

**COMUNITÀ COLLINARE VAL TIGLIONE E DINTORNI  
COMUNE DI VINCHIO  
PROVINCIA DI ASTI**

**PIANO REGOLATORE  
GENERALE COMUNALE  
VARIANTE N. 7 COMMA 5,  
ART. 17 L.R. 56/77 S.M.I.**

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA  
VARIANTE PARZIALE 7**

**URBANISTA  
STUDIO VILLERO  
VIA PETRARCA 9A – ASTI**

**IL PRESIDENTE  
(PIERLUIGI BERTA)**

**IL SEGRETARIO DELL'UNIONE  
(DOTT. LUIGI BUSCAGLIA)**

**IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO  
(DOTT.SSA GABRIELLA GENTILE)**

**ADOTTATO CON DELIBERAZIONE C.U. N.      IN DATA**



## 1. PREMESSE

La **Legge Regionale 5 dicembre 1977, n. 56 e s.m.i.** (Tutela ed uso del suolo)” come modificata dalla **Legge Regionale 25 marzo 2013, n. 3** (Modifiche alla legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo) e ad altre disposizioni regionali in materia di urbanistica ed edilizia), dalla **Legge Regionale 12 agosto 2013 n. 17** e dalla **Legge Regionale 11 marzo 2015, n. 3** “Disposizioni regionali in materia di semplificazione”, Capo IV, art. 29 e Capo IX, artt. 43-44-45 stabilisce, al comma 2 dell’art. 17, che costituiscono varianti al PRG le modifiche degli elaborati, delle norme di attuazione o di entrambi che, con riferimento agli ambiti oggetto di modifica, sono conformi agli strumenti di pianificazione territoriale e paesaggistica regionali e provinciali, nonché ai piani settoriali e ne attuano le previsioni; tali condizioni devono essere espressamente dichiarate nelle deliberazioni di adozione e approvazione delle varianti stesse.

Inoltre, il **comma 5 dell’art. 17 stabilisce che sono varianti parziali al PRG le modifiche che soddisfano tutte le seguenti condizioni:**

- a) non modificano l’impianto strutturale del PRG vigente, con particolare riferimento alle modificazioni introdotte in sede di approvazione;
- b) non modificano in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale o comunque non generano statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale;
- c) non riducono la quantità globale delle aree per servizi di cui all’articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, nel rispetto dei valori minimi di cui alla L.R. 56/77 smi;
- d) non aumentano la quantità globale delle aree per servizi di cui all’articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, oltre i valori minimi previsti dalla L.R. 56/77 smi;
- e) non incrementano la capacità insediativa residenziale prevista all’atto dell’approvazione del PRG vigente nei comuni la cui popolazione residente supera i diecimila abitanti; non incrementano la predetta capacità insediativa residenziale in misura superiore al 4 per cento, nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti, con un minimo di 500 metri quadrati di superficie utile lorda comunque ammessa; tali incrementi sono consentiti ad avvenuta attuazione di almeno il 70 per cento delle previsioni del PRG vigente relative ad aree di nuovo impianto e di completamento a destinazione residenziale; l’avvenuta attuazione è dimostrata conteggiando gli interventi realizzati e quelli già dotati di titolo abilitativo edilizio;
- f) non incrementano le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive, in misura superiore al 6 per cento nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti, al 3 per cento nei comuni con popolazione residente compresa tra i diecimila e i ventimila abitanti, al 2 per cento nei comuni con popolazione residente superiore a ventimila abitanti;
- g) non incidono sull’individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modificano la classificazione dell’idoneità geologica all’utilizzo urbanistico recata dal PRG vigente;

h) non modificano gli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 24, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti.

Il comma 7, art. 17 della citata L.R. 56/77 e s.m.i. stabilisce poi l'iter di approvazione della variante parziale, schematicamente rappresentato nella tabella che segue, tratta dalla pubblicazione Legge Regionale 56<sup>3+17+3</sup> – aggiornamento 3 agosto 2015 – Regione Piemonte - Assessorato all'Ambiente, Urbanistica, Programmazione territoriale e paesaggistica, Sviluppo della montagna, Foreste, Parchi, Protezione Civile:

### ITER PROCEDURALE

La Variante è adottata dal Consiglio Comunale (**DCC1**)  
(data di avvio della salvaguardia)



