Regione Piemonte

Comune di

VEZZA D'ALBA

P.R.G.C.

VARIANTE N° 3 EX ART. 17 COMMA 5 L.R. 56/77 E S.M.I.

PRELIMINARE

OGGETTO: AREE INDUSTRIALI
CENTRI ABITATI DI
ORIGINE RURALE

AGG. CARTOGRAFICO	2015
DATA	MAGGIO 2024
TAVOLA	4
SCALA	1:2000

IL PROGETTISTA

IL SINDACO

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

studio giardi – alba
Via Accademia 7 tel. 3355935843

LEGENDA

- LIMITE CENTRO STORICO
- PERIMETRAZIONE AREE
- PERIMETRAZIONE FASCE DI RISPETTO

CA. AREE RESIDENZIALI
CAR. AREE RESIDENZIALI DI ORIGINE RURALE
CD. AREE ARTIGIANALI INDUSTRIALI
TR. TERZIARIO RESIDENZALE

AREE A DISPOSIZIONE PER L'ISTRUZIONE, PER ATTREZZATURE RELIGIOSE, CULTURALI, SOCIALI, ASSISTENZIALI, SANITARIE, AMMINISTRATIVE, PARCHEGGI, VERDE PER IL GIOCO E LO SPORT (ART. 21 L.R. 56/77 E S.M.I.)

AREE A STANDARD URBANISTICI
P PARCHEGGIO
V VERDE
SMT SCUOLA MATERNA
SE SCUOLA ELEMENTARE
SM SCUOLA MEDIA DELL'OBBLIGO
ASS ASSISTENZIALI
SAN SANITARIE
CUL CULTURALI
AMM AMMINISTRATIVE
REL RELIGIOSE
PAR PARCO
SPORT
C CIMITERO

- PIANO DI RECUPERO
- CONCESSIONE CONVENZIONATA CON CESSIONE DELLE AREE DESTINATE A SPAZIO PUBBLICO
- FASCE DI RISPETTO
- AREE AGRICOLE DI TUTELA PER FUTURO AMPLIAMENTO DELLE AREE RESIDENZIALI
- AREE AGRICOLE DI TUTELA PER FUTURO AMPLIAMENTO DELLE AREE ARTIG. INDUS.
- DEPURATORI
- EDIFICI VINCOLATI AI SENSI L.R. 35/95
- AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE PRIVATE
- AREE A VERDE PRIVATO
- AREE DI ELEVATA VALENZA AMBIENTALE
- AREA PER ATTREZZATURE E IMPIANTI PER DISTRIBUZIONE CARBURANTI

INDIVIDUAZIONE ADDENSAMENTI COMMERCIALI
- ADDENSAMENTO A1
- ADDENSAMENTO A4

VALUTAZIONE DELLA PERICOLOSITA' IDRAULICA

- Pericolosità molto elevata (Ee) valutata con Tr = 50 anni.
- Pericolosità elevata (Eb) valutata con Tr = 200 anni.
- 500 Pericolosità media o moderata (Em) valutata con Tr = 500 anni.
- Rii con percorso sostanzialmente corrispondente alla base catastale.
- (1) Rii con percorso difforme dalla base catastale; (t) tratti tombinati.
- 30 m 50 m Fasce di rispetto dai rii: art. 29 L.R. 56/77 mod. dalla L.R. 3/13, punto 2. La riduzione della fascia da metri 100 a metri 50 è giustificata da osservazioni morfologiche: i fondovalle dei rivi di Valmaggiore e Sanche presentano un'ampiezza media non superiore a 50 m, il rivo di Rubbiago l'ampiezza è compresa tra 50 e 100 m.
- (1) Fossi e principali canali di drenaggio; (t) tratti tombinati.
- 5 m 5 m Fasce di rispetto dai principali fossi: 5 metri per lato.

