

**REGIONE PIEMONTE
COMUNE DI VEZZA D'ALBA**

P.R.G.C.

**PIANO REGOLATORE
GENERALE COMUNALE
VARIANTE N° 1 EX ART. 17bis
COMMA 6 L.R. 56/77 E S.M.I.
DEFINITIVO**

OGGETTO: RELAZIONE TECNICA

DATA APRILE 2025

IL SINDACO

**IL RESPONSABILE
DEL PROCEDIMENTO**

IL PROGETTISTA

1. PREMESSA

La situazione urbanistica del comune di Vezza d'Alba è la seguente:

Anni Settanta: prima pianificazione urbanistica consistente in un Regolamento Edilizio con annesso Programma di Fabbricazione, mai approvato in via definitiva;

Anni Settanta: con l'entrata in vigore della Legge n.10 del 27 gennaio 1977 "Norme in materia di edificabilità dei suoli" e della Legge Regionale n.56 del 5 dicembre 1977 "Tutela ed uso del suolo" il Comune si dota di una Perimetrazione del centro abitato e di una Delimitazione del centro storico;

1980: iniziano gli studi per la stesura del Piano Regolatore Generale;

1985: il Piano Regolatore Generale viene approvato in via definitiva dalla Regione Piemonte;

1990: la Variante 1 modifica l'asse stradale del percorso alternativo alla SR 29;

1995: approvazione della Variante Generale al P.R.G.C. con D.G.R. n.31- 2576 del 30-10-1995;

2002: approvazione della Variante Parziale n.1 con D.C.C. n.20 del 29-05- 2002, la Variante modifica le Norme di Attuazione

2003: approvazione della Variante Parziale n.2 con D.C.C. n.18 del 24-06- 2003, la Variante modifica le Norme di Attuazione e, a livello cartografico, modifica alcune aree Standards;

2003: iniziano gli studi per la stesura del nuovo Piano Regolatore Generale e il nuovo P.R.G.C. viene adottato in via preliminare;

2004: approvazione della Zonizzazione e della Classificazione acustica del territorio comunale;

2007: approvazione del nuovo P.R.G.C. con D.G.R. n.26-5621 del 02-04- 2007;

2009: approvazione della Variante Parziale n.1 con D.C.C. n.13 del 19-03- 2009, la Variante apporta modifiche sia di carattere normativo che cartografico che riguardano lo stralcio di alcune aree edificabili, l'inserimento di altre aree, la correzione di errori materiali;

2010: approvazione della Variante Parziale n.2 con D.C.C. n.54 del 13-10- 2010, la Variante apporta modifiche sia di carattere normativo che cartografico che riguardano lo stralcio di alcune aree edificabili, l'inserimento di altre aree, l'individuazione di nuove aree Standards;

2011: approvazione della Variante Parziale n.3 con D.C.C. n.25 del 22-09- 2011, la Variante riguarda la risoluzione di un problema di viabilità in località Patarrone;

2011: approvazione della Variante Parziale n.4 con D.C.C. n.26 del 22-09- 2011, per adeguare il P.R.G.C. alla vigente normativa sul commercio;

2011:adozione preliminare della Variante n.5 che definisce parte del territorio comunale "zona d'eccellenza" nel paesaggio vitivinicolo delle Langhe, Roero e Monferrato, per l'attuazione del progetto di candidatura UNESCO "Paesaggi vitivinicoli di Langhe, Roero e Monferrato";

2015: approvazione della Variante Strutturale n.1 con D.C.C. n.2 del 10- 03-2015 (pubblicazione su BUR n.35 del 03-09-2015), la Variante riguarda principalmente l'inserimento e la redistribuzione

delle aree residenziali, modifica la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzazione urbanistica e

apporta modifiche di carattere normativo;

2018: approvazione della Variante Parziale n.1 con D.C.C. n.40 del 14-12- 2018, la Variante apporta modifiche sia di carattere normativo che cartografico che riguardano lo spostamento di alcune aree residenziali ed una minima riduzione di un'area artigianale industriale.

2020: approvazione della Variante Parziale n.2 con D.C.C. n.30 del 28-12-2020, la Variante prevede uno spostamento di capacità edificatoria tra lotti già edificati.

2024: approvazione in fase preliminare della Variante Parziale n.3 c, la Variante prevede l'ampliamento di un lotto produttivo.

