

**Comune di
CIGLIANO**
Provincia di Vercelli



MODIFICA NON COSTITUENTE VARIANTE AL PRGC

ai sensi dell'art.17 comma 12° della L.R. 56/77



RELAZIONE ILLUSTRATIVA

NOVEMBRE 2022

L'ESTENSORE
Gian Carlo PAGLIA



IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Roberto CERESA

IL SEGRETARIO GENERALE
Tiziana MAGLIONE

IL SINDACO
Diego MARCHETTI

STUDIO ASSOCIATO ARCHITETTI PAGLIA

Arch. Gian Carlo Paglia - Arch. Maria Luisa Paglia - Arch. Valeria Santoro
Via Per Cuceglio 5, 10011 Agliè (TO) -


☎ 0124/330136 📧 studio@architettipaglia.it 📧 studiopaglia@pec.it

pianificazione progettazione e consulenza urbanistica



www.architettipaglia.it

INDICE

CAPITOLO 1.	PREMESSA.....	pag. 3
CAPITOLO 2.	ILLUSTRAZIONE DELLE MODIFICHE.....	pag. 4
	MODIFICA 1	pag. 4
	MODIFICA 2	pag. 7
	MODIFICA 3	pag. 8
	MODIFICA 4	pag. 11
APPENDICE	VERIFICA COERENZA CON LA DISCIPLINA DI BENI E COMPONENTI DEL PPR.....	pag. 13
 ALLEGATI	ESTRATTI DEGLI ELABORATI DI PRGC MODIFICATI	

CAPITOLO 1

PREMESSA

Il Comune di Cigliano è dotato di Variante Generale al PRGC, approvata con Delibera di Giunta Regionale n. 9-910 del 3/11/2010 e successivamente modificata con le seguenti Varianti Parziali, redatte ai sensi dell'art. 17, comma 5, della L.R. 56/77:

- Variante Parziale n. 1, approvata con DCC n. 48 del 26/09/2011
- Variante Parziale n. 2, approvata con DCC n. 46 del 29/09/2014
- Variante Parziale n. 3, approvata con DCC n. 60 del 28/11/2015

oltre che con alcune modifiche non costituenti Variante al PRGC, ai sensi dell'art. 17, comma 12, L.R. 56/77, l'ultima delle quali approvata con DCC n. 26 del 18/08/2020.

Sulla base di rilievi formulati da professionisti tecnici, nonché dall'Ufficio Tecnico nell'ambito dell'ordinaria applicazione del PRG, si rende nuovamente necessario apportare alcune **“modifiche non costituenti Variante”** al vigente strumento urbanistico generale, finalizzate per lo più a introdurre modesti adeguamenti e rettifiche, al fine di migliorarne l'operatività e adeguarlo a disposizioni normative regionali e nazionali sopravvenute. Con ricorso alle procedure previste dall'art. 17, comma 12°, L.R. 56/77, tali variazioni saranno oggetto di approvazione da parte del Consiglio Comunale.

Le modifiche sono sintetizzabili come segue:

- 1. Allineamento a sopravvenute disposizioni legislative in materia di commercio;**
- 2. Precisazioni in merito alle destinazioni d'uso ammesse nei tessuti storici**
- 3. Rettifica errore materiale di recepimento della carta geologica;**
- 4. Rettifica della legenda relativa alla Tav. P3.**

I seguenti paragrafi descrivono nel dettaglio le sopra citate modifiche, singolarmente trattate in schede che ne illustrano i presupposti, ne esplicitano i contenuti e ne verificano la coerenza con i disposti del citato art. 17, comma 12 della L.R. 56/77, nonché della Circolare PGR n. 12/PET del 5 agosto 1998, ove ancora applicabile.

Costituisce **APPENDICE** della presente Relazione la **Verifica di coerenza con la disciplina di beni e componenti del PPR**, redatta ai sensi dell'art. 11 del Regolamento attuativo del PPR, approvato con DPGR n. 4/R del 22/03/2019

In calce al documento sono infine riportati gli **ALLEGATI** contenenti gli **estratti delle modifiche cartografiche e normative introdotte.**

CAPITOLO 2

ILLUSTRAZIONE DELLE MODIFICHE

❖ MODIFICA 1

Allineamento a sopravvenute disposizioni legislative in materia di commercio

Presupposti e illustrazione della modifica

Il vigente PRG definisce, all'art. 11.03 delle Norme di Attuazione, le destinazioni d'uso previste sul territorio comunale.

Gli *usi commerciali* (lett. b) e gli *usi terziari* (lett. c) sono ulteriormente articolati in sottocategorie:

- usi commerciali suddivisi in: U2/1 (*esercizi commerciali al dettaglio*) e U2/2 (*commercio all'ingrosso*).
- usi terziari suddivisi in: U3/1 (*pubblici esercizi*), U3/2 (*terziario diffuso*), U3/3 (*attrezzature culturali ecc.*) e U3/4 (*attrezzature per il tempo libero*).

L'istanza indirizzata al Comune da un professionista (rif. Prot. n. 7593 del 03/09/2020) evidenzia l'impossibilità di effettuare il cambio di destinazione d'uso su un immobile per l'apertura di un'attività terziaria di servizio alla persona (estetista) all'interno dell'Addensamento commerciale A1, coincidente con il nucleo di antica formazione. Le vigenti tabelle parametriche riferite al Tesuto Storico TS1 contemplano infatti, tra gli usi previsti sull'edificio in oggetto, oltre a quelli residenziali, unicamente le categorie U2/1 (esercizi di commercio al dettaglio) e U3/1 (i pubblici esercizi), mentre non prevedono la categoria U3/2 (terziario diffuso), che in base alle definizioni del PRG ricomprende anche le attività di servizio alla persona. Tale condizione normativa costituisce un'evidente anomalia, non tanto dovuta al fatto che la tabella d'area escluda alcuni usi su alcuni edifici, quanto al fatto che la definizione degli usi del territorio data dal PRG non è coerente con le definizioni della normativa regionale in materia di programmazione commerciale, che all'art. 24 dell'Allegato A alla DCR 563-13414 del 29/10/1999, come modificato dalla DCR 59-10831 del 24/03/2006, ricomprende nella destinazione d'uso commerciale, oltre ai pubblici esercizi, anche l'artigianato e le attività terziarie al servizio alla persona.

Si consideri che:

- la DCR 191-43016 del 20/11/2012 (ulteriore e ultima modifica dell'Allegato A alla DCR 563-13414 del 29/10/1999) ha confermato i contenuti del citato art. 24, come modificato dalla precedente DCR 59-10831 del 24/03/2006, in merito ai pubblici esercizi e alle attività terziarie di servizio alla persona, entrambi riconducibili alla destinazione d'uso commerciale;
- il PRG di Cigliano, approvato nel 2010, ha costituito adeguamento alla disciplina del commercio al dettaglio in sede fissa, in quanto ha recepito i criteri comunali approvati ai sensi della DCR del 2006, ma non ha chiaramente esplicitato le precisazioni contenute al citato art. 24, rendendo di fatto interpretabile la norma comunale;
- le "Ulteriori disposizioni" in calce alla DCR 191-43016 del 20/11/2012 dispongono che i comuni che, pur adeguati alla precedente normativa sul commercio, accertino un evidente

contrasto con le norme a tutela della concorrenza e del mercato, possono adottare un proprio provvedimento correttivo, nel rispetto delle norme di cui all'art. 1 del DL 1/2012, convertito dalla L 27/2012.

Fermo restando che pubblici esercizi e attività terziarie di servizio alla persona possano a buon titolo permanere anche all'interno degli "usi terziari" così come definiti alla lett. c) dell'art. 11.03, si ritiene tuttavia necessario esplicitare che tali attività sono comunque comprese in via principale negli "usi commerciali" di cui alla lett. b) dell'art. 11.03 delle NdA, al fine di rendere la norma comunale coerente con i prevalenti disposti regionali (art. 24 della DCR 59-10831) e non costituire impedimento all'applicazione della L 27/2012 in materia di liberalizzazione delle attività economiche. Analogamente, anche l'art. 76.04 delle NdA, di recepimento dei criteri commerciali comunali, deve essere integrato con il richiamo al citato art. 24 DCR 59-10831 del 2006.

Contenuti (CFR ALLEGATO 1)

Si integrano i seguenti articoli delle Norme di Attuazione:

- Art. 11.03: alla lettera b) – *usi commerciali* - viene precisato che la destinazione d'uso commerciale comprende anche i pubblici esercizi, l'artigianato e le attività terziarie al servizio della persona.
- Art. 76.04: viene integrato il richiamo agli articoli della DCR 59-10831 inserendo nell'elenco anche l'art. 24.

