

Comune di Barolo (Cuneo)

Verbale di Deliberazione del Consiglio Comunale n. 16 in data 16/06/2026: VARIANTE PARZIALE N. 26 AL P.R.G.C. AI SENSI DELL'ART. 17 COMMI 5-7 L.R. 56/77 COSI' COME MODIFICATO DALLE LL.RR. N. 3/2013 E N. 17/2013. APPROVAZIONE PROGETTO DEFINITIVO.

(omissis)

IL CONSIGLIO COMUNALE

(omissis)

CON VOTI 08 favorevoli, resi in forma palese, su nr. 08 Consiglieri presenti e votanti il cui esito viene accertato e proclamato dal Presidente;

DELIBERA

- 1) di considerare le premesse come parte integrante e sostanziale della presente delibera;
- 2) di recepire le indicazioni formulate dai soggetti competenti secondo le indicazioni dell'Organo Tecnico, modificando ed integrando la documentazione di variante;
- 3) che la Provincia di Cuneo ha espresso parere positivo di regolarità tecnica e compatibilità con il P.T.P e progetti sovra comunali;
- 4) di controdedurre alle osservazioni pervenute, secondo quanto specificato nell'allegato fascicolo "Osservazioni e Controdeduzioni" predisposto dall'Amministrazione Comunale, accogliendola;
- 5) di approvare la variante parziale n. 26 al P.R.G. vigente ai sensi del comma 5, art. 17, L.R. 56/77 e s. m. ed i., costituita dai seguenti elaborati:
 - Relazione;
 - Norme Tecniche di Attuazione e tabelle di zona;
 - Tav.16 – Planimetria di Progetto II – Assetto del Territorio Comunale scala 1:5.000;
 - Tav.17 – Planimetria di Progetto III – Assetto del capoluogo e della fraz. Vergnescala 1:2.000.
- 6) di dare atto che si intendono soddisfatte tutte le condizioni poste dai commi 5 e segg., dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i.;
- 7) di dichiarare che la presente variante, con riferimento agli ambiti oggetto di modifica, è conforme agli strumenti di pianificazione territoriale e paesaggistica regionali e provinciali, nonché ai piani settoriali vigenti;
- 8) di dare atto, per quanto è a conoscenza dell'Amministrazione Comunale, che non risulta che

la presente variante sia, in toto o per qualche aspetto, incompatibile con progetti sovracomunali;

- 9) di dare atto che la presente variante è stata assoggettata alla procedura di V.A.S. con lo svolgimento della Verifica di Assoggettabilità contestualmente alla fase di adozione preliminare così come previsto nella D.G.R. n. 25-2977 del 29/02/2016, escludendola dalla fase di Valutazione con Verbale Organo Tecnico nr. 1580 del 09/06/2026
- 10) di precisare che le previsioni contenute nella presente variante sono coerenti con le previsioni del P.P.R. e le prescrizioni in questo contenute ai sensi della D.C.R. n. 233-35836 del 03/10/2017 (Approvazione Piano Paesaggistico Regionale);
- 11) di dare atto che ai sensi e per gli effetti della Legge 241/90 il responsabile del procedimento è individuato nella persona del Geom. Roberta Novara cui si dà mandato per i successivi adempimenti;

Con successiva ed unanime votazione, resa nei modi di legge, al fine di procedere tempestivamente con l'adozione degli atti e i provvedimenti conseguenti, la presente viene dichiarata immediatamente eseguibile.

ALLEGATO IN FORMATO GRAFICO

COMUNE DI BAROLO

VARIANTE PARZIALE 26

“OSSERVAZIONI E CONTRODEDUZIONI”

OSSERVAZIONI PRESENTATE A SEGUITO DEL DEPOSITO E
DELLA PUBBLICAZIONE DEL PROGETTO PRELIMINARE DELLA
“VARIANTE PARZIALE 26”
ADOTTATA CON D.C. N° 5 DEL 24/02/2026 E RELATIVE
CONTRODEDUZIONI ASSUNTE IN SEDE DI
PROGETTO DEFINITIVO

OSSERVAZIONE n.1

Presentata da Provincia di Cuneo in sede di espressione del parere di competenza,
nota det. Dirigenziale n. 576 del 13/04/2026;



