

**REGIONE PIEMONTE  
PROVINCIA DI ALESSANDRIA  
COMUNE DI CUCCARO MONFERRATO**

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

***PIANO REGOLATORE GENERALE INTERCOMUNALE***

Approvato con D.G.R. n. 13 del 01.04.1987

***VARIANTE IN ITINERE E VARIANTE STRUTTURALE DI ADEGUAMENTO  
AL P.A.I.***

Riadozione ai sensi dell'art. 15 15 ° comma L.R. 56/77

**Progetto Preliminare**

Adottato con delibera del Consiglio Comunale n.37 del 24.11.2010  
Relazione di controdeduzioni adottata con delibera n. 36 del 24.11.2010

**Progetto Definitivo**

Adottato con delibera del Consiglio Comunale n° 26 del 27.09.2011

**Il Sindaco  
Fabio Bellinaso**

**Il Segretario  
Dott.ssa Scienza Cristina**

**Il Responsabile del Procedimento  
Geom. Alessandra Rubatto**

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

Marzo 2011

**PROGETTO TERRITORIO**

**Programmi complessi, Progettazione urbanistica, Progettazione architettonica  
di Arch. Simona Illario e Arch. Luca Massa**

Sede legale: Via Dania 8 – 15076 – Ovada (AL) – P. I.V.A. 01819010065

Sede operativa: Via Verona,1 – 15100 – Alessandria

Tel/Fax 0131/234221 E-mail: [progettoterritorio@libero.it](mailto:progettoterritorio@libero.it)

## PREMESSE

Elaborati costituenti il PRGI :

1. RELAZIONE ILLUSTRATIVA

2. ALLEGATI TECNICI:

2A) Individuazione delle aree di particolare interesse ambientale e relativi vincoli insediamenti esistenti con particolare riguardo ai complessi ed agli immobili di particolare valore storico artistico ed ambientale (elenco beni culturali ed architettonici); 1:2000

2B) Grado di infrastrutturazione del territorio, attrezzature e servizi pubblici, 1:5000

2C) Carta di uso del suolo 1:10.000

3. PROGETTO

Inquadramento territoriale – 1:10.000 ( planimetria sintetica di piano rappresentativa delle fasce marginale dei comuni contermini L.R. 56/77 art.14 3a)

Sintesi di Piano e quadro territoriale – 1:5.000 ( L.R. 56/77 art.14 3a)

Previsioni del Piano Regolatore – 1:2000

Previsioni del piano Regolatore – Centro Storico- 1:1000

Ambito di approfondimento – 1:1000, 1:500

In caso di eventuali non corrispondenze o controversa interpretazione fra tavole a scala diversa fa testo la tavola redatta alla scala di maggiore dettaglio.

4. Indagine geologica

Relazione geologica

All. 1 – “Carta geologico-strutturale e geomorfologica, dei dissesti e del reticolato idrografico minore”

All. 2 – “Carta geoidrologica, della caratterizzazione litotecnica dei terreni, del reticolato idrografico classificato e delle opere idrauliche censite (SICOD)”

All. 3 – “Carta dell’acclività”

All. 4 – “Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell’idoneità all’utilizzazione urbanistica”

All. 5 – “Verifica della compatibilità idraulica e geomorfologica dello strumento urbanistico al P.A.I. (piano assetto idrogeologico) dell’Autorita’ di Bacino del Fiume Po – relazione conclusiva”

All. 6 – “Relazione geologico-tecnica sulle arre previste dalla Variante”

All. 7 – “Normativa di attuazione di carattere geologico e geotecnico.”