2.OGGETTO DELLA VARIANTE

La proposta di variante al P.R.G. contempla complessivamente un cambio di destinazione d'uso urbanistico su tre aree distinte dovuto all'imposizione di un vincolo preordinato all'esproprio in seguito all'approvazione del progetto di opera pubblica comunale di: *“ Torrente Bobore sistemazione idraulica del reticolo idrografico interferente con l'abitato di Bobore finalizzata alla riduzione del rischio idrogeologico”* come da elaborati prodotti dall'ing. Sergio Sordo di Alba e dallo studio associato Ingeoproject di Torino.

Il procedimento di variante prevede quindi la procedura descritta dal comma 6, secondo periodo dell'art.17bis della L.R.56/77 e s.m.i. con il seguente iter tratto dai pareri formulati dalla regione piemonte a favore delle amministrazioni comunali.

Schema Variante semplificata art. 17 bis, comma 6, secondo periodo della L.R. 56/77

Il seguente flusso è proposto a titolo collaborativo ed è finalizzato ad esemplificare, mettere a sistema, chiarire e facilitare lo svolgimento del procedimento di approvazione della Variante. E' fatto salvo il riferimento ufficiale e formale costituito esclusivamente dall'apparato normativo vigente.

Il soggetto proponente l'opera o l'intervento, pubblico o privato, presenta al Comune o alla forma associativa che svolge la funzione in materia di pianificazione urbanistica la proposta, comprensiva degli elaborati di variante urbanistica e del documento tecnico per la fase di verifica VAS.



Verificata la procedibilità tecnica della proposta e la completezza degli atti ricevuti, il Comune avvia la procedura di verifica VAS e trasmette la documentazione adottata ai soggetti competenti in materia ambientale, che inviano il proprio parere entro 30 gg dalla data di trasmissione.



L'autorità comunale competente per la VAS (O.T.), tenendo conto dei contributi ricevuti dai soggetti con competenza ambientale, emette il provvedimento di conclusione della verifica entro il termine massimo di 90 gg dall'avvio della fase di verifica.

In caso di necessità di avvio della fase di valutazione utilizza gli elementi forniti dai soggetti con competenza ambientale consultati per svolgere la specificazione dei contenuti del rapporto ambientale.

Il provvedimento è reso pubblico sul sito informatico del Comune (art. 12, c 5, D.Lgs. 152/2006).



In caso di **esclusione dalla fase di valutazione**, il Comune

1. approva il progetto e adotta contestualmente la variante ai sensi del 2° o 3° comma dell'art. 19 del Dpr 327/01 come modificato dal D.Lgs. n. 302 del 2002;
2. pubblica sul proprio sito la variante, modificata, anche a seguito della verifica VAS, per 15+15 gg per osservazioni del pubblico interessato.

In caso di **assogettamento dalla fase di valutazione**, il Comune

1. definisce il progetto preliminare, comprensivo del rapporto ambientale e della relativa sintesi non tecnica;
2. pubblica sul proprio sito la variante, per 60 giorni;
3. entro 90 giorni dalla conclusione della consultazione, definisce il parere motivato;
4. procede alla revisione del piano, ai sensi dell'art. 15 comma 2 del dlgs 152/06, e predispone il Progetto definitivo.



L'Amministrazione Comunale, soggetto competente per il progetto definitivo e la relativa variante, come eventualmente modificati dal procedimento di cui sopra, approva variante e progetto in Consiglio Comunale. La variante non deve essere inviata al Settore Urbanistica per il parere di competenza né occorre attendere 90 giorni prima della sua approvazione da parte del Consiglio comunale; a seguito dell'approvazione, della trasmissione alla Regione della Variante approvata e della successiva pubblicazione sul Bollettino ufficiale della Regione ai sensi dell'articolo 15 comma 17 e ss, la variante approvata assume efficacia.

La variante è stata trasmessa al Settore Assetto del Territorio della Provincia di Cuneo, all'Arpa, alla sovintendenza e all'Asl CN2 per i competenti pareri ambientali, igienici e di compatibilità urbanistica.

Considerato che:

- che nei tempi previsti sono pervenuti al Comune i pareri della Provincia di Cuneo e dell'ASL CN2
- che l'organo tecnico ha determinato di escludere tale variante dalla valutazione ambientale strategica con proprio provvedimento.