La DCC1 deve contenere:

- a) La puntuale elencazione delle condizioni per cui la Variante è classificata come parziale (*vedere pagina seguente*),
- b) Prospetto riassuntivo della capacità insediativa disponibile



Pubblicazione per 30 gg sul sito informatico del Comune  
Dal 15° al 30° giorno possibilità di presentare osservazioni



Contestualmente all'avvio della pubblicazione, invio alla Provincia



La Provincia, entro 45 gg dalla ricezione, si pronuncia su:

- a) Classificazione come variante parziale
- b) Rispetto dei parametri dimensionali e localizzativi
- c) Compatibilità con PTCP

(condizione di silenzio-assenso da parte della Provincia, entro i 45 gg)



La Variante è approvata dal Consiglio Comunale, entro 30 gg dalla conclusione della pubblicazione (**DCC2**),  
dando atto di aver recepito le indicazioni espresse dalla provincia



**La Variante entra in vigore con la pubblicazione della DCC2 sul BURP**



La deliberazione viene trasmessa alla Regione e alla Provincia entro 10 gg dall'adozione

#### Per quanto attiene alla VAS:

- a) La Variante Parziale è sottoposta a verifica preventiva di assoggettabilità alla VAS, a cura del Comune, ove dotato di Organo Tecnico (comma 8; art. 3 bis, comma 7)

## **2. SITUAZIONE URBANISTICA COMUNALE**

Il Comune di Vinchio è dotato di:

- PRGC approvato con D.G.R. n. 148-13412 in data 09/03/1992;
- Variante parziale n. 1 approvata con D.C.C. n. 11 in data 15/06/1998;
- Variante parziale n. 2 approvata con D.C.C. n. 16 in data 26/06/2000;
- Variante parziale n. 3 approvata con D.C.C. n. 42 in data 28/12/2004;
- Variante parziale n. 4 approvata con D.C.C. n. 09 in data 15/03/2006;
- Variante parziale n. 5 approvata con D.C.C. n. 22 in data 28/06/2006;
- Variante parziale n. 6 approvata con D.C.C. n. 07 in data 09/04/2010;
- Variante strutturale approvata con D.C.C. n. 29 in data 14/11/2013.

Il comune di Vinchio, con D.C.C. n. 22 in data 21/12/2015, esecutiva a sensi di legge, ha deliberato, a decorrere dal 1 gennaio 2016, la gestione in forma associata, tramite l'Unione di Comuni "Comunità Collinare Val Tiglione e dintorni", della funzione relativa alla "pianificazione urbanistica ed edilizia di ambito comunale nonché la partecipazione alla pianificazione territoriale di livello sopra comunale": pertanto, nell'ambito dell'esercizio della funzione associata suddetta, gli organi istituzionali dell'Unione sono deputati all'approvazione delle varianti ai Piani Regolatori e degli Strumenti Urbanistici Esecutivi dei PRG dei singoli comuni aderenti all'Unione stessa.

La Comunità Collinare Val Tiglione e dintorni, con la deliberazione della Giunta dell'Unione numero 37 in data 24/7/2017, ha approvato le indicazioni operative relative alle varianti ai piani regolatori dei Comuni aderenti che stabiliscono che il comune interessato dalla variante provveda ad approvare:

- delibera di avvio della procedura di variante al PRG, da parte della giunta comunale, con indicazione dell'oggetto della stessa e della disponibilità dei fondi occorrenti in bilancio con impegno al trasferimento degli stessi all'Unione;
- delibera di presa d'atto, da parte del consiglio comunale, del Progetto Preliminare di variante che verrà sottoposto all'adozione del Consiglio dell'Unione.

Il comune di Vinchio, con D.G.C. n. 43 in data 05/12/2017, ha approvato l'avvio delle procedure per la redazione della variante parziale numero 7 al P.R.G.C.

### 3. LA SETTIMA VARIANTE PARZIALE AL P.R.G.C.

La presente settima variante parziale al P.R.G.C., soddisfacendo le condizioni di cui al comma 2 e al comma 5, art. 17 della Legge Regionale 5 dicembre 1977, n. 56 come modificata dalle LL.RR. 3/2013, 17/2013 e 3/2015, è da considerarsi come **variante parziale** e come tale da approvarsi secondo le procedure fissate al comma 7, art. 17 della L.R. 56/77 s.m.i.

