

REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI CUNEO

COMUNE DI NOVELLO

PIANO REGOLATORE GENERALE

(APPROVATO CON D.G.R. N. 117-11794 DEL 17/03/1987)

VARIANTE PARZIALE N. 21

(ai sensi del 5° comma art. 17, L.R. 56/77 e succ. mod. ed int.)

RELAZIONE

| | | | | |
|--------------------------------------|----------|------|-----|------------|
| PROGETTO PRELIMINARE ADOTTATO CON | D.C. NR. | 9 | DEL | 24/06/2020 |
| PRONUNCIA DELLA PROVINCIA | D.D. NR. | 1284 | DEL | 24/09/2020 |
| PROGETTO DEFINITIVO APPROVATO CON | D.C. NR. | 2 | DEL | 28/01/2022 |

Sindaco:

Segretario Comunale:

Responsabile del Procedimento:

PROGETTO

**Direttore tecnico
 e Progettista**
 Arch. Fabio GALLO

Progettista
 Dott. Giorgio SCAZZINO

Dott. Giorgio SCAZZINO
 Urbanista
 via Matteotti n.2 12073 Ceva (CN)
 tel. 0174 721733 / 0174 701378 - giorgio.scazzino@2gms.it



INDICE

PARTE PRIMA:

RELAZIONE DELLA VARIANTE PARZIALE – ASPETTI URBANISTICI

| | | | |
|----|--|------|----|
| 1. | PREMESSA | pag. | 2 |
| 2. | SITUAZIONE URBANISTICA | pag. | 4 |
| 3. | OBIETTIVI ED OGGETTI DELLA VARIANTE | pag. | 5 |
| | 3.1 Risagomatura dell'Area per verde attrezzato per il gioco del "Golf" e dell'Area edificabile ubicata al suo interno. | pag. | 6 |
| 4. | VERIFICA DELLE MODIFICHE APPORTATE | pag. | 19 |
| 5. | VERIFICA DI COMPATIBILITA' CON IL PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA | pag. | 22 |
| | 5.1 Premessa | pag. | 22 |
| | 5.2 Criteri della zonizzazione acustica | pag. | 22 |
| | 5.3 Aree oggetto di modifiche urbanistiche e verifiche | pag. | 22 |
| | 5.4 Conclusioni..... | pag. | 23 |
| 6. | VERIFICA DI COMPATIBILITA' CON LA CARTA DI SINTESI | pag. | 26 |
| 7. | VERIFICA DI COMPATIBILITÀ DELLE PREVISIONI DI VARIANTE CON IL P.P.R. | pag. | 27 |

Allegati :

Estratto Tabelle vigenti

Estratto Tabelle variate

RELAZIONE DELLA VARIANTE PARZIALE – ASPETTI URBANISTICI

1. PREMESSA

Il Comune di Novello, dotato di Piano Regolatore Comunale (nel prosieguo identificato come P.R.G.C.) formato ai sensi della L.R. 56/77 e s.m. ed i., intende variare il proprio strumento urbanistico al fine di soddisfare alcune necessità. Come verrà descritto in modo dettagliato nel prosieguo, la variante in questione è motivata da un sicuro interesse pubblico in quanto si origina dall'esigenza di agevolare l'attuazione sotto il profilo urbanistico di alcune previsioni dello strumento urbanistico tali da evitarne la staticità e dunque perseguendo gli obiettivi di sviluppo sociale ed economico del territorio comunale, per aggiornare alcune indicazioni di piano e per introdurre puntuali specificazioni di carattere normativo. La natura delle modifiche che si intendono apportare al P.R.G.C. vigente è tale da consentire l'utilizzo delle procedure di cui ai commi 5,6,7,8 e 9 dell'art. 17 della L.U.R.: si ritiene pertanto di poter procedere mediante l'istituto della cosiddetta "variante parziale" la cui approvazione è di competenza esclusivamente locale. Per le necessarie verifiche atte alla dimostrazione della legittimità di tale procedimento si rimanda al successivo punto 4. Altro aspetto da prendere in considerazione sono le ricadute che la procedura di V.A.S. può determinare sulla presente variante urbanistica. In particolare le disposizioni statali con il D. Lgs. 152/06 e s.m. e quelle regionali con quanto previsto dalla L.U.R., precisano i casi in cui Piani o loro varianti debbono essere sottoposti a procedura di Valutazione (preventiva fase di verifica di assoggettabilità o direttamente in processo valutativo) o casi di esclusione. Per quanto riguarda le varianti parziali, queste sono, a seguito delle modifiche alla L.U.R. introdotte con la L.R. 3/2013 e la L.R. 17/2013, di norma assoggettate alla fase di Verifica di V.A.S. al fine di verificare le ricadute paesaggistico-ambientali delle previsioni di variante. Solo alcune fattispecie di varianti, per particolari adeguamenti dello strumento urbanistico a norme/opere specifiche, sono escluse ex-lege dal procedimento di V.A.S.; caso nel quale non si ricade.

Si provvede pertanto, contestualmente all'adozione del progetto preliminare di variante, a svolgere la fase di verifica di assoggettabilità a V.A.S. secondo le disposizioni di legge. A tal fine nella presente relazione, che nella prima fase procedurale costituisce anche il Rapporto Preliminare (in particolare la parte seconda), si forniscono le informazioni ed i dati necessari per accertare le ricadute ambientali della variante utili ai soggetti competenti in materia ambientale a valutare gli interventi, sulla base

dei quali l'Organo Tecnico Comunale potrà formulare il parere di competenza "Provvedimento di Verifica" decidendo l'assoggettamento o meno della variante alla fase di Valutazione. In caso di esclusione, in tale provvedimento, potranno essere dettate prescrizioni di carattere ambientale da recepire in sede di P.R.G.

2. SITUAZIONE URBANISTICA

Il Comune di NOVELLO è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale approvato con deliberazione G.R. n. 117/11794 del 17.03.1987, di Variante Generale n. 1 approvata con D.G.R. n. 146-13410 del 9/3/1992, di Variante Strutturale n.2 approvata con D.G.R. n.6-144 del 5.6.2000 e di Variante Specifica per Campo da Golf approvata con D.G.R. n. 31-13117 del 25.01.2010.

Il Comune, inoltre, è dotato delle seguenti Varianti Parziali ai sensi L.R. 41/97: Variante Parziale n. 2 approvata con D.C.C. n.28 del 17.08.2000, Variante Parziale n. 3 approvata con D.C.C. n. 42 del 15.11.2000, Variante Parziale n. 4 approvata con D.C.C. n. 2 del 22.02.2001, Variante Parziale n. 5 approvata con D.C.C. n. 16 del 27.04.2001, Variante Parziale n. 6 approvata con D.C.C. n. 20 del 07.08.2002, di Variante Parziale n. 7 approvata con D.C.C. n. 22 del 29.09.2004, di Variante Parziale n. 8 approvata con D.C.C. n. 20 del 21.12.2005, di Variante Parziale n. 9 approvata con D.C.C. n. 20 del 28.09.2006, di Variante Parziale n. 10 approvata con D.C.C. n. 12 del 28.09.2007, di Variante Parziale n. 11 approvata con D.C.C. n. 5 del 30.03.2009, di Variante Parziale n. 12 approvata con D.C.C. n. 24 del 03.08.2009, di Variante Parziale n. 13 approvata con D.C.C. n. 2 del 29.04.2010, di Variante Parziale n. 14 approvata con D.C.C. n. 17 del 28.09.2010, di Variante Parziale n. 15 approvata con D.C.C. n. 20 del 20.12.2012 e di Variante Parziale n. 16 per Piano Colore approvata, di Variante Parziale n. 17 ai sensi del comma 5° Art. 17 L.R. 56/77 e s.m. ed int. approvata con D.C.C. n. 50 del 29.12.2014, di Variante Parziale n. 18 approvata con D.C.C. n. 26 del 25.09.2015 e di Variante Parziale n. 19 approvata con D.C.C. n. 22 del 09.11.2017 e di Variante Parziale n.20 approvata con D.C.C. n. 4 del 25.02.2019.

Ad oggi, al fine di soddisfare nuove esigenze e necessità urbanistiche di cui l'Amministrazione è venuta a conoscenza, si rende indispensabile dare corso alla redazione di una nuova variante parziale (la n. 21).

3. OBIETTIVI ED OGGETTI DELLA VARIANTE

Come anticipato sin dalla premessa, con la presente variante si intende dare soddisfazione ad alcune necessità, di cui l'Amministrazione Comunale è venuta a conoscenza in tempi recenti, che interessano alcuni settori puntualmente individuabili. Come si vedrà in seguito alcune delle previsioni in variante comportano le limitate ripерimetrazioni di alcune aree di piano che risultano particolarmente indispensabili affinché gli "attori" che agiscono sul territorio possano riscontrare le giuste condizioni atte a soddisfare le principali esigenze così da portare a compimento quanto programmato dal P.R.G.. Si deve dunque evidenziare che sovente può verificarsi uno scostamento tra quanto ipotizzato nella formazione o revisione dello strumento urbanistico e le condizioni che in realtà si riscontrano alla data di attuazione della programmazione. I fattori che possono influenzare tale discordanza sono quelli più comuni (sociali, economici, etc.) ma allo stesso tempo anche i più difficili da prevedere, soprattutto in considerazione che la media temporale su cui un piano regolatore si basa è convenzionalmente di un decennio.

Tale difficoltà ha trovato nell'attuale periodo di depressione economica un fattore amplificatore che ha quantomeno influenzato il parametro temporale delle ipotesi di sviluppo in un territorio comunale. Pertanto gli strumenti urbanistici, al fine di non accentuare tale difficoltà, devono ricercare, per quanto possibile, di potersi adattare alle situazioni intervenute modificandosi con tempistiche e modalità attuative adatte, così da evitare un maggiore grado di staticità. Il procedimento maggiormente adatto per tale scopo è quello delle cosiddette varianti parziali che è caratterizzato da un iter preciso dai tempi contenuti; anche se con le ultime modifiche apportate alla L.R. 56/77, introdotte dalla L.R. 3/2013 prima e dalla L.R. 17/2013 poi, sono venute a dilatarsi proprio le tempistiche indispensabili per giungere all'approvazione. Tale fattore coincide con la necessità di assoggettare la totalità (fanno eccezione infatti limitati casi) delle varianti ai piani regolatori al procedimento di V.A.S.; comprese dunque anche le varianti parziali. Sempre le ultime disposizioni regionali in materia di pianificazione urbanistica hanno mutato considerevolmente il campo applicativo del procedimento di variante parziale, introducendo nuove specifiche limitazioni sulle tipologie di modifiche consentite che devono essere accuratamente verificate in sede di redazione della variante e puntualmente richiamate negli atti deliberativi del procedimento, pena la nullità della variante. Rimanendo ancora in tema di novità legislative introdotte, si deve rimarcare il nuovo compito attribuito alla Provincia in quanto ente cui spetta il controllo dell'effettiva correttezza applicativa del pro-

cedimento di variante parziale.

Ciò premesso si evidenzia che un P.R.G.C., affinché si qualifichi come efficiente, deve configurarsi come strumento capace di adattarsi e modificarsi con tempi che siano il più possibile contenuti e per quanto possibile coincidenti con quelli della vita sociale ed in particolar modo di quelli dell'economia. Pare infatti evidente che uno strumento urbanistico, del quale vi sia pure una dotazione di previsioni sufficienti per i singoli settori (esempio residenziale piuttosto che produttivo), non idoneo a "seguire" i mutamenti delle esigenze sia pressoché inutile. Da qui l'importanza che le varianti parziali hanno condotto dal '97, data nella quale sono state introdotte nel nostro ordinamento, sino ad oggi e la speranza di poterne continuare l'applicazione in modo costante e semplicistico, ovviamente con i dovuti controlli, verifiche e cautele.