Considerato che il progetto preliminare della presente variante è stato adottato con D.C.C. n. 6 del 12/03/2025, pubblicato ai sensi della normativa vigente e non sono pervenute osservazioni nei tempi previsti

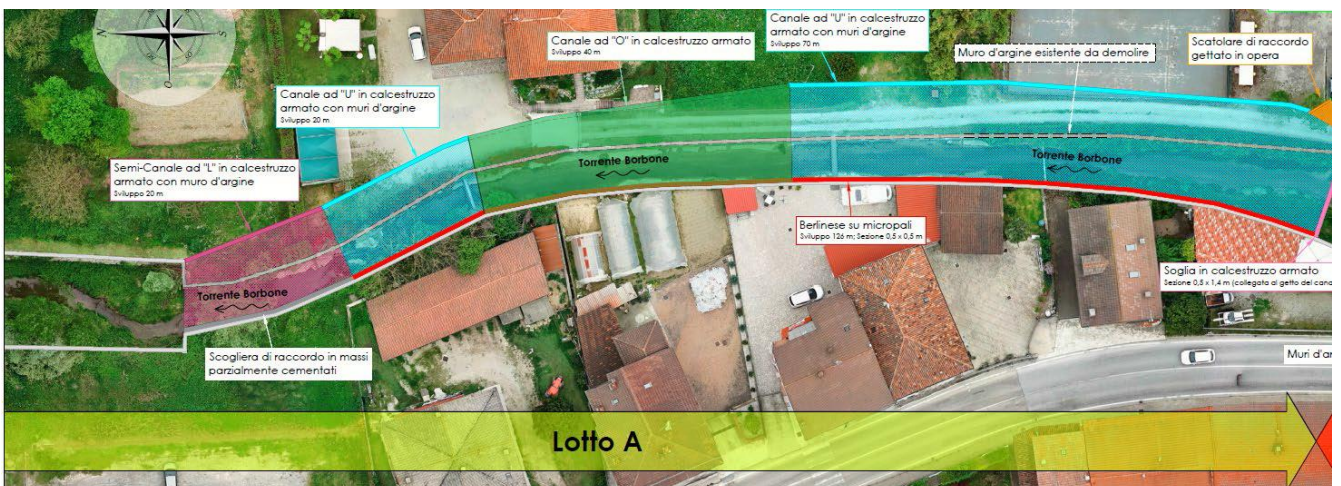
Viene redatto il presente progetto definitivo di variante corredato dai seguenti elaborati:

- Tav. 2 – assetto generale in scala 1:5.000
- Tav. 3 – Concentrico, Bobore, Borgonuovo in scala 1:2.000
- Tav. 4 – Aree industriali, centri abitati di origine rurale in scala 1:2.000
- Relazione Tecnica
- Norme di attuazione

Il progetto e la contestuale variante vengono ad essere esaminati in Consiglio Comunale e in caso di approvazione trasmessi alla Regione per la pubblicazione sul B.U.R..