Codice Fiscale e Partita IVA n. 00447800044

Sito web: www.provincia.cuneo.it

P.E.C.: protocollo@provincia.cuneo.legalmail.it

SETTORE PRESIDIO DEL TERRITORIO
Ufficio Pianificazione Territoriale

E-mail: ufficio.pianificazione.territoriale@provincia.cuneo.it

Corso Nizza, 21 – 12100 Cuneo

Tel. 0171.445317

AR/tp

Rif. progr. int. _____, Classifica: 07.05.01/10_2026

Allegati n. _____ Disposit. Vs. nota n. 705 del 13.03.2026

Rif. int. prot. proc. _____

Spett.le Unione di Comuni
Colline di Langa e del Barolo
Servizio Edilizia Privata ed Urbanistica
Comune di BAROLO
barolo@pec.langabarolo.it

Alla REGIONE PIEMONTE
Direzione Ambiente, Energia e Territorio
Urbanistica Piemonte Occidentale
urbanistica.ouest@cert.regione.piemonte.it

Oggetto: Variante Parziale n. 26 al PRG adottata con DCC n. 5 del 24.02.2026 e contestuale documentazione di verifica assoggettabilità alla VAS – Trasmissione Determina.

Si trasmette in allegato alla presente la Determina dirigenziale n. 576 del 13/04/2026 relativa al parere di compatibilità della Variante specificata in oggetto, inviata da codesto Comune.

Si fa presente che la Deliberazione di approvazione della Variante in questione, unitamente all'aggiornamento degli elaborati del PRG, dovrà essere inoltrata a questo Ente ed alla Regione entro dieci giorni dalla sua adozione, così come previsto dall'art. 17 c. 7 della L.R. 56/77 e s.m.i..

Cordiali saluti.

Il Responsabile dell'Ufficio
- Arch. Alberto Rovera -



CI/7.5.1/2026 / 10
N.10911 / 2026

SETTORE PRESIDIO DEL TERRITORIO

Oggetto: L.R. 5.12.1977, N. 58, ART. 17 COMMA 5 - COMUNE DI BAROLO: VARIANTE PARZIALE N. 26 AL PRGC E CONTESTUALE VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS, ADOTTATA CON DCC N. 5 DEL 24.02.2026 - PARERE

IL DIRIGENTE DI SETTORE

Premesso che

Ai sensi dell'art. 17 della L.R. 56/77 "Tutela ed uso del suolo", come modificato dalle LLRR 3/2013 e 17/2013, il Comune di BAROLO ha trasmesso copia alla Provincia della delibera di adozione e relativi elaborati della Variante Parziale n. 26 al PRG, comprensivi del documento di verifica per l'assoggettabilità a VAS – adottata con DCC n. 5 in data 24.02.2025 – per la pronuncia in merito alle condizioni di classificazione come variante parziale, al rispetto dei parametri di cui al comma 6 dello stesso art.17, alla compatibilità in rapporto al Piano Territoriale Provinciale ed ai progetti sovracomunali approvati e per il contributo in merito alla verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica.

Il progetto preliminare della Variante Parziale in oggetto è costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione e Rapporto preliminare;
- Norme Tecniche di Attuazione e tabelle di zona;
- Tav.16 – Planimetria di Progetto II – Assetto del Territorio Comunale-scala 1:5.000;
- Tav.17 –Planimetria di Progetto III – Assetto del capoluogo e della fraz. Vergne - scala 1:2.000.

La Variante in argomento è finalizzata ai seguenti interventi:

1) Stralcio area residenziale con trasferimento di capacità edificatoria in altro ambito residenziale e contestuale ampliamento di nucleo frazionale rurale

L'area è individuata dal Piano come ambito A.E.2 e ricade su parte del mappale n. 341, censito al Foglio n. 2 del Catasto Terreni, nella Frazione Vergne, in prossimità di Piazza della Vite e del Vino.

La porzione oggetto di modifica ha una superficie complessiva di mq 2.655 e, viene sottratta alla previsione insediativa residenziale di nuovo impianto, e riconvertita alla destinazione urbanistica di nucleo frazionale rurale, in continuità con il nucleo già esistente, determinando un ampliamento meramente perimetrale del nucleo stesso, senza introdurre nuovi elementi di trasformazione urbanistica o edilizia. Si annette al citato lotto anche una piccola porzione (mq 168) attualmente ricadente in area agricola.

Tale capacità edificatoria stralciata dall'ambito A.E.2, pari a mc 1.327,5 viene, trasferita all'ambito residenziale per l'edilizia economica popolare E.E.P.1, localizzato a nord del capoluogo, in prossimità di Via Lomondo, ed individuato sui mappali nn. 71 (parte), 309, 310 e 369 del Foglio n. 7 del Catasto.

2) Interventi di carattere normativo:

a) Specifica normativa art. 25 su fabbricato in via Alba.