Essendo l'ultima variante parziale (la n° 20) stata adottata dopo l'entrata in vigore della Legge Regionale n° 3 del 25/03/2013 ha dunque dovuto seguire i dettami della "nuova" disciplina. Pertanto con la presente variante, non essendo la prima che il Comune di Novello predispone successivamente alle consistenti modificazioni intervenute a livello regionale in materia urbanistica nel corso dell'anno 2013, si dovranno riproporre ed aggiornare le verifiche atte a dimostrare l'applicabilità del procedimento di variante parziale tenendo conto dei vari iter che si sono susseguiti; a tale fine viene dedicato nel presente documento un intero capitolo: il quarto punto seguente.

Si provvede altresì ad aggiornare la cartografia con il riconoscimento della nuova delimitazione del nucleo rurale Loc. Saccati effettuato con la procedura di cui all'articolo 17, comma 12 della L.U.R., di cui alla delibera di C.C. n. 25 del 09/11/2017, tale aggiornamento comporta il riconteggio delle relative superfici.

3.1 Risagomatura dell'Area per verde attrezzato per il gioco del "Golf" e dell'Area edificabile ubicata al suo interno.

Il PRGC vigente con specifica Variante Strutturale ha previsto l'area sportiva per il gioco del golf formata da 9 buche, comprendente al suo interno un'area edificabile residenziale – turistica suddivisa nelle tre porzioni individuate in cartografia con le sigle A.E.T.1, A.E.T. 2, A.E.T.3 ed un'area per attrezzature di interesse turistico – ricettivo (Club House) individuata con la sigla A.T.5.

Le quantità vigenti previste si riassumono nei seguenti dati:

Superficie Territoriale dell'intero ambito mq. 293.465 di cui:

Superficie per il gioco del golf mq. 232.097

Superficie Territoriale Aree edificabili residenziali

A.E.T.1 mq. 22.325

A.E.T.2 mq. 9.365

A.E.T.3 mq. 12.868

Superficie Territoriale Area edificabile attrezzature

di interesse turistico A.T.5 mq. 5.860

Superficie specchi d'acqua mq. 10.950

La capacità edificatoria residenziale risulta concentrata nelle tre porzioni di aree contrassegnate in cartografia di Piano con le sigle A.E.T.1, A.E.T.2, A.E.T. 3 come di seguito specificato

| Porzioni di aree residenziali turistiche di nuovo impianto | Superficie territoriale (mq) | Indice fabbricabilità territoriale (mc/mq) | Indice fabbricabilità fondiaria (mc/mq) | Volumetria consentita (mc) |
|--|------------------------------|--|---|----------------------------|
| A.E.T.1 | 22.325 | 0,50 | 0,80 | 11.162,50 |
| A.E.T.2 | 9.365 | 0,50 | 0,70 | 4.682,50 |
| A.E.T.3 | 12.868 | 0,60 | 0,80 | 7.720,80 |
| TOTALE | 44.558 | | | 23.565,80 |

| Area turistico ricettiva club house | Superficie territoriale (mq) | Indice fabbricabilità territoriale (mc/mq) | Volumetria consentita (mc) |
|-------------------------------------|------------------------------|--|----------------------------|
| A.T.5 | 5.860 | 0,78 | 4.570,80 |

Attualmente risulta essere stato approvato il PEC relativo alle due porzioni di area edificabile A.E.T.2 e A.E.T.3 nelle quali sono stati realizzati i grezzi di alcune ville e abitazioni a schiera ma, in considerazione della modestia costruttiva dei medesimi, la società proprietaria ha scelto, ancorchè decisione molto onerosa, di demolirli interamente.

Tale decisione è scaturita dal fatto che le esigenze del territorio negli anni sono mutate e che il modello di sviluppo turistico pensato e ispiratore della specifica Variante Strutturale che determinò l'ambito del Golf oggi presenta diversi profili di necessità per il territorio e pertanto si rende necessario immaginare un riassetto del Piano tale da rendere l'intervento maggiormente rispondente alle nuove istanze che le Langhe oggi richiedono e quindi di poter disporre di strutture maggiormente qualificate rispetto a quelle già esistenti.

La presente Variante si rende necessaria al fine di salvaguardare massimamente l'assetto del campo da golf a 9 buche esistente che presenta vari punti di interferenza con l'assetto edificabile previsto nel PRGC vigente e che deve essere completato per poterlo riattivare.

In particolare si prevede:

- 1) Una nuova ripermimetrazione delle attuali porzioni di aree edificabili A.E.T.1, A.E.T.2, A.E.T.3 e A.T.5, rispetto a quanto stabilito nella Tavola n. 22 – Assetto Area Turistico Ricettiva Golf - compreso anche la definizione di dotazioni, indici e parametri specifici per ciascuna area ai fini dell'ottenimento di un assetto delle urbanizzazioni più funzionale all'esistente campo da golf;
- 2) Limitate modifiche del perimetro dell'ambito Golf per includere l'intera proprietà;
- 3) Modifica del tracciato della strada della Bergera nel tratto interno al Golf con successiva formalizzazione di parziale sdemanializzazione della stessa al fine di renderla privata nel tratto che raggiunge le aree A.E.T.2 e A.E.T.3, ma sempre disponibile ad un uso pubblico per necessità che si manifesteranno.

L'ipotesi proposta con la presente Variante, prevede la risagomatura delle superfici territoriali di tutte le porzioni edificabili senza modificarne però la superficie territoriale complessiva e la volumetria realizzabile complessiva nel rispetto altresì degli indici di fabbricabilità attualmente definiti nel vigente PRGC.

Come già descritto tale necessità risulta giustificata dalla salvaguardia del campo da golf esistente rispetto al quale le aree insediabili, così come attualmente definite sono in conflitto per via della interazione tra l'ubicazione delle buche e del campo pratica e la collocazione planimetrica delle stesse.

La presenza del campo pratica e delle attuali buche del campo da golf attualmente insediate all'interno dell'area in oggetto, crea infatti numerose criticità nei confronti dell'attuale assetto così come definiti dal PRGC vi-

gente. Infatti si osservano diversi punti di sovrapposizione tra “tee” di partenza e “green” di arrivo ed aree urbanizzabili che, ai fini della salvaguardia del campo, rendono necessari una ricollocazione e risagomatura, ancorchè modeste, delle aree edificabili.

La finalità di preservare il più possibile e massimizzare la fruibilità dell’area verde attrezzata per il gioco del golf, implicano anche la necessità di una rivalutazione dell’assetto stradale rispetto a quanto riportato nell’attuale PRGC, allo scopo di rendere minima l’interazione tra l’area di gioco e la viabilità interna alla stessa; per tale ragione la proposta della presente Variante, pur rispettando ove necessario il tracciato originale definito dal PRGC , lo modifica e lo corregge nei tratti ritenuti strategici dal punto di vista della fruibilità del campo, in modo tale da non creare interferenze che potrebbero sminuire il valore del campo stesso ed anche e soprattutto nuocere alla pubblica sicurezza.

La Variante proposta per la viabilità prevede inoltre un allargamento della strada della Bergera , all’interno dell’area golf , ai fini di garantire collegamenti più funzionali tra le diverse aree ed una facile fruibilità da parte degli utenti del campo che desiderano spostarsi da una buca all’altra.

Si rende necessario pertanto anche ricollocare le aree destinate ad ospitare le dotazioni delle aree a servizi (parcheggi e verde pubblico) indicate nella cartografia del Piano vigente in conformità all’assetto dell’attuale campo da golf e anche per il fatto che al tempo della predisposizione della Variante Strutturale Specifica al PRG , che ha previsto la presente area sportiva, la localizzazione di alcune delle predette aree a servizi erano le sole posizioni disponibili all’epoca e non tutte in proprietà ma regolate da contratti d’affitto.

Con la presente proposta di riassetto distributivo delle porzioni delle aree edificabili e la parziale sdemanializzazione della strada della Bergera, la rilocalizzazione delle aree a servizi è volta a creare un’area di facile accessibilità da parte degli utenti che desiderano accedervi senza necessariamente transitare attraverso l’area destinata al gioco del golf. Infatti l’area a parcheggio e verde di uso pubblico proposte, sono facilmente raggiungibili dalla pubblica strada e si trovano all’ingresso del campo da golf e quindi al riparo dalle traiettorie del campo.

In ultimo la presente Variante prevede una ripermetrazione dell’ambito del golf mediante l’inclusione di aree di proprietà adiacenti al confine attuale e che costituiscono una superficie estremamente modesta rispetto all’area attualmente esistente.

A seguito dell’aggiornamento cartografico in conseguenza del comma 12 di cui alla delibera di C.C. n 25 del 9/11/2017, si è riscontrato un errore

sul PRG vigente nella quantità di superficie territoriale relativa al campo da Golf riportata in tabella e la delimitazione effettiva riscontrata cartograficamente, che si provvede ad aggiornare; la quantità vigente riportata in tabella (mq. 232.097) in realtà ammonta a mq. 236.481. Conseguentemente si è provveduto a ricalcolare graficamente le superfici del campo da golf, aggiornandole in tabella.

L'incremento dovuto alla ripermimetrazione dell'ambito del golf, ammonta a mq. 16.202 che rappresenta il 6,85% di ampliamento rispetto alla superficie territoriale ricalcolata (pari a mq. 236.481), e saranno destinate per l'ampliamento del campo da golf, per l'area A.E.T.1 e per le aree a standards (parcheggi e verde di uso pubblico).

Il PRGC vigente, come già riportato in precedenza, individua una sola area residenziale – turistica, suddivisa nelle tre porzioni denominate A.E.T.1, A.E.T.2, A.E.T.3, nella quale è consentita la costruzione di edifici residenziali al servizio dell'attività sportiva del gioco del golf, assegnando il medesimo indice di fabbricabilità territoriale alle due porzioni A.E.T.1 e A.E.T.2 pari a 0,50 mc/mq, mentre alla terza porzione A.E.T.3 l'indice edificatorio consentito è leggermente superiore ed è pari a 0,60 mc/mq.

Trattandosi di un unico compendio si ritiene opportuno omogeneizzare anche l'indice di fabbricabilità territoriale all'area edificabile assegnandole un indice complessivo pari a 0,529 mc/mq.

Tale modifica non determina alcuna variazione della capacità insediativa già assegnata dal Piano Regolatore vigente, come di seguito evidenziato

Superficie Territoriale dell'intero ambito mq. 303.101 di cui:

Superficie per il gioco del golf mq. 237.872

Superficie Territoriale Aree edificabili residenziali

A.E.T.1 mq. 18.201

A.E.T.2 mq. 9.365

A.E.T.3 mq. 16.992

Superficie Territoriale Area edificabile attrezzature

di interesse turistico A.T.5 mq. 5.860

Superficie specchi d'acqua mq. 14.811

La capacità edificatoria residenziale risulta concentrata nelle tre porzioni di aree contrassegnate in cartografia di Piano con le sigle A.E.T.1,

A.E.T.2, A.E.T. 3 come di seguito specificato

| Porzioni di aree residenziali turistiche di nuovo impianto | Superficie territoriale (mq) | Indice fabbricabilità territoriale (mc/mq) | Volumetria consentita (mc) |
|--|------------------------------|--|----------------------------|
| A.E.T.1 | 18.201 | 0,529 | 9.628 |
| A.E.T.2 | 9.365 | 0,529 | 4.954 |
| A.E.T.3 | 16.992 | 0,529 | 8.988 |
| TOTALE | 44.558 | | 23.570 * |

* La volumetria consentita complessivamente per le aree A.E.T.1, A.E.T.2, A.E.T.3 non potrà comunque essere superiore alla capacità edificatoria vigente pari a mc. 23.565,8, pertanto si inserisce nella tabella di zona n. 19bis, la predetta prescrizione.

| Area turistico ricettiva club house | Superficie territoriale (mq) | Indice fabbricabilità territoriale (mc/mq) | Volumetria consentita (mc) |
|-------------------------------------|------------------------------|--|----------------------------|
| A.T.5 | 5.860 | 0,78 | 4.570,80 ** |

** La volumetria consentita per l'area A.T.5 rimane invariata rispetto alla capacità edificatoria vigente.

In sostanza in ragione delle motivazioni precedentemente illustrate, le modificazioni che si apportano con la presente Variante Parziale consentono di ottenere un nuovo assetto più coerente con lo stato attuale del campo da golf già insediato nell'area in oggetto senza alterarne le quantità sancite dal PRGC vigente.