CLASSI D'IDONEITA' URBANISTICA

Classe III (indifferenziata): Pericolosità da moderata ad elevata.
Aree non idonee a nuovi insediamenti, salvo ulteriori analisi di dettaglio per la realizzazione di opere per attività agricole e residenze rurali.
Porzioni di territorio di pianura o di collina inedificate, ma con possibile presenza di edifici sparsi, ritenute potenzialmente dissestabili (aree ad incerta stabilità; aree allagabili da acque a bassa energia e battente; vicinanza di frane attive ed aree ad elevato rischio idraulico; aree caratterizzate da fattori geomorfologici e geotecnici penalizzanti).
Sino ad ulteriori indagini di dettaglio per la Classe III non differenziata valgono tutte le limitazioni previste per la Classe III-A.
Possibilità di realizzare nuove costruzioni che riguardino edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, purché le condizioni di pericolosità dell'area lo consentano.

Classe III-Ap: Pericolosità molto elevata.
Aree a ridosso del T. Borbore, Rio di Valmaggiore, 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'aqua 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 allagabali da battenti idrici significativi ed a media-alta energia).

Classe III-Ac: Pericolosità molto elevata.
Porzioni di territorio, prevalentemente collinare, 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 interessate da frane attive (Fa) o quiescenti (Fq), le aree di frangia e le aree caratterizzate da fattori geomorfologici e geotecnici fortemente penalizzanti).
(Fa) (Fq)

Classe III-B3p: Pericolosità elevata e molto elevata.
Aree coinvolgibili da processi legati alle acque superficiali, prevalentemente edificate delle B.te Borbore 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.

Classe III-B3c: Pericolosità elevata e molto elevata.
Aree coinvolgibili da processi legati alla dinamica dei versanti delle B.te Socco e Madernassa.
Porzione di territorio edificata ricadente in un settore di frana quiescente, nel quale gli elementi di pericolosità geologica e di rischio richiedono cautelativamente interventi di riassetto territoriale pubblici o privati.
A seguito della realizzazione delle opere sarà possibile solo un modesto incremento del carico antropico. Da escludersi nuove unità abitative.

Interventi edilizi ammessi nelle aree III-Ap e III-Ac, III-B3p e III-B3c in assenza degli interventi di riassetto territoriale:
Nelle aree perimetrate in dissesto si applica l'art. 9 delle Norme di Attuazione al P.A.I.,
- per le aree Fa e Fq comma 2 e 3;
- per le aree Ee e Eb comma 5 e 6.

Per le aree esterne alle suddette perimetrazioni non sono ammessi interventi che aumentino il carico antropico, è consentita:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;