5. Scheda quantitativa dei dati urbani

Allegati alla scheda C

- All.1 Calcolo della capacità insediativa residenziale teorica  
Aree a servizi residenziali art. 21.1 L.r.56/77  
Tabella riassuntiva
- All.2 Aree residenziali
- All.3 Dotazione di strumenti urbanistici esecutivi

6. Norme tecniche di attuazione

Allegati

- 1) Scheda di indirizzo per la redazione di strumenti urbanistici esecutivi e permessi di costruzione subordinati a convenzione ex art. 49 V comma L.R.56/77
- 2) Adeguamento LR.28/99 : Criteri per il rilascio delle autorizzazioni relative alle medie strutture di vendita ( art. 8 comma 3 D.Lgs 114/98 ed art. 4 comma 1 L.R.28/99)
- 3) Prescrizioni geologico tecniche

7. Relazione di compatibilità ambientale ( ai sensi della L.R. 40 del 14/ 12/ 1998 e s.m.i.)

## SITUAZIONE URBANISTICA

Il Comune di Cuccaro nel 1979 si costituì in Consorzio con il Comune di Lu Monf.to per la formazione del P.R.G.I.

Il Piano Intercomunale venne redatto in data 30/11/1983, adottato rispettivamente:

- con Delibera Assemblea Consorziale n. 1 del 10/01/1984
- con Delibera C.C. di Lu Monf.to n. 4 del 25/02/1984
- con Delibera C.C. di Cuccaro n. 2 del 25/02/1984

ed approvato con decreto P.G.R. n. 74/1158 in data 03/03/1987.

In data 15/12/1987 il Comune predispose la variante 1<sup>a</sup> VARIANTE al P.R.G.I. che venne adottata rispettivamente :

- dal Consorzio con Delibera n. 4 del 23/06/1988
- dal Comune di Lu con Delibera C.C. n. 46 del 27/06/1988
- dal Comune di Cuccaro con Delibera C.C. n. 35 del 09/07/1988

e venne approvata con Deliberazione Giunta Regione Piemonte n. 330-22948 del 02/08/1988.

Successivamente l'amministrazione comunale con Delibera G.C. n. 46 del 22/06/1993 approvava la " Delimitazione del Centro Abitato", in ossequio ai disposti dell' Art. 4 del DL. 30/04/1992 n 285 "Nuovo Codice della Strada".

Il Comune di Cuccaro con Delibera C.C. n.25 del 16/07/1992 decideva di sciogliere il Consorzio con il Comune di Lu Monf.to.

Il Progetto Preliminare di P.G.R.I. redatto in data 13/02/1995, è stato adottato con Delibera C.C. n. 2 in data 13/02/1995 e regolarmente pubblicato presso la Segreteria del Comune dal 24/02/1995 al 26/03/1995. – (Art. 15 LR 56/77 e s.m.i. par. 6°)

Il Progetto Definitivo di P.R. G. I veniva approvato con delibera G.R. n. 12-23938 del 9 gennaio 1998

Alla luce dei recenti disposti legislativi il Comune di Cuccaro, con la presente variante adegua lo strumento urbanistico generale alle rispettive disposizioni normative :

- Piano Territoriale della Provincia

La Provincia di Alessandria si è dotata dello Strumento di Pianificazione di area vasta; ciò comporta da parte dei Comuni l'analisi delle tematiche ad esso inerenti e la predisposizione di normative ad esso coerenti.

La variante generale si pone obiettivi conformi a quelli posti dal PTP per l'ambito 1B – Monferrato Casalese orientale – i cui obiettivi di sviluppo prevalenti sono:

- Incentivazione del presidio umano sul territorio;
- Tutela del paesaggio e dei versanti;
- Sviluppo delle attività agricole specializzate;
- Sviluppo delle attività vitivinicole di pregio e della loro promozione;
- Sviluppo delle attività turistiche, culturali ed enogastronomiche e religiose;

- Piano assetto idrogeologico

IL Comune di Cuccaro si è dotato della indagine geologica effettuata ai sensi delle vigenti leggi e circolari in materia; la presente Variante è redatta sulla base del parere condiviso in data 09.06.2004 sulla Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità urbanistica.

- Adeguamento ai disposti di cui alla L.R. 28/99 – Disciplina, sviluppo ed incentivazione del Commercio in Piemonte, in attuazione del Decreto legislativo 31 marzo 1998 n. 114 e D.C.R. 29/10/99 n. 563 –13414 “Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa”; la presente variante costituisce adeguamento ai disposti di legge sopra citati.