Tale variante parziale, della quale la presente relazione illustrativa forma parte integrante, viene redatta per le seguenti motivazioni:

1. **introdurre la destinazione d'uso turistico-ricettiva per l'area per attrezzature sociali di interesse comune IC2 contenente un immobile di proprietà del Comune di Vinchio attualmente in comodato all'Ente di Gestione del Parco Paleontologico Astigiano;**
2. **modifica alla definizione di "ristrutturazione edilizia" riportata nelle vigenti Norme Tecniche di Attuazione.**

#### 3.1. INTRODUZIONE DESTINAZIONE D'USO TURISTICO-RICETTIVA PER L'AREA IC2

Al fine di permettere l'uso dell'esistente struttura quale ostello per la gioventù, all'art. 18 - AREE DESTINATE A SERVIZIO PUBBLICO - SP viene introdotto il seguente comma 3:

*“In particolare, nell'area identificata con il simbolo IC2 contenente un immobile di proprietà del Comune di Vinchio attualmente in comodato all'Ente di Gestione del Parco Paleontologico Astigiano, è ammessa la destinazione d'uso turistico-ricettiva.”*

#### 3.2. MODIFICA ALLA DEFINIZIONE DI “RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA”

Le Norme Tecniche di Attuazione del vigente PRGC riportano, agli artt. 8 e 8.e, definizioni di “ristrutturazione edilizia” non coerenti con l'attuale normativa, suddividendo la stessa in ristrutturazione di tipo a e di tipo b secondo la Circolare del Presidente della Giunta Regionale n. 5/SG/URB del 27/04/84, ormai desueta: da tali articoli risulta una difficoltà di interpretazione e di applicazione dell'intervento edilizio da parte del tecnico comunale responsabile dell'ufficio tecnico-urbanistico.

Per tale motivo è intenzione dell'Amministrazione comunale provvedere ad una modifica della definizione di “ristrutturazione edilizia”.

Qui di seguito si illustrano le modifiche sopra descritte riportando il testo delle Norme di Attuazione vigenti e quello in variante: per semplificare l'individuazione delle modifiche apportate si è scelto di individuare:

parti di testo stralciate:

**carattere-barrato-evidenziato**

parti di testo aggiunte:

**grassetto corsivo evidenziato**

**ART. 5 bis CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITÀ' GEOMORFOLOGICA E DELL'IDONEITA' ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA**

**Divieto di realizzare locali interrati a quote inferiori all'attuale piano campagna.**

**Relativamente ai fabbricati esistenti sono ammessi in assenza della realizzazione delle opere di difesa:**

- 1. interventi di manutenzione ordinaria ;**
- 2. interventi di manutenzione straordinaria;**
- 3. restauro e risanamento conservativo;**
- 4. ristrutturazione ~~di tipo A)~~**
- 5. adeguamenti che consentano una più razionale fruizione degli edifici esistenti, adeguamenti igienico - funzionali (es. realizzazione di ulteriori locali di recupero di preesistenti locali inutilizzati, pertinenze quali box, ricovero attrezzi etc.).**
- 6. cambio di destinazione d'uso che non implicino un aumento del rischio.**

**ART. 8 TIPI DI INTERVENTO**

Gli interventi previsti dal P.R.G.C. per tutte le destinazioni d'uso, anche non residenziale, sono i seguenti:

**~~Il piano si attua secondo i tipi di intervento di cui all'art. 13 della L.R. 56/77 s.m.i., così come specificati dalla Circ. Reg. n° 5/SG/URB del 27/04/84 e dal TU Edilizia (DPR. 380/2001 e s.m.i.), fermo restando che, ai fini della omogeneizzazione normativa, la definizione di "Demolizione con ricostruzione" è comprensiva di tutti gli interventi ammessi dalla definizione di "ristrutturazione" di cui all'art. 3 del TU Edilizia (DPR. 380/2001).~~**