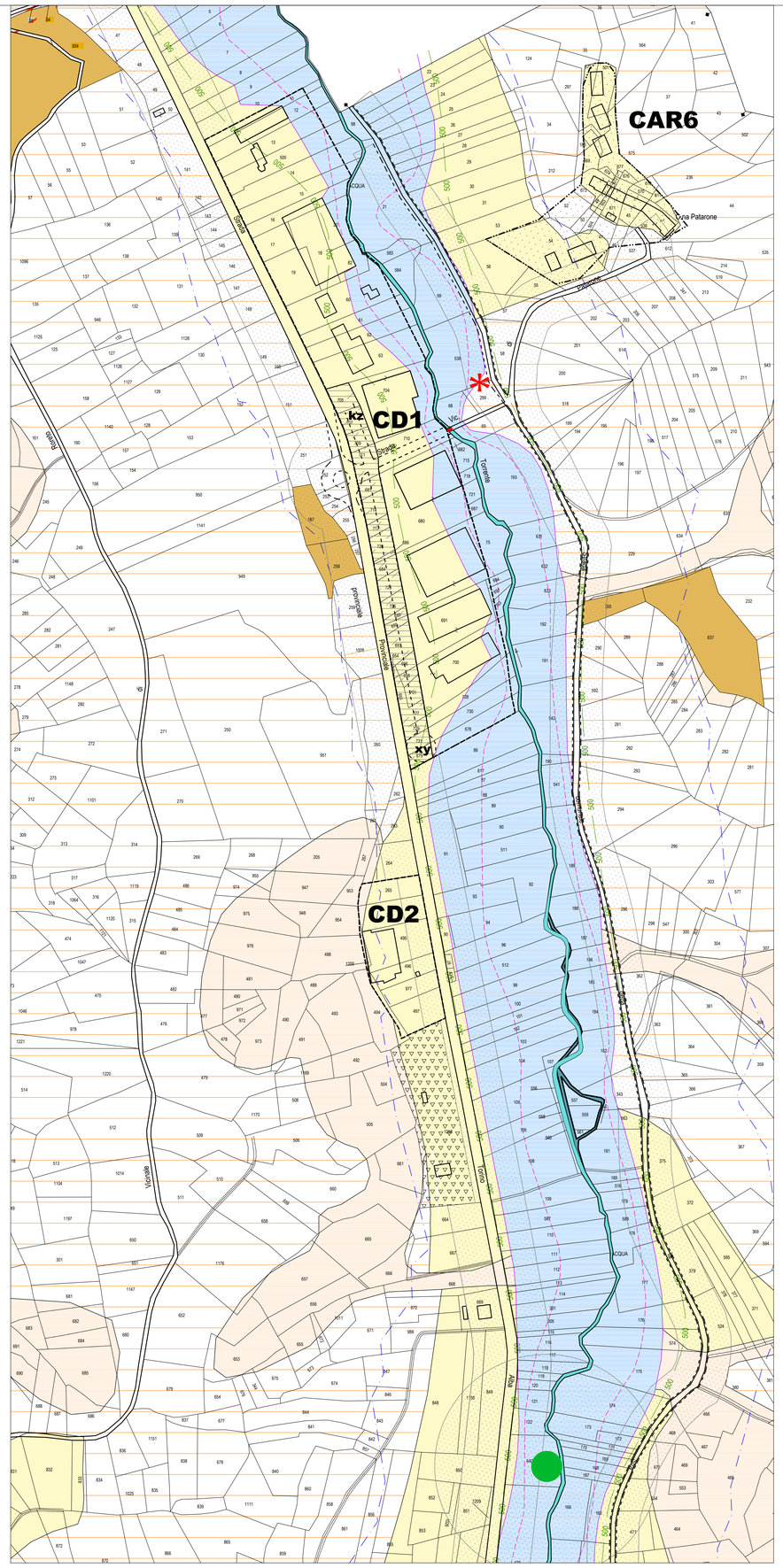
- restauro e risanamento conservativo;

