

**REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI ALESSANDRIA
COMUNE DI PECETTO DI VALENZA**

Legge Regionale 5 dicembre 1977 n. 56 e successive modifiche ed integrazioni

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

Approvato con D.G.R. n.27 –12558 del 16.11.2009.

**VARIANTE PARZIALE
ai sensi dell' art. 17 5° comma L.R. 56/77 e s.m.i**

Progetto Preliminare

Adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 41 del 27.11.2014

Progetto Definitivo

Approvato con delibera del Consiglio Comunale n. del

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Il Sindaco
Bortoloni Andrea

Il Segretario
Dott..Rapetti Gian Carlo

Il Responsabile del Procedimento
Geom Corrado Gallo

Marzo 2015

PROGETTO TERRITORIO

**Programmi complessi, Progettazione urbanistica, Progettazione architettonica
di Arch. Simona Illario , Arch. Luca Massa, Arch. Simona Santamaria**
Sede legale: Via Dania n.8– 15076 – Ovada (AL) – P. I.V.A. 01819010065
Sede operativa: Via Isonzo,11 – 15121 – Alessandria
Tel /Fax 0131/234221 E-mail: progettoterritorio@libero.it

1) Premessa

- Situazione urbanistica

1) Premessa

Il Comune di Pecetto di Valenza è dotato P.R.G.C. la cui Variante generale veniva approvata in data 16 novembre 2009 con D.G.R. n. 27 –12558 ; successivamente vengono approvate le seguenti Varianti parziali ai sensi della L.R 56/77 ed in particolare:

- Variante ai sensi dell' art. 17 8 comma L.R. 56/77 e s.m.i approvata con D.C.C n.22 in data 18 novembre 2010 avente per oggetto la ripermetrazione dell'ambito residenziale soggetto a P.E.C. N. 13 in località Pellizzari;
- Variante parziale ai sensi dell'art. 17 comma 7 L.R. 56/77 e s.m.i. approvata con D.C.C. n. 31 del 17.11.2011 avente per oggetto il ridisegno della perimetrazione delle aree residenziali soggette a strumento urbanistico esecutivo della frazione Pellizzari; l'inserimento di una fascia cuscinetto che separa le aree residenziali (PEC 15 e 14) dalla zona a destinazione artigianale/ produttiva (D1/d) oltre ad alcune modifiche alla normativa;
- Variante ai sensi dell' art. 17 5 comma L.R. 56/77 e s.m.i approvata con D.C.C n.37 in data 25 settembre 2014 avente per oggetto lo stralcio di alcune aree edificabili site in zona urbanistica B2 lungo strada Alessandria e l'individuazione una nuova area residenziale in zona Pelizzari, prevedeva inoltre la presa d'atto della perimetrazione di una area naturale, corrispondente all'Area Contigua delle Aree protette del PO oltre che alla individuazione della Riserva naturale denominata "Bric Montariolo" che la Regione Piemonte ha individuato ai sensi della L.R. 19/2009.

2) Finalità della Variante

La Variante in oggetto, rappresenta un mero adeguamento di dettaglio delle possibilità localizzative previste dal PRGC vigente in particolare :

- trattasi di localizzazione di attività artigiana di servizio nel capo della oreficeria in zona agricola, ed in particolare trattasi di micro insediamento di attività di incassatore che non implica alcuna problematica relativa alla produzione o lavorazione dei metalli ma implica solamente lavorazioni di tipo artistico così come previsto dal D.P.R. 25 maggio 2001 n. 288 all.7

punto 8 “ incastonatura pietre preziose “ senza produzione di alcuna scoria
ne emissioni in atmosfera derivanti dalle lavorazioni;

- la possibilità di insediamento viene limitata dalla presente variante in mq
40 di superficie utile lorda .

La richiesta di variante registra, in modo esemplificativo la situazione in essere di
profonda crisi per quanto attiene al modello produttivo dell'intero distretto orafico
valenzano, che vede il ritorno a modelli di sviluppo micro artigianale in luogo
della concentrazione delle lavorazioni in grandi sedi.

La tendenza se da un lato può rappresentare uno stimolo al riuso del patrimonio
edilizio esistente dall'altro deve essere normata alla stregua del riuso a fini
residenziali in zona agricola, a tal proposito si inserisce a massima tutela il limite a
40 mq di SUL della suddetta attività in maniera da non gravare in alcun modo sul
sistema dei servizi e della viabilità .