- Si rileva infine che il Comune di Cuccaro si è dotato di Regolamento Edilizio così come previsto dalla L.R. 8 luglio 1999 n. 19 approvato con Deliberazione del C.C. n. 05 del 06.05.2005

- In merito alla necessità di adeguamento rispetto alla normativa relativa alle industrie a rischio di incidente rilevante si specifica che all'interno del territorio non vi sono attività così classificate .

- Necessità di adeguamento dello strumento urbanistico ai disposti di cui alla L.R. 20/10/2000 n. 52 Disposizioni per la tutela dell'ambiente in materia di inquinamento acustico. Il Comune di Cuccaro ha provveduto a adottare lo studio di analisi in merito con deliberazione C.C n. 26 del. 28.08.03
- Necessità di adeguamento del PRGI ai disposti della L.R. 40/98 e conseguente redazione della relazione di compatibilità ambientale.
- Necessità di adeguamento dello strumento Urbanistico ai disposti di cui alla L.R. 9 del 29 aprile 2003 “Norme per il recupero funzionale dei rustici”.
- Nuove esigenze dell'Amministrazione  
L'Amministrazione Comunale ha esplicitato la volontà di predisporre una variante allo strumento urbanistico vigente, secondo obiettivi di cui al successivo capitolo, provvedendo al contempo a raccogliere le richieste di modificazioni del PRGI

Alle sopra esposte finalità si è provveduto all'aggiornamento cartografico al settembre 2010 oltre alla informatizzazione degli elaborati grafici di PRGI.

## IL TERRITORIO

### **Generalità**

IL Comune di Cuccaro fa parte della Provincia di Alessandria, copre una superficie territoriale di Km<sup>2</sup>. 5.35 e confina :

a Sud con il Comune di Quargnento

a Nord con i Comuni di Lu Monf.to e Camagna

ad Est con i Comuni di Lu Monf.to e Quargnento

ad Ovest con i Comuni di Fubine e Vignale

Il territorio è tutto collinare ed il punto topografico più elevato si trova a m. 273 s.l.m., corrispondente al Bric Rosa. Il Capoluogo è posto a m. 220 s.l.m.

Il Comune ha un solo nucleo abitato corrispondente al Capoluogo. Il territorio si caratterizza inoltre per l'urbanizzazione per case sparse .

Le più importanti vie di comunicazione sono le Strade Provinciali :

n. 72 – Cuccaro – Vignale

n. 74 – Fubine – Cuccaro

Vi è oltre ad una fitta rete di strade Comunali e Vicinali, soggette a pubblico transito, che percorrono tutto il territorio.

### **Caratteri paesistici del territorio**

Il Comune di Cuccaro si inserisce a pieno titolo nei caratteri distintivi del Monferrato : ampie zone collinari caratterizzate da rilievi poco accentuati, estesa coltivazione della vite (circa Ha 660 dato ricavabile dalla carta d'uso del suolo ) e parte del territorio pianeggiante caratterizzato dalle coltivazioni estensive.

Il capoluogo è disposto su un crinale con asse principale orientato nord /sud ben visibile soprattutto dalla viabilità provinciale con particolare riferimento a quella proveniente da Vignale Monferrato.

### **Caratteri architettonici dell'edilizia rurale**

L'edilizia rurale si caratterizza per un uso di volumi semplici accostati e/o giustapposti per le differenti funzioni (casa padronale, casa rurale, fienile ecc...) , la tessitura delle superfici si caratterizza prevalentemente per le grandi campiture di intonaco e minor uso , rispetto alle altre zone monferrine, sia della pietra da cantoni che del tufo, maggior invece l' utilizzo del mattone .

### **Caratteri architettonici del capoluogo**

Cuccaro è distesa su una dorsale orientata a nord/sud che domina la valle del torrente Grana : l'emergenza paesistica principale costituita dalla parrocchiale localizzata a sud dell'abitato , l'altra emergenza segnalata è costituita da un edificio di interesse architettonico localizzato a nord chiesa Madonna della Neve lungo la strada panoramica verso LU M.to.