Il fabbricato in oggetto è esistente posto a nord-est del Concentrico, lungo Via Alba, ricadente in area agricola e individuato catastalmente al mappale n. 51 del Foglio n. 7 del Catasto. Si prevede la possibilità di realizzare un collegamento verticale interrato e connesso all'ingresso su strada mediante galleria ipogea, per il superamento del dislivello esistente tra la quota del fabbricato e il piano stradale di Via Alba, la creazione di 4 posti auto e di un volume edilizio da destinare agli usi connessi all'attività agricola.

b) Specifica normativa art. 25 su fabbricati in Via Vignane.

I fabbricati, ubicati in area agricola ad est del capoluogo, in prossimità di Via Vignane, sono attualmente parzialmente demoliti e versanti in condizioni statiche precarie, e sono individuati sui mappali nn. 128, 337, 338, 339 e 340 del Foglio n. 6 del Catasto. Si prevede che sia assentito l'intervento edilizio di ristrutturazione comprensivo delle

opere di demolizione e ricostruzione garantendo una sovrapposizione planimetrica non inferiore al 50% dell'impronta originaria.

Preso atto:

- del contenuto della deliberazione comunale di adozione della Variante Parziale e degli elaborati della stessa;
- della puntuale elencazione delle condizioni per cui la variante è classificata come parziale;
- della dichiarazione comunale in merito alla conformità con gli strumenti di pianificazione territoriale e paesaggistica regionali e provinciali;
- della dichiarazione comunale in merito alla compatibilità della variante con i progetti sovracomunali;
- dello svolgimento della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS contestualmente alla fase di adozione preliminare e della relativa documentazione di verifica;
- delle istruttorie dei Settori provinciali, che hanno rilevato quanto segue:

Settore Presidio del Territorio - Ufficio Pianificazione Territoriale

Si rileva, preliminarmente, che l'Unione di Comuni "Colline di Langa e del Barolo", di cui codesto Comune fa parte, risulta aver adottato la proposta tecnica di progetto preliminare di un nuovo Piano Regolatore Intercomunale e, pertanto, si richiede di coordinare le modifiche apportate con la presente variante con gli elaborati previsti nel nuovo Piano Intercomunale.

Nel merito dei contenuti della variante parziale, si evidenzia che il Piano Territoriale Provinciale, all'art. 2.11 della Norme di Attuazione, individua tra i paesaggi agrari di interesse culturale le aree collinari caratterizzate dalla presenza delle colture viticole che rappresentano elemento distintivo e caratterizzante del paesaggio e ne promuove la tutela e la conservazione. Pertanto, si ritiene che la variante non presenti, in generale, elementi di criticità in rapporto al Piano Territoriale Provinciale, fatta salva la necessaria e prioritaria salvaguardia delle aree tutelate, interessate dalle modifiche normative previste.

Inoltre, stante l'ubicazione delle aree oggetto di variante nella *Core Zone - Paesaggi vitivinicoli La Langa del Barolo* e nella *Buffer Zone Paesaggi vitivinicoli del Piemonte Langhe-Roero e Monferrato*, si richiama l'attenzione alle indicazioni di Tutela per il Sito Unesco contenute nelle Linee guida approvate con D.G.R. n. 26-2131 del 21/09/2015.

Nel merito dei singoli contenuti di variante, dall'esame della documentazione prodotta e tenuto conto delle verifiche effettuate dal Comune, si evidenzia quanto segue:

1) Stralcio area residenziale con trasferimento di capacità edificatoria in altro ambito residenziale e contestuale ampliamento di nucleo frazionale rurale.

Dalle informazioni territoriali, contenute nella banca dati provinciale, l'ambito di ampliamento del nucleo frazionale rurale ricade in classe IV (Quarta) nella Carta dei Suoli alla scala 1:50.000, in area sottoposta a Vincolo Idrogeologico. Risulta inoltre ricompreso nella *Buffer Zone A - Paesaggi vitivinicoli del Piemonte Langhe-Roero e Monferrato* ed inserito nell'ambito dei *Sistemi paesaggistici rurali di significativa caratterizzazione dei coltivi (vigneti)*.

L'area E.E.P.1 sulla quale è previsto l'incremento di capacità edificatoria, ricade in classe IV (Quarta) nella Carta dei Suoli alla scala 1:50.000, in area sottoposta a Vincolo Idrogeologico. Inoltre, l'area risulta ricadere nella *Core Zone - Paesaggi vitivinicoli La Langa del Barolo* ed è inserita nell'ambito dei *Sistemi paesaggistici rurali di significativa caratterizzazione dei coltivi (vigneti)*.

