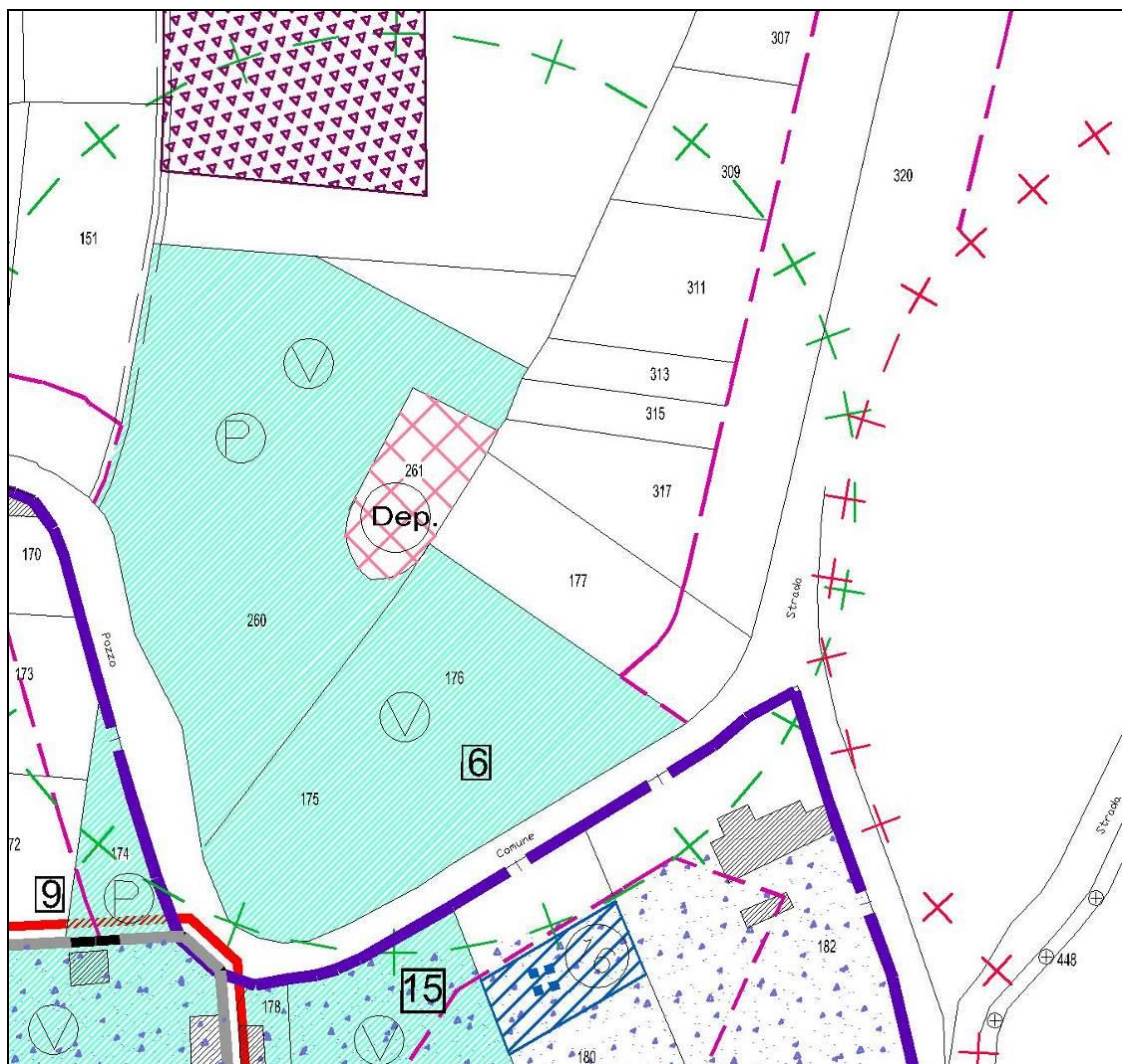


Variante al PRG

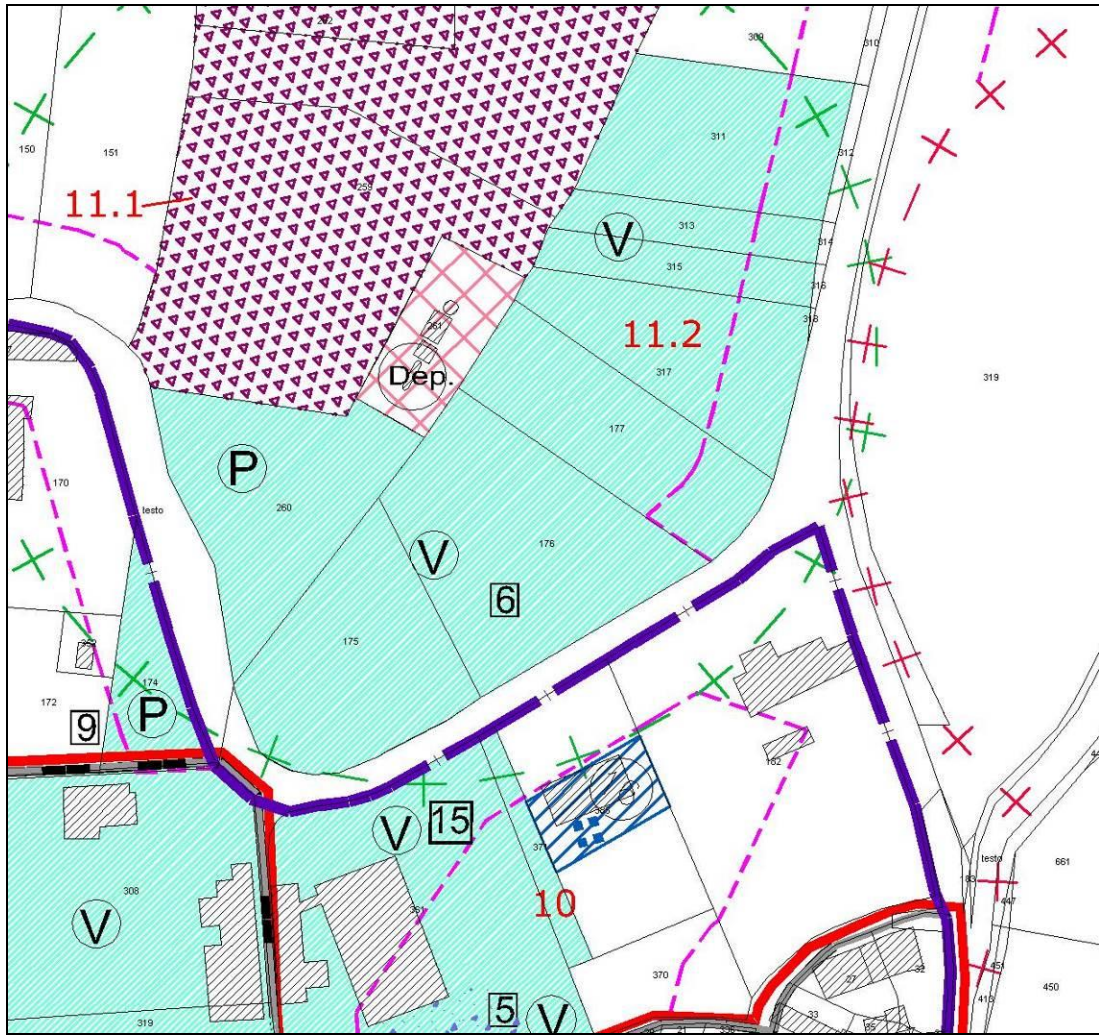
11) La seguente modifica prevede la ridelimitazione di un'area standard a verde pubblico e parcheggio e più precisamente:

11.1 viene stralciata un'area standard a verde pubblico e parcheggio e inserita un'area agricola di tipo E a vigneto di mq 5700, come indicato nella Tav. 1 "Uso del suolo" in riferimento all'Adeguamento del PRG alle indicazioni di tutela per il sito Unesco;

11.2 viene inserita un'area standard a verde pubblico e conseguentemente stralciata un'area agricola di tipo E per mq. 8.100.