E' possibile sottolineare qualche carattere distintivo di impianto ; in particolare la porzione storica dell'abitato si dispone per volumi a parallelepipedo con asse prevalente est-ovest disposto perpendicolarmente alla viabilità , si segnalano inoltre rari esempi di tipologie edilizia ad U (particolare versione della tipologia a corte). Le altezze si aggirano attorno ai 6-7 metri per , mediamente, due piani fuori terra. La geometria prevalente di copertura è il tetto a due falde.



## INQUADRAMENTO SOCIO-ECONOMICO

Dalla lettura della relazione socio-economica, redatta nell'anno 2002, per la proposta di progetto integrato d'area del basso Monferrato realizzato dal CEDRES (Centro Documentazioni ricerche Economiche e Sociali ), si possono delineare alcuni tratti caratteristici della struttura socio economica e della sua mutazione nell'arco degli ultimi 30 anni .

I capoversi della relazione delineano un quadro del territorio del Monferrato casalese caratterizzato da un calo demografico in parte frenato a fronte tuttavia di un invecchiamento costante della popolazione “ l'indice di vecchiaia della intera zona è nettamente superiore a quelle di tutte le altre province piemontesi” ed una diminuzione della popolazione sia di quella attiva che di quella occupata (del resto in linea con il dato provinciale) : “..... l'occupazione e la disoccupazione: si ridisegnano i settori produttivi. Il casalese si delinea come l' area più agricola e contemporaneamente più industrializzata della Provincia di Alessandria, in particolare i piccoli comuni registrano una percentuale di attivi in agricoltura ancora superiore al 30 % della popolazione attiva , ma contemporaneamente altri piccoli comuni hanno percentuali di attivi nell'industria che supera il 50 % “ il Comune di Cuccaro rientra chiaramente nella prima fattispecie.

**“L'agricoltura tra marginalità e punti di forza”** : nonostante l'evidente declino della attività agricola in genere le principali coltivazioni agrarie rimangono sostanzialmente stabili mentre risulta abbastanza vistoso il calo della superficie vitata che passa , nel ventennio 1980-2000 da 5.679 Ha a 3.469 Ha riducendosi dal 13,51% al 8,76 % della superficie agraria utilizzata . “ Nel complesso del casalese la riduzione della coltivazione della vite ha avuto un ritmo meno marcato di quello medio provinciale e in alcuni spazi il vigneto è ancora un'importante componente dell'agricoltura e del paesaggio”. Un fenomeno importante è quello della cooperazione vitivinicola per la quale “ .... Si delinea un percorso, almeno tendenziale, nella politica delle cantine sociali di integrazione non solo con tutto l'arco della filiera del vino ma anche con il territorio (l'agroterziario e i collegamenti con il turismo )”

**“Un turismo da potenziare e qualificare”** il generale trend è ben delineato dalla frase “le cifre registrate del turismo del Monferrato casalese non rendono giustizia all'importanza crescente che il turismo sta acquisendo nel casalese” .

“In particolare l'offerta del turismo cosiddetto “di scoperta” è discreta con oltre 8 % rispetto alla media regionale del 3% , anche l'offerta di osterie e ristoranti è discreta con oltre il 12 % contro la media del 2-3% in particolare risulta ben dotata l'area tra Vignale e San Giorgio Monferrato, in

misura minore quella delle zone adiacenti” ; a questo trend di crescita il Comune di Cuccaro non sembra interessato, non esistono infatti ne strutture ricettive né strutture per la ristorazione . In questo caso è evidente la necessità che il Piano incentivi, per quanto possibile tutte le forme di turismo e di attrattiva legata al paesaggio.

Di seguito qualche dato statistico a supporto :

#### ANDAMENTO DEMOGRAFICO

ANNO	POPOLAZIONE RESIDENTE	NUMERO FAMIGLIE	NUMERO COMPONENTI NUCLEO FAMIGLIARE
1951	780		
1961*	620	219	2.83
1971*	487	192	2.52
1981*	458	208	2.20
1991*	404	211	1.91
2000	373		
2003	368	190	1,94

#### Indice di vecchiaia

Comuni	POPOLAZIONE RESIDENTE al 2000	Abitanti >14 anni	Abitanti <65 anni	Indice di vecchiaia
Casale Monf.to	36896	3808	8459	222,1
Cuccaro Monf.to	373	121	234	193,4
Prov.Alessandria	429805	40790	107605	263,8