Si evidenzia che l'ampliamento previsto risulta esteso, in buona parte, alla perimetrazione di area agricola ineditata, coltivata a vigneto. Pertanto, la suddetta ripermetrazione sembra non rispondere in modo esaustivo alle direttive regionali inerenti alla perimetrazione dei nuclei abitati che definiscono l'ambito come perimetro "costituito dalle aree edificate senza destinazione d'uso, purché contigue o aggregate tra di loro, delimitabili con contiguità...".

Tale aspetto è peraltro evidenziato dal mancato riconoscimento dell'area oggetto di estensione nel buffer regionale del consumo di suolo.

In considerazione di quanto sopraesposto, considerato il carattere agricolo dell'ambito di variante e la particolare localizzazione (Buffer zone UNESCO, sistemi paesaggistici rurali di significativa caratterizzazione dei coltivi - vigneti), si richiede di verificare l'effettivo stato dei luoghi nonché di valutare attentamente se le aree proposte possano avere effettivamente le caratteristiche di "nucleo frazionale rurale" e di effettuare ulteriori valutazioni per la compatibilità della variante, individuando eventualmente la procedura urbanistica più appropriata per attuare la previsione in oggetto.

2) Interventi di carattere normativo:

a) Specifica normativa art. 25 su fabbricato in via Alba.

Dalle informazioni territoriali, contenute nella banca dati provinciale, l'area ricade in classe IV (Quarta) nella Carta dei Suoli alla scala 1:50.000, in area sottoposta a Vincolo Idrogeologico e ricompresa, parzialmente, nella fascia di rispetto acque pubbliche del Rio Plane di Barolo. Inoltre, l'area risulta ricadere nella *Core Zone - Paesaggi vitivinicoli La Langa del Barolo* ed è inserita nell'ambito dei *Sistemi paesaggistici rurali di significativa caratterizzazione dei coltivi (vigneti)*.

In merito alla modifica apportata si evidenzia, a titolo collaborativo, che nella Tav.16 – *Planimetria di Progetto II – Assetto del Territorio Comunale*-scala 1:5.000 non è stata indicata con l'apposita simbologia (corrispondente ad "Area o edificio soggetto a norma specifica") la presenza di norma puntuale sul fabbricato.

Considerato il carattere agricolo, a connotazione vitivinicola, dell'ambito di variante e la sua particolare localizzazione (Core zone UNESCO, *Paesaggi vitivinicoli La Langa del Barolo*), nel richiamare il rispetto della normativa sovraordinata in materia nonché delle disposizioni regionali contenute nelle *"Linee Guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito UNESCO"*, con particolare riferimento alle indicazioni contenute nella manualistica specifica, *"Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti – Buone pratiche per la progettazione edilizia"*, approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 30-13616 del 22 marzo 2010, si richiede di verificare attentamente che le modifiche normative introdotte siano coerenti con le indicazioni di PRG previste per le aree agricole (art. 25 delle NTA). In particolare, considerato che le modifiche normative risultano declinate in modo generico e non precisano per esempio l'entità dei volumi di scavo, né le modalità previste per *"la rifunionalizzazione dell'attuale giardino terrazzato, con la possibilità di realizzare locali sottostanti"*, dovrà essere garantita la coerenza degli interventi ammessi con le prescrizioni di intervento, richiamate all'art. 25 delle NTA, relative alle *"zone di eccellenza"* Unesco (Core Zone). Si rammenta, fra le altre prescrizioni, il divieto di *"alterazioni significative dello strato fertile del suolo, in particolare movimenti di terra (se non preordinati all'impianto delle colture e ad opere ad esso collegate se realizzate secondo le vigenti normative) ... estese impermeabilizzazioni..."*.

Inoltre, considerato che l'ambito di variante ricade nella perimetrazione delle *"aree di tutela ambientale"* riconosciute dal PRG (art. 22 - terreni vitati) quali aree con *"elevato valore ambientale ed agricolo che per oggettivi pregi ambientali devono essere salvaguardate con appropriati vincoli"*, si invita il Comune a valutare attentamente che le modifiche normative apportate non siano in contrasto con le citate misure di tutela.

b) Specifica normativa art. 25 su fabbricati in Via Vignane.

Dalle informazioni territoriali, contenute nella banca dati provinciale, l'area ricade in classe IV (Quarta) nella Carta dei Suoli alla scala 1:50.000, in area sottoposta a Vincolo Idrogeologico. Inoltre, l'area risulta ricadere nella *Core Zone - Paesaggi vitivinicoli La Langa del Barolo* ed è inserita nell'ambito dei *Sistemi paesaggistici rurali di significativa caratterizzazione dei coltivi (vigneti)*.