Verifica di conformità della modifica ai sensi del c. 12, art. 17, L.R. 56/77 e Circ. 12/PET

Le modifiche sopra descritte sono riconducibili ai seguenti disposti del comma 12:

- **lettera h2):** (introdotta con l'art. 2 della L.R. 7/2022): ***“aggiornamenti degli elaborati cartografici e normativi di piano, necessari per il recepimento di sopravvenute norme ed atti aventi carattere di prevalenza, i cui effetti sulle previsioni urbanistiche siano chiaramente deducibili”.***

Le modifiche introdotte nel testo delle Norme di Attuazione riguardano il recepimento di disposizioni normative regionali e nazionali sopravvenute successivamente all'approvazione del PRG, pertanto prevalenti rispetto alla normativa comunale. Ci si riferisce in particolare alla DCR 191-43016 del 20/11/2012 e alle "ulteriori disposizioni" della DCR stessa, che richiamano l'obbligo, per i comuni già adeguati alla normativa sul commercio, di adottare provvedimenti correttivi in caso di contrasto con le norme di tutela della concorrenza e del mercato. Il riferimento è chiaramente alla L 27/2012, e in particolare all'art. 1 comma 2, che recita:

“Le disposizioni recanti divieti, restrizioni, oneri o condizioni all'accesso ed all'esercizio delle attività economiche sono in ogni caso interpretate ed applicate in senso tassativo, restrittivo e ragionevolmente proporzionato alle perseguite finalità di interesse pubblico generale, alla stregua dei principi costituzionali per i quali l'iniziativa economica privata è libera secondo condizioni

di piena concorrenza e pari opportunità tra tutti i soggetti, presenti e futuri, ed ammette solo i limiti, i programmi e i controlli necessari ad evitare possibili danni alla salute, all'ambiente, al paesaggio, al patrimonio artistico e culturale, alla sicurezza, alla libertà, alla dignità umana e possibili contrasti con l'utilità sociale, con l'ordine pubblico, con il sistema tributario e con gli obblighi comunitari ed internazionali della Repubblica".

La modifica può ritenersi assimilabile anche alla rettifica di errore materiale:

- ***lettera a): "le correzioni di errori materiali, nonché gli atti che eliminano contrasti fra enunciazioni dello stesso strumento e per i quali sia evidente e univoco il rimedio".***

In riferimento a tale disposto legislativo, la Circolare PGR n. 12/PET del 5 agosto 1998 precisa inoltre che: ***"L'errore materiale, per essere correggibile con la procedura in esame, deve essere riconoscibile, evidente e non richiedere nuove scelte urbanistiche. Le modifiche che correggono evidenti discordanze devono motivare con chiarezza le scelte operate, che devono essere coerenti con le impostazioni di progetto del piano".***

L'errore materiale è consistito nel non aver dato chiara evidenza, nella norma di PRG che definisce l'articolazione delle destinazioni d'uso, ai principi enunciati dall'art. 24 della DCR 59-10831 del 24/03/2006, che aveva costituito riferimento per la stesura dei criteri commerciali comunali, approvati antecedentemente alla redazione del PRG.

❖ MODIFICA 2

Precisazioni in merito alle destinazioni d'uso ammesse nei tessuti storici

Illustrazione della modifica

Le tabelle parametriche contenute nell'**Allegato A** alle Norme di Attuazione riportano le specifiche normative riferite ai Tessuti Storici stratificati su impianti originari (TS1).

Vengono indicati gli usi in atto e le destinazioni ammesse per i singoli edifici all'interno dei vari isolati individuati alla Tav. P.5 (*Assetto dei nuclei di antica formazione*).

L'osservazione di un professionista (Prot. n. 7929 del 16/08/2022) riferita a un edificio all'interno del nucleo di antica formazione ha posto in evidenza come le tabelle parametriche sopra citate non sempre riportano le destinazioni d'uso ammesse in occasione di nuovi interventi edilizi, in particolar modo nel caso in cui un edificio ricada all'interno dei Tessuti di Sostituzione o di ampliamento (TS2).

In base al più ragionevole e immediato criterio di lettura della norma, deve presumersi che l'assenza di una precisa indicazione sulla destinazione futura sottintenda la riconferma della destinazione d'uso in atto (che le schede riportano per tutti gli edifici); tale chiarimento deve pertanto essere esplicitato, al fine della univoca applicazione delle tabelle normative.

Contenuti (CFR ALLEGATO 2)

Viene inserita una nota di lettura nella pagina introduttiva dell'Allegato A (*Tessuti Storici Stratificati su impianti originari - TS1*), finalizzata a puntualizzare che, laddove le schede non specificano la destinazione di progetto per i singoli edifici, deve ritenersi confermata quella esistente.

Verifica di conformità ai sensi del c. 12, art. 17, L.R. 56/77 e Circ. 12/PET

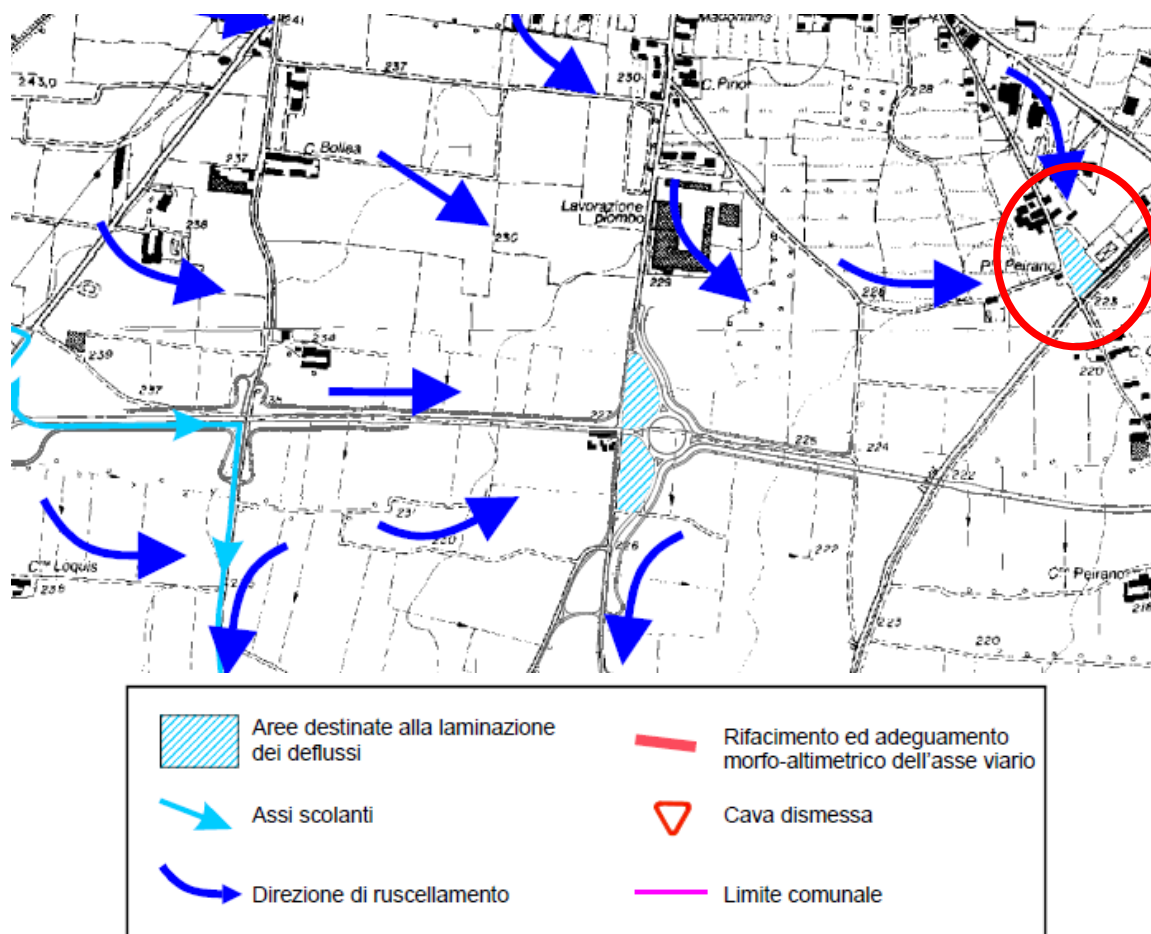
La modifica descritta è riconducibile al seguente disposto del comma 12:

- **lettera a):** *“le correzioni di errori materiali, nonché gli atti che eliminano contrasti fra enunciazioni dello stesso strumento e per i quali sia evidente e univoco il rimedio”*; in riferimento a tale disposto legislativo, la Circolare PGR n. 12/PET del 5 agosto 1998 precisa inoltre che: *“L'errore materiale, per essere correggibile con la procedura in esame, deve essere riconoscibile, evidente e non richiedere nuove scelte urbanistiche. Le modifiche che correggono evidenti discordanze devono motivare con chiarezza le scelte operate, che devono essere coerenti con le impostazioni di progetto del piano”*.

L'introduzione di una precisazione è finalizzata a colmare un vuoto normativo; non richiede nuove scelte urbanistiche in quanto rende coerente l'applicazione di una norma che allo stato attuale può comportare dubbi interpretativi.