#### Popolazione attiva per settori produttivi nei comuni del casalese

Comuni	Attivi agricoltura	Attivi industria	Attivi terziario	Popolazione attiva %
Casale Monf.to	637	6971	8954	42,52%
Cuccaro Monf.to	38	56	58	37,62%
Prov.Alessandria	13558	65520	92818	39,22%

#### Aziende agrarie e coltivazioni

Comuni	Aziende agricole	Superficie totale (ha)	Sau (ha)	Di cui: seminativi (ha)	Colt .perm (ha)	Boschi (ha)
Casale Monf.to	511	6428	5482	5069	333	109
Cuccaro Monf.to	104	660	595	447	99	14
Prov.Alessandria	35234	261232	184361	142833	22455	44722

(\*) DATI CENSIMENTO

(.) DATI DESUNTI DALL'ANAGRAFE COMUNALE

## OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

### ACQUEDOTTO

L' Allegato Tecnico 2B riporta il tracciato della rete di distribuzione dell'acqua potabile (Acquedotto del Monferrato) che serve il Capoluogo. Le condizioni di manutenzione si possono ritenere discrete.

Vi sono, inoltre, n. 2 serbatoi situati rispettivamente:

- sul Bricco Ciudù , della capacità di mc. 115;
- in fregio alla Strada Vicinale, della capacità di mc. 25.

### FOGNATURA

E' adeguatamente servito il Capoluogo.

Esistono n. 4 impianti di depurazione tutti situati ai margini dell'abitato, posti in fregio:

- alla Str. Com.le Zerbida – della potenzialità fino a 100 ab. ;
- alla Str. Com.le Vecchia Camagna- Cuccaro – della potenzialità sino a 150 ab.;
- alla Str. Com.le Vallonia – della potenzialità fino a 200 ab.;
- alla Str. Vicinale – della potenzialità sino a 150 ab.

L' Allegato Tecnico 2B riporta il tracciato della rete fognaria esistente ed i tronchi in progetto.

Sono, inoltre, delimitati i bacini scolanti con i relativi impianti di depurazione.

### ILLUMINAZIONE PUBBLICA

L' Allegato Tecnico 2B riporta il tracciato della pubblica illuminazione la cui linea è estesa a tutto il nucleo abitato.

### STRADE

La Allegato Tecnico 2B riporta la rete stradale.

Tutti i principali collegamenti sono asfaltati ed in discreto stato di manutenzione. In terra battuta o ghiaia sono solo le strade del tutto secondarie.

## OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Le aree per OO.UU. sono individuate sulla TAV. 3.2 di Piano e riassunte nella tabella di verifica degli standards urbanistici allegate alla presente relazione.

I “servizi” sociali e le attrezzature presenti sul territorio sono:

### a) ISTRUZIONE

Non è più funzionante la scuola situata al piano rialzato dell’edificio comunale.

### b) ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE

Oltre alla Chiesa Parrocchiale di Maria SS. Assunta vi è , ai margini dell’abitato, la Chiesetta della Madonna della Neve.

Altre “attrezzature” sono:

- il Palazzo Municipale con l’ambulatorio medico ed il dispensario farmaceutico
- l’Ufficio postale;

### c) AREE ATTREZZATE A VERDE, PARCO, GIOCO E SPORT

Nel Capoluogo vi è un piccolo campo da calcio, non regolamentare, illuminato per il gioco notturno, situato vicino alla Chiesa Parrocchiale.

Inoltre, è stata realizzata un’area in fregio a Via Roma, in parte destinata a parcheggio ed in parte destinata a verde pubblico attrezzato.

La variante in oggetto, oltre alla ridefinizione delle aree per servizi a seguito della impossibilità di reitararli individua una nuova area per servizi antistante alla chiesa di Madonna della Neve ; tale aree risulta funzionale sia alla definizione di un possibile percorso pedonale panoramico, che alla salvaguardia visiva dell’emergenza architettonica che alla definizione di un ingresso urbano ai sensi del vigente PTP.