3) Verifica applicabilità dell'art. 17 7 ° comma L.R. 56/77

Vista la natura della variante si specifica che la stessa :

- non modifica l'impianto strutturale del P.R.G.C. vigente ;
- non modifica in modo significativo la funzionalità di strutture di rilevanza sovra
comunale;
- non riduce la quantità globale delle aree per servizi;
non incrementa la capacità insediativa residenziale prevista all'atto
dell'approvazione del PRGC .

4) Modifica alle norme di attuazione

La modifica al PRGC riguarda l'aspetto normativo e l'inserimento sulla tavola 3.2
al 5000 di un simbolo atto ad indicare l'edificio oggetto di variante . Di seguito si
riporta l'estratto del punto 8 dell'art. 40 variato:

“

8) RIUSO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

*E' possibile il riuso del patrimonio edilizio esistente in zona agricola sia con il recupero
degli edifici esistenti a scopi extra agricoli che con il riutilizzo delle infrastrutture agricole
non più necessarie all'azienda tramite cambio di destinazione d'uso con o senza opere. Si
specifica che il riuso dei volumi esistenti è considerato prioritario rispetto
all'ampliamento del corpo di fabbrica.*

Non sono consentiti cambi di destinazione d'uso per tutti i volumi di pertinenza realizzati in virtù dell'applicazione del presente articolo.

Sulla base dell'art. 25 punto 2 lettera e) della L.R.56/77 e s.m.i. , la variante individua con apposito simbolo l'edificio non più necessario alle esigenze dell'attività agricola in cui è possibile riutilizzarlo per altre destinazioni d'uso compatibili con la residenza; in particolare modo per attività artigianali di cui al D.P.R. 25 maggio 2001 n.288 , art. 1 punto VII (incastonatura pietre preziose) . L'attività di artigianato dovrà escludere le lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza, e dovrà avere una superficie utile lorda non superiore a 40 metri quadri

.....”

5) Effetti Significativi Sulla Ambiente In Riferimento Ai Criteri Individuati Dalla Direttive 2001/42 C.E.

Visto i pareri degli Enti (Provincia, Arpa , Asl) riguardo alla verifica di Assoggettabilità a Vas della presente Variante se ne esclude la procedura di Valutazione Ambientale Strategica , in quanto i ridotti interventi non comportano alcuna variazione al sistema delle tutele ambientali previste dallo strumento urbanistico

6) Elaborati costituenti la variante :

La variante è costituita dai seguenti elaborati

- Relazione illustrativa ;
- Estratto Norme tecniche di attuazione PRGC situazione vigente;
- Estratto Norme tecniche di attuazione PRGC situazione variata;
- Tavola 3.2a Territorio non urbanizzato sc. 1:5000;