Considerato il carattere agricolo a connotazione vitivinicola dell'ambito di variante e la sua particolare localizzazione (*Core zone UNESCO, Paesaggi vitivinicoli La Langa del Barolo*), nel richiamare il rispetto della normativa sovraordinata in materia nonché delle disposizioni regionali contenute nelle *"Linee Guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito UNESCO"*, con particolare riferimento alle indicazioni contenute nella manualistica specifica, *"Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti - Buone pratiche per la progettazione edilizia"*, approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 30-13816 del 22 marzo 2010, si richiede di verificare attentamente che le modifiche normative introdotte siano coerenti con le indicazioni di PRG previste per le aree agricole (art. 25 delle NTA) ed in particolare con le prescrizioni di intervento, ivi richiamate, relative alle "zone di eccellenza" Unesco (*Core Zone*).

Settore Viabilità Alba- Mondovì

Il Settore Viabilità, presa visione della documentazione trasmessa, prende atto degli oggetti di variante ma non ritiene fornire osservazioni, gli oggetti di variante non interessano viabilità di competenza.

CONTRIBUTO DI VERIFICA ASSOGGETTABILITA' A VAS

Settore Risorse del territorio - Ufficio Acque

In relazione alle competenze di cui è titolare, l'Ufficio Acque come esito istruttorio ritiene che la variante al PRGC di cui all'oggetto non debba essere sottoposta alla successiva procedura di Valutazione Ambientale Strategica.

In ogni caso dovrà essere garantita la compatibilità con:

- Piano di Gestione del Distretto idrografico del fiume Po. Riesame e aggiornamento al 2015 per il ciclo di pianificazione 2015 - 2021;
- Piano di Tutela delle Acque della Regione Piemonte;
- Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI), annessa Deliberazione n° 8 del 21.12.2010 del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del Fiume Po e Piano di Gestione del Rischio Alluvione;
- D. Lgs. 29.12.2003, n. 387 e s.m.i. e D.M. 10.09.2010.

Si indicano, inoltre, le seguenti condizioni/indicazioni, da inserire nel provvedimento conclusivo:

- impossibilità di individuazione di aree non idonee alla localizzazione di impianti da fonte rinnovabile (D.lgs. 387/03);
- non interferenza con le aree di salvaguardia delle captazioni ad uso potabile;
- impossibilità di prevedere la costruzione di captazioni idriche che consentano la comunicazione tra la falda freatica e le falde profonde ai sensi dell'art. 2, comma 6 L.R. 30 aprile 1996 n° 22 e s.m.i.;
- non interferenza con i diritti delle concessioni legittimamente costituite;
- segnalazione della necessità di acquisire la Concessione di derivazione ai sensi del D.P.G.R. 29/07/2003, n°10/R e s.m.i., in funzione della destinazione d'uso della risorsa, qualora siano previsti nuovi prelievi;
- specificazione che lo stoccaggio in cisterna dell'acqua piovana dalle coperture degli edifici e dalle aree terrazzate, ai sensi dell'art. 2 del D.P.G.R. 10/R e s.m.i., non è soggetta al rilascio di concessione di derivazione.

- segnalazione della necessità di specificare nelle norme di piano che l'approvazione delle varianti di destinazione d'uso del suolo non determina l'attribuzione di una dotazione idrica, e che pertanto, non può essere utilizzata acqua concessa per un differente uso senza che sia stata richiesta specifica variazione della concessione di derivazione.

Tenuto conto che ricade solamente sull'Amministrazione comunale la responsabilità per il rispetto dei requisiti di variante parziale, così come precisati ai sensi dell'art. 17, comma 7, della LR 56/77 e s.m.i.,

Considerato che:

- nella variante parziale in oggetto non emergono evidenti incompatibilità con il Piano Territoriale Provinciale - approvato con D.C.R. n. 241-8817 in data 24.2.2009 - e con i progetti sovracomunali approvati di cui questa Amministrazione è a conoscenza;
- quanto sopra evidenziato dagli Uffici costituisce formulazione di osservazioni e contributo in merito alla verifica di assoggettabilità a VAS;
- il termine per il parere della Provincia scade in data 13.04.2026 (considerato che il 12.04.2026 ricade in giorno festivo), essendo l'istanza pervenuta completa il giorno 13.03.2026, prot. n. 23986;

Rilevato che il presente atto afferisce al Centro di Costo n. 60225 "Programmazione territoriale" e non comporta impegni di carattere finanziario;

Atteso che ai fini del presente atto i dati personali saranno trattati nel rispetto dei principi di cui al regolamento (UE) n. 2016/679 e alla normativa nazionale vigente in materia;