Inoltre in funzione della morfologia esistente dell'area nel suo complesso, è emersa anche la necessità di specificare nel dettaglio, nelle tabelle di zona, le altezze massime consentite per i nuovi edifici che si realizzeranno nelle porzioni delle aree edificabili.

Questa esigenza nasce dal fatto che siamo in area collinare dove le quote altimetriche variano e in considerazione del criterio di misurazione disposto nel Regolamento Edilizio vigente, dove all'art.14 (Altezza della costruzione) si fa riferimento alla "massima tra quelle dei fronti", occorre, in presenza di fabbricati da realizzare in aree poste su superfici in pendio, fare riferimento all'altezza delle costruzioni alla quota del piano di campagna sistemato per non precluderne lo sfruttamento delle quantità volumetriche già consentite dal Piano vigente.

Si integrano le tabelle di zona specificando le quantità in altezza consentite e differenziandole anche in funzione delle tipologie edilizie proposte per ogni singola porzione di area edificabile.

Si sottolinea che le predette integrazioni alle tabelle di zona non comporta ovviamente modifiche alla capacità insediativa vigente.

Infine si precisa che, in sede di predisposizione della citata Variante Strutturale Specifica al PRGC, erano state verificate le dotazioni delle infrastrutture a rete presenti nel contesto (acquedotto, energia elettrica, acque meteoriche e acque nere) ed era emerso che erano sufficienti alcuni interventi di razionalizzazione funzionale degli stessi per garantire il funzionamento a pieno regime dell'intero insediamento.

Infatti sono previsti i seguenti interventi:

Energia Elettrica: si prevede di sostituire la cabina MT oggi presente nel territorio di Novello con una nuova a servizio delle future urbanizzazioni interessanti le aree ex A.E.T.1, ex A.E.T.2, ex A.E.T.3 ed ex A.T.5 comprese le esistenti Cascina del Sergente e Cascina Pianderle che verranno anch'esse servite da un nuovo tratto.

Si prevedono due nuove cabine ubicate nel confinante Comune di Narzole le quali, fra loro collegate mediante una rete a media tensione, come da accordi intercorsi con l'Ente gestore, potranno essere collegate anche con una linea a bassa tensione che consentirà di creare un circuito in grado di mantenere in quota parte alimentate le utenze in BT anche nei casi di malfunzionamento temporaneo o di manutenzione di una delle tre cabine.

Rete acquedotto: si prevede di intercettare le linee esistenti dell'acquedotto delle Langhe attraverso un punto di presa e di convogliare le acque mediante un tratto di linea verso la stazione di pompaggio interrata collocata in un punto strategico della rete nei pressi di Novello a servizio delle future edificazioni nelle aree edificabili, delle due cascate esistenti (Cascina del Sergente e Cascina Pianderle). La stazione di pompaggio sarà dotata di apposita vasca di accumulo opportunamente dimensionata come già concordata con il gestore Tecnoedile per soddisfare il fabbisogno delle edificazioni e con un ulteriore volume di riserva per garantire anche un eventuale accumulo antincendio.

Acque meteoriche: nell'ottica di realizzare un sistema che porti ad un risparmio idrico delle acque per l'irrigazione del campo da golf, l'idea che sta alla base del sistema di gestione delle acque meteoriche e delle acque reflue è quello di realizzarne il più possibile per alimentare i laghetti esistenti. Si prevedono pertanto due percorsi di smaltimento delle acque me-

teoriche lungo lo sviluppo delle strade con opportune opere di captazione delle acque pluviali, alle quali poi si aggiungeranno gli apporti derivanti dallo sviluppo delle urbanizzazioni di ciascuna area edificata. Saranno previsti due disoleatori opportunamente dimensionati che intercetteranno e depureranno le acque meteoriche prima di scaricarle all'interno del lago esistente. Attraverso la stazione di pompaggio esistente posta nella porzione più a Sud del lago, le acque dello stesso, incrementate degli apporti provenienti dalle reti di scarico delle acque meteoriche e domestiche preventivamente depurate attraverso i relativi disoleatori e depuratori, verranno prelevate e destinate all'intero campo da golf per la parte necessaria, lasciando l'esubero allo scarico esistente verso il Rio Pianderle. E' prevista infine la realizzazione di un laghetto avente un'area di circa 2000 mq destinato alla raccolta delle acque di drenaggio intercettate lungo lo sviluppo del campo da golf; una parte delle acque verrà pompata verso la porzione inferiore del lago esistente, mentre la restante parte defluirà naturalmente per gravità verso di collegamento tra il lago stesso e il fiume Tanaro. I laghi irrigui continueranno comunque ad essere alimentati dalla presa autorizzata e già esistente sul fiume Tanaro, ma gli apporti provenienti dalle acque meteoriche disoleate, dalle acque reflue depurate, dai sistemi di subirrigazione e fitodepurazione (di cui si accennerà di seguito) e dalle intercettazioni dei drenaggi previsti a difesa del suolo dell'intera area potranno sicuramente incidere significativamente sul bilancio del campo.

Acque Nere: come anticipato nel capitolo precedente è elemento prioritario del progetto di gestione delle acque la possibilità di un loro riutilizzo nel circuito irriguo anche per le acque nere indirizzandole, una volta depurate, verso i laghetti irrigui esistenti e/o verso impianti di fitodepurazione e subirrigazione, posti in parallelo ai depuratori di tipo biologico che si prevede di installare al fine di migliorarne la gestione. Si prevede un unico percorso di scarico che raccoglierà i reflui provenienti dalle aree edificabili A.E.T.1, A.E.T.2, A.E.T.3, A.T.5, precedentemente oggetto di trattamento primario all'interno di fosse imhoff e degrassatori/disoleatori opportunamente dimensionati per poi convogliarli verso un unico depuratore interrato. Da qui, le acque depurate verranno convogliate al laghetto di intercettazioni drenaggi, dal quale una parte delle acque verrà pompata verso la porzione inferiore del lago, mentre la restante parte defluirà naturalmente per gravità verso il ramo di collegamento tra il lago stesso e il fiume.

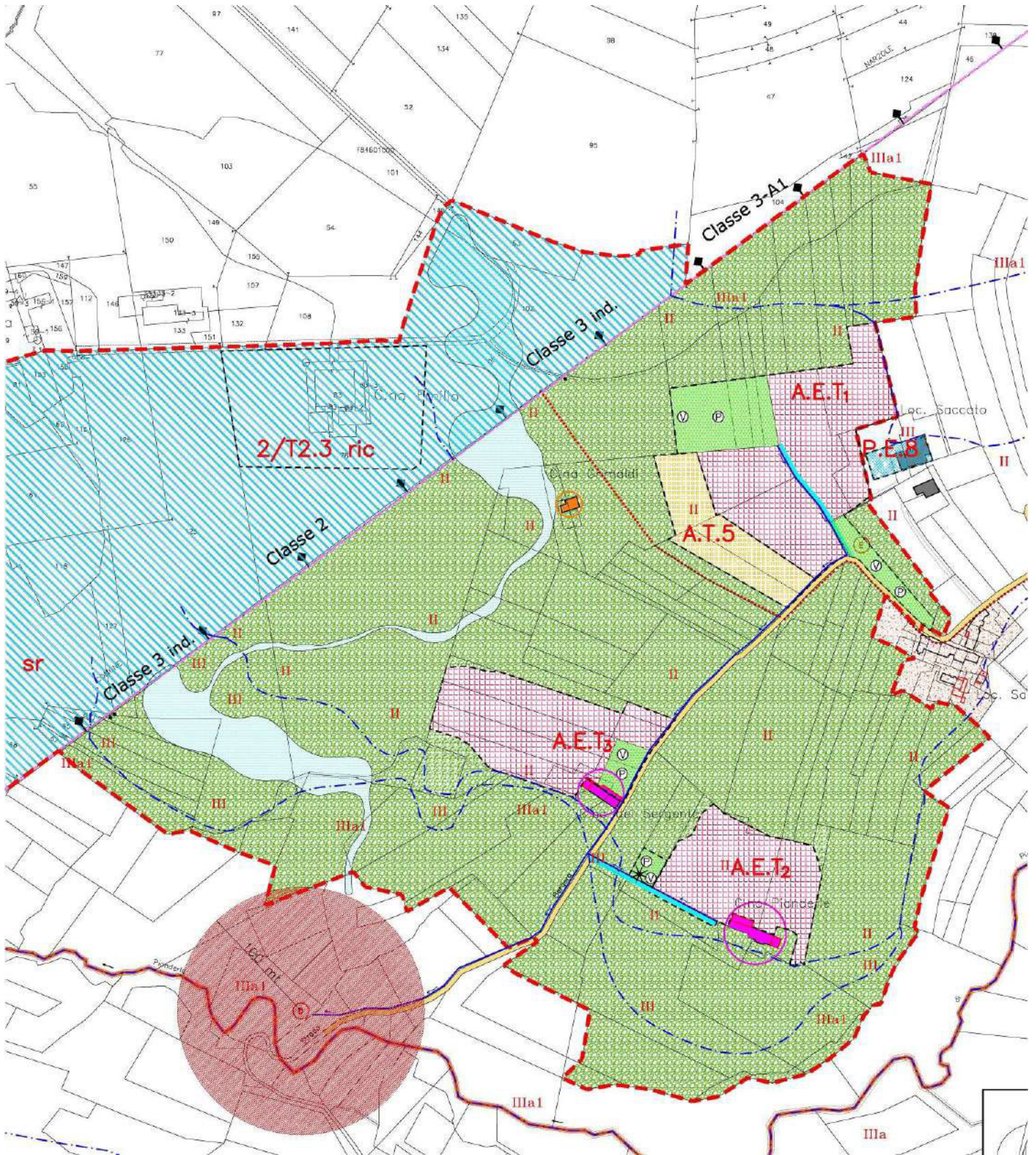
Gli interventi di trasformazione necessarie a predisporre il terreno alla pratica del gioco del golf comprese tutte le opere di urbanizzazione primaria quali strade, parcheggi, verde, rete acquedotto, fognatura (acque meteoriche, acque nere), illuminazione ed energia elettrica funzionali alle

edificazioni comprese nelle aree edificabili A.E.T.1; A.E.T.2; A.E.T.3 e A.T.5 si attueranno con unico permesso di costruire convenzionato ex art.49 della L.R. n.56/77 e s.m.i in considerazione che sono già riportate in cartografia di Piano le predette aree a servizi.