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

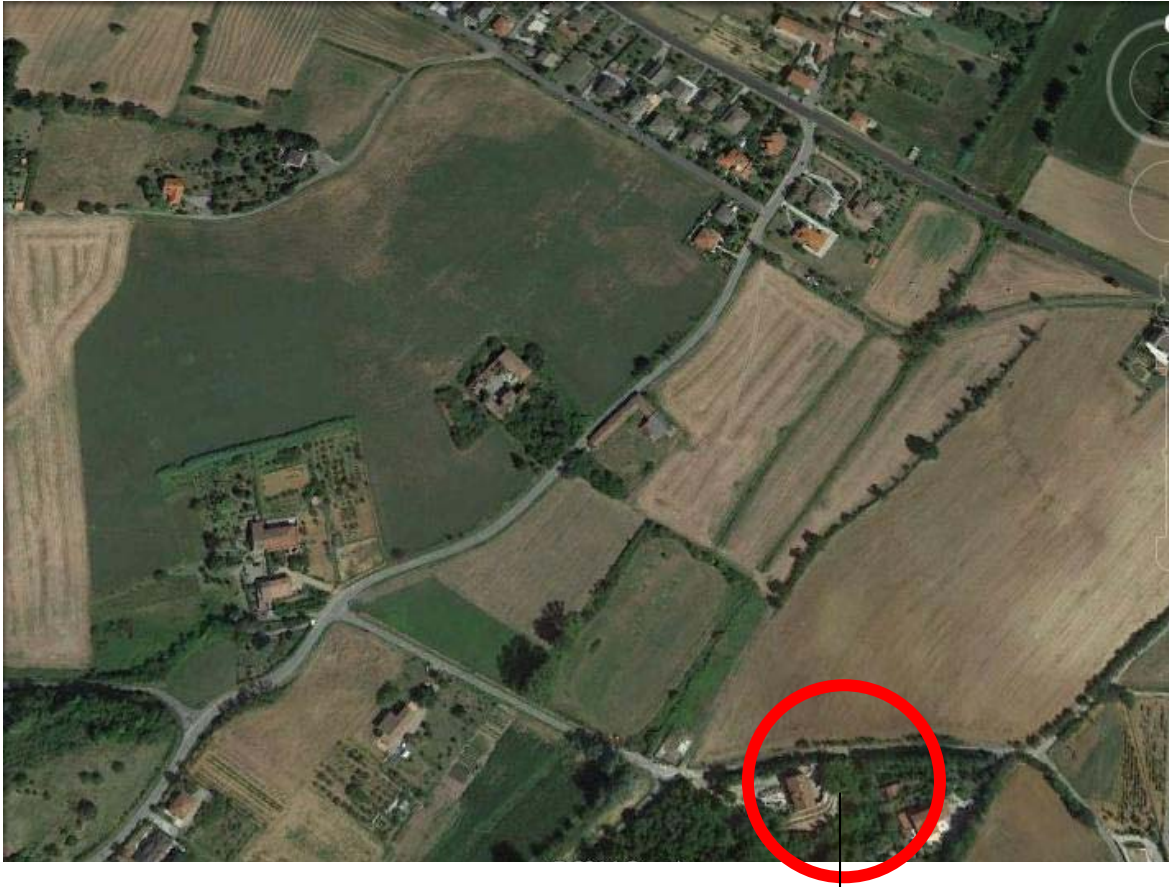
Frazione Pelizzari



Centro storico

Frazione Pelizzari

Edificio oggetto variante normativa

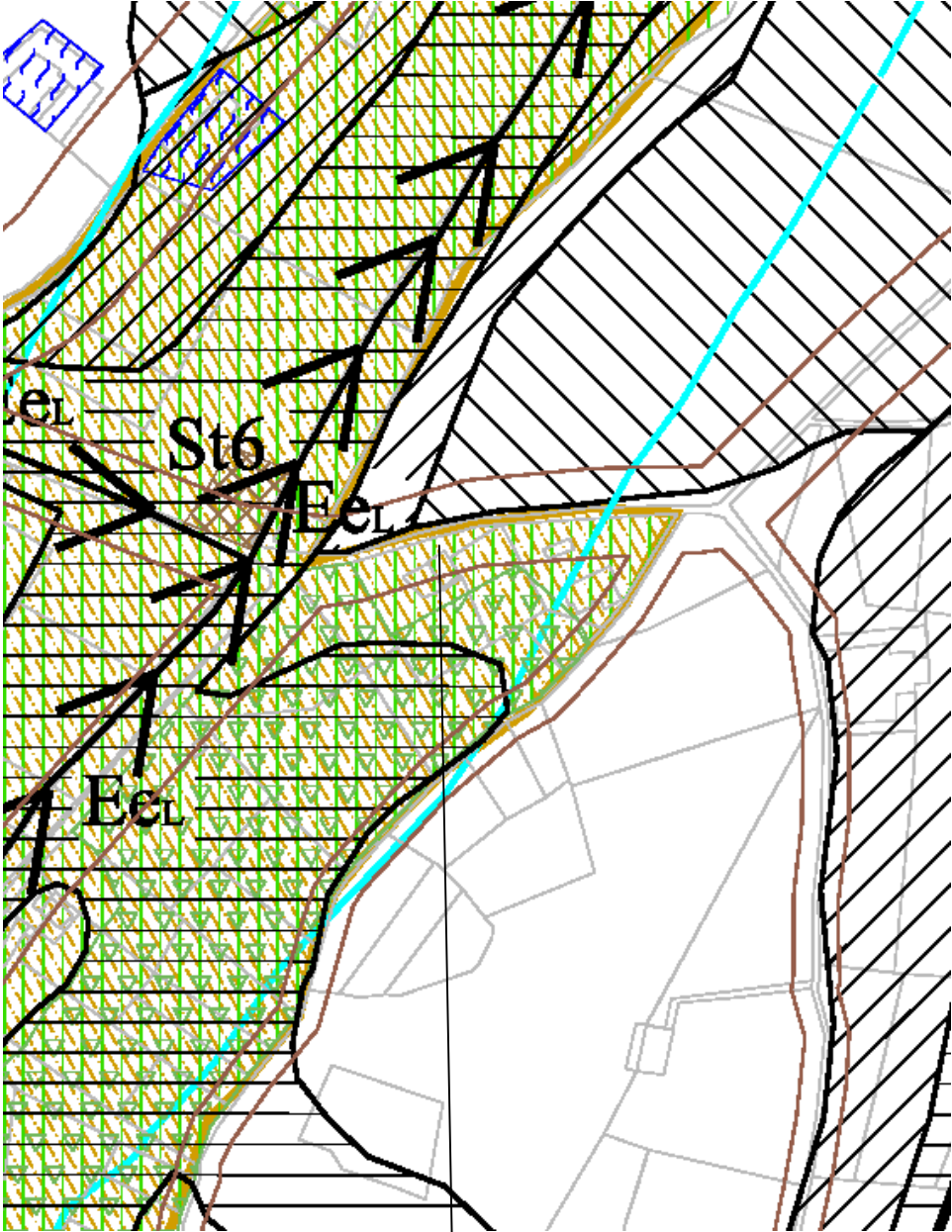


Edificio oggetto variante normativa