Dato atto che è stato valutato con esito negativo ogni potenziale conflitto di interessi e conseguente obbligo di astensione ai sensi degli artt. 7 del D.P.R. 16/04/2013 n.62, 6 bis della L. n. 241/1990 e s.m.i.;

Rilevato che ai sensi dell'art. 83 comma 3 lett. e) del D.Lgs n. 159/2011, il presente provvedimento non incorre nell'obbligo della documentazione antimafia;

Atteso il rispetto degli adempimenti previsti dalla normativa in materia di trasparenza di cui all'art. 23 del D. Lgs. n. 33/2013;

Vista la legge n. 190/2012 e s.m.i. recante "Disposizioni per la prevenzione e la repressione della corruzione e dell'illegalità nella pubblica amministrazione" e relativo PTPC;

Visto il D. Lgs. n. 267 del 18.08.2000 e s.m.i. "Testo Unico degli Enti Locali";

Atteso che sono stati rispettati i termini di conclusione del procedimento;

Atteso che tutta la documentazione è depositata agli atti;

Visti:

- la LR 56/ 77 e s.m.i.;
- il Piano Territoriale Provinciale, approvato con DCR n. n. 241-8817 del 24.2.2009, divenuta esecutiva il 12 marzo 2009 con la pubblicazione sul BUR n. 10 del 12.3.2009;
- la Legge n. 56 del 7/4/2014;
- il D. Lgs. 18.08.2000, n. 267, in quanto compatibile;
- gli artt. 4, 16 e 17 del D. Lgs. 30 marzo 2001, n. 165;
- lo Statuto.

Tutto quanto sopra esposto e considerato

DETERMINA

- **di considerare** le premesse parti integranti e sostanziali del presente atto;
- **di esprimere**, ai sensi dell'art. 17 L.R. 56/77, come modificato dalle LLRR 21.03.2013, n.3 e 12.08.2013, n.17, *parere di compatibilità della "VARIANTE PARZIALE n. 26" al PRG del Comune di BAROLO in premessa descritta, con il Piano Territoriale Provinciale approvato con delibera di Consiglio Regionale n. 241-8817 del 24.2.2009 e con i progetti sovracomunali approvati di cui la Provincia è a conoscenza, fatte salve il rispetto delle indicazioni formulate dall'Ufficio Pianificazione Territoriale;*
- **di dare atto che** vengono rispettate le condizioni di classificazione come parziale della variante di cui alle lettere a), b), c), d), e), f), g), h) del comma 5 dell'art. 17 della LR 56/77 e s.m.i. e dei corrispondenti parametri di cui al comma 6 del medesimo articolo, fatte salve le ulteriori verifiche richieste e l'adeguato riscontro alle osservazioni puntualmente indicate dall'Ufficio Pianificazione Territoriale;
- **di richiamare** le indicazioni dell'Ufficio Pianificazione Territoriale quali osservazioni ai sensi del comma 7 dell'art. 17 della LR 56/77 e s.m.i.;
- **di richiamare** il contributo espresso in merito alla verifica di assoggettabilità a VAS dal Settore Risorse del Territorio, per il quale si ritiene che la Variante in oggetto possa essere esclusa dalla Valutazione Ambientale Strategica;
- **di trasmettere** al Comune di BAROLO il presente atto per i successivi provvedimenti di competenza.

Il Dirigente
Alessandro Russo

L'osservazione è accolta, con le seguenti determinazioni.