**Gli interventi di cui al comma precedente sono identificati come segue:**

- |  |                        |
|--|------------------------|
| - Manutenzione ordinaria                                       | (Art. 8.a.)            |
| - Manutenzione straordinaria                                   | (Art. 8.b.)            |
| - Restauro e risanamento conservativo                          | (Art. 8.d.)            |
| - Ristrutturazione edilizia <b>di tipo A e tipo B</b>          | (Art. 8.e.)            |
| - Demolizione <b>senza ricostruzione / con ricostruzione</b>   | (Art. 8.f.)            |
| - Ampliamento  | (Art. 8.g.)            |
| - Nuova costruzione  | (Art. 8.h.)            |
| <del>- Restauro e/o ristrutturazione di bassi fabbricati</del> | <del>(Art. 8.i.)</del> |
| <b>- Mutamento di destinazione d'uso</b>                       | <b>(Art. 8.l)</b>      |
| <b>- Ristrutturazione urbanistica</b>                          | <b>(Art. 8.m)</b>      |

## ART. 8.e. - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA ~~DI TIPO A E TIPO B~~

~~Gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono dar luogo ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Si distinguono due tipi di ristrutturazione di tipo a) e di tipo b) ai sensi della citata circolare regionale.~~

~~L'intervento di ristrutturazione di tipo a) può prevedere la realizzazione di tamponamenti esterni a chiusura dei volumi esistenti finalizzati alla formazione di nuovi locali senza che ciò costituisca aumento di superficie utile. I previsti tamponamenti dovranno essere posizionati in arretrato rispetto alle strutture esistenti, in modo da consentirne la leggibilità. Gli eventuali solai potranno essere inseriti soltanto nei locali a doppia altezza.~~

~~Sono previste dalla ristrutturazione di tipo b) anche le seguenti opere aggiuntive:~~

~~—modificazioni delle quote degli orizzontamenti e delle scale, realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per le trasformazioni di organismi edilizi o di loro parti, anche qualora ciò comporti la realizzazione di nuove superfici utili. Ove ciò risulti necessario al fine di conservare l'impianto strutturale originario o di far fronte a mutate esigenze distributive o d'uso, è ammessa anche la realizzazione di colle-~~

~~gamenti verticali all'esterno dei fabbricati.~~

~~—modificazioni ed integrazioni dei tamponamenti esterni.~~

**Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria del fabbricato preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente.**



## ART. 11 AREA OMOGENEA DI CENTRO STORICO AMBIENTALE - C.S.

Il CENTRO STORICO è delimitato sulle tavole grafiche di P.R.G.C. con apposita simbologia.

Destinazioni d'uso ammesse:

In tali aree previste ad uso residenziale si intende la destinazione abitativa sia permanente che temporanea.

Sono ammesse inoltre le seguenti destinazioni:

- attività distributive come negozi, mercati coperti, punti di vendita al dettaglio con l'esclusione dei supermercati e dei grandi magazzini di vendita all'ingrosso **delle medie e grandi strutture di vendita**;
- attività terziarie, quali uffici, studi professionali, sedi o agenzie commerciali, finanziarie, amministrative, direzionali;
- attività ricettive, ricreative, associative, sportive, culturali e pubblici servizi (bar, caffè, alberghi, ristoranti, mense, tavole calde, ecc.) attrezzature pubbliche o riservate alle attività collettive;
- attività artigianali al servizio della residenza quando non rumorose, moleste o nocive;
- autorimesse pubbliche o private;
- attività connesse con l'agricoltura, piccole stalle ed allevamenti di animali da cortile per uso domestico, quando tale attività sia già esercitata alla data di approvazione del P.R.G.C. (sono da escludersi invece gli allevamenti suini);
- attrezzature pubbliche o riservate alle attività collettive.

Le destinazioni d'uso degli immobili sono vincolanti; ogni abusivo mutamento provoca la revoca dell'agibilità e abitabilità dei locali e della licenza di esercizio.

Interventi ammessi:

Ai sensi dell'art. 27 della Legge 457/78, degli articoli 12 e 41 bis della Legge Regionale 56/77 e successive modifiche, le aree di Centro Storico sono indicate come "zone di recupero". Con riferimento all'art. 24 della L.R. n. 56/77, nelle aree suddette è fatto divieto di modificare di norma i caratteri ambientali, della trama viaria ed edilizia esistenti, nonché dei manufatti che costituiscono testimonianza storica, culturale e tradizione locale.

Gli interventi nell'area omogenea C.S. saranno assoggettati a ~~concessione singola~~ **permesso di costruire o altro titolo abilitativo al contempo vigente** ~~e/o mediante~~ **oppure a** S.U.E. (Piano di Recupero) di iniziativa pubblica e/o privata, **in funzione dell'intervento**.