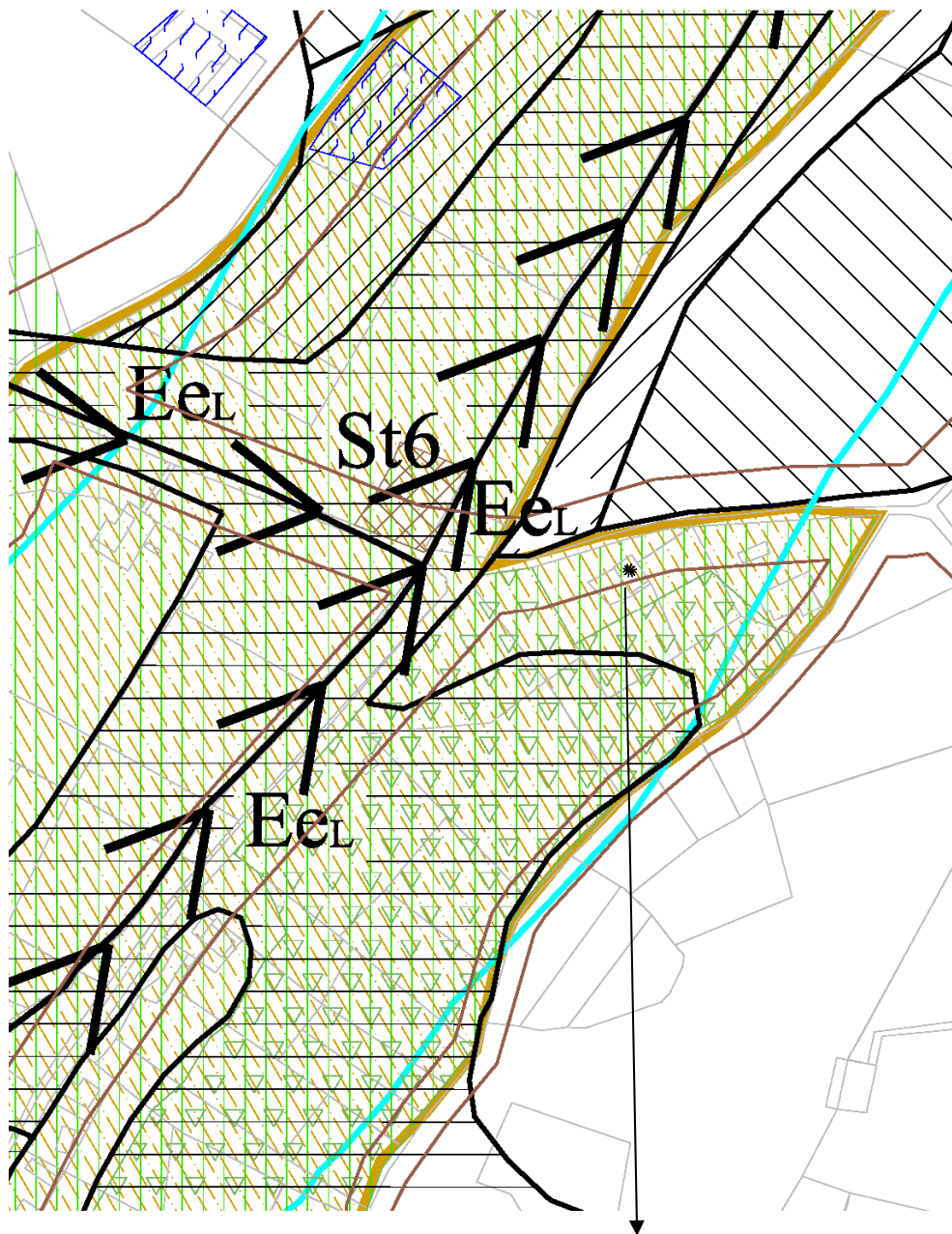
Previsione del Piano Regolatore :

Estratto tavola 3.2 situazione vigente



▼ Edificio oggetto della Variante

Estratto tavola 3.2 situazione variata



Simbolo indica l' edificio oggetto della Variante*