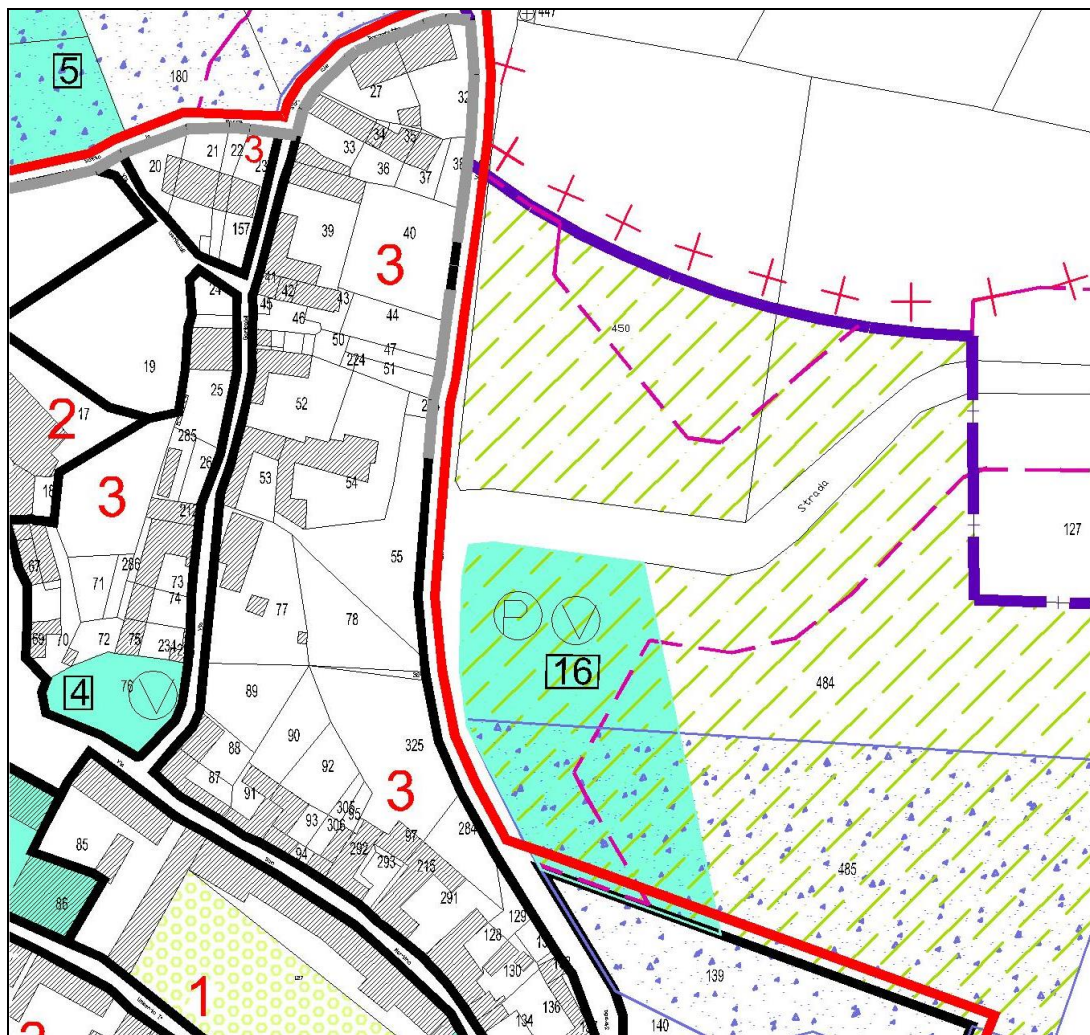
PRG Vigente



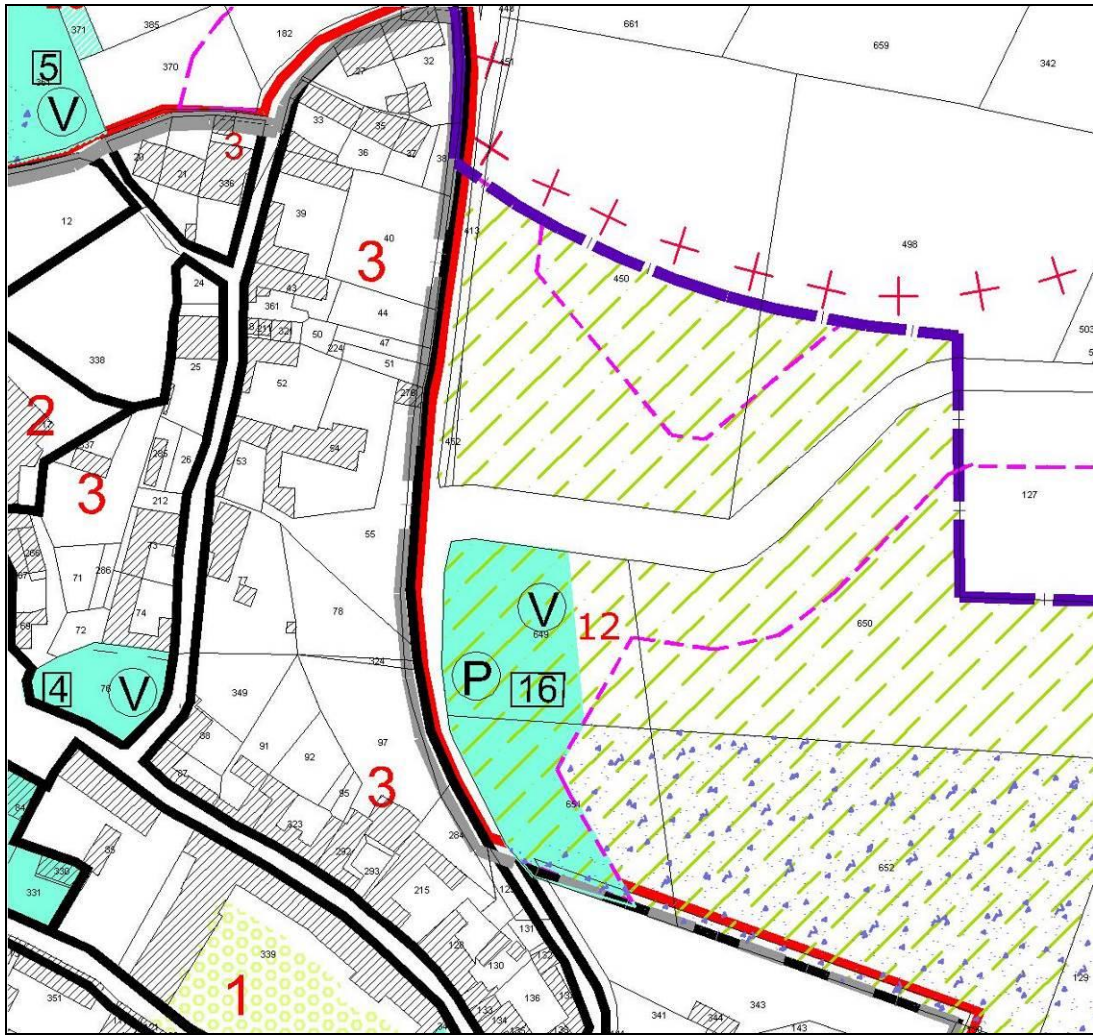
Variante al PRG

12) La modifica prevede la ridelimitazione di un'area standard a verde pubblico e parcheggio e più precisamente viene stralciata la porzione ricadente in area boscata e una parte attualmente adibita alla coltura del legno per complessivi mq 1790.

È stata inoltre ridefinita l'area boscata, erroneamente rappresentata nel PRG Vigente. L'area a bosco è stata ripermimetrata come indicato nella Tav. 1 "Uso del suolo" in riferimento all'Adeguamento del PRG alle indicazioni di tutela per il sito Unesco.