In riferimento al richiamo inerente alla necessità di coordinare le modifiche intervenute con la presente variante parziale ed il nuovo Piano regolatore intercomunale in fase di redazione di cui il Comune di Barolo è parte interessata, si condivide con tale necessità provvedendo in modo idoneo nella sede di progettazione del nuovo piano regolatore richiamato. Si apprende favorevolmente il giudizio positivo dell'Ufficio Pianificazione Territoriale attinente alla compatibilità degli oggetti di variante con il Piano Territoriale Provinciale rimarcando il perseguimento del medesimo obiettivo da parte dell'Amministrazione volto alla tutela e delle aree oggetto di variante, così come del generico rispetto delle condizioni previste dalla LUR per le varianti parziali. Medesime considerazioni di attenzione sono altresì state valutate dal Comune in riferimento alle indicazioni di Tutela per il Sito Unesco contenute nelle Linee guida approvate con D.G.R. n. 26-2131 del 21/09/2015. Vengono tenute in considerazione le indicazioni ed informazioni di carattere generale fornite sugli interventi oggetto di variante, costituenti un mero rimando a disposizioni e/o piani sovraordinati; si analizzano pertanto gli eventuali rilievi specifici presenti per alcune delle previsioni (si segue l'elenco numerato definito nel parere reso). In merito al punto 1) si tratta, come descritto negli atti di variante, dello stralcio completo di un'area residenziale di completamento ricomprendendone i terreni nell'attigua area di nucleo frazione di cui ne è effettivamente parte e contestualmente trasferire la volumetria non utilizzata nell'area EEP1 del concentrico vocata all'utilizzo urbanistico senza determinare ricadute ambientali /paesaggistiche poiché posta in contesto del tessuto edificato esistente. Per quanto attiene all'osservazione afferente all'estensione del perimetro della zona di nucleo frazionale in luogo della zona residenziale di completamento, si deve rimarcare la correttezza della scelta pianificatoria poiché i terreni ricompresi risultano essere un buona parte già oggetto di trasformazione con realizzazione di nuove strutture e comunque avendo perso l'utilizzo agricolo di coltivazione della vite ed ancora trattandosi di un'area posta in diretta contiguità ad aree edificate e/o urbanizzate destinate a servizi pubblici; per queste motivazioni si ritiene di avere correttamente agito anche in riferimento ai richiami normativi di cui al parere (le immagini satellitari di riferimento non risultano aggiornate). In merito ai richiami sul punto 2) let.a) si provvede a introdurre con apposita simbologia nella Tav. 16 di Piano il riferimento alla normativa specifica introdotta per il fabbricato oggetto di intervento. Si provvede altresì ad introdurre nel disposto normativo specificatamente introdotto per il recupero del fabbricato, il richiamo alla manualistica regionale "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti – Buone pratiche per la progettazione edilizia", approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 30-13616 del 22 marzo 2010" quale riferimento per le fasi attuative. In merito alla conformità delle previsioni di modifica della variante con le norme vigenti del P.R.G. regolamentanti le aree agricole, si rimarca nuovamente (definito già in sede di progetto preliminare) che la specificazione introdotta rispetta gli obiettivi pianificatori e li rende maggiormente consoni alla regolamentazione del sito alla luce delle possibilità tecnico / edilizie attuali. In particolare si ritiene che la normativa vigente non abbia particolari limitazioni per le attività agricole che si vogliano sviluppare nel sottosuolo, pertanto l'Amministrazione Comunale

ha colto positivamente la richiesta del soggetto privato di recuperare e rifunzionalizzare un fabbricato da anni inutilizzato con interventi poco invasivi del territorio poiché sviluppati nel sottosuolo (in particolare per l'accessibilità alla struttura data la sua posizione e l'orografia del terreno); ma allo stesso tempo ha ritenuto necessario fornire alcuni limiti che dovranno essere verificati e rispettati nelle successive fasi di progettazione edilizia. A questo proposito occorre rammentare che trattandosi di variante urbanistica non si è ancora in disponibilità di una progettazione architettonica e pertanto non si hanno a disposizione dei dati quantitativi specifici; pertanto, non sono possibili valutazioni di maggior dettaglio in tal senso. Sempre in riferimento alla normativa urbanistica comunale vigente, si evidenzia che uno dei principali obiettivi di tutela è la conservazione delle viabilità poderali e soprattutto della trama agricola, elemento che verrebbe sicuramente messo in maggiore criticità se si fosse perseguita la scelta di accedere (come di diritto) al fabbricato con realizzazione/ampliamento di strade. Per lo sviluppo dell'edificio la norma non prevede (a parte specificare le limitazioni dello sviluppo nel sottosuolo) ulteriori possibilità edificatorie rispetto a quanto attualmente assentito, anzi impone che tali possibilità vengano ad essere preferibilmente previste su porzioni già caratterizzate da edificazioni (vedasi ad esempio il terrazzo). In merito ai richiami sul punto 2) let.b) si possono sostanzialmente ribadire i medesimi principi pianificatori di tutela del territorio volti però a consentire un adeguato recupero dei fabbricati esistenti posto in territorio agricolo. Anche in questo caso la norma è volta a consentire il recupero di strutture secondo le necessità tecnico costruttive attuali oltre che alla funzione abitativa già consentita dal piano regolatore vigente; tutto questo però cercando sempre di preservare l'utilizzo del terreno (anche se pertinenza di fabbricati) nel soprassuolo conseguendo così un maggiore inserimento ambientale e paesaggistico. Anche in questo caso si provvede altresì ad introdurre nel disposto normativo specificatamente introdotto per il recupero del fabbricato, il richiamo alla manualistica regionale "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti – Buone pratiche per la progettazione edilizia", approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 30-13616 del 22 marzo 2010" quale riferimento per le fasi attuative.