Gli interventi ammessi sono quelli previsti dall'art. 8 delle presenti Norme limitatamente a:

- Manutenzione ordinaria (8.a.)
- Manutenzione straordinaria (8.b.)
- Restauro e risanamento conservativo (8.d.)
- Ristrutturazione edilizia **di tipo A** (8.e.)
- **Mutamento di destinazione d'uso (8.l)**

**ART. 12 AREE OMOGENEE DI RISTRUTTURAZIONE ED UTILIZZO FUNZIONALE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE (a capacità insediativa esaurita) RT1 - RT2 - RT3 - ~~RT4 - RT5~~**

Le aree omogenee RT1 - RT2 - RT3 - ~~RT4 - RT5~~ sono delimitate sulle tavole grafiche del P.R.G.C. con apposita simbologia.

Destinazioni d'uso ammesse:

In tali aree, previste ad uso residenziale, si intende propria la destinazione abitativa, sia permanente che temporanea.

Sono ammesse inoltre le seguenti destinazioni:

- attività distributive come negozi, mercati coperti, punti di vendita al minuto, ~~con l'esclusione dei supermercati e dei grandi magazzini di vendita all'ingrosso.~~
- attività terziarie quali uffici, studi professionali, sedi o agenzie commerciali, finanziarie, amministrative, direzionali;
- attività ricettive, ricreative, associative, sportive, culturali e pubblici servizi (bar, caffè, alberghi, ristoranti, mense, tavole calde..) attrezzature pubbliche o riservate alle attività collettive;
- attività artigianali al servizio della residenza quando non rumorose, moleste o nocive;
- attività connesse con l'agricoltura quali stalle per l'allevamento bovino, allevamento di animali da cortile per uso domestico, quando tali attività siano già esercitate alla data di approvazione del presente P.R.G.C. (sono da escludersi gli allevamenti suini);
- attrezzature pubbliche e riservate alle attività collettive.

Le destinazioni d'uso degli immobili sono vincolanti; ogni abusivo mutamento provoca la revoca dell'~~abitabilità~~ e agibilità dei locali o della licenza di esercizio.

Interventi ammessi:

Gli interventi ammessi in tali aree sono quelli indicati all'art. 8 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione limitatamente ai punti:

- Manutenzione ordinaria (8.a.)
- Manutenzione straordinaria (8.b.)
- Restauro e risanamento conservativo (8.d.)
- Ristrutturazione edilizia ~~di tipo A e tipo B~~ (8.e.)

**ART. 13 AREE OMOGENEE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO  
E/O NUOVO IMPIANTO - RC1 - RC2 - RC4 - RC5 - ~~C1~~ - C2 -  
C3 - C4**

Le aree omogenee RC1 - RC2 - RC3 - RC4 - RC5 ~~C1~~ - C2 - C3 - C4 sono delimitate sulle tavole grafiche di P.R.G.C. con apposita simbologia.

Destinazioni d'uso ammesse:

In tali aree, previste ad uso residenziale, si intende propria la destinazione abitativa sia permanente che temporanea.

Sono inoltre ammesse le seguenti destinazioni:

- attività distributive come negozi, mercati coperti, punti di vendita al minuto, ~~con l'esclusione dei supermercati e dei grandi magazzini di vendita all'ingrosso;~~
- attività terziarie, quali uffici, studi professionali, sedi o agenzie commerciali, finanziarie, amministrative, direzionali;
- attività ricettive, ricreative, associative, sportive, culturali e pubblici esercizi (bar, caffè, alberghi, ristoranti, mense, tavole calde, ecc...) attrezzature pubbliche o riservate alle attività collettive;
- attività artigianali al servizio della residenza quando non rumorose, moleste o nocive;
- autorimesse pubbliche o private;
- attività connesse con l'agricoltura, l'allevamento bovino ed allevamenti di animali da cortile per uso domestico, quando tali attività siano già esercitate alla data di approvazione del presente P.R.G.C. (sono da escludersi gli allevamenti suini);
- attrezzature pubbliche o riservate alle attività collettive.

Le destinazioni d'uso degli immobili sono vincolanti; ogni abusivo mutamento provoca la revoca dell'agibilità o dell'abitabilità dei locali o della licenza di esercizio.