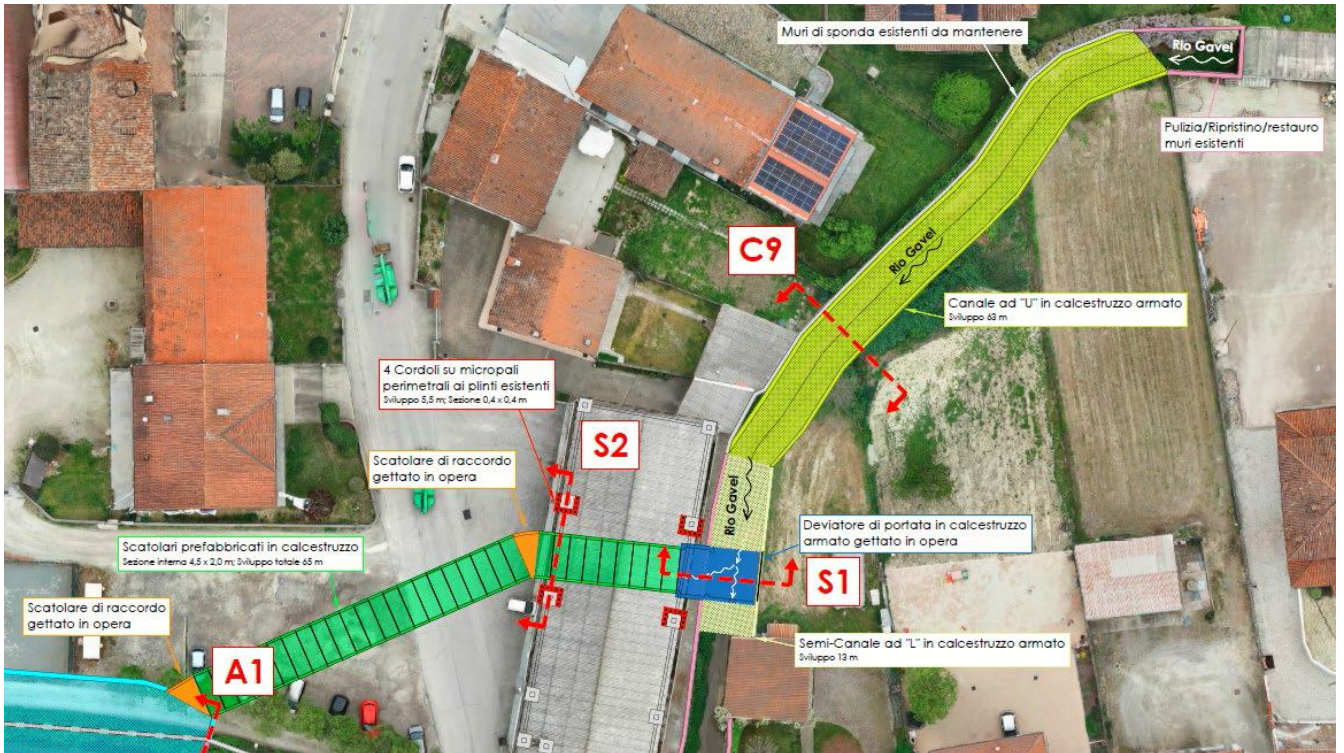
- L'allargamento alveo nell'abitato di Bobore mediante realizzazione di un nuovo manufatto ad U e nel tratto centrale un tratto tombato (tratto verde) in corrispondenza dell'entrata dell'edificio identificato con particella 140 foglio 1. Tale manufatto è realizzato tramite una paratia su micropali in sponda sinistra a sostegno degli scavi a ridosso dei muri esistenti per la costruzione del manufatto ad U suddetto e allo stesso tempo per il consolidamento del paramento dello stesso per uno sviluppo di 130 m.
- La realizzazione di una scogliera in massi di grandidimensioni su sponda sx dello sviluppo di circa 20 m nel tratto terminale; mentre in sponda destra è previsto un muro di sostegno avente uno sviluppo di 150 m.



Il lotto B prevede:

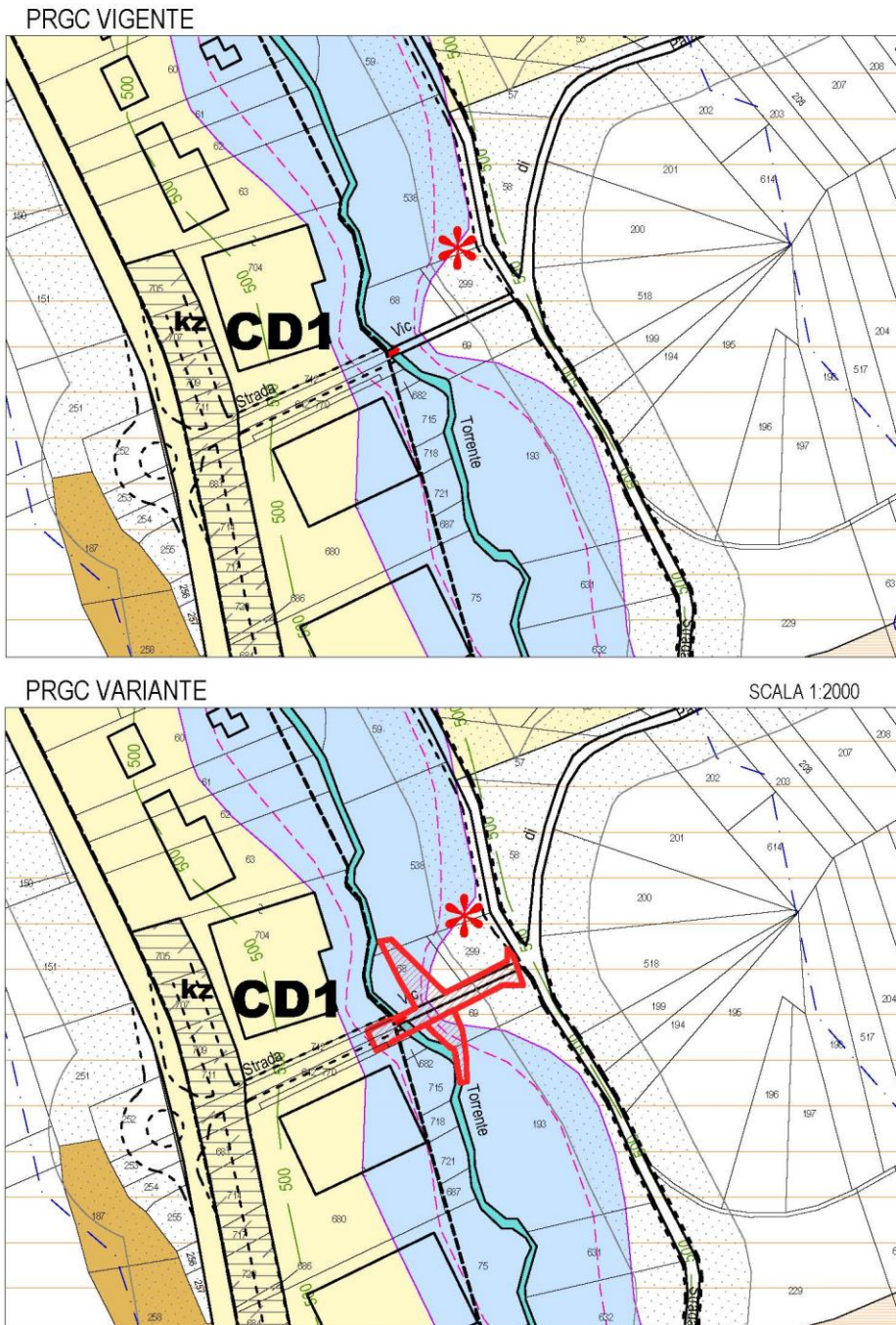
- la costruzione di uno scolmatore lungo il Rio Gavel formato da uno scatolare al di sotto del capannone ad uso di Bocciofila. Inoltre, si prevede la riprofilatura dell'alveo del torrente Gavel con la costruzione di un nuovo manufatto ad U a monte del manufatto di derivazione dello scolmatore.

Nella planimetria sottostante è rappresentato il tracciato di tale opera.



Pertanto, stante il progetto sopra riportato, risulta necessario apporre un vincolo preordinato all'esproprio su tre aree distinte nella cartografia di PRGC basandosi sul Piano Particellare di Esproprio allegato al progetto. La variante, quindi, va a vincolare tre aree diverse, lungo il torrente Borbore e il Rio Gavel così' come segue:

Area 1 – lotto A - estratto di PRGC vigente e in variante





Il vincolo incide sulle seguenti particelle catastali:

Ponte Pattarone

Foglio 1 – particella 68 per una superficie di mq.550

Foglio 1 – particella 69 per una superficie di mq.375

Foglio 1 – particella 193 per una superficie di mq.60

Foglio 1 – particella 299 per una superficie di mq.45

Foglio 1 – particella 538 per una superficie di mq.45

Foglio 1 – particella 642 per una superficie di mq.50

Destinazione vigente: area agricola

Destinazione in variante: area agricola preordinata all'esproprio

Classe d'uso del suolo: quarta

Classificazione geologica: Classe III-Ap: Pericolosità molto elevata. Aree a ridosso del T. Borbore, Rio di Valmaggioro, Rio Gavel e Rio Sanche, coinvolgibili da processi legati alle acque superficiali verificati con criterio idraulico. Comprendono i limiti esterni della fascia con $Tr=200$ anni (Eb) ed includono la fascia con $Tr=50$ anni (Ee). Per i rimanenti tratti d'alveo e corsi d'acqua la valutazione è stata condotta con criterio geomorfologico e storico. Porzioni di territorio di fondovalle inedificate, ma con possibile presenza di edifici sparsi, che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici

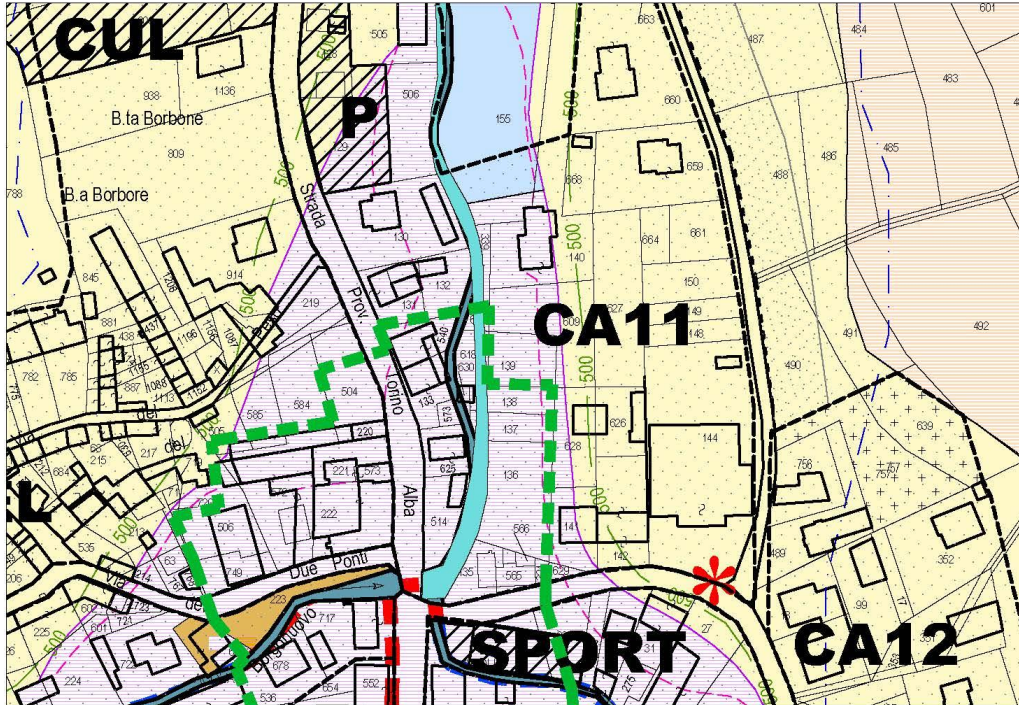
che le rendono inidonee a nuovi insediamenti ed ampliamenti dell'esistente (aree alluvionabili ed allagabili da battenti idrici significativi ed a media-alta energia).

Classificazione acustica: Classe IV – Aree di tipo misto

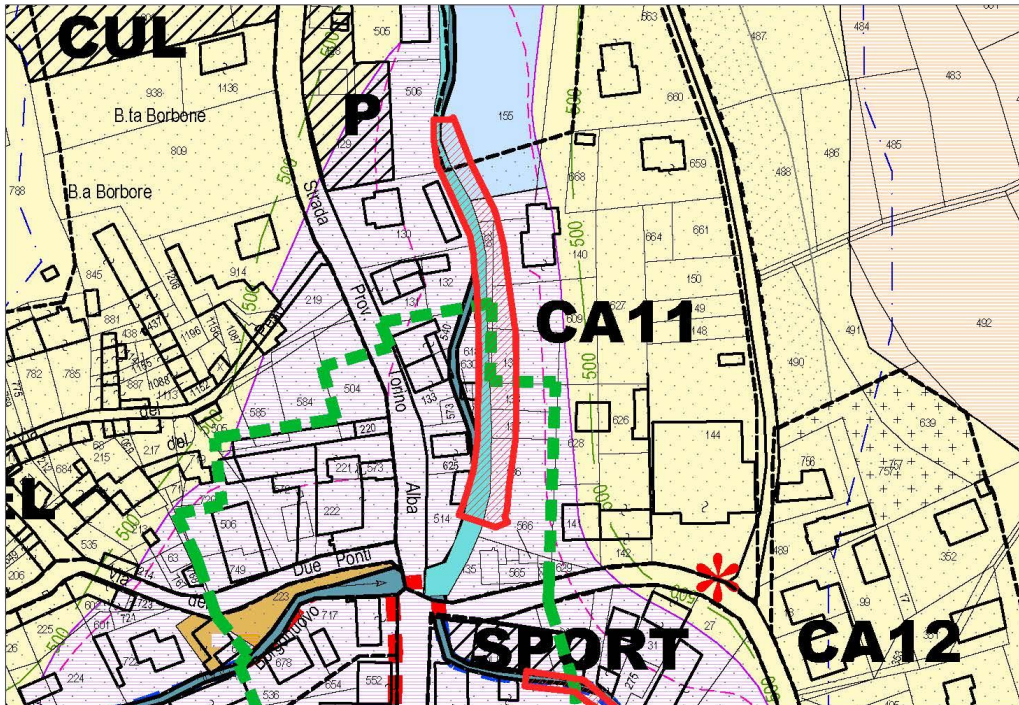
Vincoli presenti: idrogeologico, D.Lgs 42/2004 art. 142