❖ **MODIFICA 3****Rettifica di errore materiale di recepimento della carta geologica****Illustrazione della modifica**

Nell'ambito degli studi geologici a corredo del PRG vennero individuate sul territorio comunale alcune aree destinate alla laminazione dei deflussi delle acque, indicate in una planimetria allegata alla Relazione Geologica (*Figura 8 – Interventi di riassetto territoriale – scala 1:10.000*).

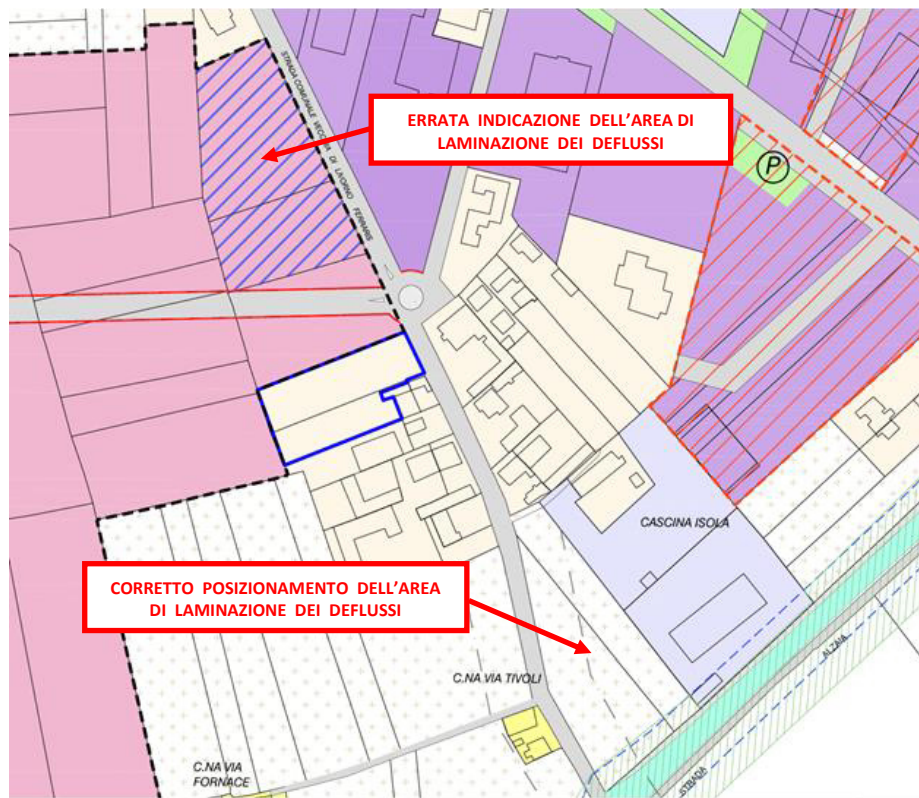


Estratto della Fig. 8 allegata alla Relazione Geologica con indicazione delle aree destinate alla laminazione.

Queste aree furono riportate sulla cartografia di azionamento del PRG, e campite con apposita retinatura sovrapposta a quella dell'area urbanistica di appartenenza.

Da un confronto tra la sopra citata carta geologica e la cartografia di PRG è emerso come l'area di laminazione individuata in corrispondenza dell'incrocio tra la Strada Vecchia Livorno e il Naviglio di Ivrea (cerchiata in rosso nell'immagine sopra riportata) sia stata trasposta in modo errato sulla cartografia di PRG (Tav. P4), posizionandola più a nord, in corrispondenza di una porzione dell'area industriale AIA1.

Si tratta di un evidente errore di trasposizione, dovuto con ogni probabilità all'ubicazione (lungo la medesima via) e alla forma trapezoidale di entrambe le aree.



Estratto della Tav. P4 di PRG vigente

Si ritiene necessario provvedere alla rettifica della cartografia, riconoscendo il carattere di specialità, e quindi la prevalenza, degli studi geologici e l'evidenza dell'errore descritto.

Si precisa in ogni caso che l'individuazione dell'area di laminazione nella sua corretta ubicazione non comporta apposizione di vincolo preordinato all'esproprio.

Per coerenza occorre altresì rettificare la scheda specifica dell'area AIA1, stralciando il riferimento all'area di laminazione.

Contenuti (CFR ALLEGATI 3.1 e 3.2)

Si modificano i seguenti elaborati di PRG::

- **Tav. P4 – Assetto urbanistico – SUD** – scala 1:2.000: si stralcia l'indicazione dell'area di laminazione riportata in ambito AIA1 e la si trasla sul lotto posto più a sud, classificato come "terreni agricoli di salvaguardia dell'abitato", in coerenza con quanto riportato sulla Fig. 8 allegata alla Relazione Geologica.
- **Norme di Attuazione – Allegato B – schede di prescrizione normativa specifica del luogo o territorio di trasformazione** - scheda relativa all'area Industriale sud – AIA1: alla sezione Prescrizioni Particolari si stralcia il riferimento alla salvaguardia dell'area destinata alla laminazione dei deflussi, posta in fregio alla vecchia strada per Livorno Ferraris.

Verifica di conformità ai sensi del c. 12, art. 17, L.R. 56/77 e Circ. 12/PET

Le modifiche descritte sono riconducibili al seguente disposto del comma 12:

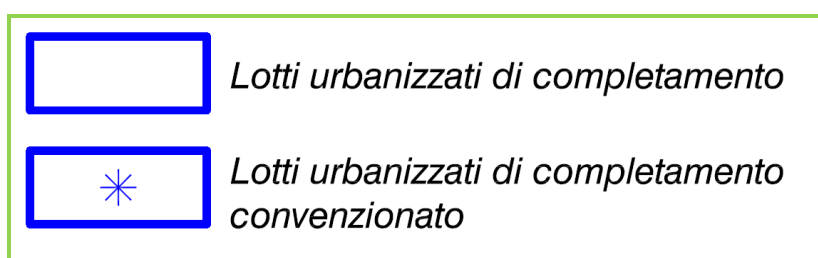
- **lettera a): “le correzioni di errori materiali, nonché gli atti che eliminano contrasti fra enunciazioni dello stesso strumento e per i quali sia evidente e univoco il rimedio”;** in riferimento a tale disposto legislativo, la Circolare PGR n. 12/PET del 5 agosto 1998 precisa inoltre che: **“L’errore materiale, per essere correggibile con la procedura in esame, deve essere riconoscibile, evidente e non richiedere nuove scelte urbanistiche. Le modifiche che correggono evidenti discordanze devono motivare con chiarezza le scelte operate, che devono essere coerenti con le impostazioni di progetto del piano”.**

La modifica pone rimedio a un evidente errore di trasposizione di una indicazione univocamente riportata sulla carta allegata alla Relazione Geologica e non comporta nuove scelte urbanistiche. La modifica della scheda normativa dell’area AIA1 è una conseguenza della rettifica cartografica, pertanto anch’essa è ascrivibile alla correzione di errore materiale.

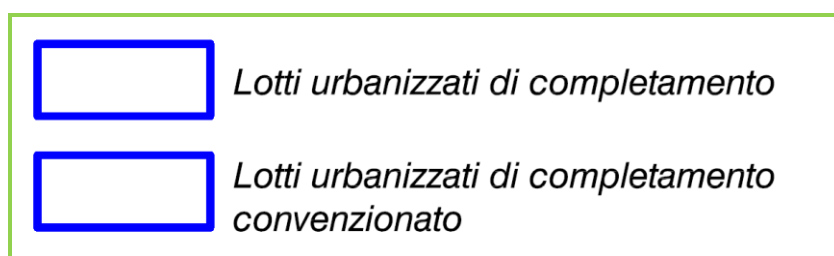
❖ MODIFICA 4**Rettifica della legenda relativa alla Tav. P3****Illustrazione della modifica**

La cartografia di PRG individua sul territorio comunale alcuni “*Lotti urbanizzati di completamento convenzionato*”, identificati da apposito perimetro e asterisco. La medesima simbologia è riportata nella legenda della tavola di azionamento P4 – ASSETTO URBANISTICO SUD in scala 1:2.000, mentre non viene riportata sulla Tav. P3 – ASSETTO URBANISTICO NORD, in scala 1:2.000.

Si tratta senza dubbio di un mero errore materiale, cui occorre porre rimedio correggendo la legenda, al fine di rendere chiara la consultazione degli elaborati cartografici e le indicazioni in essi contenute.



Estratto legenda Tav. P4



Estratto legenda Tav. P3

Contenuti (CFR ALLEGATO 4)

Si modificano i seguenti elaborati di PRG::

- **Tav. P3 – Assetto urbanistico – NORD** – scala 1:2.000: si corregge la legenda dell'elaborato, aggiungendo l'asterisco all'interno del simbolo che identifica i lotti urbanizzati di completamento convenzionato.