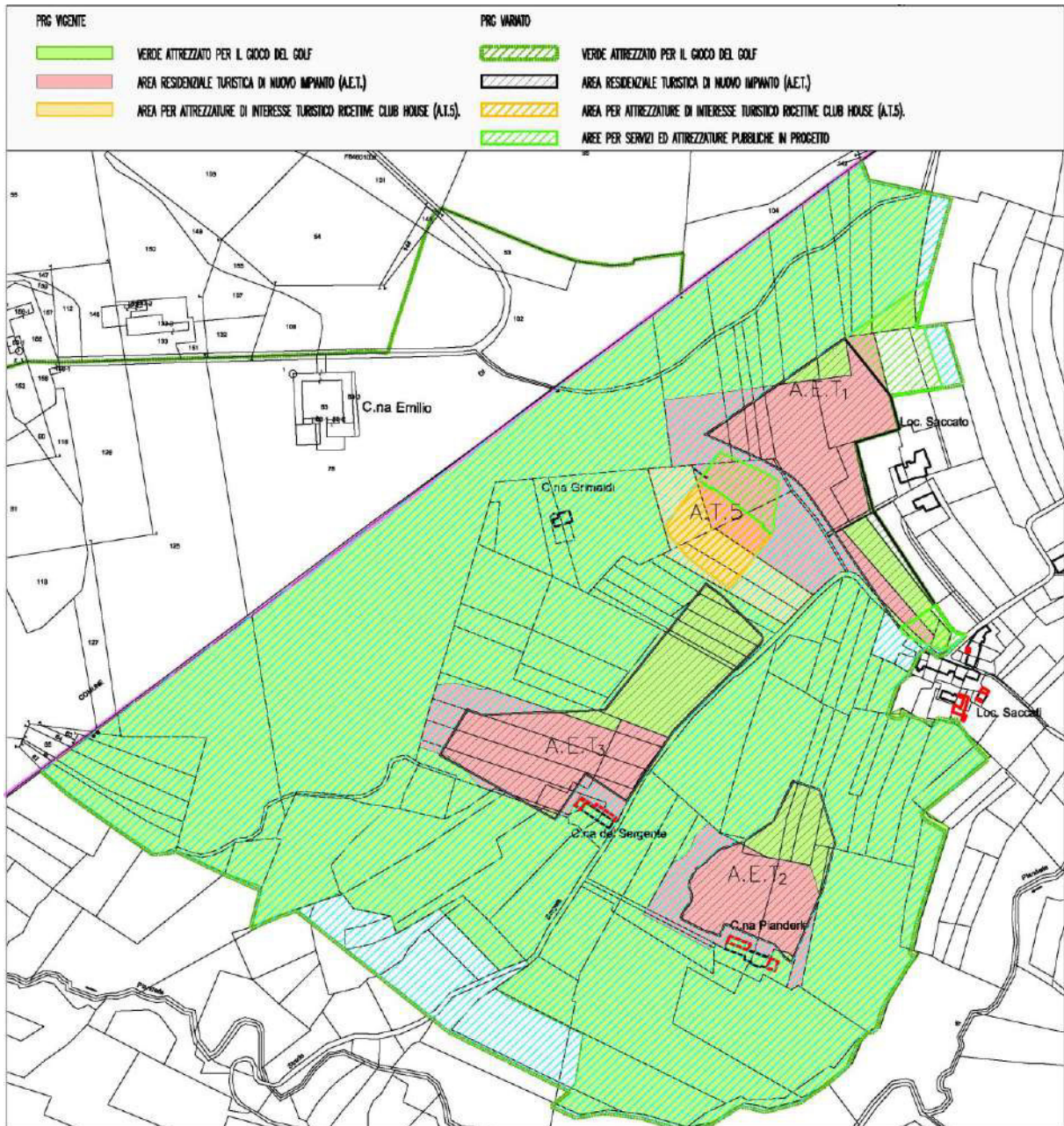
Conseguentemente alla stipula della convenzione gli interventi edificatori relativi alle nuove costruzioni nelle già citate aree A.E.T.1 ; A.E.T.2; A.E.T.3 e A.T.5 si attueranno pertanto con permesso di costruire diretto.

Relativamente all'area a verde pubblico V1 potrà essere monetizzata in sostituzione della cessione o dell'assoggettamento ad uso pubblico e quindi ricondotta come campo da golf senza che ciò determini incrementi di capacità edificatoria considerato che la predetta area sportiva è inedificabile.

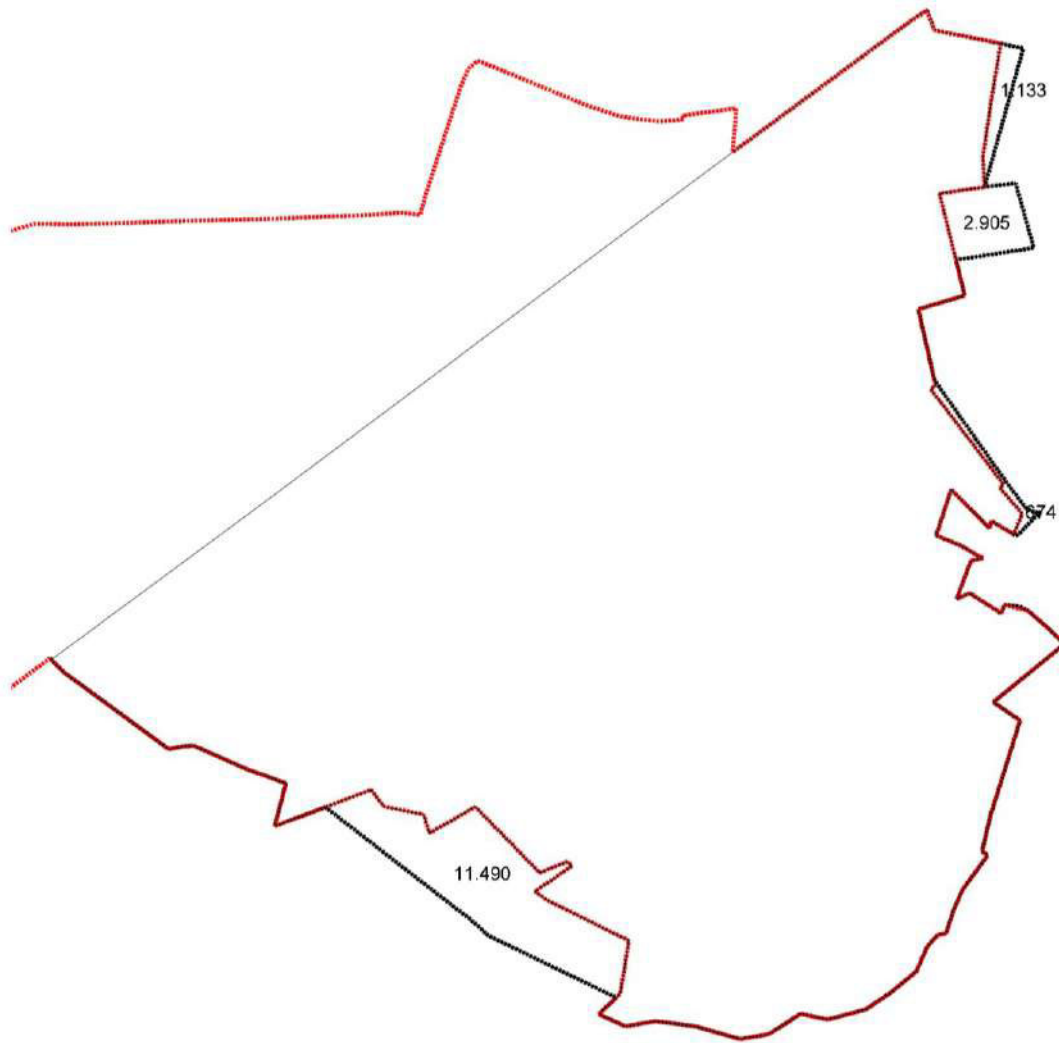
PRG VIGENTE



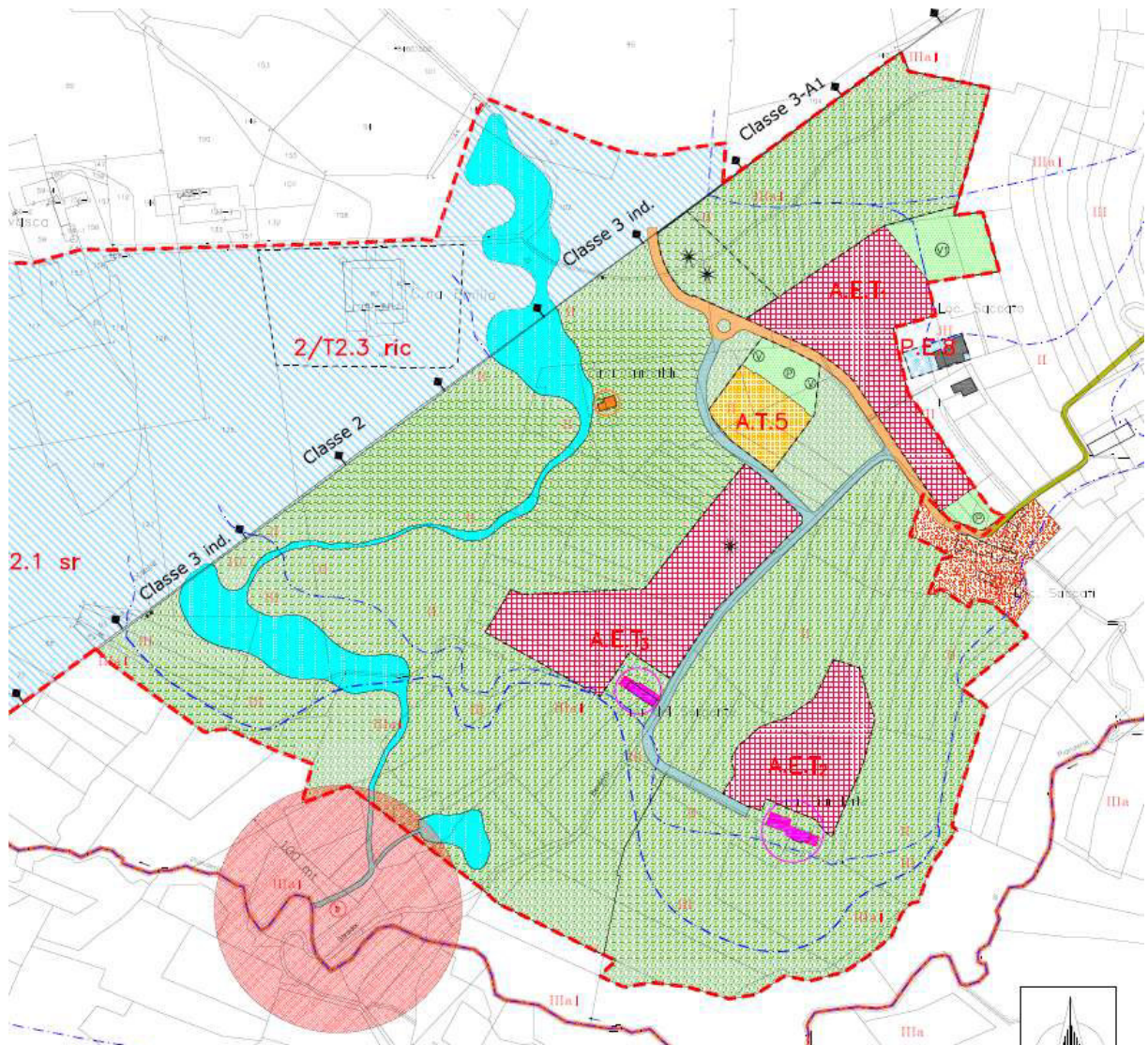
PRG VIGENTE con sovrapposizione delle modifiche proposte con la Variante Parziale n. 21



DETTAGLIO DELL'INCREMENTO DI SUPERFICI



PRG VARIANTE PARZIALE N. 21



4. VERIFICA DELLE MODIFICHE APPORTATE

Le modifiche precedentemente descritte apportate al P.R.G.C. vigente, come già accennato si configurano quale variante parziale ai sensi del 5° comma, art. 17 della Legge Urbanistica Regionale in quanto vengono soddisfatte 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 sovra-comunale 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 presente legge;
- 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 presente legge;
- 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 quattro 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.

Le operazioni condotte consistono in integrazioni o variazioni allo strumento urbanistico, dettate da nuove necessità o diverse opportunità attuative, che hanno esclusivo rilie-

vo locale. In quanto tali non modificano in alcun modo l'assetto strutturale del Piano vigente, ma semplicemente lo adattano a situazioni che si sono meglio precisate nel tempo.