PRG Vigente



Variante al PRG

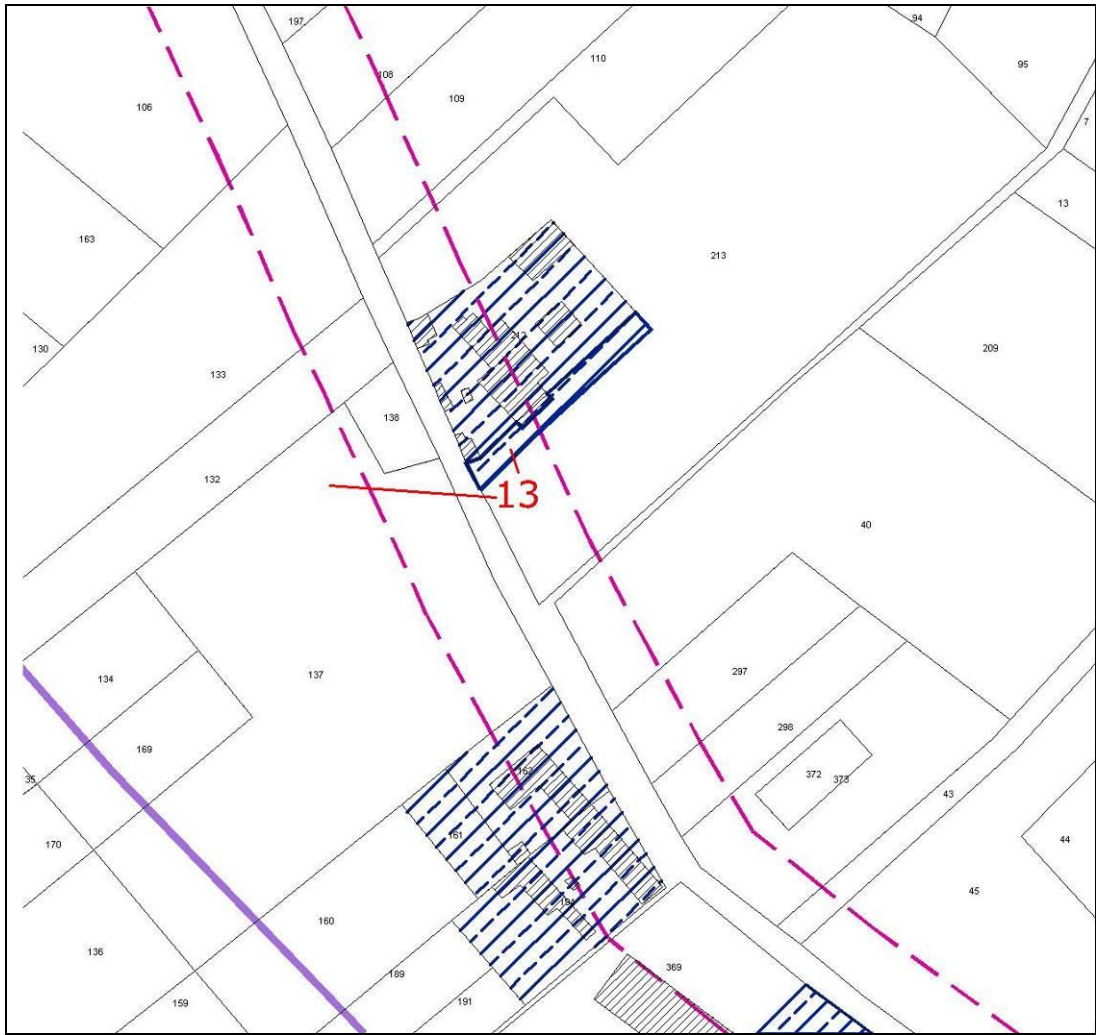
13) Trattasi di correzione di errore materiale. Si prende atto di una situazione esistente da tempo e più precisamente dall'anno 2006, quando il fabbricato rurale (presente nella cartografia vigente) venne demolito.

Nel contempo non si era tenuto conto di una porzione di terreno, frontistante quello precedente, che dà accesso alla proprietà.

Pertanto, vengono corretti questi errori stralciando l'intera area residenziale di tipo B2 di mq 1.160, dove ricadeva il fabbricato demolito e inserita correttamente, la porzione sul lotto frontistante di mq 360. Quindi complessivamente l'area residenziale di tipo B2 viene ridotta di complessivi 800 mq e ricondotti ad area agricola di tipo E.