Verifica di conformità ai sensi del c. 12, art. 17, L.R. 56/77 e Circ. 12/PET

Le modifiche descritte sono riconducibili al seguente disposto del comma 12:

- **lettera a):** “*le correzioni di errori materiali, nonché gli atti che eliminano contrasti fra enunciazioni dello stesso strumento e per i quali sia evidente e univoco il rimedio*”; in riferimento a tale disposto legislativo, la Circolare PGR n. 12/PET del 5 agosto 1998 precisa inoltre che:

“L’errore materiale, per essere correggibile con la procedura in esame, deve essere riconoscibile, evidente e non richiedere nuove scelte urbanistiche. Le modifiche che correggono evidenti discordanze devono motivare con chiarezza le scelte operate, che devono essere coerenti con le impostazioni di progetto del piano”.

L’errore materiale è oggettivo ed evidente: la sua correzione non presuppone nuove scelte urbanistiche.

APPENDICE

**Verifica di coerenza con la disciplina
di beni e componenti del PPR**

PREMESSA

Ai sensi dell'art. 11 del **Regolamento attuativo** del PPR, approvato con DGR n. 4/R del 22/03/2019 "*Regolamento regionale recante: Attuazione del Piano paesaggistico regionale del Piemonte (Ppr), ai sensi dell'articolo 8bis comma 7 della legge regionale 5 dicembre 1977 n.56 (Tutela e uso del suolo) e dell'articolo 46 comma 10 delle norme di attuazione del Ppr*", anche le modifiche al PRG non costituenti variante, ai sensi dell'art. 17, c. 12 della LR 56/1977, devono garantire il rispetto del PPR.

PARTE PRIMA

Il Piano Paesaggistico Regionale, approvato con DCR n. 233-35836 del 3/10/2017, articola il territorio amministrativo piemontese in 76 complessi integrati di paesaggi locali differenti, denominati Ambiti di Paesaggi (AP).

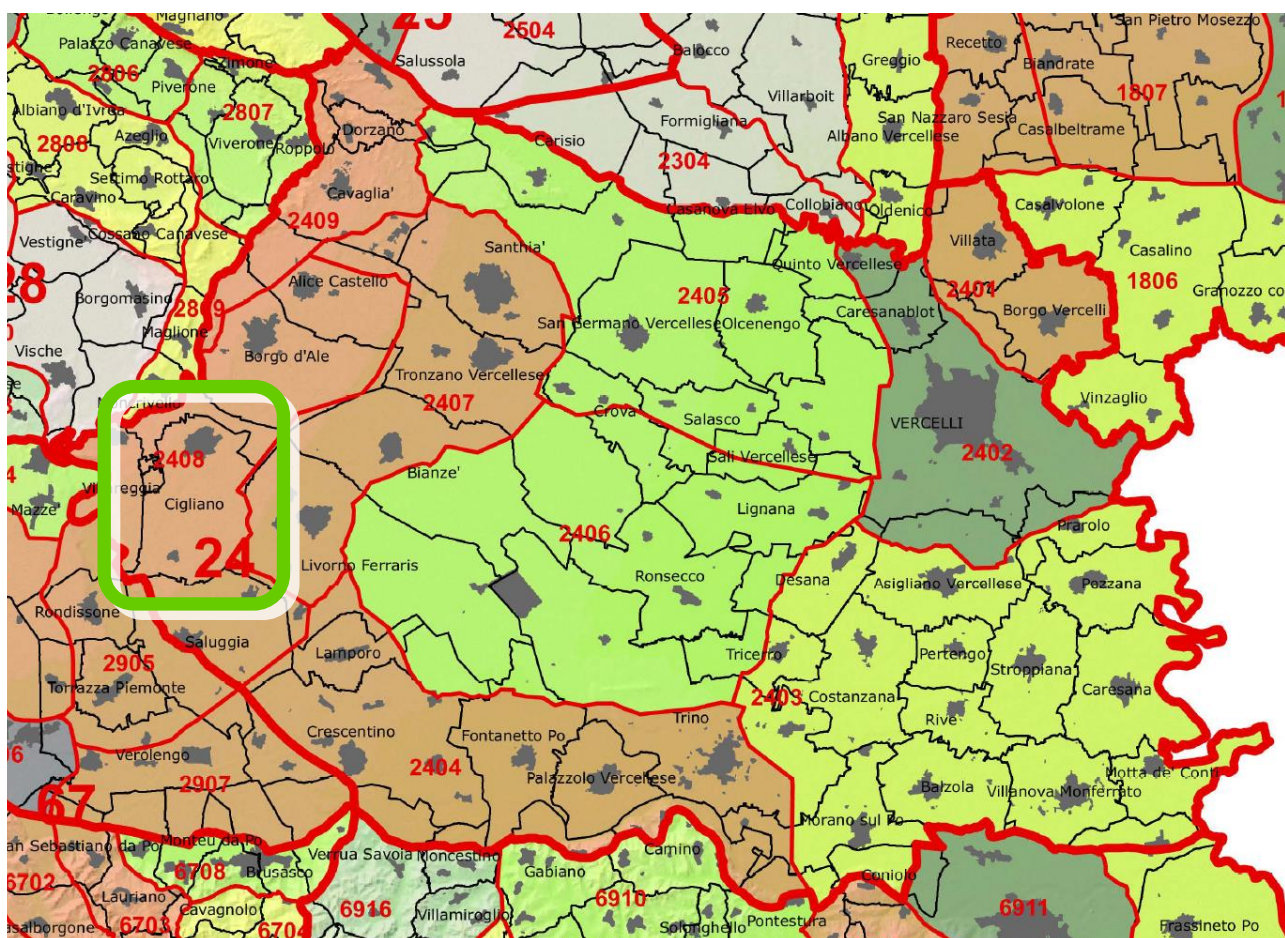
Il Comune di Cigliano ricade nell'AP 24 "Pianura Vercellese".

Il confronto tra gli obiettivi del PPR riferiti all'AP 24 e quelli delle presenti modifiche non costituenti variante al PRGC non risulta così agevole, data la natura delle modifiche e la diversa scala di riferimento. Infatti, come precedentemente descritto, le modifiche consistono in puntuali precisazioni e integrazioni normative, in una rettifica cartografica legata all'errato recepimento della carta geologica e alla correzione di una simbologia di legenda erroneamente riportata in una tavola di Piano.

Per quanto riguarda le modifiche che consistono nel semplice coordinamento normativo con sopravvenute disposizioni in materia di commercio, nella precisazione interpretativa delle tabelle di Piano e nella correzione dell'errore di simbologia in legenda, non si riscontrano attinenze con gli obiettivi regionali previsti per l'Ambito di Paesaggio di riferimento, trattandosi di modeste rettifiche o adeguamenti.

È comunque indubbio che le modifiche non contrastano né con le finalità generali del Piano Paesaggistico, né con gli obiettivi specifici stabiliti per il suddetto AP24, tra cui figurano:

- la salvaguardia e la valorizzazione del patrimonio storico, architettonico, urbanistico e museale e delle aree agricole di particolare pregio paesaggistico;
- la qualificazione paesaggistica delle aree agricole interstiziali e periurbana con contenimento della loro erosione da parte dei sistemi insediativi;
- il contenimento e razionalizzazione delle proliferazioni insediative e di attrezzature, arteriali o diffuse nelle aree urbane e suburbane.