Si precisa ancora che gli argomenti trattati dalla presente variante non contrastano con piani o progetti sovracomunali approvati. Relativamente alle verifiche quantitative atte a dimostrare l'applicabilità della procedura di variante parziale si rammenta che in sede di formazione della presente variante si prevede la risagomatura delle aree edificabili previste all'interno dell'area del campo da golf senza modificare la volumetria edificabile assegnata dal PRGC vigente e quindi non vanno a modificare la capacità insediativa residenziale di P.R.G., che rimane invariata. Analogamente si opera anche sull'area edificabile a destinazione turistico-ricettiva, ubicata all'interno dell'area del campo da golf senza modificarne la capacità edificatoria assegnata dal Piano vigente. La risagomatura che determina un incremento dell'area del campo da golf non comporta modifiche della capacità edificatoria trattandosi di area inedificabile destinata solo come verde attrezzato per il gioco. La ripermimetrazione ha comportato anche una limitata riduzione al nucleo rurale Località Saccati, andando a ripristinare la situazione vigente ante comma 12, approvato con Delibera di Consiglio n. 25 del 9/11/2017.

Il piano ha una capacità insediativa residenziale (C.I.R.) prevista di 2.346 ab.

➤ Aree per servizi pubblici

Avendo il piano una C.I.R. di 2.346 ab. ed essendo ammesso dalla L.U.R. una variazione di + 0,5 mq./ab., in sede di modifiche con varianti parziali, si determina la possibilità di incrementare o diminuire tali superfici di + 1.173 mq. (ab. 2.346 x 0,5 mq.). Fino ad oggi, con le precedenti varianti parziali, si è prodotta una diminuzione della dotazione di aree per standards di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. equivalente a mq. 508, ottenendo un residuo disponibile per ulteriori decrementi di mq. 665 e per eventuali ampliamenti di mq. 1.681. Si precisa ancora che per questo comune non è previsto il reperimento dello standard di cui all'art. 22 della L.U.R..

Con la presente variante le modifiche effettuate non hanno comportato variazioni quantitative, pertanto rimane la situazione in essere.

➤ Aree residenziali

Si precisa che dalle precedenti varianti parziali si è determinato un residuo di volumetria oggi in disponibilità pari a mc 3.671 che può essere utilizzato per soddisfare future esigenze mediante l'utilizzo delle varianti parziali. (art.17, c. 5 della L.U.R.).

Per le aree residenziali si precisa che, con l'intervento previsto al punto 3.1 precedente, non si modifica la capacità insediativa dell'area residenziale A.E.T. interna all'area adibita al gioco del Golf.

➤ Aree produttive

Relativamente alle aree produttive, si precisa che con la presente variante non si apportano modifiche di Superficie Territoriale, pertanto la situazione inerente la capacità insediativa di questo settore, con lo sfruttamento della possibilità di ampliamento di cui all'art. 17 comma 5, lettera f) della L.U.R., risulta essere la seguente.

La Superficie Territoriale delle aree produttive con la Variante Strutturale era pari a mq. 276.585 e l'incremento ammesso del 6% era di mq. 16.595. Con le precedenti varianti parziali vi è stato un decremento di mq. 20.268. Questa superficie, sommata all'incremento ammesso, comporta la possibilità di ampliamento totale di **mq. 36.863** (20.268 + 16.595) che resta a disposizione per future esigenze di settore.

➤ Aree turistico

Relativamente alle aree turistico, si precisa che con la presente variante le modifiche apportate alla perimetrazione dell'area A.T.5 sono a parità di superficie territoriale e di indici. Con le varianti parziali precedenti, non sono state apportate modifiche di Superficie Territoriale, per cui rimane in disponibilità l'intera possibilità di ampliamento pari al 6% della Superficie Territoriale totale di cui all'art. 17 comma 5, lettera f) della L.U.R..

- Date le modifiche di variante previste non si rende necessario produrre gli elaborati (estratto cartografico) atti a verificare la presenza dell'urbanizzazione primaria.
- Viste le modifiche predisposte si fa presente che questo comune non ha ancora adottato la perimetrazione dei centri e nuclei abitati ai sensi dell'art.81 della L.R. 56/77 e s.m.i. Le aree modificate risultano comunque compatibili alla normativa regionale in quanto ricadono in zone contigue o comprese a terreni già edificati.
- Come anticipato al precedente punto a) dell'elenco, sopra riportato, delle condizioni da rispettare affinché si possa operare in sede di variante parziale, si esplicita che, con la presente variante, non si sono apportati interventi contrastanti le modificazioni introdotte in sede di approvazione del P.R.G.C. e delle sue varianti di carattere strutturale.

5. VERIFICA DI COMPATIBILITA' CON IL PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA

5.1 Premessa

Nel presente capitolo si procede alla verifica della compatibilità delle modifiche apportate dalla Variante al P.R.G. del Comune di Novello con il piano di classificazione acustica.

La verifica è necessaria, come richiamato dalla nota 12891/19.9 del 25/08/2003 dell'Assessorato Regionale all'Urbanistica, ai sensi dell'art. 5 della L.R. 52/2000 e, in base alle sue risultanze, potrà emergere, ad avvenuta approvazione dello strumento urbanistico, l'eventuale necessità di revisione della classificazione acustica nel contempo definitasi.

La presente analisi fornisce le indicazioni sulla compatibilità o sulle modifiche da apportare per ottenere la compatibilità tra la variante al P.R.G. e il Piano di classificazione acustica comunale.

Al termine dell'iter di approvazione della variante al P.R.G. si avvierà, qualora necessario, il processo di revisione della classificazione acustica, che, redatta da tecnico competente in materia, dovrà essere soggetta allo stesso iter approvativo a cui è stato sottoposto il progetto originario.

5.2 Criteri della zonizzazione acustica

Il piano di classificazione acustica adottato sulla base dei criteri e delle indicazioni della D.G.R. 85-3802 del 06/08/01 attribuisce in funzione delle destinazioni d'uso del territorio comunale una propria classe acustica all'interno delle sei classi previste.

E' importante sottolineare che si evidenziano contatti critici tra due aree diversamente classificate quando si registra un salto di due classi della zonizzazione acustica, per cui possono affiancarsi ad esempio aree di classe II con aree di classe III e non di II con IV, salvo che per queste ultime non siano previste fasce di cuscinetto adeguatamente dimensionate.

Si ricorda altresì che le zone urbanistiche inferiori a 12.000 mq si intendono assorbite ed omogeneizzate rispetto alla zona circostante in cui ricadono e che quindi, in tal caso, le attività ivi ospitate debbono adeguarsi ai limiti di immissione propri della zona circostante.

5.3 Aree oggetto di modifiche urbanistiche e verifiche

Ai fini della verifica in questione si tratta di evidenziare l'area oggetto della variante con la destinazione prevalente attribuitale, di individuare la classe di zonizzazione acusti-

ca attribuita all'area in questione e la classe di zonizzazione acustica delle aree confinanti.

Si potranno così individuare le presenze di eventuali contatti critici, con le possibilità o meno di previsioni di fasce cuscinetto, ed infine definire le necessità di revisione della zonizzazione acustica definita dal Comune.







Nella tabella che segue si riportano dunque gli elementi utili per la verifica e le annotazioni di chiarimento.

| Zone urbanistiche previste dal P.R.G. e destinazione prevalente | classe di zonizzazione acustica della zona | Classi di zonizzazione acustica confinanti | presenza di contatti critici | necessità di revisione zonizzazione acustica |
|---|--|--|------------------------------|--|
| A.E.T.1 Loc. Saccati | III | III | NO | NO |
| A.E.T.2 Loc. Saccati | III | III | NO | NO |
| A.E.T.3 Loc. Saccati | III | III | NO | NO |
| A.T.5 Loc. Saccati | III | III | NO | NO |
| Nucleo Rurale Loc. Saccati | III | III | NO | NO |

5.4 Conclusioni

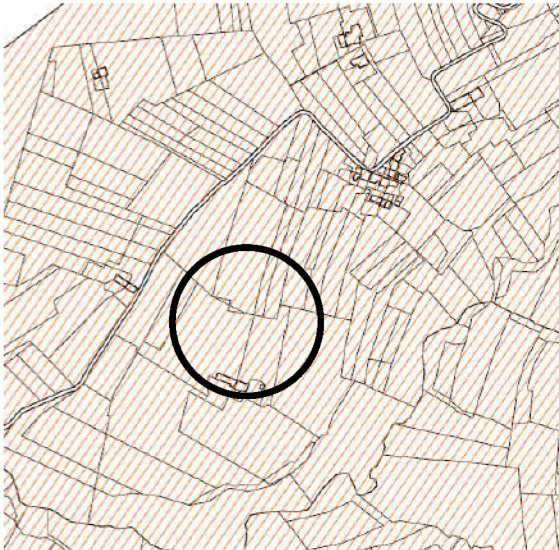
Le nuove destinazioni d'uso previste dalla variante al P.R.G.C. del Comune di Novello risultano completamente compatibili con l'attuale piano di classificazione acustica del territorio, pertanto non risulta essere necessaria la revisione del piano di zonizzazione acustica.

Legenda dei simboli grafici

| | |
|---|----------|
|  | CLASSE 1 |
|  | CLASSE 2 |
|  | CLASSE 3 |
|  | CLASSE 4 |
|  | CLASSE 5 |
|  | CLASSE 6 |



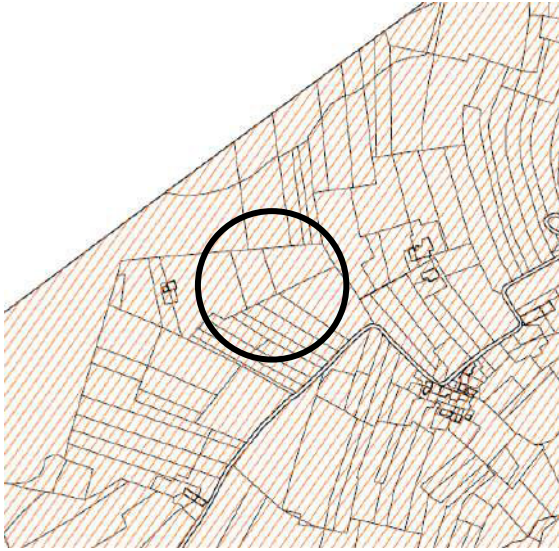
A.E.T.1 Loc. Saccati



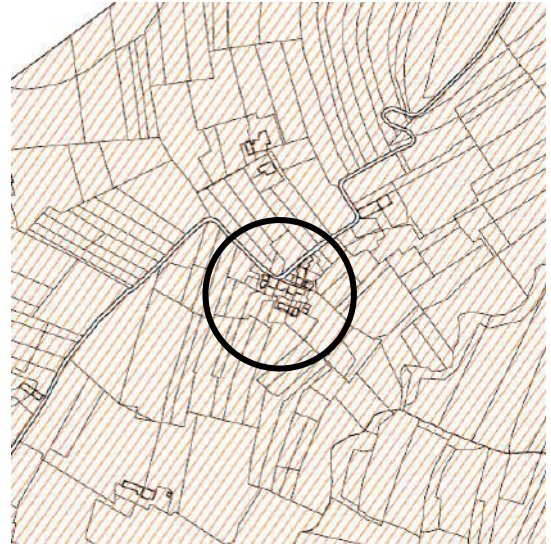
A.E.T.2 Loc. Saccati



A.E.T.3 Loc. Saccati



A.E.T.3 Loc. Saccati



N.R. Loc. Saccati

6. VERIFICA DI COMPATIBILITA' CON LA CARTA DI SINTESI

Come già ricordato in precedenza, il P.R.G.C. vigente di Novello è adeguato al Piano Stralcio dell'Autorità di Bacino del Po (P.A.I.) e perciò dotato della Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e di idoneità all'utilizzazione urbanistica del territorio.

Tale carta è stata, come richiesto, trasposta sulla cartografia di P.R.G.C. al fine di verificare le previsioni urbanistiche vigenti e regolamentare l'uso del territorio.