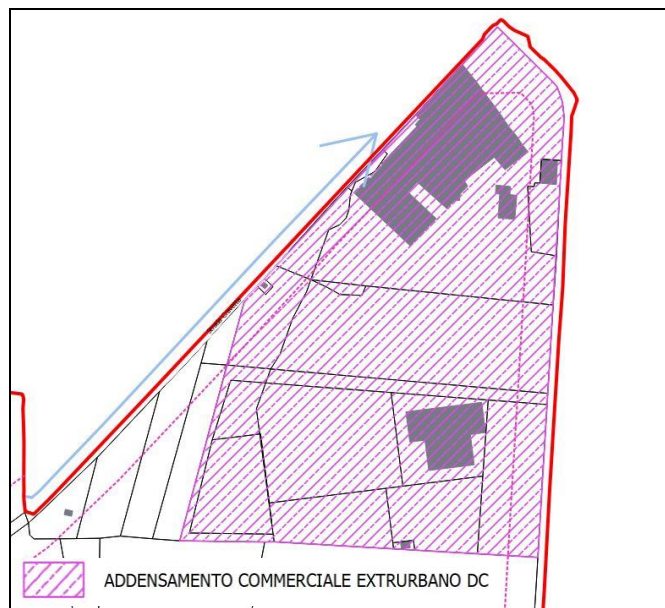
PRG Vigente



Variante al PRG

14) Correzione di errore materiale. Nello specifico le NTA riportano erroneamente l'ambito produttivo 6.7 che doveva essere già stralciato nella Variante Strutturale 2008, adottata con Delibera C.C n. 4 del 26/10/2010 con procedura ai sensi della L.R. 01/2007 in quanto, con Delibera C.C. n. 18 del 28.06.2007 tale ambito è stato trasformato in addensamento commerciale A.5 ai sensi della normativa sul commercio.

Si precisa che l'errore materiale è riportato soltanto all'interno delle NTA, perché nelle tavole del PRGC Vigente l'addensamento commerciale extraurbano è indicato correttamente.



PRGC Vigente

Infine, le Norme Tecniche di Attuazione verranno aggiornate a seguito delle modifiche introdotte. Pertanto si procederà ad aggiornare le superfici dei soli ambiti modificati.

Per meglio comprendere le variazioni apportate alle norme verranno indicate in grassetto le parti aggiunte/modificate, mentre saranno barrati i testi che sono stati stralciati.

Inoltre verrà effettuato un aggiornamento normativo che prevede lo stralcio del D.M. 11/03/1988, superato dal D.M. 14/01/2008, (già indicato nelle NTA), e l'indicazione del nuovo D.M. 17/01/2018 (aggiornamento delle nuove Norme Tecniche sulle Costruzioni).

§ 7. ELENCO PROGRESSIVO DELLE MODIFICHE INTRODOTTE

Num.	B2	C a PdiC singolo	C convenz	Verde Inedif.	Viabilità	Standards	Aree Agricole
1			-4.000				4.000
2.1			4.655	-4.655			
2.2			270		-270		
2.3			-270		270		
2.4					-50		50
2			4.655	-4.655	-50		50
3.1			230	-230			
3.2				-1.140	1.140		
3			230	-1.370	1.140		
4			94		-94		
5							
6				1.000		-1.000	
7			-1.200	1.200			
8		-650					650
9			-1.500	1.500			
10			-120			390	-270
11.1						-5.700	5.700
11.2						8.100	-8.100
11						2.400	-2.400
12						-1.790	1.790
13	-800						800
14							
Totale	-800	-650	-1.841	-2.325	996	0	2.830

§ 8. TABELLA RIASSUNTIVA DELLE AREE NORMATE MODIFICATE

Tabella riassuntiva delle aree normate modificate dalla presente variante parziale n. 1

	Aree di tipo A	Aree di tipo B1	Aree di tipo B2	Aree di tipo C / C Convenz.	Aree di tipo C a PEC	Aree di tipo D1	Aree di tipo D2	Aree di tipo D2 a PEC	Area commerciale A5	Area Turistica Ricettiva	Area a servizi
PRGC Vigente BUR n. 39 del 30/09/2010	103.970	3.512	123.348	32.522	9.900	165.000	19.020	111.265	57.000	24.700	64.226
Varinate Parziale art. 17 comma 5	0	0	-800	-2.491	0	0	0	0	0	0	0
Totale	103.970	3.512	122.548	30.031	9.900	165.000	19.020	111.265	57.000	24.700	64.226

Calcolo C.I.R.T. e Verifica delle aree da destinarsi a Servizi:

Capacità insediativa residenziale teorica	n.	1.313	PRGC Vigente (BUR n. 39 del 30/09/2010)
Differenza Aree residenziali	-3.291 mq.		non c'è incremento della capacità insediativa residenziale [art. 17 c. 5 lett. e) L.R. n. 56/77 e s.m.i.]
Nuova Capacità Insediativa Residenziale Teorica:			
Indice volum. abitat. medio	120 mc./ab.		
Volume in riduzione	-3.291 mc.		
Calcolo decremento abitanti	-3.291 :	120 =	-27 abitanti
<u>C.I.R. a seguito della variante parziale</u>	(1.313 - 27) abitanti	1.286 =	
Superf. necessaria da destinarsi a Servizi	ab.	1.286 x mq./ab.	18 = 23.140
Aree a Servizi P.R.G.C. (art. 21 c. 1 L.R. n. 56/77 e s.m.i.)	mq.	64.226 >	23.140 verificato

Verifica dell'incremento delle superfici territoriali relativi alle aree a servizi di cui all'art. 17 comma 5° lett. c) e lett. d)