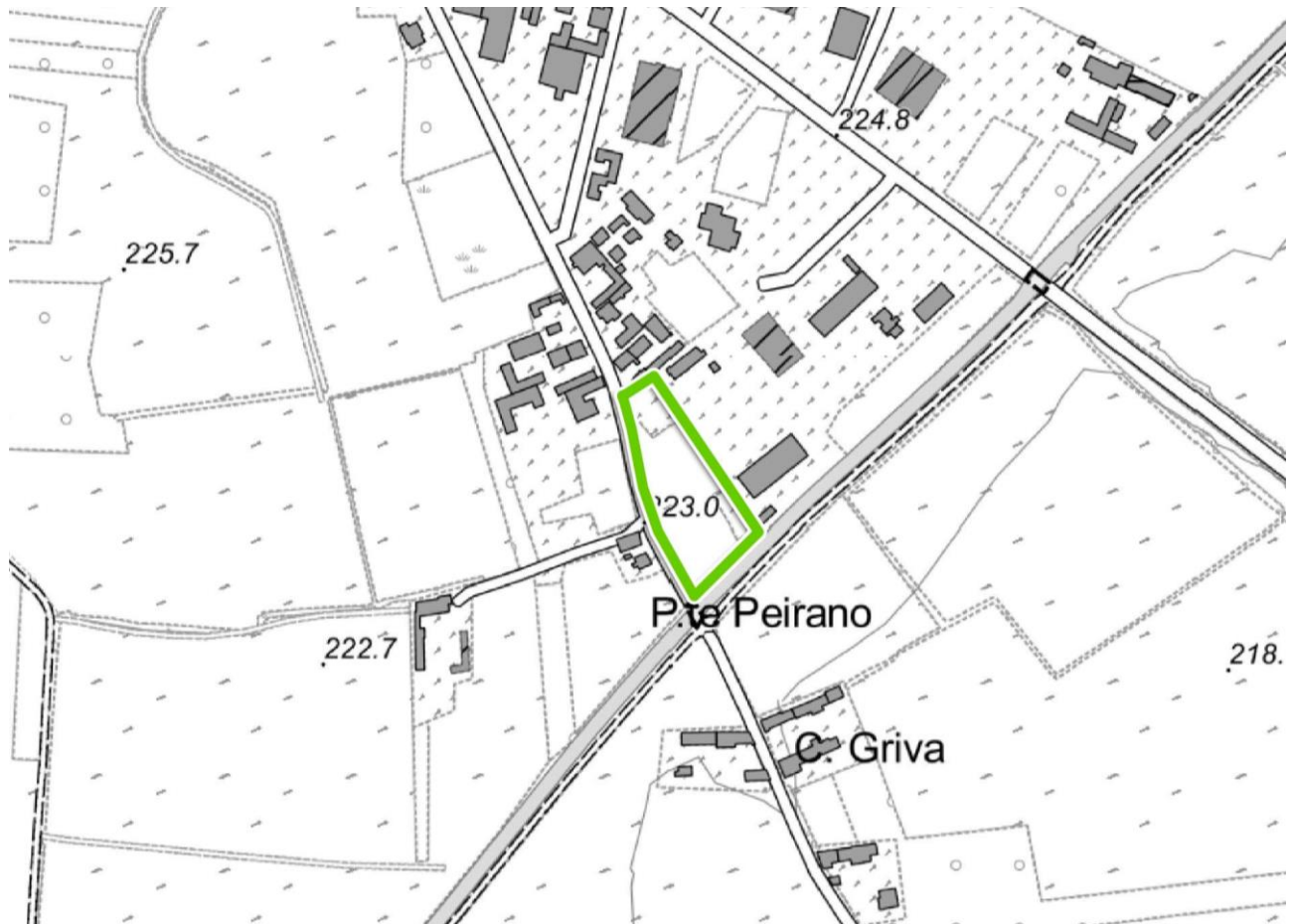


Estratto della “Tavola P3. Ambiti e unità di paesaggio” del PPR.

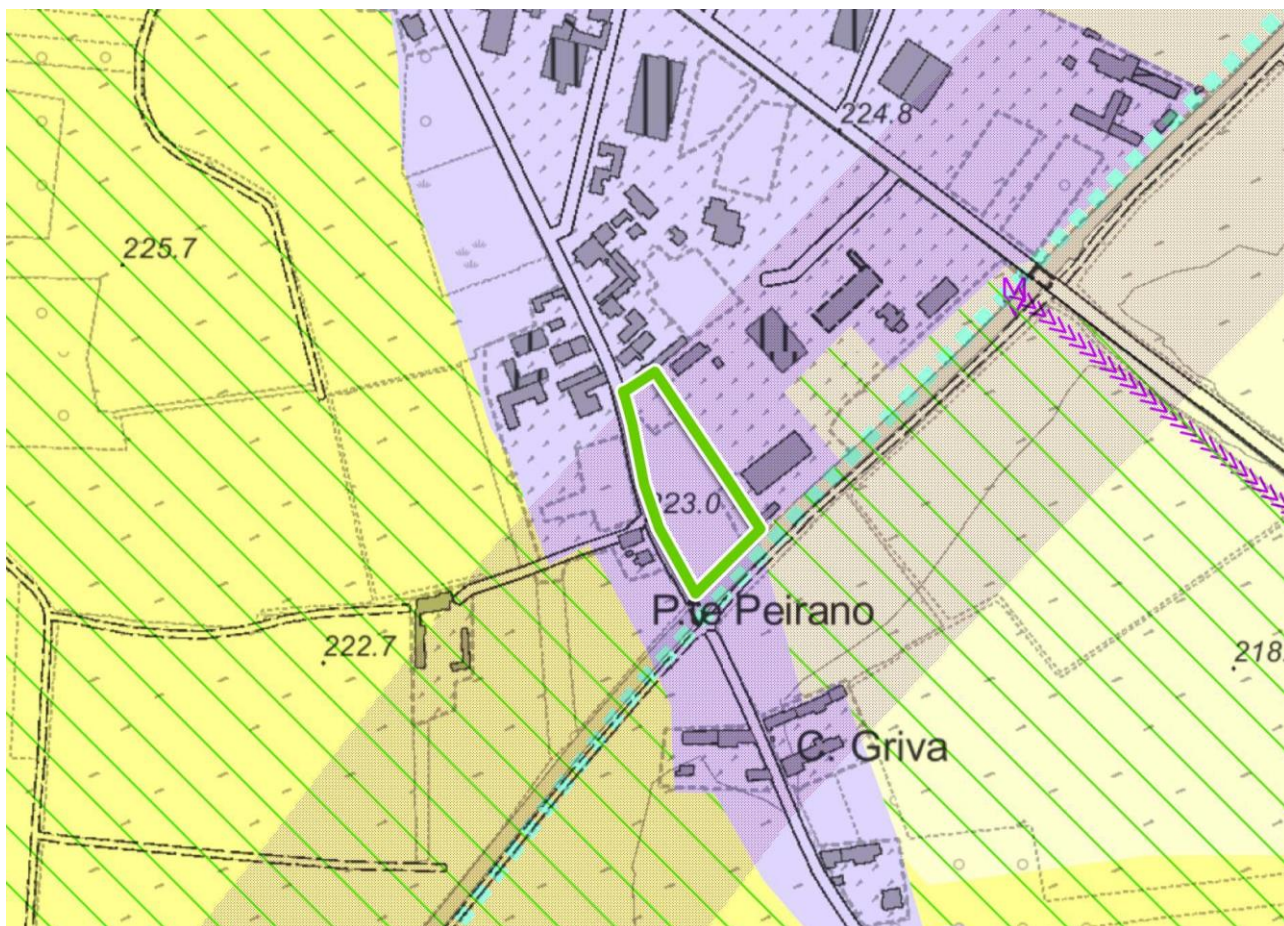
PARTE SECONDA

La modifica non riguarda immobili o aree individuati ex artt. 136 e 157 del D.Lgs 42/2004, disciplinati dal “Catalogo dei beni paesaggistici del Piemonte – Prima Parte” del PPR, né aree tutelate ai sensi dell’art. 142 del medesimo D.Lgs 42/2004, disciplinate dal “Catalogo dei beni paesaggistici del Piemonte – Seconda Parte”.


Di seguito si riportano gli stralci delle tavole P2.3 “Beni paesaggistici: Novarese – Vercelesse – Biellese” e P4.11 “Componenti paesaggistiche: Pianura Vercelesse” e la verifica della coerenza dei contenuti della **modifica cartografica** a indirizzi, direttive e prescrizioni degli articoli normativi che disciplinano le componenti interessate.




Estratto della "Tavola P2.3" del PPR.



COMPONENTI NATURALISTICO – AMBIENTALI


 Aree di elevato interesse agronomico (art. 20): *Il classe*

COMPONENTI STORICO-CULTURALI

 Presenza stratificata di sistemi irrigui (art. 25): *Naviglio d'Ivrea*

COMPONENTI PERCETTIVO-IDENTITARIE

Relazioni visive tra insediamento e contesto (art. 31):


 Aree caratterizzate dalla presenza diffusa di sistemi di attrezzature o infrastrutture storiche: *Naviglio d'Ivrea*

COMPONENTI MORFOLOGICO – INSEDIATIVE

 Varchi tra aree edificate (art. 34)

 Aree a dispersione insediativa prevalentemente specialistica (art. 38) m.i.7

 Aree rurali di pianura o collina (art. 40) m.i.10

 Aree rurali di pianura (art. 40) m.i.14

Estratto della "Tavola P4.11" del PPR.

RELAZIONI VISIVE TRA INSEDIAMENTO E CONTESTO [articolo 31]

Componenti percettivo – identitarie

Tav.

P4.11



Aree caratterizzate dalla presenza diffusa di sistemi di attrezzature o infrastrutture storiche

Testo normativo del PPR

Elementi di coerenza della modifica

Direttive

comma 2

I piani locali:

- a) (...)
- b) definiscono le modalità localizzative degli edifici e delle parti vegetate, i profili paesaggistici e i rapporti con i fondali o con il contesto non costruito dei nuclei o delle emergenze costruite, senza alterare la morfologia e i caratteri dell'emergenza visiva;
- c) salvaguardano la visibilità dalle strade, dai punti panoramici e dal sistema dei crinali collinari;
- d) (...)
- e) mantengono e, ove necessario, ripristinano l'integrità e la riconoscibilità dei bordi urbani segnalati ed evitano l'edificazione nelle fasce libere prospicienti; nel caso di bordi urbani il cui assetto sia segnalato come critico, alterato, non consolidato e in via di completamento e definizione, si applica altresì quanto previsto dall'articolo 41 delle presenti norme.