## SCELTE DI PIANO

Premesso quanto sopra, le scelte di Piano in coerenza anche con quanto indicato dal PTP, riguardano prevalentemente :

- **la valorizzazione dell'immagine complessiva dell'abitato** nel contesto del paesaggio collinare circostante; tale valorizzazione è perseguita attraverso il disegno di un "margine urbano" e l'individuazione di "ingressi urbani" in funzione sempre dell'inserimento paesistico dell'abitato e della sua riconoscibilità/identità. La valorizzazione dell'immagine complessiva dell'abitato è ottenuta anche con l'individuazione di ampie aree di Elemento Naturale Caratterizzante (E.N.C. art.19.2 PTP ).
- Gli "ingressi urbani " possono essere attuati con la previsione di permessi di costruire assoggettati a convenzione che propongano possibilità realizzative pubblico/private o SUE a fronte di opere pubbliche o di uso pubblico prevalentemente di sistemazione a verde; nella fattispecie si prevede di realizzare due viali alberati che caratterizzino per l'appunto l'ingresso all'abitato;
- **per la residenza:** la Variante prevede la possibilità di nuova edificazione che va al contempo a disegnare il margine urbano ; al fine di tutelare il paesaggio collinare ed ottenere una immagine di edificazione sufficientemente rada a tutela della panoramicità, si prevede una dimensione standard dei lotti attorno ai mq. 1.200 di superficie fondiaria, il PRGI esplicita anche alcune indicazioni relativamente a composizione dei volumi, tessitura delle superfici e grana dei materiali; la localizzazione e la quantità di aree per la nuova espansione residenziale sono tese a non incentivare la rendita fondiaria.

Si fa presente che all'oggi le aree di nuova espansione B5 (n. 28 e n. 29) previste dal PRGI vigente e confermate dalla Variante sono quasi tutte edificate con un' esigua rimanenza di cubatura, nasce quindi la necessità di prevedere di nuove aree residenziale . Le nuove zone residenziale vengono individuate all'interno del margine urbano e in continuo con l'abitato esistente.

L'Amministrazione in carica , che è subentrata alla precedente, redattrice del PRGI, condividendo nella sua totalità le scelte del Piano, al solo fine di concludere celermente l'iter di piano, ha valutato la possibilità di effettuare una parziale revisione delle aree residenziali , riconfermando quelle previste dal PRGI Vigente e modificando quelle di nuova previsione.

Sulla base delle motivazioni sopra esposte, l'Amministrazione ha deciso di mantenere l'area residenziale n.30 C1 e di eliminare l'area soggetta a PEC individuata dalla precedente Amministrazione lasciando solo la previsione dell'area per servizi a corona della chiesetta

di S. Maria lungo la strada panoramica verso LU , ed di localizzarne una nuova sempre da assoggettare a strumento urbanistico esecutivo ma in zona più centrale a ridosso del centro storico.

La Variante si attesta su un incremento della volumetria residenziale pari a 8,64%; le nuove espansioni sono:

- area C1 30 individuata su terreno a destinazione precedentemente agricola viene assoggettata a Permesso di Costruire con convenzione, di mq.7.000 che a seguito delle osservazioni della regione Piemonte viene ridotta a mq. 2.886 ;
- area C2 31 individuata su terreno a destinazione precedentemente agricola viene assoggettata a Strumento urbanistico esecutivo , di mq.6.000 ;

Quali motivazioni a sostegno delle scelte insediative illustrate ai punti precedenti risultano essere :

In merito alla localizzazione dell'area **C1 30** la scelta è stata obbligata in quanto soddisfa la volontà dell'amministrazione di accogliere le richieste pervenute da parte di alcuni privati, e per ridurre le tempistiche di attuazione è stata prevista l'attuazione tramite permesso di costruire con convenzione; inoltre il comune in questi anni ha provveduto ad ampliare la sezione della strada che porta alla nuova zona di espansione;

In merito all'area **C2 31** si specifica che la scelta di un'ulteriore area residenziale è data in primis per poter calmierare i costi delle aree . Per quanto riguarda la scelta del sito risulta essere un'area a ridosso del centro abitato fornita di tutte le opere di urbanizzazione e accessibile dalla viabilità esistente.