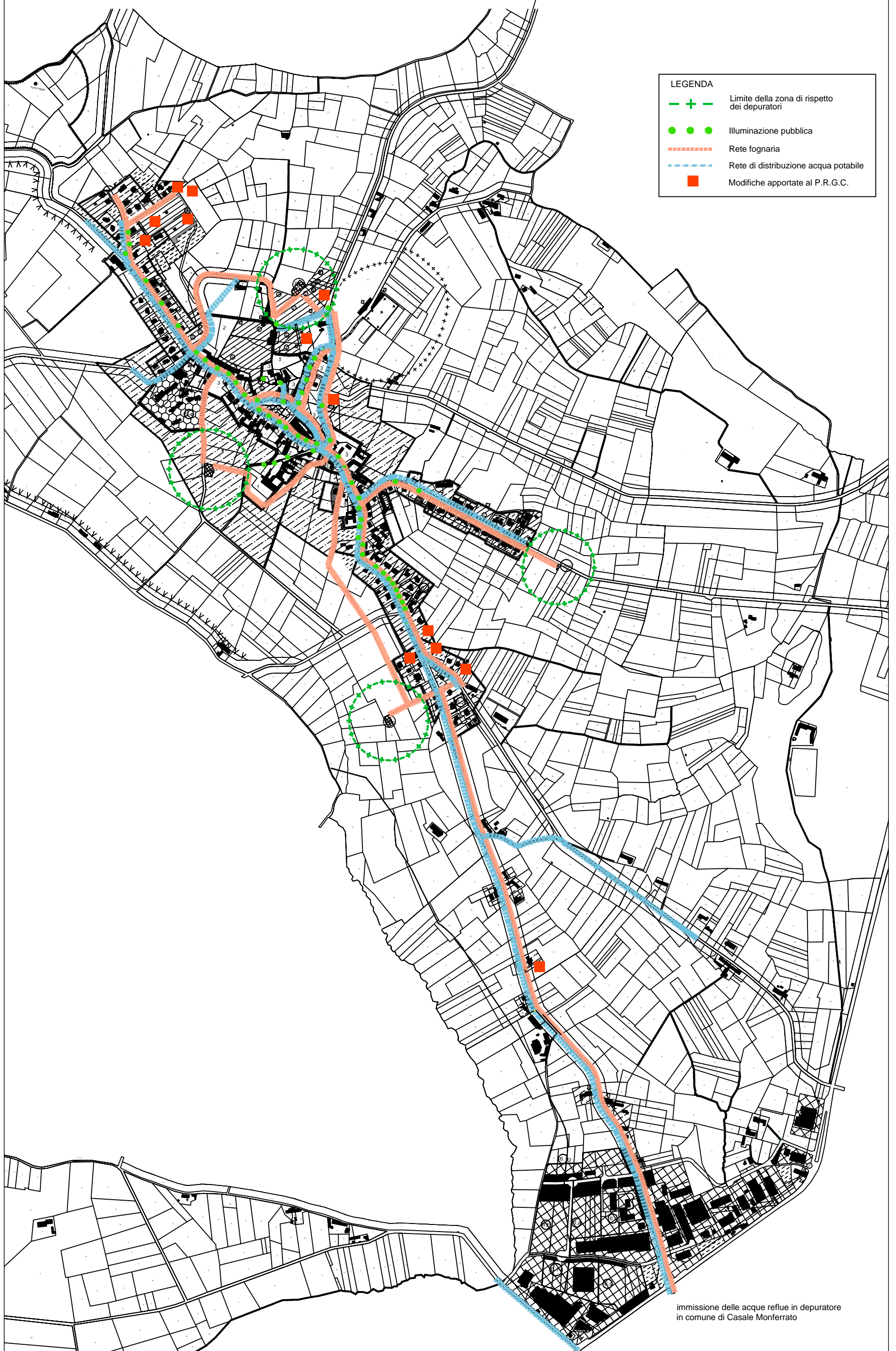
Capacità residenziale teorica:	n.	1.313	PRGC Vigente (BUR n. 39 del 30/09/2010)
Aree a Servizi modificate con la presente variante parzi	mq.	0	
0 :	1.313 =	0.00 <	0,5 mq/ab. Verificato

Verifica dell'incremento delle superfici territoriali relativi alle attività economiche produttive, direzionali turistico-ricettive, commerciali di cui all'art. 17 comma 5° lett. f)

Superf. complessiva aree di cui L.R. 56/77 art. 17 comma 5° lett. f) PRGC Vigente (BUR n. 39 del 30/09/2010)	(165.000+19.020+111.265+57.000+24.700)	=	mq.	376.985
Sup. complessiva aree di cui L.R. 56/77 art. 17 comma 5° lett. f) Var. parz. art. 17 comma 5	(165.000+19.020+111.265+57.000+24.700)	=	mq.	376.985 superficie invariata, rispetto il PRG vigente (BUR n. 39 del 30/09/2010)
% incremento ammesso per Comuni con popolazione sino a 10.000 abitanti pari al				6.00%
Incremento massimo ammesso per Comuni con popolazione sino a 10.000 abitanti				
	376.985	x	6.00%	= 22.619 mq.
Verifica incremento:	0	<	22.619	Verificato
pari ad un aumento/diminuzione % dello			0.00%	

**§ 9. TAVOLA SCHEMATICA DELLE URBANIZZAZIONI PRIMARIE
ESISTENTI NELL'AMBITO DELLA PRESENTE VARIANTE**

TAVOLA SCHEMATICA DELLE URBANIZZAZIONI PRIMARIE ESISTENTI NELL'AMBITO DELLA PRESENTE VARIANTE



§ 10. DESCRIZIONE DELLE MODIFICHE APPORTATE PER L'ADEGUAMENTO UNESCO

Lo scopo principale di questa variante al PRG vigente riguarda principalmente l'adeguamento del suddetto strumento urbanistico alle indicazioni di tutela per il Sito UNESCO "I paesaggi vitivinicoli del Piemonte: Langhe-Roero e Monferrato" Componente 6 - "Il Monferrato degli Infernot".