Sotto il profilo geologico ed idrogeologico le previsioni descritte risultano tutte compatibili; in particolare si pongono approfondimenti per alcune zone oggetto di specifiche previsioni che richiedono una puntuale verifica, come di seguito evidenziato:

| | zone urbanistiche previste dal PRGC a destinazione prevalente | classe di zonizzazione geologica della zona |
|----------------------------|---|---|
| A.E.T.1 Loc. Saccati | residenziale turistica | II |
| A.E.T.2 Loc. Saccati | residenziale turistica | II |
| A.E.T.3 Loc. Saccati | residenziale turistica | II |
| A.T.5 Loc. Saccati | attrezzature turistico ricettive | II |
| Nucleo Rurale Loc. Saccati | nucleo rurale | II |

7. VERIFICA DI COMPATIBILITÀ DELLE PREVISIONI DI VARIANTE CON IL P.P.R.

PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE (P.P.R.)

La Regione Piemonte con D.C.R. n° 233-35836 del 3 ottobre 2017 ha approvato il Piano Paesaggistico Regionale, pubblicato sul B.U.R. n. 42 del 19 ottobre 2017, e quindi efficace dal giorno successivo.

La deliberazione regionale ha stabilito che dall'approvazione del P.P.R. le relative previsioni e prescrizioni sono immediatamente cogenti e prevalenti sulle previsioni dei piani territoriali e urbanistici e tali disposizioni sono contenute all'interno del piano paesaggistico regionale, in particolare nelle norme di attuazione all'articolo 3, comma 9, all'articolo 13, commi 11, 12 e 13, all'articolo 14, comma 11, all'articolo 15, commi 9 e 10, all'articolo 16, commi 11, 12 e 13, all'articolo 18, commi 7 e 8, all'articolo 23, commi 8 e 9, all'articolo 26, comma 4, all'articolo 33, commi 5, 6, 13 e 19, all'articolo 39, comma 9 e all'articolo 46, commi 6, 7, 8 e 9 nonché nel catalogo dei beni paesaggistici del Piemonte, prima parte, all'interno della sezione "prescrizioni specifiche" presente nelle schede relative a ciascun bene.

Le norme di attuazione del P.P.R. (articolo 46 - Adeguamento al P.P.R.) stabiliscono che gli enti che svolgono funzioni in materia di pianificazione (Province, Comuni, ecc.) conformano ed adeguano gli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica alle disposizioni del P.P.R. entro ventiquattro mesi dalla sua approvazione.

Le stesse norme dispongono che dall'approvazione del P.P.R. i Comuni e le loro forme associate non possono adottare varianti generali o revisioni ai propri strumenti urbanistici che non siano comprensive dell'adeguamento.

Inoltre dall'approvazione del P.P.R., anche in assenza di detto adeguamento, ogni variante apportata agli strumenti di pianificazione, limitatamente alle aree da essa interessate, deve essere coerente e rispettare le norme del P.P.R. stesso.

E' previsto che la Regione emani un regolamento che disciplini le modalità di adeguamento dello strumento urbanistico al P.P.R. e la sua attuazione, nonché le modalità per la verifica di coerenza delle varianti apportate in assenza di detto adeguamento.

Considerato che, come si è detto, ogni variante, limitatamente alle aree da essa interessate, deve essere coerente e rispettare le norme del P.P.R., in attesa dell'emanazione del regolamento si rende quindi necessario predisporre la seguente relazione di verifica di coerenza della presente variante con i contenuti del P.P.R.

VERIFICA DI COERENZA DELLA VARIANTE CON IL P.P.R.

Il Piano Paesaggistico Regionale disciplina la pianificazione del paesaggio relativa all'intero territorio regionale, improntata ai principi di sviluppo sostenibile, uso consapevole del territorio, minor consumo del suolo agronaturale, salvaguardia delle caratteristiche paesaggistiche.

Il P.P.R. detta previsioni costituite da indirizzi, direttive, prescrizioni e specifiche prescrizioni d'uso per i beni paesaggistici, nonché obiettivi di qualità paesaggistica, che nel loro insieme costituiscono le norme di attuazione, alle quali occorre fare riferimento nella verifica di coerenza della variante urbanistica con i contenuti del P.P.R.

La struttura del P.P.R. ha articolato il territorio regionale in macroambiti di paesaggio in ragione delle caratteristiche geografiche e delle componenti che permettono l'individuazione di paesaggi dotati di propria identità. Inoltre vengono individuati 76 ambiti di paesaggio i quali articolano il territorio in diversi paesaggi secondo le peculiarità naturali, storiche, morfologiche e insediative. Il P.P.R. definisce per gli ambiti di paesaggio, in apposite schede e nei riferimenti normativi, gli obiettivi di qualità paesaggistica da raggiungere, le strategie e gli indirizzi da perseguire.

Il territorio di Novello ricade nell'ambito di paesaggio n. 64 (Basse Langhe) del P.P.R.

Nell'ambito del quadro strutturale e dell'individuazione degli ambiti ed unità di paesaggio, il P.P.R. riconosce:

- le componenti paesaggistiche (riferite agli aspetti: naturalistico-ambientale, storico-culturale, percettivo-identitario, morfologico-insediativo) evidenziate nella Tavola P4 e disciplinate dagli articoli delle norme di attuazione riferiti alle diverse componenti;
- i beni paesaggistici di cui agli articoli 134 e 157 del D. Lgs. n. 42/2004, identificati nella Tavola P2 e nel Catalogo dei beni paesaggistici, il quale contiene anche specifiche prescrizioni d'uso per gli immobili e le aree oggetto di dichiarazione di notevole interesse pubblico.

In attesa che la Regione emani il regolamento sulle modalità di adeguamento dello strumento urbanistico al P.P.R. e sulla verifica di coerenza delle varianti apportate in assenza dell'adeguamento, le modifiche costituenti la presente Variante vengono comunque sottoposte ad una valutazione di coerenza con i contenuti del P.P.R.

Mentre si rimanda alla successiva fase di adeguamento la lettura complessiva del paesaggio, la puntuale definizione di indirizzi, direttive e prescrizioni sulle componenti e beni paesaggistici, rete di connessione paesaggistica, nonché l'individuazione di obiettivi e linee d'azione per la salvaguardia e valorizzazione del paesaggio.

La valutazione di coerenza delle previsioni della Variante con i contenuti del P.P.R. si articola nelle seguenti fasi:

- ricognizione dei valori paesaggistici individuati dal P.P.R. per le aree oggetto di variante, specificando per ogni area: 1) le componenti paesaggistiche indicate nella Tavola P4 ed il riferimento agli articoli delle norme di attuazione che le disciplinano; 2) i beni paesaggistici individuati nella Tavola P2 e nel Catalogo; 3) gli elementi della rete di connessione paesaggistica individuati nella Tavola P5;
- valutazione di coerenza delle modifiche inserite nella Variante, aggregate per tipologia di intervento, con gli indirizzi, direttive, prescrizioni delle norme di attuazione del Piano Paesaggistico Regionale.

La valutazione di coerenza si esprime nelle tabelle seguenti, da cui risulta che le previsioni della Variante parziale sono conformi ai contenuti del Piano Paesaggistico.

| RICOGNIZIONE DEI VALORI PAESAGGISTICI INDIVIDUATI NELLE TAVOLE P2 E P4 DEL P.P.R. PER LE AREE OGGETTO DI VARIANTE | | |
|--|---|---|
| ELENCO DELLE MODIFICHE | COMPONENTI PAESAGGISTICHE - Tavola P4 (n° art. NdA del PPR e descrizione delle componenti) | BENI PAESAGGISTICI Tavola P2 (descrizione del bene tutelato) |
| Risagomatura dell'Area per verde attrezzato per il gioco del "Golf" e dell'Area edificabile ubicata al suo interno | Art. 39. "Insule" specializzate e complessi infrastrutturali: Categoria: Aree minerarie/impianti estrattivi, Descrizione: Cava (morfologia insediativa m.i. 8) sulla parte dell'area a confine con il Comune di Narzole Art. 40. Insediamenti rurali: aree rurali di pianura o collina (morfologia insediativa m.i. 10) su parte dell'area a sud-est Art. 19. Aree rurali di elevata biopermeabilità: praterie, prato-pascoli, cespuglieti su di una ristretta area ora occupata in parte da edifici Art. 14. Sistema idrografico: zone fluviali interne su parte dell'area a sud lungo il rio Pianderle | Aree tutelate per legge D Lgs 42/2004, art. 142 lettera c – Fasce di 150 m. |

| RICOGNIZIONE DEGLI ELEMENTI DELLA RETE DI CONNESSIONE PAESAGGISTICA INDIVIDUATI NELLA TAVOLA P5 DEL P.P.R. PER LE AREE OGGETTO DI VARIANTE | |
|--|---|
| ELEMENTI DELLA RETE STORICO-CULTURALE (descrizione degli elementi e rif. n° art. NdA del PPR) | AREE OGGETTO DI VARIANTE INTERESSATE DAGLI ELEMENTI DELLA RETE |
| Siti inseriti nella lista del Patrimonio mondiale UNESCO – I Paesaggi vitivinicoli del Piemonte – Langhe, Roero e Monferrato – La Langa del Barolo (Art 33. Luoghi ed elementi identitari) | L'area oggetto di variante è inserita nella Buffer zone. Si evidenzia che le norme di attuazione del PRGC vigente, il Regolamento Edilizio con l'allegato elaborato "Linee guida di intervento", il Piano del Colore definiscono una serie di prescrizioni relativamente alle trasformazioni e all'edificabilità delle aree, all'utilizzo di tipologie edilizie e materiali costruttivi tradizionali rispettosi del contesto paesaggistico, volti alla tutela della struttura insediativa e del paesaggio. |

| | |
|--|---|
| | Le modifiche in Variante, dovendo rispettare le norme appena richiamate, sono quindi coerenti con le direttive e prescrizioni dell'art. 33 del PPR in quanto viene assicurata la tutela delle visuali dalla "core zone" alla "buffer zone" e viceversa, viene garantita la conservazione e la valorizzazione degli elementi del paesaggio, delle tipologie edilizie, delle tecniche costruttive, dei materiali, degli altri caratteri tipizzanti che connotano il patrimonio costruito. |
|--|---|

| RICOGNIZIONE DEI BENI PAESAGGISTICI INDIVIDUATI NEL CATALOGO DEL P.P.R. PER LE AREE OGGETTO DI VARIANTE | |
|--|--|
| TIPOLOGIA DEI BENI | ELENCO DEI BENI |
| Prima parte: Immobili e aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 136 e 157 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 | Il territorio comunale non comprende immobili e aree di notevole interesse pubblico individuati ai sensi degli articoli 136 e 157 |
| Seconda parte: Aree tutelate ai sensi dell'articolo 142 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 | Parte dell'area oggetto di variante interessa le aree tutelate ai sensi del comma 1, lettera c (fascia di m. 150 dai fiumi, torrenti, corsi d'acqua) |

| COERENZA DELLE MODIFICHE IN VARIANTE CON IL P.P.R. | |
|--|--|
| ELENCO DELLE MODIFICHE | VALUTAZIONE DI COERENZA CON INDIRIZZI, DIRETTIVE, PRESCRIZIONI DELLE NDA DEL PPR |
| Risagomatura dell'Area per verde attrezzato per il gioco del "Golf" e dell'Area edificabile ubicata al suo interno | <p>La Variante riguarda una previsione del PRGC vigente, che con una specifica Variante Strutturale ha previsto un'area sportiva per il gioco del golf formata da 9 buche, comprendente al suo interno un'area edificabile residenziale –turistica suddivisa nelle tre porzioni individuate in cartografia con le sigle A.E.T.1, A.E.T. 2, A.E.T.3 ed un'area per attrezzature di interesse turistico –ricettivo (Club House) individuata con la sigla A.T.5.</p> <p>La Variante si rende necessaria al fine di salvaguardare l'assetto del campo da golf a 9 buche esistente che presenta vari punti di interferenza con l'assetto edificabile previsto nel PRGC vigente. In particolare si prevede:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Una nuova ripermetrazione delle attuali porzioni di aree edificabili A.E.T.1, A.E.T.2, A.E.T.3 e A.T.5; 2) Limitate modifiche del perimetro dell'ambito Golf per includere l'intera proprietà; 3) Modifica del tracciato della strada della Bergera nel tratto interno all'ambito Golf. <p>L'ipotesi proposta con la Variante prevede la risagomatura delle superfici territoriali di tutte le porzioni edificabili senza modificare però la superficie territoriale complessiva e la volumetria realizzabile complessiva, nel rispetto altresì degli indici di fabbricabilità attualmente definiti nel vigente PRGC. Come già detto tale necessità risulta giustificata dalla salvaguardia del campo da golf esistente rispetto al quale le aree insediabili, così come attualmente definite sono in conflitto per via della interazione tra l'ubicazione delle buche e del campo pratica e la collocazione planimetrica delle stesse.</p> |