Interventi ammessi:

Gli interventi ammessi in tali aree sono quelli indicati all'art. 8 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione limitatamente ai punti:

- Manutenzione ordinaria (8.a.)
- Manutenzione straordinaria (8.b.)
- Restauro e risanamento conservativo (8.d.)
- Ristrutturazione edilizia ~~di tipo A e tipo B~~ (8.e.)

**ART. 15 AREE OMOGENEE DESTINATE A COMPLETAMENTO DI  
ATTIVITA' INDUSTRIALE E ARTIGIANALE -IR1- IR2**

Il P.R.G. individua gli impianti produttivi che si confermano nella loro ubicazione.

Gli impianti di cui al presente articolo sono delimitati sulle tavole grafiche del P.R.G. ed individuati con l'apposita simbologia **IR2**.

Interventi ammessi:

Per gli impianti produttivi ~~in zona impropria~~ confermati nella loro ubicazione sono ammessi:

- Manutenzione ordinaria (8.a.)
- Manutenzione straordinaria (8.b.)
- Restauro e risanamento conservativo (8.d.)
- Ristrutturazione edilizia ~~di tipo A e tipo B~~ (8.e.)

**ART. 16 AREE OMOGENEE DESTINATE A NUOVO IMPIANTO DI  
ATTIVITA' INDUSTRIALI E ARTIGIANALI - IN**

- **Manutenzione ordinaria** (8.a.)
- **Manutenzione straordinaria** (8.b.)
- **Restauro e risanamento conservativo** (8.d.)
- **Ristrutturazione edilizia ~~di tipo A e tipo B~~** (8.e.)
- **Ampliamento** (8.g.)
- Nuova costruzione (8.h.)

**ART. 17 AREE OMOGENEE AGRICOLE E NUCLEI RURALI - AG**

Nelle aree destinate ad uso agricolo e nell'ambito dei nuclei rurali sono obbiettivi prioritari la valorizzazione, il recupero, il potenziamento e l'ammodernamento delle unità produttive e ogni intervento atto a soddisfare le esigenze economiche e sociali dei produttori e dei lavoratori agricoli.

Le aree destinate all'uso agricolo e ai nuclei rurali sono delimitate sulle tavole grafiche del PRG.

~~Le aree destinate all'uso agricolo sono altresì distinte con la simbologia prevista per esse, per classi produttive.~~

**Destinazioni d'uso ammesse:**

Nelle aree di cui al presente articolo i fabbricati sono adibiti ad uso rurale e connessi con l'agricoltura.

Le destinazioni d'uso di cui al presente capo sono vincolate al rispetto delle prescrizioni specifiche successive.

Interventi ammessi:

Gli interventi ammessi in tali aree sono quelli indicati all'art. 8 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione limitatamente ai punti:

- Manutenzione ordinaria (8.a.)
- Manutenzione straordinaria (8.b.)
- Restauro e risanamento conservativo (8.d.)
- Ristrutturazione edilizia **di tipo A e tipo B** (8.e.)

Altri interventi ammessi:

Sul patrimonio edilizio esistente non destinato al servizio dell'agricoltura o per gli edifici rurali abbandonati o non più necessari alle aziende agricole sono ammessi i seguenti interventi:

- Manutenzione ordinaria (8.a.)
- Manutenzione straordinaria (8.b.)
- Restauro e risanamento conservativo (8.d.)
- Ristrutturazione edilizia **di tipo A e tipo B** (8.e.)



Nella Tav. 7 vengono cartograficamente individuati due edifici rurali non più necessari alle esigenze delle aziende agricole: per tali edifici è ammesso, oltre l'utilizzo a scopo residenziale (già consentito dal vigente PRG), anche l'utilizzo quali strutture turistico-ricettive. Gli interventi finalizzati al cambio di destinazione d'uso in struttura turistico-ricettiva sono:

- Manutenzione ordinaria (8.a.)
- Manutenzione straordinaria (8.b.)
- Restauro e risanamento conservativo (8.d.)
- Ristrutturazione edilizia ~~di tipo A e tipo B~~ (8.e.)
- Ampliamento (8.g.)
- **Mutamento di destinazione d'uso (8.l)**

#### **ART. 19 AREE E FASCE DESTINATE A VINCOLI PARTICOLARI**

Per i fabbricati esistenti in dette aree sono comunque ammessi gli interventi di cui all'art. 8 delle presenti N.T.A. limitatamente ai punti:

- Manutenzione ordinaria (8.a.)
- Manutenzione straordinaria (8.b.)
- Restauro e risanamento conservativo (8.d.)
- Ristrutturazione edilizia ~~di tipo A e tipo B~~ (8.e.)
- **Demolizione** Ricostruzione **senza ricostruzione / con ricostruzione** (8.f.)
- Ampliamento (8.g.)