Le modifiche introdotte riguardano sostanzialmente il recepimento delle risultanze degli studi emersi durante l'analisi paesaggistica di adeguamento alle Linee Guida Unesco.

Nella tabella seguente vengono riassunte le principali azioni previste dalla variante parziale nell'ambito dell'Adeguamento Unesco.

Ambiti di applicazione della variante	Azione di variante		
Adeguamento Unesco	A	A.1	<u>RETICOLO IDROGRAFICO</u> Modifica ART.19 NTA "prescrizioni di carattere geologico" – comma "Normative particolari"
		A.2	<u>ATTIVITA' AGRARIE E VIGNETI</u> Modifica ART.9 NTA "Tipi di intervento" – comma E "Aree ed edifici di tipo E" Modifica ART.10 NTA "Interventi ammessi ed esclusi nelle aree inedificabili e nelle aree ad edificabilità limitata e controllata" – comma 7 "Colture specializzate e vigneti DOC E DOCG"
		A.3	<u>CIABOT</u> Modifica e implementazione – ART.14 NTA Beni colturali e ambientali da salvaguardare e norme generali di difesa e valorizzazione del paesaggio- comma F
		A.4	<u>INFERNOT</u> Modifica e implementazione ART.14 NTA "Beni colturali e ambientali da salvaguardare e norme generali di difesa e valorizzazione del paesaggio"- comma G Modifica ART. 7 "Prescrizioni operative" +
		A.5	<u>POZZI E AVAMPOZZI</u> Modifica e implementazione ART.14 NTA Beni colturali e ambientali da salvaguardare e norme generali di difesa e valorizzazione del paesaggio- comma H
		A.6	<u>NUOVI IMPIANTI</u> Nuovo articolo NTA : ART.16 bis Localizzazione impianti tecnologici e di produzione energetica
		A.7	<u>AREE BOScate</u> Modifica - ART.10 NTA Interventi ammessi ed esclusi nelle aree inedificabili e nelle aree ad edificabilità limitata e controllata – comma 5 "aree boscate"
		A.8	<u>VIABILITÀ</u> Modifica - ART.10 NTA "Interventi ammessi ed esclusi nelle aree inedificabili e nelle aree ad edificabilità limitata e controllata" – comma 2 lettera b)

	A.9	<u>RIPRISTINO ALTERAZIONI</u> Modifica – ART.8 NTA “Destinazioni d’uso”
	A.10	<u>NUOVI INTERVENTI AREE A,B,C,D ED E</u> Modifica art.9 NTA “Tipi di intervento”
	A.11	<u>NUOVI INTERVENTI AREA INDUSTRIALE</u> Modifica art.9 NTA “Tipi di intervento” – comma D “Aree ed edifici di tipo D”
	B	Adeguamento cartografico con inserimento sulle seguenti tavole urbanistiche di boschi, vigneti, infernot, ciabot, pozzi e avampozzi: “Tavola 2: Assetto insediativo complessivo del territorio comunale” scala 1:5.000 - Tavola 3fa: TERRUGGIA - Sviluppo del territorio urbanizzato e urbanizzando (scala 1:2.000) - Tavola 3fb: TERRUGGIA Zona Industriale - Sviluppo del territorio urbanizzato e urbanizzando scala 1:2.000 - Tavola 0.1.3: Carta della utilizzazione del suolo scala 1:5.000

Nella tabella sopra indicata sono state differenziate due tipi di azioni di variante ovvero quelle di tipo normativo (identificate con lettera A), divise per argomenti trattati e relativo articolo delle NTA variato e/o implementato, e le modifiche di tipo cartografico (lettera B), che riguardano l’inserimento sulle tavole di PRGC degli elementi caratterizzanti il paesaggio vitivinicolo e l’uso agricolo del suolo.

Sono state aggiornate, rispetto al PRGC vigente, le aree coltivate a vigneto così come le aree boscate (vedasi gli estratti cartografici di confronto di seguito riportati). In particolare queste ultime, partendo dai dati del SIFOR, sono state controllate con rilievo in sito e cartograficamente riviste.

Nelle tavole di PRG vengono inseriti i ciabot, gli infernot e i pozzi e avampozzi ricavati dall’analisi paesaggistica. Per alcuni di tali elementi, legati alla coltivazione e produzione viticola e vinificazione (ciabot ed infernot), è stato assegnato un codice identificativo ed è stata compilata una scheda di indagine, che è allegata in appendice alle NTA e ne costituisce parte integrante.

Nelle NTA sono state poi allegate anche le schede d’intervento in cui vengono meglio descritti gli elementi di detrazione visiva presenti sul territorio e che devono essere mitigati e riqualificati; anche tali elementi sono individuati con codice identificativo.

L’analisi paesaggistica non si è limitata allo studio degli elementi legati alla cultura e tradizione del vino da salvaguardare e valorizzare, ma ha anche documentato e descritto gli elementi di rilevanza storico-architettonica di



maggior pregio (evidenziati all'interno della tavola 2 "Stato insediativo" allegato 1 alla presente relazione illustrativa).