Il Comune, è circondato quasi interamente da terreni con pendenze elevate restringendo di conseguenza la scelta delle zone adatte per una eventuale edificazione; le porzioni geologicamente e morfologicamente più idonee risultano le aree lungo l'asse est e lungo l'asse nord.

La variante prevede, tra l'altro, in corrispondenza dell'accesso al centro abitato dalla strada per LU un ingresso urbano in modo da restituire identità e riconoscibilità al comune ricreando un effetto di "porta" (tramite alberature ecc....).

Per quanto attiene alla strada panoramica la Variante prevede l'eliminazione della fascia di rispetto di mt. 30 adeguandosi , ai disposti del art.19.3 "Percorsi panoramici " del PTP (*si fa presente inoltre che la tavola 1 "Vincoli e tutele" del PTP non individua tale strada come panoramica*) in cui non viene imposta nessuna fascia di rispetto per tutelare la panoramicità e demandando alla pianificazione locale di attribuire specifici parametri

urbanistico edilizio quali- quantitativi al fine della tutela dei percorsi; la scheda normativa allegata alla NdA .

- **per i servizi** il Comune di Cuccaro ha una disponibilità di aree per servizi abbastanza buona (aree per parcheggio ed edifici per interesse comune); più scarsa invece la dotazione di aree di verde pubblico ed attrezzato. La variante inserisce una nuova area a verde pubblico nella zona in prossimità della chiesetta della Madonna della Neve elemento del costruito caratterizzante il paesaggio , la localizzazione dell'area corrisponde, da un lato, alla salvaguardia della visibilità del monumento , ma la contempo consente la localizzazione di una possibile dotazioni di servizi, peraltro minimale, per la valorizzazione del bene (parcheggio, sosta attrezzata ecc...) . L'Amministrazione in carica ha ripristinato l'area per servizi n.19 da destinare a parcheggio viste le previsioni di sviluppo residenziale per la zona .

**REITERAZIONE DEI VINCOLI URBANISTICI SCADUTI SENTENZA DELLA CORTE COSTITUZIONALE , 20 MAGGIO 1999 N.179**

In merito alla reiterazione dei vincoli urbanistici scaduti si specifica che , come sopra esposto si riconferma l'area per servizi n.19 a parcheggio per garantire la possibilità di parcheggio alle nuove aree di espansione residenziale, le restanti aree per servizi previste e riconfermate dalla Variante sono tutte di proprietà comunale.



## **ADEGUAMENTO AL PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE**

Di seguito vengono esposte le verifiche rispetto agli adempimenti previsti dal PTP oggetto della presente variante :

### **Art. 8 - Ambiti a vocazione omogenea :obiettivi di sviluppo**

La variante generale si pone obiettivi conformi a quelli posti dal PTP per l'ambito 1B – Monferrato Casalese orientale - i cui obiettivi di sviluppo prevalenti sono :

- incentivazione del presidio umano sul territorio: la variante cercando di raggiungere tale obiettivo inserisce due nuove aree edificabile , si confermano le possibilità normative del riuso dei rustici come già previsto dal vigente PRGI;
- tutela del paesaggio e dei versanti : individuazione del margine urbano e degli ingressi;
- sviluppo delle attività vitivinicole di pregio e della loro promozione;
- sviluppo delle attività turistiche , culturali ed enogastronomiche e religiose;

### **Art. 19.2 - Elementi naturali caratterizzanti il paesaggio E.N.C.**

La Variante recepisce le indicazioni del P.T.P. definendo puntualmente la perimetrazione delle aree E.N.C.

### **Art. 19.4 – Elementi del Costruito caratterizzanti il paesaggio ECC**

La variante individua nella chiesetta Madonna della Neve e in alcune cascate gli elementi caratterizzanti il paesaggio normandone la modificazione in relazione alla tipicità dei manufatti.