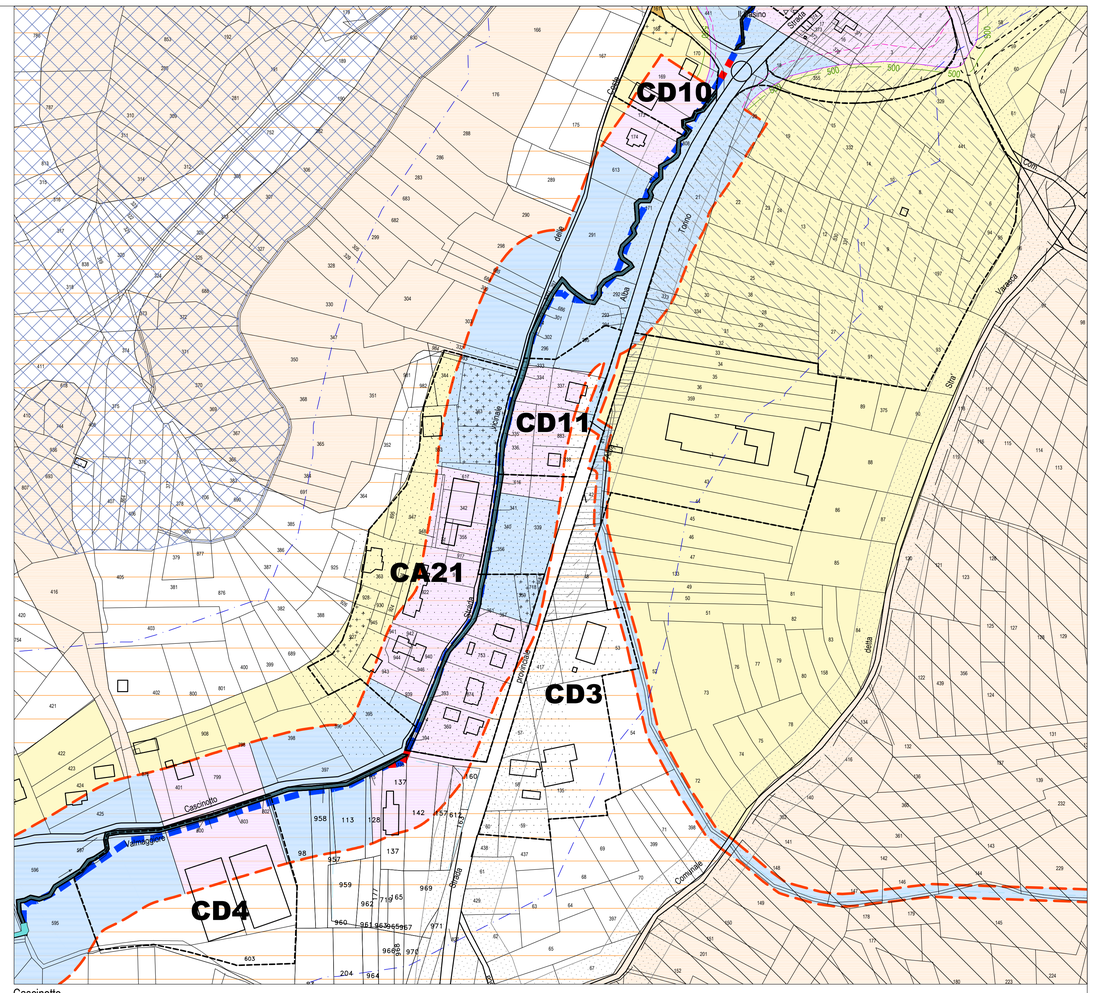
- ristrutturazione edilizia e ampliamento "una-tantum" (max 20%) del volume originario per adeguamento igienico, sanitario e funzionale; realizzazione dei volumi tecnici, dotazione di opere e/o volumi pertinenziali;

- un modesto aumento del carico antropico solo se deriva da una più razionale fruizione degli edifici esistenti e solo a seguito di indagini puntuali e opere per la riduzione del rischio.

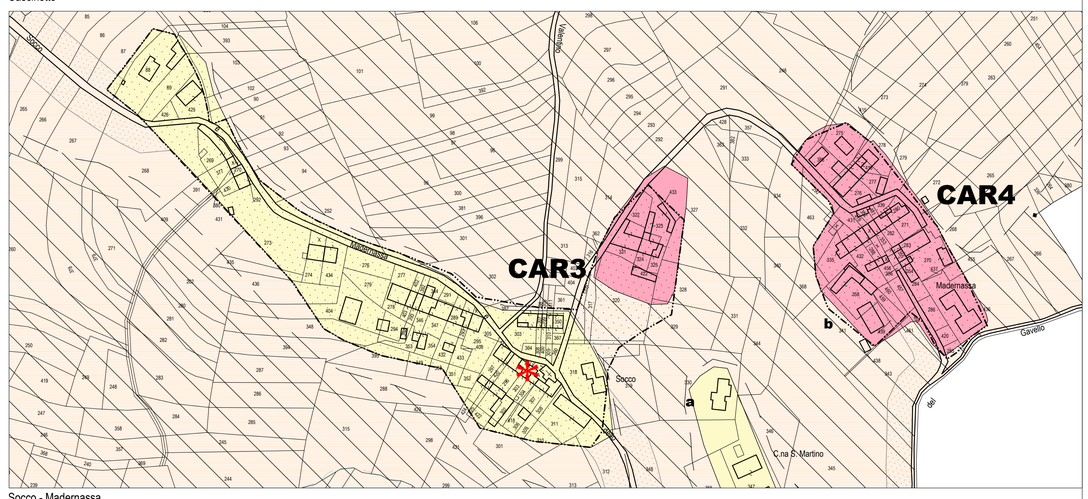
VINCOLI ESISTENTI

- Fascia di tutela ambientale (Galasso).