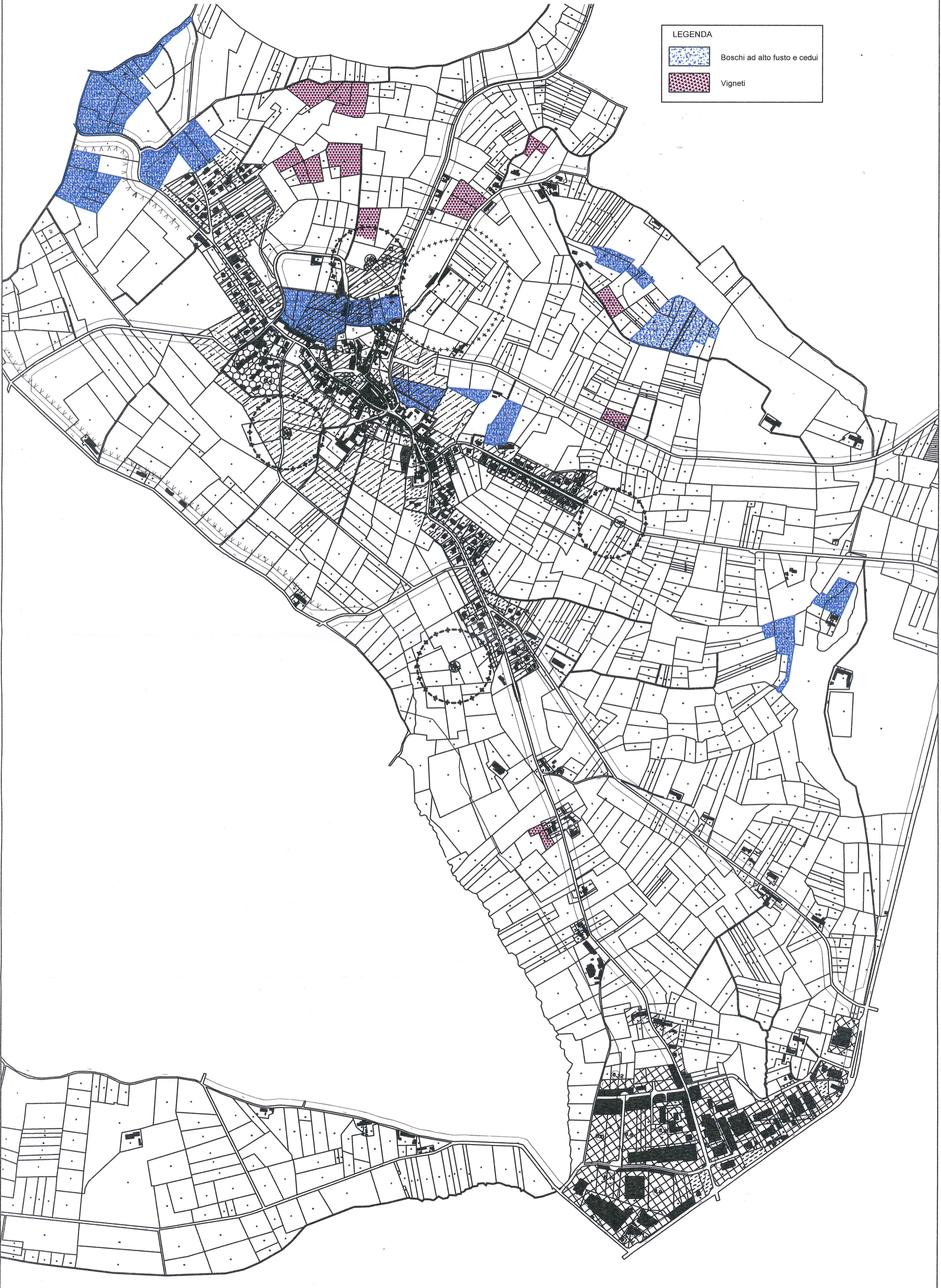
Per le emergenze architettoniche si rimanda alla tavola 4f "Terruggia; Sviluppi dei nuclei storico ambientali" allegata al PRG vigente, che evidenzia in legenda tutti gli interventi edilizi ammissibili, fabbricato per fabbricato, secondo le prescrizioni di cui all'art.24, L.R. 56/77. In particolare per gli edifici ubicati all'interno del centro storico (vedasi ville storiche, parchi, edifici di culto, etc., descritti nella relazione di analisi paesaggistica – allegato 1 alla presente relazione illustrativa) e la Torre Veglio, quale monumento isolato, non è stata redatta una schedatura ad hoc e non sono state indicate ulteriori prescrizioni di carattere urbanistico in quanto già normati all'art. 14 delle NTA come beni culturali ed ambientali da salvaguardare e valorizzare.

**§ 11. TAVOLA DEI BOSCHI E DEI VIGNETI PRIMA
DELL'ADEGUAMENTO UNESCO**

TAVOLA DEI BOSCHI E DEI VIGNETI PRIMA DELL'ADEGUAMENTO UNESCO

LEGENDA



	Boschi ad alto fusto e cedui
	Vigneti



**§ 12. TAVOLA DEI BOSCHI E DEI VIGNETI A SEGUITO
DELL'ADEGUAMENTO UNESCO**

TAVOLA DEI BOSCHI E DEI VIGNETI A SEGUITO DELL'ADEGUAMENTO UNESCO

LEGENDA

	Boschi ad alto fusto e cedui
	Vigneti