| | |
|--|--|
| | <p>Parte dell'area interessata dalla Variante, interna all'ambito Golf e posta a confine con il Comune di Narzole, è individuata sulla cartografia del PPR come "Insule specializzate e complessi infrastrutturali: Categoria: Aree minerarie/impianti estrattivi, Descrizione: Cava (morfologia insediativa m.i. 8)".</p> <p>Non si è a conoscenza che la parte riguardante il Comune di Novello sia stata interessata da attività estrattive, comunque la destinazione a campo da Golf prevista dal PRG e dalla Variante rappresenta un adeguamento alle direttive dell'art. 39 del PPR, in quanto comporta interventi di rinaturalizzazione e ripristino morfologico e vegetativo.</p> <p>Viene altresì rispettato l'art. 40 del PPR riguardante gli "Insediamenti rurali: aree rurali di pianura o collina (morfologia insediativa m.i. 10)", che interessa parte dell'area a sud-est dell'ambito Golf, in quanto la Variante consiste unicamente nella risagomatura delle superfici territoriali di tutte le porzioni edificabili senza modificarne però la superficie territoriale complessiva e la volumetria realizzabile complessiva, nel rispetto altresì degli indici di fabbricabilità attualmente definiti nel vigente PRGC, mantenendo per il campo da Golf il carattere di paesaggio rurale e non comportando proliferazioni insediative.</p> <p>Una ristretta area interna all'ambito Golf, ora occupata in parte da edifici, viene classificata quale "Aree rurali di elevata biopermeabilità: praterie, prato-pascoli, cespuglieti". Le previsioni della Variante, che consistono nella risagomatura delle superfici territoriali di tutte le porzioni edificabili senza modificarne però la superficie territoriale complessiva, sono coerenti con l'art. 19 del PPR in quanto non comportano riduzioni delle aree di elevata biopermeabilità destinate a prato e non incrementano i processi insediativi, con conseguente protezione del suolo dall'impermeabilizzazione, dall'erosione e dissesto.</p> <p>La Variante ricade in parte nel sistema idrografico, zone fluviali interne, tutelate ai sensi dell'art. 142, lettera "c", del D. Lgs. 42/2004 (fasce di m. 150). Le modifiche previste in Variante, riguardanti le previsioni edificatorie che vengono ridefinite, sono principalmente esterne alla fascia di m. 150 dal rio Pianderle e quindi non confliggono con gli obiettivi di tutela paesaggistica e naturalistica dell'art. 14 del PPR, che dovranno essere esplicitati nella progettazione degli interventi previsti e verificati in sede di rilascio dell'autorizzazione paesaggistica.</p> |
|--|--|

8. DETERMINAZIONI IN MERITO ALLA VAS E CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE

Il Comune di Novello ha svolto la verifica preventiva di assoggettabilità della Variante parziale alla Valutazione Ambientale Strategica in maniera contestuale all'adozione del Progetto Preliminare della stessa Variante , così come previsto nella D.G.R. n.25-2977 del 29/02/2016.

Ha adottato gli elaborati del Progetto Preliminare unitamente al “Documento tecnico di verifica preventiva di assoggettabilità alla VAS”, ha pubblicato nei modi e nelle forme di legge l'avviso dell'avvenuta adozione ed ha trasmesso il provvedimento e gli atti allegati alla Provincia di Cuneo ed agli altri soggetti competenti in materia ambientale interessati, per l'emissione del parere di competenza.

L'organo tecnico comunale, istituito dal Comune di Novello, ai sensi della L.R. 40/98, in conformità ai pareri resi dai soggetti competenti in materia ambientale ha emesso il provvedimento di verifica, ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 152/06 e s.m., nel quale si esclude la Variante Parziale n. 21 del Comune di Novello dalla procedura di Valutazione richiamando l'opportunità di perseguire le indicazioni e suggerimenti dei pareri resi delle quali si è tenuto conto nella redazione del progetto definitivo.

Si precisa che i pareri/osservazioni degli Enti competenti riguardano esclusivamente i contenuti della verifica di assoggettabilità alla V.A.S. mentre non sono state formulate sugli aspetti urbanistici e quindi la Variante è stata ritenuta condivisibile nel suo insieme.

A seguito della pubblicazione del progetto preliminare della presente variante è stata presentata un'unica osservazione da parte di un soggetto privato sulla quale il Comune ha espresso le proprie controdeduzioni.

La risposta a tutti i pareri e osservazioni è formulata nell'apposito elaborato predisposto, denominato “Fascicolo osservazioni e controdeduzioni”

estratti tabelle vigenti

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
DI NOVELLO**

AREA RESIDENZIALE TURISTICA DI NUOVO IMPIANTO DA ATTUARE CON P.E.C. A.E.T.

| DESTINAZIONE: | UBICAZIONE: | TABELLA |
|--------------------------|---|----------------|
| RESIDENZIALE - TURISTICA | TERRITORIO COMUNALE LOCALITA' GRIMALDI | N. 19bis/V5 |

| | | | |
|---|-------|------------|--------|
| SUPERFICIE TERRITORIALE area A.E.T.: | | (St) mq | 44.558 |
| Superficie territoriale porzione A.E.T.1 | St mq | 22.325 | |
| Superficie territoriale porzione A.E.T.2 | St mq | 9.365 | |
| Superficie territoriale porzione A.E.T.3 | St mq | 12.868 | |
| SUPERFICIE FONDIARIA area A.E.T.: | | (Sf) mq | 38.538 |
| Superficie fondiaria (*) porzione A.E.T.1 | Sf mq | 16.305 | |
| Superficie fondiaria (*) porzione A.E.T.2 | Sf mq | 9.365 | |
| Superficie fondiaria (*) porzione A.E.T.3 | Sf mq | 11.773 | |
| (*) al lordo della viabilità | | | |
| SUPERFICIE COPERTA | | (Sc) mq | - |
| VOLUME EDIFICATO | | (Ve) mc | - |
| DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE | | (dte)mc/mq | - |
| DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE | | (dfe)mc/mq | - |

STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI: P.E.C. ex Art. 43 L.R. 56/77 e s.m.i.

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:

| | | |
|---|-------|------------------|
| Ift (indice di fabb. territoriale) | mc/mq | 0,50 per A.E.T.1 |
| | mc/mq | 0,50 per A.E.T.2 |
| | mc/mq | 0,60 per A.E.T.3 |
| Iff (indice di fabb. fondiaria) | mc/mq | 0,80 per A.E.T.1 |
| | mc/mq | 0,70 per A.E.T.2 |
| | mc/mq | 0,80 per A.E.T.3 |
| H (altezza massima) | m | 6,50 |
| Rc (rapporto di copertura) | | 1/4 |
| Dm (distanza min. dal confine) | m | 5,00 |
| Df (distanza min. dai fabbricati) | m | 10,00 |
| Ds (distanza min. dal ciglio stradale) | m | 6,00 |
| Ds*(distanza min. dal confine stradale di Strada Bergera) | m | 10,00 |

Vedi Artt. 10 - 15 ter N.T.A.

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
DI NOVELLO**

AREA PER ATTREZZATURE DI INTERESSE TURISTICO A.T.5

| DESTINAZIONE: | UBICAZIONE: | TABELLA |
|-----------------------|---|----------------|
| TURISTICO - RICETTIVA | TERRITORIO COMUNALE - LOCALITA' GRIMALDI | N. 23bis/VS |

| | | | |
|---------------------------------|-------|-------|-------|
| SUPERFICIE TERRITORIALE | (St) | mq | 5.860 |
| SUPERFICIE FONDIARIA | (Sf) | mq | - |
| SUPERFICIE COPERTA | (Sc) | mq | - |
| VOLUME EDIFICATO | (Ve) | mc | - |
| DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE | (dte) | mc/mq | - |
| DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE | (dfe) | mc/mq | - |

STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI: P.E.C. ex Art. 43 L.R. 56/77 e s.m.i.

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:

| | | |
|---|-------|-------|
| Ift (indice di fabb. territoriale) | mc/mq | 0,78 |
| Iff (indice di fabb. fondiaria) | mc/mq | - |
| H (altezza massima) | m | 6,50 |
| Rc (rapporto di copertura) | | 1/2 |
| Dm (distanza min. dal confine) | m | 5,00 |
| Df (distanza min. dai fabbricati) | m | 10,00 |
| Ds (distanza min. dal ciglio stradale) | m | 6,00 |
| Ds*(distanza min. dal confine stradale di Strada Bergera) | m | 10,00 |

Vedi Art. 15 bis N.T.A.

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
DI NOVELLO**

AREA PER VERDE ATTREZZATA PER IL GIOCO DEL GOLF

| DESTINAZIONE: | UBICAZIONE: | TABELLA |
|----------------------|---|----------------------|
| TURISTICO - SPORTIVA | TERRITORIO COMUNALE - LOCALITA' GRIMALDI | N. 23ter/VP20 |

| | | | |
|---------------------------------|-------|-------|----------------|
| SUPERFICIE TERRITORIALE | (St) | mq | 232.097 |
| SUPERFICIE FONDIARIA | (Sf) | mq | - |
| SUPERFICIE SPECCHI D'ACQUA | | mq | 10.950 |
| SUPERFICIE COPERTA | (Sc) | mq | - |
| VOLUME EDIFICATO | (Ve) | mc | - |
| DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE | (dte) | mc/mq | - |
| DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE | (dfe) | mc/mq | - |

MODALITA' DI INTERVENTO: Intervento diretto..

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:

| | | |
|---|-------|-------|
| Ift (indice di fabb. territoriale) | mc/mq | * |
| Iff (indice di fabb. fondiaria) | mc/mq | * |
| H (altezza massima) | m | 3,00 |
| Rc (rapporto di copertura) | | * |
| Dm (distanza min. dal confine) | m | 5,00 |
| Df (distanza min. dai fabbricati) | m | 10,00 |
| Ds (distanza min. dal ciglio stradale) | m | 6,00 |
| Ds*(distanza min. dal confine stradale di Strada Bergera) | m | 10,00 |

* E' consentita esclusivamente la costruzione di un chiosco per servizi di dimensioni massime 4x4 e altezza m. 3.

Vedi Art. 15 ter N.T.A.

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
DI NOVELLO**

NUCLEI RURALI

| DESTINAZIONE: RURALE | UBICAZIONE: TERRITORIO COMUNALE | TABELLA N. 37/VP20 |
|-------------------------|------------------------------------|-----------------------|
|-------------------------|------------------------------------|-----------------------|

| | | | |
|--|-------|-------|----------------|
| SUPERFICIE TERRITORIALE | (St) | mq | 124.868 |
| SUPERFICIE FONDIARIA | (Sf) | mq | 121.608 |
| SUPERFICIE COPERTA | (Sc) | mq | 20.922 |
| VOLUME EDIFICATO | (Ve) | mc | 114.866 |
| DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE | (dte) | mc/mq | 0,92 |
| DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE | (dfe) | mc/mq | 0,94 |
| SUP. LOTTO LIBERO PER RESIDENZA EXTRA- AGRICOLA | | mq | 2.000 |

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:

| | | |
|--|-------|-----------------------|
| Ift (indice di fabb. territoriale) | mc/mq | Vedi Art. 22 N.T.A. |
| Iff (indice di fabb. fondiaria) | mc/mq | - |
| H (altezza massima) | m | 8,00 |
| Rc (rapporto di copertura) | | 1/3 rispetto al lotto |
| Dm (distanza min. dal confine) | m | 5,00 |
| Df (distanza min. dai fabbricati) | m | 10,00 |
| Ds (distanza min. dal ciglio stradale) | m | 5,00 |

INTERVENTI E DESTINAZIONI AMMESSE:

Vedi Art. 22 N.T.A.