La modifica non interferisce con il sistema di relazioni visive che interessano le aree limitrofe al Naviglio d'Ivrea, limitandosi a riportare sulla cartografia di Piano la corretta localizzazione dell'area di laminazione dei deflussi delle acque, senza apportare modifiche alla zonizzazione di Piano e salvaguardando lo stato attuale dei luoghi.

AREE DI DISPERSIONE INSEDIATIVA [articolo 38]

Tav. **Componenti morfologico – insediative****P4.11** Aree a dispersione insediativa prevalentemente specialistica (m.i.7)

Testo normativo del PPR

Elementi di coerenza della modifica

Direttive*comma 3*

I piani locali, in relazione alle specificità dei territori interessati, verificano e precisano la delimitazione delle morfologie di cui al comma 1, al fine di mantenerne e promuovere la destinazione agricola prevalente; all'interno di queste individuano altresì le aree marginali irreversibilmente compromesse, per le quali i caratteri ambientali e paesaggistici siano stati strutturalmente modificati rispetto a quelli della preesistente matrice rurale.

La modifica, che rettifica l'errore di recepimento della carta geologica, mantiene la destinazione agricola in atto e conferma la classificazione di Piano vigente in "terreno agricolo di salvaguardia dell'abitato".

comma 4

Entro le aree di cui al comma 1 i piani locali definiscono previsioni e normative finalizzate a garantire che:

- a) eventuali interventi insediativi, a eccezione di quelli connessi allo svolgimento delle attività agricole, non interessino le aree caratterizzate da elevata produttività e pregio agronomico di cui all'articolo 20, biopermeabilità di cui all'articolo 19 e valenza percettivo-identitaria, paesaggistica o culturale di cui agli articoli 30, 32 e 33, ovvero le aree libere residue interessanti ai fini della realizzazione della rete ecologica di cui all'articolo 42, e si concentrino nelle aree irreversibilmente compro-

La modifica non contempla interventi a fini insediativi.

messe di cui al comma 3;

- b) possano essere ammessi, oltre a interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, solo i completamenti realizzabili nelle aree interstiziali all'interno o a margine di contesti già edificati, se finalizzati alla definizione di margini e bordi di separazione tra aree libere e aree costruite;
- c) gli interventi consentiti mirino alla riqualificazione del contesto, privilegiando allineamenti finalizzati al riordino degli insediamenti e l'uso di caratteri tipologici coerenti con l'ambiente e il paesaggio circostante, nonché alla conservazione e valorizzazione dei sistemi di ville di cui all'articolo 26; la progettazione sia urbanistica sia edilizia deve inoltre tenere conto di quanto indicato dagli specifici indirizzi per la qualità paesaggistica predisposti dalla Giunta regionale;
- d) siano favoriti gli interventi di riconversione verso utilizzi agricoli di aree ed edifici con diversa destinazione d'uso.

Alla luce di quanto sopra esposto, si dichiara che la modifica non costituente Variante al PRG di Cigliano è coerente e rispetta le norme del PPR.



ALLEGATI

Estratti degli elaborati di PRG modificati

- ALLEGATO 1** Estratto delle **Norme di Attuazione di PRGC**– *Art. 11 e Art. 76*
- ALLEGATO 2** Estratto delle **Norme di Attuazione di PRGC**– *Allegato A – Tessuti storici stratificati su impianti originari (TS1)*
- ALLEGATO 3.1** Estratto della **Tavola P4 – Assetto urbanistico Sud** (scala 1:2.000) PRG vigente e modificato
- ALLEGATO 3.2** Estratto delle **Norme di Attuazione di PRGC** - *Allegato B – Scheda area AIA1*
- ALLEGATO 4** Estratto della **Tavola P3 – Assetto urbanistico Nord** (scala 1:2.000) - PRG vigente e modificato

Estratto delle Norme di Attuazione di PRGC**rosso grassetto** testo introdotto**Art. 11
Usi del territorio***[... omissis ...]***11.03** Le destinazioni d'uso con il relativo carico urbanistico primario (Cu) sono le seguenti:*a) Usi residenziali*

- U1/1 – Abitazioni residenziali (locali o edifici di pertinenza complementari alla funzione abitativa) (CuB)
- U1/2 – Residence, abitazioni collettive, pensioni e affittacamere, Bed & Breakfast (convitti, collegi, conventi) (CuB)

b) Usi commerciali

- U2/1 – Esercizi commerciali al dettaglio
Ferma restando la normativa urbanistica di zona, l'insediamento di esercizi commerciali al dettaglio avverrà secondo i criteri e la disciplina di cui al successivo Art. 76 nonché in conformità alle previsioni delle zone di insediamento commerciale individuate nella Tavola *P6 – Assetto commerciale* in scala 1:5.000.

Ai fini della determinazione del carico urbanistico gli esercizi commerciali si articolano in:

- Esercizi commerciali di vicinato: CuB
- Medie strutture di vendita: CuM
- Grandi strutture di vendita: CuA

Ai sensi dell'art. 26, primo comma, lettera f) della L.R. 56/77, come sostituita dalla legge regionale sul commercio, sono compresi nella destinazione d'uso commerciale i pubblici esercizi, l'artigianato e le attività terziarie al servizio della persona.

- U2/2 – Commercio all'ingrosso (CuB)
Costituisce attività all'ingrosso (ai sensi del D.lgs 114/98, art. 4, comma 1, lettera a) quello svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali.

c) Usi terziari

- U3/1 – Pubblici esercizi (con esclusione di locali per il tempo libero) (CuB)
- U3/2 – Terziario diffuso (Uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi per l'industria, la ricerca e il terziario collegato alla ricerca, magazzini e depositi di servizio strettamente legati alla funzione terziaria, complessi direzionali, artigianato di

servizio alla famiglia, artigianato dell'auto, banche, sportelli bancari e uffici postali) (CuB)

- U3/3 – Attrezzature culturali, per l'istruzione e sedi istituzionali e rappresentative, attrezzature socio-sanitarie (CuM)
- U3/4 – Attrezzature per il tempo libero, lo sport, lo spettacolo e le fiere, discoteche, attrezzature per la musica di massa e multisale (CuA)

d) Usi alberghieri

- U4/1 – Alberghi e motel (CuA)

e) Usi produttivi e manifatturieri

- U5/1 – Artigianato produttivo e industria (CuB)
- U5/2 – Depositi e magazzini (CuB)
- U5/3 – Impianti di distribuzione carburanti (e relativi accessori: bar, lavaggio, ecc.) (Cu nullo)
- U5/4 – Impianti di produzione energetica da fonti rinnovabili (Cu nullo)

f) Usi agricoli

- U6/1 – Abitazioni agricole (Cu nullo)
- U6/2 – Impianti e attrezzature per la produzione agricola (Cu nullo)
- U6/3 – Impianti produttivi agro-alimentari (Cu nullo)
- U6/4 – Impianti zootecnici (Cu nullo)
- U6/5 – Strutture agrituristiche (CuB)
- U6/6 – Impianti florovivaistici

[... omissis ...]

Art. 76

Disciplina degli insediamenti commerciali di cui alla legge regionale 28/99 e DCR 563-13414 del 29/10/1999 così come modificata dalla DCR 59-10831 del 24/03/2006.

[... omissis ...]

76.04 *Norme di attuazione e criteri per il rilascio delle autorizzazioni per il commercio al dettaglio in sede fissa*

L'insieme delle norme che seguono e la Tavola *P6 Assetto commerciale* in scala 1:5.000 definiscono le zone di insediamento commerciale, ai sensi degli artt. 3 e 4 della Lr del 12.11.99, i criteri per il rilascio delle autorizzazioni commerciali e per la formulazione dei pareri ai sensi degli artt. 7, 8 e 9 del D.Lgs. 114/98.

Si assumono e si fanno proprie le definizioni espresse dall'art. 5, 6 e 7 della deliberazione di C.R. 59-10831 del 24.03.2006 e la classificazione delle tipologie di strutture distributive effettuata dall'art. 8 della suddetta deliberazione e si richiamano per essere parte integrante delle presenti disposizioni normative gli artt. 23, **24**, 25, 26, 27 e 28 della stessa deliberazione regionale.

L'insediamento, il trasferimento e l'ampliamento fino alla superficie di 150 mq. Degli esercizi commerciali di vicinato possono avvenire su tutto il territorio comunale, nel rispetto degli usi consentiti dal PRG, nel rispetto dell'art. 7 del D.Lgs. 114/98, e nel rispetto delle norme di attuazione del PRG, fatte salve le eventuali limitazioni previste nell'ambito dei progetti di qualificazione urbana.

Non è mai consentito il trasferimento di esercizio di vicinato, o di qualsivoglia dimensione e/o tipologia, inserito in un centro commerciale, fuori dallo stesso.