In particolare gli interventi di cui al punto (8.g.) devono attuarsi dal lato opposto all'oggetto del rispetto.

#### **4. ADEMPIMENTI DI CUI AL D. Lgs. 152/2006 e s.m.i.**

Ai sensi del comma 8, art. 17 della L.R. 56/77 s.m.i., **la presente variante deve essere sottoposta a verifica preventiva di assoggettabilità alla VAS**, non ricadendo nei casi di esclusione previsti al comma 9, art. 17 L.R. 56/77 s.m.i.

Tale verifica viene svolta dall'Unione di Comuni Comunità Collinare Val Tiglione e Dintorni secondo le specifiche disposizioni definite a mezzo Deliberazione della Giunta Regionale 9 giugno 2008, n. 12-8931 e D. lgs. 152/2006 e s.m.i. "Norme in materia ambientale" - Primi indirizzi operativi per l'applicazione delle procedure in materia di Valutazione ambientale strategica di piani e programmi – che contiene i primi indirizzi operativi per l'applicazione delle procedure in materia di VAS.

È stato pertanto redatto il "Documento per la verifica di assoggettabilità alla valutazione ambientale strategica", che permette di avviare la fase di verifica preventiva di assoggettabilità alla valutazione ambientale strategica della presente variante, al fine di accertare preliminarmente nelle fasi iniziali la necessità o meno dell'espletamento del procedimento di VAS in relazione alla significatività degli effetti ambientali previsti dalla variante stessa.

Come indicato nell'Allegato I "La verifica preventiva" alla D.G.R. 09.07.2008, n. 12-8931 "Primi indirizzi operativi per l'applicazione delle procedure in materia di Valutazione Ambientale Strategica di Piani e Programmi", il Documento Tecnico di Verifica predisposto illustra in modo sintetico i contenuti principali della variante e contiene le informazioni ed i dati necessari all'accertamento delle probabilità di effetti significativi sull'ambiente in riferimento ai criteri individuati per la verifica preventiva nell'Allegato II alla Direttiva 2001/42/CE, ripresi nell'Allegato I al D. Lgs. 4/2008.

Saranno quindi consultati i soggetti competenti in materia ambientale al fine della decisione circa l'assoggettabilità della variante in oggetto al processo di valutazione ambientale strategica (VAS). I seguenti enti sono considerati soggetti competenti in materia ambientale:

- Provincia di Asti – Servizio Ambiente
- ARPA Piemonte - Dipartimento Territoriale Piemonte Sud-Est
- A.S.L. AT - Servizio Igiene e Sanità Pubblica
- Soprintendenza archeologica, belle arti e paesaggio per le province di Alessandria, Asti e Cuneo

## **5. PREVISIONI INSEDIATIVE E CENTRI E NUCLEI ABITATI**

Il comma 6 dell'art. 17 della L.R. 56/77 e smi prescrive che *“le previsioni insediative, oggetto di variante parziale, devono interessare aree interne o contigue a centri o nuclei abitati, comunque dotate di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali o aree edificate dismesse o degradate o da riqualificare anch'esse dotate di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali. A tal fine gli elaborati della variante comprendono una tavola schematica delle urbanizzazioni primarie esistenti negli ambiti oggetto di variante. Le previsioni insediative, oggetto di variante parziale, devono risultare compatibili o complementari con le destinazioni d'uso esistenti.”*.

Gli oggetti della presente variante parziale non coinvolgono previsioni insediative.

## 6. PROSPETTI NUMERICI

Il comma 7, art. 17 L.R. 56/77 s.m.i. richiede che la deliberazione di adozione della variante contenga un prospetto numerico dal quale emerge la capacità insediativa residenziale del PRG vigente, nonché il rispetto dei parametri di cui al comma 5, lettere c), d), e) e f) dell'art. 17 della L.R. 56/77 s.m.i., riferito al complesso delle varianti parziali precedentemente approvate e a eventuali aumenti di volumetrie o di superfici assentite in deroga.