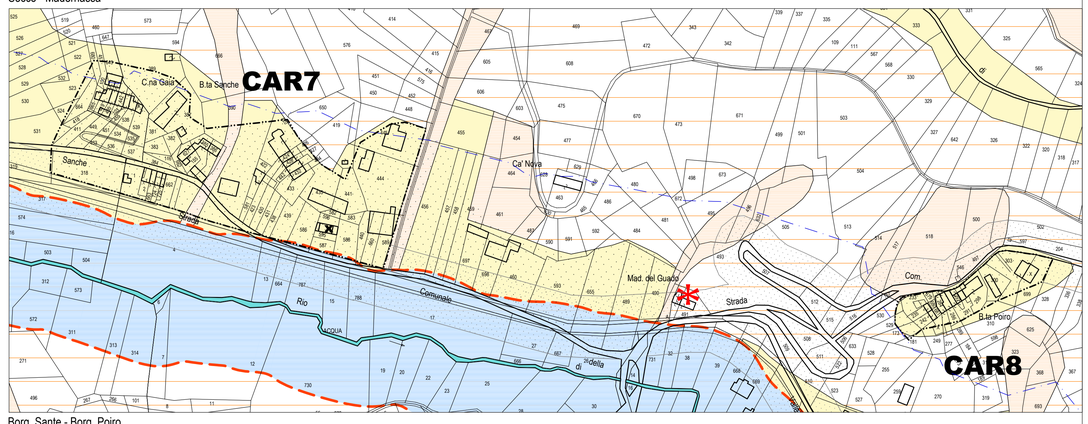




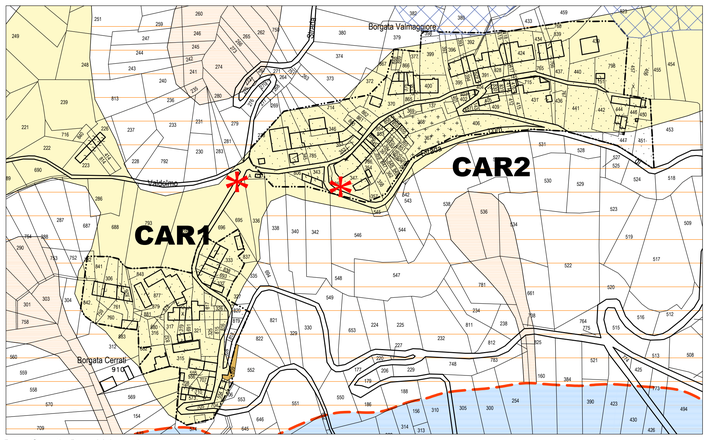
Cascinotto



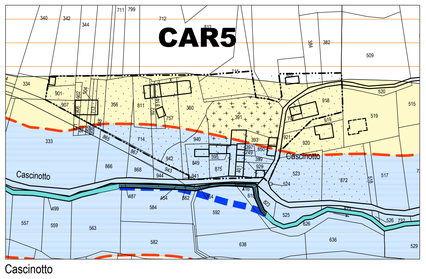
Socco - Madernassa



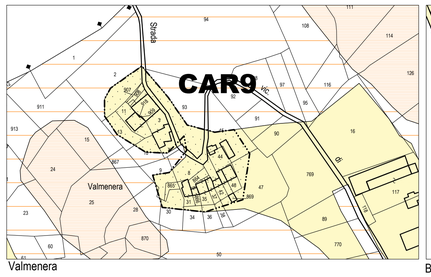
Borg. Sante - Borg. Poiro



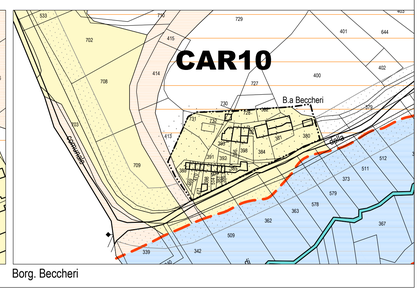
Borg. Cerrati - Borg. Valmaggiore



Cascinotto



Valmenera



Borg. Beccheri