L'insediamento e/o il trasferimento delle medie strutture di vendita può avvenire nelle zone riconosciute di insediamento commerciale (addensamenti e localizzazioni), nel rispetto della tabella di compatibilità della presente disciplina e dei contenuti prescrittivi e programmatici del PRG e previo ottenimento di autorizzazione amministrativa, da rilasciarsi secondo le procedure riportate nel presente elaborato.

L'insediamento e/o il trasferimento delle grandi strutture di vendita può avvenire nelle zone riconosciute di insediamento commerciale (addensamenti e localizzazioni), nel rispetto della tabella di compatibilità del presente elaborato e previo ottenimento di autorizzazione amministrativa, da rilasciarsi secondo le procedure stabilite dalla Regione Piemonte.

Per quanto riguarda gli addensamenti, le strutture commerciali compatibili, secondo le dimensioni individuate nella tabella allegata delle compatibilità, devono ricadere completamente, comprese le pertinenze, all'interno dell'addensamento di appartenenza o entro l'estensione evidenziata, come risulta dall'elaborato cartografico allegato.

Per quanto riguarda le localizzazioni, le strutture commerciali compatibili, secondo le dimensioni individuate nella tabella allegata delle compatibilità devono ricadere completamente, comprese le pertinenze, all'interno dell'Ambito di trasformazione nel quale è stata riconosciuta la localizzazione.

La variazione di superficie di vendita di un esercizio commerciale in sede fissa che comporti il passaggio da una all'altra delle singole tipologie definite dall'art. 8 della deliberazione di C.R. 59-10831 del 24.03.2006 è soggetta a nuova autorizzazione, che viene rilasciata nel rispetto delle presenti norme.

La modifica o l'aggiunta di settore merceologico per:

- *esercizi di vicinato*: è soggetta a comunicazione, fatte salve eventuali limitazioni previste nell'ambito dei progetti di qualificazione urbana.
- *medie e grandi strutture di vendita*: è soggetta a nuova autorizzazione che è rilasciata nel rispetto delle presenti norme e delle norme procedurali stabilite dai provvedimenti regionali, previa verifica del computo degli standard e dei fabbisogni di parcheggi.

Le disposizioni relative al trasferimento di sede, alla variazione di superficie di vendita, alla modifica o aggiunta di settore merceologico si applicano anche nel complesso di esercizi commerciali che costituiscono *centro commerciale*.

Le autorizzazioni per i nuovi insediamenti, trasferimenti di sede, variazione di superficie di vendita, modifica o aggiunta di settore merceologico sono rilasciate, quando richieste, nel rispetto delle procedure individuate nel successivo paragrafo redatto ai sensi della legge regionale 28/99 e deliberazione Giunta Regionale 1 marzo 2000, n. 43-29533.

Fermo restando la verifica dell'osservanza dello standard urbanistico della L.R. 28/99 e della D.C.R. 59-10831, dovrà verificarsi altresì per l'insediamento di attività commerciali al dettaglio la dotazione del fabbisogno di posti parcheggio, secondo gli standard previsti nelle Norme del PRG.

Le medie strutture con superficie superiore a 600 mq e le grandi strutture di vendita devono dimostrare nella presentazione della domanda di autorizzazione, oltre alla disponibilità di parcheggi, anche quella di appositi spazi destinati alla movimentazione delle merci, e di aree di sosta per gli automezzi pesanti in attesa di scarico.

Le autorizzazioni per le nuove aperture, il trasferimento di sede, la variazione della superficie di vendita delle medie e delle grandi strutture di vendita, potranno essere rilasciate solo dopo verifica favorevole dell'impatto sulla viabilità, sulla base di una relazione da presentarsi in sede e a corredo dell'istanza di autorizzazione a cura del soggetto richiedente e redatta da Tecnico abilitato.

La relazione che dovrà concludersi con una verifica dell'accettabilità del carico di traffico sugli assi di accesso all'insediamento commerciale, dovrà considerare:

- il movimento indotto di veicoli commerciali e le relative problematiche di carico e scarico, specialmente se comportano la sosta su suolo pubblico;
- l'organizzazione, la dimensione e la portata degli accessi;
- il movimento indotto di vetture private sugli assi di accesso all'insediamento commerciale;
- il flusso di traffico ordinario sugli assi di accesso all'insediamento commerciale, considerando il traffico giornaliero medio, eventualmente verificato attraverso indagini dirette.

[... omissis ...]

NORME DI ATTUAZIONE

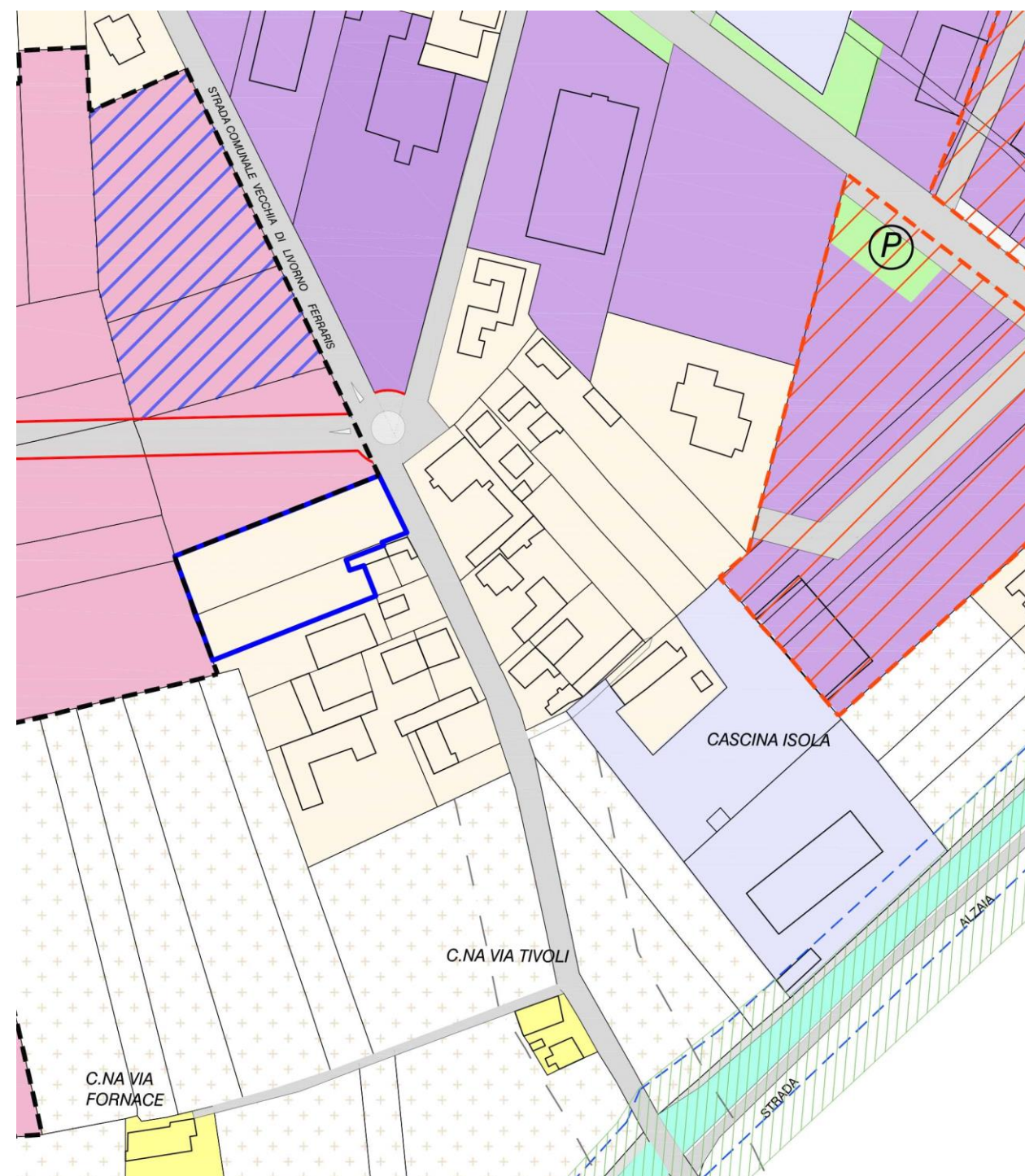
Allegato A

TESSUTI STORICI STRATIFICATI SU IMPIANTI ORIGINARI (TS1)