I prospetti numerici di cui sopra e le relative valutazioni sono riportate nel seguito.

La tabella seguente mostra come la presente variante non incrementi la capacità insediativa residenziale prevista all'atto dell'approvazione del PRGC vigente e al complesso delle varianti parziali precedentemente approvate e a eventuali aumenti di volumetrie o di superfici assentite in deroga, e quindi **soddisfa la condizione prevista al punto e) comma 5, art. 17 L.R. 56/77 s.m.i.**

Area	CIRT P.R.G.C. VIGENTE	CIRT VARIANTE PARZIALE n. 7
CS	61	61
RT1	371	371
RT2	122	122
RT3	86	86
RT4	11	11
RT5	29	29
C2	6	6
C3	16	16
C4	12	12
Agricola	693	693
Vani in strutture ex agricole	150	150
<b>TOTALI</b>	<b>1.557</b>	<b>1.557</b>

*Tabella di raffronto CIRT PRGC vigente – Variante parziale n. 7*

La tabella seguente mostra come con la presente variante **non si modifichi la quantità globale di aree per servizi di cui agli artt. 21 e 22 della L.R. 56/77 s.m.i.** rispetto al PRGC vigente e al complesso delle varianti parziali precedentemente approvate e a eventuali aumenti di volumetrie o di superfici assentite in deroga. **Risultano quindi soddisfatte le condizioni previste ai punti c), d) del comma 5, art. 17 L.R. 56/77 s.m.i.**

**E' altresì soddisfatto il punto 1), comma 1, art. 21 L.R. 56/77 s.m.i.,** per il quale la dotazione minima di aree per attrezzature e servizi in insediamenti residenziali è pari a  $1.557 \text{ ab} \times 18 \text{ m}^2/\text{ab} = 28.026 \text{ m}^2 < 34.428 \text{ m}^2$ .



AREA	P.R.G.C. VIGENTE	VARIANTE PARZIALE n. 7
	Superficie [mq]	Superficie [mq]
IC1	1.609	1.609
IC2	556	556
IC3	5.228	5.228
IC4	1.492	1.492
IC5	20	20
IC6	483	483
P1	931	931
P2	916	916
VNA1	5.803	5.803
VNA2	1.648	1.648
VGS1	286	286
VGS2	545	545
VGS3	770	770
VGS4	1.882	1.882
VGS5	9.351	9.351
VGS6	2.567	2.567
VGS7	341	341
<b>TOTALI</b>	<b>34.428</b>	<b>34.428</b>

*Tabella di raffronto aree per servizi PRGC vigente – Variante parziale n. 7*

La tabella seguente mostra come con la presente variante **non si modifichi la quantità globale di aree** per attività produttive, direzionali, commerciali, turistico - ricettive tra il PRGC approvato dalla Regione Piemonte ed il complesso delle varianti parziali precedentemente approvate e da eventuali aumenti di volumetrie o di superfici assentite in deroga; risulta quindi **soddisfatta la condizione prevista al punto f) del comma 5, art. 17 L.R. 56/77 s.m.i.**

AREA	P.R.G.C. VIGENTE	VARIANTE PARZIALE n. 7
	Superficie [mq]	Superficie [mq]
IR2	2.832	2.832
IN	1.954	1.954
<b>TOTALI</b>	<b>4.786</b>	<b>4.786</b>

*Tabella di raffronto aree per attività produttive, direzionali, commerciali, turistico - ricettive PRGC vigente – Variante parziale n. 7*

## **7. VALUTAZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO GLOBALE**

L'art. 31 del nuovo PTR stabilisce, al comma 10, che *“In assenza della definizione delle soglie di cui al comma 8 le previsioni di incremento di consumo di suolo ad uso insediativo consentito ai comuni per ogni quinquennio non possono superare il 3% della superficie urbanizzata esistente.”*

Con la presente variante non si incrementa il consumo di suolo agricolo, per cui è compatibile con l'art. 31 del nuovo PTR.

## **8. ELABORATI COSTITUENTI LA VARIANTE PARZIALE**

La presente settima quarta variante parziale è costituita dai seguenti elaborati:

- Relazione Illustrativa variante parziale 7
- Norme Tecniche di attuazione
- Norme Tecniche di attuazione (Stralcio PRGC vigente)
- Verifica preventiva di assoggettabilità alla V.A.S.: Documento tecnico