### **Art. 19.5 - Percorsi panoramici**

La variante conferma la strada panoramica già prevista dal PRGI vigente e normata all'art 13.6 . delle NTA;

### **Art. 20.1 - Margine della configurazione urbana**

La variante individua il margine di configurazione urbana normandolo all'art13.8 delle NTA

### **Art. 20.2 - Ingressi urbani**

La variante individua due ingressi urbani che vengono normati tramite l'utilizzo di apposite schede di indirizzo . Nella fattispecie si tenta di dare l'immagine generale di "ingresso all'abitato", immagine da realizzarsi prevalentemente con opere di sistemazione ed impianto di verde di alto fusto a viale.

### **Art. 21.1 Aree boscate**

Si confermano le aree boscate previste dal vigente PRGI.

## **ADEGUAMENTO AL P.A.I.**

Per quanto attiene all'adeguamento ai disposti del P.A.I. si è provveduto, a riportare sulla cartografia di Piano la classificazione di cui alla carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e della idoneità urbanistica sugli elaborati di PRGI ed conseguentemente si è provveduto a :

1. modificare la zonizzazione
2. rimandare la definizione delle possibili trasformazioni del territorio alla Normativa di Carattere geologico-tecnico, parte integrante delle Norme Tecniche di Attuazione del PRGI.

## **ADEGUAMENTO AI DISPOSTI DELLA L.R. 28/99 E D.G.R. 563-13414 /99**

Per quanto attiene all'adeguamento ai citati disposti di legge la Variante ha provveduto ad inserire nella tavola n3.3 l'individuazione dell'addensamento storico rilevante A1, non si individua alcuna localizzazione commerciale.

## **ADEGUAMENTO A DISPOSTI DEL NUOVO REGOLAMENTO EDILIZIO REDATTO IN CONFORMITÀ AL REGOLAMENTO EDILIZIO TIPO REGIONALE**

La presente variante provvede a rivedere le Norme tecniche di Attuazione alla luce del regolamento edilizio in vigore per il Comune, regolamento redatto sulla base del Regolamento edilizio tipo.

## **ADEGUAMENTO DEL PRGI AI DISPOSTI DI CUI ALLA L.R. N. 52 DEL 20/10/2000**

La presente variante risulta compatibile con la Classificazione Acustica del territorio Comunale così come predisposta dal Comune con deliberazione n. 26 del. 28.08.03 le previsioni della variante stessa sono analizzate, sotto questo aspetto, all'interno della relazione di compatibilità.

## **ADEGUAMENTO DEL PRGI AI DISPOSTI DI CUI ALLA L.R. 29 APRILE 2003 N. 9**

### **“NORME PER IL RECUPERO FUNZIONALE DEI RUSTICI”**

La variante generale al PRGI recepisce le disposizioni di cui alla citata legge 9/2003 ed in particolare :

- ai sensi dell'art. 6 non esclude alcuna parte del territorio dall'applicazione dei disposti della Legge
- richiama nelle Norme tecniche di Attuazione l'applicazione della Legge medesima.

**ADEGUAMENTO DEL PRGI AI DISPOSTI DELLA L.R. 40/98**

A tal fine la variante è corredata dalla relazione di compatibilità ambientale

# INDICE

PREMESSA	PAG.	2
SITUAZIONE URBANISTICA	PAG.	4
IL TERRITORIO	PAG.	7
INQUADRAMENTO SOCIO-ECONOMICO	PAG.	9
OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	PAG.	11
OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA	PAG .	12
SCELTE DI PIANO	PAG.	13
REITERAZIONE DEI VINCOLI URBANISTICI	PAG.	16
ADEGUAMENTO AI DISPOSTI DEL PTP	PAG.	17
ADEGUAMENTO AI DISPOSTI DEL PAI	PAG.	18
ADEGUAMENTO AI DISPOSTI DELLA L.R.28/99	PAG.	18
ADEGUAMENTO AI DISPOSTI DELREGOLAMENTO EDILIZIO	PAG.	18
ADEGUAMENTO AI DISPOSTI DELLA L.R.52/2000	PAG.	18
ADEGUAMENTO AI DISPOSTI DELLA L.R.29/2003	PAG.	18
ADEGUAMENTO AI DISPOSTI DELLA L.R.40/1998	PAG.	19