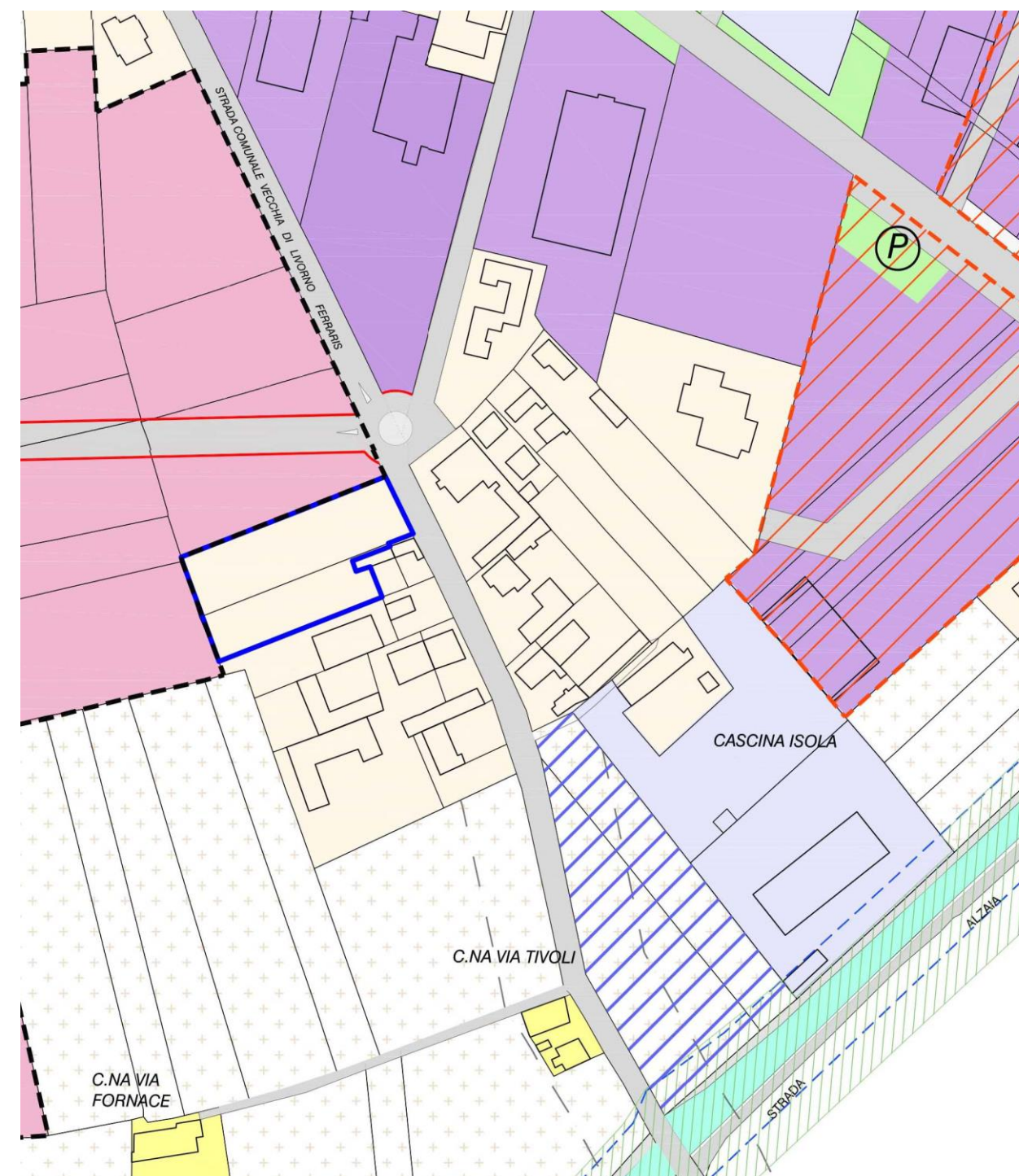
Nota di lettura delle schede:

Nell'ambito delle destinazioni d'uso ammesse per i singoli edifici, laddove non siano specificati gli usi previsti e gli usi regolati, deve ritenersi confermata la destinazione esistente (usi in atto prevalenti).

PRGC VIGENTE



PRGC MODIFICATO



Estratto delle Norme di Attuazione di PRGC – Allegato B – scheda area AIA1

[blu barrato](#) testo stralciato

<p align="center">COMUNE DI CIGLIANO</p> <p align="center">PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE</p> <p align="center">ALLEGATO B ALLE NORME DI ATTUAZIONE</p>		
<p align="center">SCHEMA DI PRESCRIZIONE NORMATIVA SPECIFICA DEL LUOGO O TERRITORIO DI TRASFORMAZIONE</p>		
<p align="center">Art. 50 Ambiti di trasformazione per nuovi impianti</p>		
AMBITO	DENOMINAZIONE AREA	SIGLA DI INDIVIDUAZIONE
<p align="center">AMBITO PER FUNZIONI PRODUTTIVE ARTIGIANALI ED INDUSTRIALI</p>	<p>AREA INDUSTRIALE SUD</p>	<p>AIA 1</p>
DESCRIZIONE	<p>L'ambito è costituito dalle aree poste a sud dell'abitato tra via Saluggia e la strada Comunale Vecchia di Livorno Ferraris e comprende gli stabilimenti vuoti delle ex Pertusola.</p>	
OBIETTIVI URBANISTICI GENERALI	<p>Il Piano propone una consistente area per nuovi insediamenti industriali ed artigianali al fine di offrire, anche tramite la formazione di un P.I.P., opportunità di insediamento a nuove attività produttive. Con l'attuazione dell'ambito il Piano propone, inoltre, la realizzazione di un'arteria stradale da via Saluggia alla Strada Vecchia di Livorno Ferraris al servizio di tutte le attività produttive presenti e future poste a sud del centro abitato.</p>	
DESTINAZIONI D'USO	<p>Usi terziari: U3/1, U3/2 ammessi massimo 20% di Sul Usi produttivi e manifatturieri: U5/1, U5/2, U5/4 Usi regolati: U1/1 un alloggio per un massimo di mq. 150 di Sul per ogni attività</p>	
TIPI DI INTERVENTO	<p>Tutti gli interventi previsti dall'art. 23.02 NdA a) manutenzione qualitativa b) ristrutturazione urbanistica c) nuova costruzione</p>	
VALORI DIMENSIONALI NELL'USO DEL TERRITORIO	<p>St = mq. 187.667 Ut = 3.500 mq/ha ACE+VE= 70% di St VS = 30% di St H = 12 mt massimi A = 30 alberi/ha Ar = 50 arbusti/ha IP (ACE+VE) > 25% (ACE+VE) IP (VS) > 40% VS</p>	
MODALITA' DI INTERVENTO	<ul style="list-style-type: none"> - più SUE previa approvazione di Progetto Urbano di Coordinamento art. 20 delle NdA - una St pari o superiore al 30% della St dell'intero ambito dovrà essere sottoposta a P.I.P. - la manutenzione qualitativa è ammessa con intervento diretto 	
PRESCRIZIONI PARTICOLARI	<ul style="list-style-type: none"> - Rispetto della viabilità prescritta dalla Tav. P4 - Deve essere salvaguardata l'area destinata alla laminazione dei deflussi posta in fregio alla vecchia strada per Livorno Ferraris - I S.U.E. dovranno contenere uno studio progettuale di dettaglio indirizzato alla quale la progettazione dovrà tener conto della valutazione ecologico-ambientale delle opere in progetto al fine di perseguire la corretta integrazione degli insediamenti produttivi previsti ed esistenti con l'area agricola circostante 	

Estratto della Tavola P3 – ASSETTO URBANISTICO NORD (scala 1:2.000)



PRGC VIGENTE

PRGC MODIFICATO

INSEDIAMENTI CONSOLIDATI

	<i>Delimitazione del nucleo di antica formazione</i>
	<i>Nucleo di antica formazione</i>
	<i>Tessuto urbano - prima espansione periferica - TC1</i>
	<i>Tessuti urbani con tipologie insediative ad alta densità - TC2</i>
	<i>Tessuti urbani della seconda espansione periferica - TC3</i>
	<i>Tessuti per attività polifunzionali - TC4</i>
	<i>Tessuti per attività produttive - TC5</i>
	<i>Tessuti agricoli frazionali - TC6</i>
	<i>Lotti urbanizzati di completamento</i>
	<i>Lotti urbanizzati di completamento convenzionato</i>
	<i>Presenza di attività incompatibili</i>
	<i>Edifici di valore storico- artistico normati all'art. 46 N.d.A.</i>
	<i>Edifici di valore testimoniale normati all'art. 46 N.d.A.</i>

INSEDIAMENTI CONSOLIDATI

	<i>Delimitazione del nucleo di antica formazione</i>
	<i>Nucleo di antica formazione</i>
	<i>Tessuto urbano - prima espansione periferica - TC1</i>
	<i>Tessuti urbani con tipologie insediative ad alta densità - TC2</i>
	<i>Tessuti urbani della seconda espansione periferica - TC3</i>
	<i>Tessuti per attività polifunzionali - TC4</i>
	<i>Tessuti per attività produttive - TC5</i>
	<i>Tessuti agricoli frazionali - TC6</i>
	<i>Lotti urbanizzati di completamento</i>
	<i>Lotti urbanizzati di completamento convenzionato</i>
	<i>Presenza di attività incompatibili</i>
	<i>Edifici di valore storico- artistico normati all'art. 46 N.d.A.</i>
	<i>Edifici di valore testimoniale normati all'art. 46 N.d.A.</i>