Area 2 – lotto A -estratto di PRGC vigente e in variante

PRGC VIGENTE



PRGC VARIANTE





Il vincolo incide sulle seguenti particelle catastali:

Zona Borbore

Foglio 1 – particella 136 per una superficie di mq.335

Foglio 1 – particella 137 per una superficie di mq.135

Foglio 1 – particella 138 per una superficie di mq.130

Foglio 1 – particella 139 per una superficie di mq.150

Foglio 1 – particella 140 per una superficie di mq.95

Foglio 1 – particella 155 per una superficie di mq.315

Foglio 1 – particella 339 per una superficie di mq.154

Foglio 1 – particella 514 per una superficie di mq.35

Foglio 1 – particella 609 per una superficie di mq.95

Foglio 1 – particella 618 per una superficie di mq.115

Foglio 1 – particella 619 per una superficie di mq.45

Destinazione vigente: area residenziale CA11

Destinazione in variante: area residenziale CA11 preordinata all'esproprio

Classe d'uso del suolo: quarta

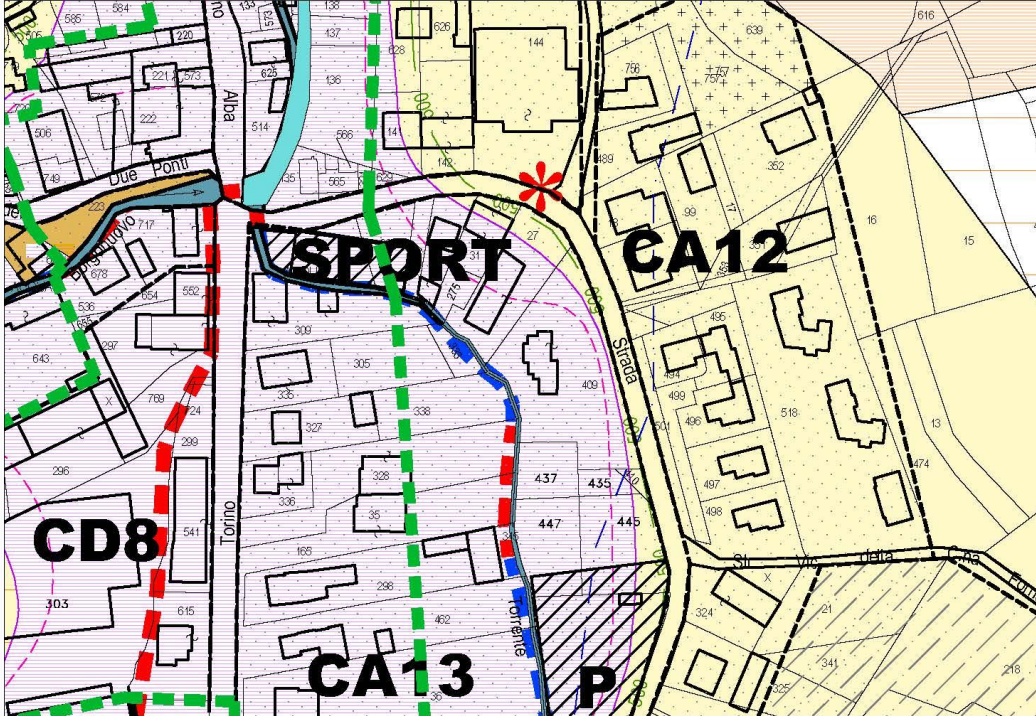
Classificazione geologica: Classe III-B3p: Pericolosità elevata e molto elevata. Aree coinvolgibili da processi legati alle acque superficiali, prevalentemente edificate delle B.te Bobore e Borgonuovo, ricadente in settori di fondovalle e di confluenza idrografica a rischio d'esondazione ed alluvionamento da acque ad elevata energia e battente, nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio richiedono, cautelativamente, interventi di riassetto territoriale pubblici e privati.