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
DI NOVELLO**

AREE AGRICOLE

| DESTINAZIONE: RURALE | UBICAZIONE: TERRITORIO COMUNALE | TABELLA N. 38/VP ₂₀ |
|-------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|
|-------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|

| | | | |
|---------------------------------|-------|-------|-------------------|
| SUPERFICIE TERRITORIALE | (St) | mq | 10.261.784 |
| SUPERFICIE FONDIARIA | (Sf) | mq | 9.745.675 |
| SUPERFICIE COPERTA | (Sc) | mq | 21.910 |
| VOLUME EDIFICATO | (Ve) | mc | 121.525 |
| DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE | (dte) | mc/mq | 0,01 |
| DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE | (dfe) | mc/mq | 0,01 |

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:

| | | |
|--|-------|------------------------|
| Ift (indice di fabb. territoriale) | mc/mq | Vedi Art. 20 N.T.A. |
| Iff (indice di fabb. fondiaria) | mc/mq | - |
| H (altezza massima) | m | 8,00 |
| Rc (rapporto di copertura) | | 1/3 rispetto al lotto |
| Dm (distanza min. dal confine) | m | 5,00 |
| Df (distanza min. dai fabbricati) | m | 10,00 |
| Ds ₁ (distanza min. dal ciglio strade vicinali salvo prescrizioni Legge Codice Stradale) | m | 5,00 |
| Ds ₂ (distanza min. dal ciglio strade statali, provinciali, comunali, ferrovie) | | Vedi Artt.39-42 N.T.A. |

INTERVENTI E DESTINAZIONI AMMESSE:

Vedi Artt. 20 - 21 - 23 N.T.A.

estratti tabelle variate

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
DI NOVELLO**

AREA RESIDENZIALE TURISTICA DI NUOVO IMPIANTO DA ATTUARE CON P.E.C. **P.d.C** A.E.T.

| DESTINAZIONE: | UBICAZIONE: | TABELLA |
|--------------------------|---|----------------------------------|
| RESIDENZIALE - TURISTICA | TERRITORIO COMUNALE LOCALITA' GRIMALDI | N. 19bis/V P₂₁ |

| | | | |
|---|---------------|------------------------------|---|
| SUPERFICIE TERRITORIALE area A.E.T.: | (St) | mq | 44.558 |
| Superficie territoriale porzione A.E.T. ₁ | St | mq | 22.325 18.201 |
| Superficie territoriale porzione A.E.T. ₂ | St | mq | 9.365 |
| Superficie territoriale porzione A.E.T. ₃ | St | mq | 12.868 16.992 |
| SUPERFICIE FONDIARIA area A.E.T.: | (Sf) | mq | 38.538 |
| Superficie fondiaria (*) porzione A.E.T.₁ | Sf | mq | 16.305 |
| Superficie fondiaria (*) porzione A.E.T.₂ | Sf | mq | 9.365 |
| Superficie fondiaria (*) porzione A.E.T.₃ | Sf | mq | 11.773 |
| (*) al lordo della viabilità | | | |
| SUPERFICIE COPERTA | (Sc) | mq | - |
| VOLUME EDIFICATO | (Ve) | mc | - |
| DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE | (dte) | mc/mq | - |
| DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE | (dfe) | mc/mq | - |
| STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI: P.E.C. ex Art. 43 L.R. 56/77 e s.m.i. | | | |
| Modalità d'intervento : Permesso di costruire diretto | | | |
| CARATTERISTICHE EDIFICATORIE: | | | |
| Ift (indice di fabb. territoriale) complessivo | mc/mq | 0,529 | La volumetria consentita complessivamente non potrà comunque essere superiore alla capacità edificatoria vigente pari a mc. 23.565,8 |
| | mc/mq | 0,50 per A.E.T. ₁ | |
| | mc/mq | 0,50 per A.E.T. ₂ | |
| | mc/mq | 0,60 per A.E.T. ₃ | |
| Iff (indice di fabb. fondiaria) | mc/mq | 0,80 per A.E.T. ₁ | |
| | mc/mq | 0,70 per A.E.T. ₂ | |
| | mc/mq | 0,80 per A.E.T. ₃ | |
| H (altezza massima) | m | vedi art.15 ter | |
| Rc (rapporto di copertura): $\frac{1}{2}$ per A.E.T. ₂ ; $\frac{1}{2}$ per A.E.T. ₁ e A.E.T. ₃ | | | |
| Dm (distanza min. dal confine) | m | 5,00 | (*) |
| Df (distanza min. dai fabbricati) | m | 10,00 | (*) |
| Ds (distanza min. dal sigillo confine stradale pubblico/uso pubblico) | m | 6,00 | |
| Ds* (distanza min. dal confine stradale di Strada Bergera) | m | 10,00 | |
| Vedi Artt. 10 - 15 ter N.T.A. | | | |
| (*)= vedi art.15 ter, c.13 | | | |

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
DI NOVELLO**

AREA PER ATTREZZATURE DI INTERESSE TURISTICO A.T.5

| DESTINAZIONE: | UBICAZIONE: | TABELLA |
|-----------------------|---|---------------------------------|
| TURISTICO - RICETTIVA | TERRITORIO COMUNALE - LOCALITA' GRIMALDI | N. 23bis/VP₂₁ |

| | | | |
|---------------------------------|-------|-------|-------|
| SUPERFICIE TERRITORIALE | (St) | mq | 5.860 |
| SUPERFICIE FONDIARIA | (Sf) | mq | - |
| SUPERFICIE COPERTA | (Sc) | mq | - |
| VOLUME EDIFICATO | (Ve) | mc | - |
| DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE | (dte) | mc/mq | - |
| DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE | (dfe) | mc/mq | - |

STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI: P.E.C. ex Art. 43 L.R. 56/77 e s.m.i.

Modalità d'intervento : Permesso di costruire diretto

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:

| | | |
|--|-------|-----------------------|
| Ift (indice di fabb. territoriale) | mc/mq | 0,78 |
| Iff (indice di fabb. fondiaria) | mc/mq | - |
| H (altezza massima) | m | vedi art.15ter |
| Rc (rapporto di copertura) | | 1/2 |
| Dm (distanza min. dal confine) | m | 5,00 (*) |
| Df (distanza min. dai fabbricati) | m | 10,00 (*) |
| Ds (distanza min. dal eiglio confine stradale pubblico/uso pubblico) | m | 6,00 |
| Ds*(distanza min. dal confine stradale di Strada Bergera) | m | 10,00 |

Vedi Art. 15 bis **ter** N.T.A.

(*)=vedi art.15 ter, c.10

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
DI NOVELLO**

AREA PER VERDE ATTREZZATA PER IL GIOCO DEL GOLF

| DESTINAZIONE: | UBICAZIONE: | TABELLA |
|----------------------|---|---------------------------------|
| TURISTICO - SPORTIVA | TERRITORIO COMUNALE - LOCALITA' GRIMALDI | N. 23ter/VP₂₁ |

| | | |
|---------------------------------|-------------|--|
| SUPERFICIE TERRITORIALE | (St) mq | 232.097 236.481 + 16.202 = 252.683 |
| SUPERFICIE FONDIARIA | (Sf) mq | - |
| SUPERFICIE SPECCHI D'ACQUA | mq | 10.950 14.811 |
| SUPERFICIE COPERTA | (Sc) mq | - |
| VOLUME EDIFICATO | (Ve) mc | - |
| DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE | (dte) mc/mq | - |
| DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE | (dfe) mc/mq | - |

MODALITA' DI INTERVENTO: ~~Intervento diretto.~~ **Permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art.49 L.R. n.56/77 e s.m.i.**

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:

| | | |
|---|-------|-------|
| Ift (indice di fabb. territoriale) | mc/mq | * |
| Iff (indice di fabb. fondiaria) | mc/mq | * |
| H (altezza massima) | m | 3,00 |
| Rc (rapporto di copertura) | | * |
| Dm (distanza min. dal confine) | m | 5,00 |
| Df (distanza min. dai fabbricati) | m | 10,00 |
| Ds (distanza min. dal eglio confine stradale pubblico/uso pubblico) | m | 6,00 |
| Ds*(distanza min. dal confine stradale di Strada Bergera) | m | 10,00 |

* ~~E' consentita esclusivamente la costruzione di un chiosco per servizi di dimensioni massime 4x4 e altezza m. 3.~~ **Vedi art.15 ter , c.2, terza alinea**

Vedi Art. 15 ter N.T.A.

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
DI NOVELLO**

NUCLEI RURALI

| DESTINAZIONE: | UBICAZIONE: | TABELLA |
|----------------------|---------------------|------------------------------|
| RURALE | TERRITORIO COMUNALE | N. 37/VP₂₁ |

| | | | |
|--|-------|-------|----------------|
| SUPERFICIE TERRITORIALE | (St) | mq | 124.840 |
| SUPERFICIE FONDIARIA | (Sf) | mq | 121.580 |
| SUPERFICIE COPERTA | (Sc) | mq | 20.922 |
| VOLUME EDIFICATO | (Ve) | mc | 114.866 |
| DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE | (dte) | mc/mq | 0,92 |
| DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE | (dfe) | mc/mq | 0,94 |
| SUP. LOTTO LIBERO PER RESIDENZA EXTRA- AGRICOLA | | mq | 2.000 |

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:

| | | |
|--|-------|-----------------------|
| Ift (indice di fabb. territoriale) | mc/mq | Vedi Art. 22 N.T.A. |
| Iff (indice di fabb. fondiaria) | mc/mq | - |
| H (altezza massima) | m | 8,00 |
| Rc (rapporto di copertura) | | 1/3 rispetto al lotto |
| Dm (distanza min. dal confine) | m | 5,00 |
| Df (distanza min. dai fabbricati) | m | 10,00 |
| Ds (distanza min. dal ciglio stradale) | m | 5,00 |

INTERVENTI E DESTINAZIONI AMMESSE:

Vedi Art. 22 N.T.A.

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
DI NOVELLO**

AREE AGRICOLE

| DESTINAZIONE: | UBICAZIONE: | TABELLA |
|---------------|---------------------|------------------------------|
| RURALE | TERRITORIO COMUNALE | <i>N. 38/VP₂₁</i> |

| | | | |
|---------------------------------|-------|-------|-------------------|
| SUPERFICIE TERRITORIALE | (St) | mq | 10.240.366 |
| SUPERFICIE FONDIARIA | (Sf) | mq | 9.745.675 |
| SUPERFICIE COPERTA | (Sc) | mq | 21.910 |
| VOLUME EDIFICATO | (Ve) | mc | 121.525 |
| DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE | (dte) | mc/mq | 0,01 |
| DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE | (dfe) | mc/mq | 0,01 |

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:

| | | |
|--|-------|------------------------|
| Ift (indice di fabb. territoriale) | mc/mq | Vedi Art. 20 N.T.A. |
| Iff (indice di fabb. fondiaria) | mc/mq | - |
| H (altezza massima) | m | 8,00 |
| Rc (rapporto di copertura) | | 1/3 rispetto al lotto |
| Dm (distanza min. dal confine) | m | 5,00 |
| Df (distanza min. dai fabbricati) | m | 10,00 |
| Ds ₁ (distanza min. dal ciglio strade vicinali salvo prescrizioni Legge Codice Stradale) | m | 5,00 |
| Ds ₂ (distanza min. dal ciglio strade statali, provinciali, comunali, ferrovie) | | Vedi Artt.39-42 N.T.A. |

INTERVENTI E DESTINAZIONI AMMESSE:

Vedi Artt. 20 - 21 - 23 N.T.A.