Classificazione acustica: Classe IV – Aree di tipo misto

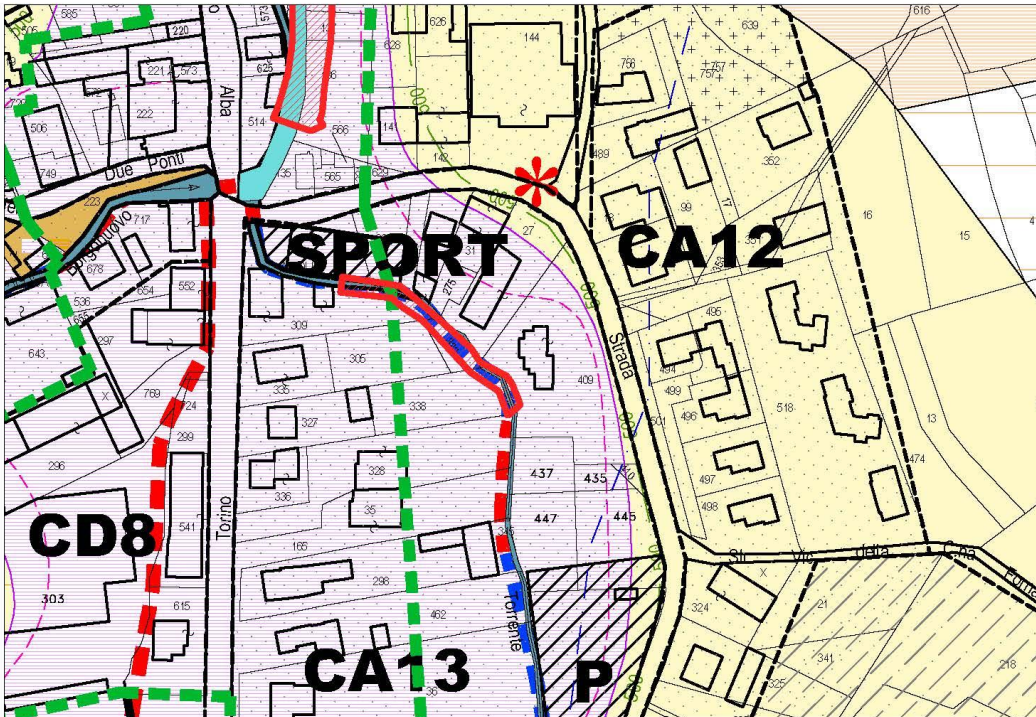
Vincoli presenti: idrogeologico, D.Lgs 42/2004 art. 142

Area 3 – lotto B -estratto di PRGC vigente e in variante

PRGC VIGENTE



PRGC VARIANTE





Il vincolo incide sulle seguenti particelle catastali:

Zona Rio Gavel

Foglio 3 – particella 309 per una superficie di mq.175

Foglio 3 – particella 333 per una superficie di mq.130

Foglio 3 – particella 338 per una superficie di mq.75

Foglio 3 – particella 409 per una superficie di mq.75

Destinazione vigente: area residenziale CA13

Destinazione in variante: area residenziale CA13 preordinata all'esproprio

Classe d'uso del suolo: quarta

Classificazione geologica: Classe III-B3p: Pericolosità elevata e molto elevata. Aree coinvolgibili da processi legati alle acque superficiali, prevalentemente edificate delle B.te Bobore e Borgonuovo, ricadente in settori di fondovalle e di confluenza idrografica a rischio d'esondazione ed alluvionamento da acque ad elevata energia e battente, nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio richiedono, cautelativamente, interventi di riassetto territoriale pubblici e privati.

Classificazione acustica: Classe IV – Aree di tipo misto

Vincoli presenti: idrogeologico, D.Lgs 42/2004 art. 142

4. MODIFICA DELLE NORME DI ATTUAZIONE

La presente variante prevede la stesura di un apposito capitolo delle norme di attuazione al punto 4.9 :

4.9- Aree preordinate all'esproprio.

La Revisione del P.R.G.C. realizzata con la variante ex art. 17bis comma 6 n.1 (2025) individua sulla cartografia di piano nuove aree preordinate all'esproprio per pubblica utilità, secondo le modalità ed i limiti fissati dal D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327, e dalle presenti norme di attuazione.

La realizzazione degli interventi previsti nel progetto del "Torrente Borbore sistemazione idraulica del reticolo idrografico interferente con l'abitato di Borbore finalizzata alla riduzione del rischio idrogeologico", individuati sulle planimetrie del Piano Regolatore Comunale nelle aree perimetrare costituisce vincolo preordinato all'esproprio per la realizzazione di un'opera pubblica o di pubblica utilità ai sensi del D.P.R. 8/06/2001 n° 327.