In riferimento a quanto richiamato dal Settore Viabilità si prende atto che non sono state presentate osservazioni in quanto: "presa visione della documentazione trasmessa, prende atto degli oggetti di variante ma non ritiene fornire osservazioni, gli oggetti di variante non interessano viabilità di competenza".

Il Settore Risorse del territorio _ Ufficio Acque ha espresso parere di non necessità di Valutazione evidenziando aspetti generici di mero richiamo a disposizioni normative e/o piani di carattere sovraordinato, senza prescrizioni e rilievi.

OSSERVAZIONE n.2

Presentata dal Responsabile del Servizio tecnico patrimoniale del Comune di Barolo,
nota prot. comune n. 994/2026 del 10/04/2026;



Barolo, 10/04/2026
Prot. 994/2026

Spett.le AMMINISTRAZIONE COMUNALE
COMUNE DI BAROLO

Oggetto: VARIANTE PARZIALE n. 26 al PRGC ai sensi dell'art. 17 – comma 5-7 L.R. 56/77 e s.m.i.
OSSERVAZIONI -

In merito al Progetto Preliminare di "VARIANTE PARZIALE N. 26 al P.R.G.C." adottato dal Consiglio Comunale con propria deliberazione n. 5 del 24/02/2026 con la presente si segnala quanto segue:

1. RIFERIMENTO OGGETTO 3.1 (Capitolo 3 della Relazione Generale):

la "Relazione illustrativa" descrive puntualmente e motiva lo sfalcio di un ambito residenziale di nuovo impianto attualmente previsto nella Frazione Vergne, in prossimità di Piazza della Vite e del Viro. L'area interessata dall'intervento è individuata dal Piano come ambito A.E.2 e risulta ricadere su parte del mappale n. 341, censito al Foglio n. 2 del Catasto Terreni.

La porzione oggetto di modifica pianificatoria presenta una superficie complessiva pari a mq. 2.655 e, in base alla presente proposta, viene sottratta alla previsione insediativa residenziale di nuovo impianto, al fine di essere riconvertita alla destinazione urbanistica di nucleo frazionale rurale. Tale riconversione avviene in continuità con il nucleo già esistente e insistente sulla restante parte del medesimo lotto catastale, determinando un ampliamento meramente perimetrale del nucleo stesso, senza introdurre nuovi elementi di trasformazione urbanistica o edilizia. Si annette al citato lotto anche una piccola porzione (mq. 188) attualmente ricadente in area agricola, al fine di conformare la superficie del mappale stesso alla consona destinazione. L'intervento descritto si configura come un'operazione di riordino e razionalizzazione delle previsioni di Piano, comportando un marginale consumo di nuovo suolo, senza l'introduzione di nuove infrastrutture o urbanizzazioni. Dal punto di vista urbanistico, la modifica consente il recupero della capacità edificatoria precedentemente attribuita all'ambito A.E.2, pari a mc. 1.327,5, che viene espressamente stralciata dalla localizzazione originaria. Tale capacità edificatoria viene, con il presente atto, trasferita ad altro ambito urbanistico già individuato e disciplinato dallo strumento urbanistico vigente, individuato come ambito residenziale per l'edilizia economica popolare E.E.P.I. Detto ambito è localizzato a nord del capoluogo, in prossimità di Via Lomondo, e risulta catastalmente individuato sui mappali nn. 71 (parte), 309, 310 e 369 del Foglio n. 7 del Catasto.

OSSERVAZIONI

si ritiene opportuno annettere in aggiunta al citato lotto anche una piccola porzione definita dai mappali foglio 2 nn. 483-485 (tot. mq. 257) attualmente ricadenti in Area per servizi ed attrezzature pubbliche esistenti in area di Nucleo Frazionale Rurale fine di conformare la superficie del mappale stesso alla consona destinazione esclusivamente per proprietà dell'azienda richiedente. Infatti i mappali Foglio 2 nn. 483-485 risultano in capo agli stessi richiedenti, in forza di atto di permuta stipulato in data 21/10/2025 registrato in Alba in data 24/10/2025 rep.17129. Notale Lucia Cotto in Alba.

Inoltre, per maggior chiarezza, si constata che la cubatura derivante dal mappale fg. 2 n. 341/parte di mq. 2.655 pari a mc. 1.327,50 ricadente in area A.E.2 di PRGC è già stata usufruita in parte, e per



12060 BAROLO Via Roma n. 39 - P. IVA 00420860041 - Tel. 0173/56106-56318
barolo@pec.comunebarolo.it <http://www.comunebarolo.cn.it>



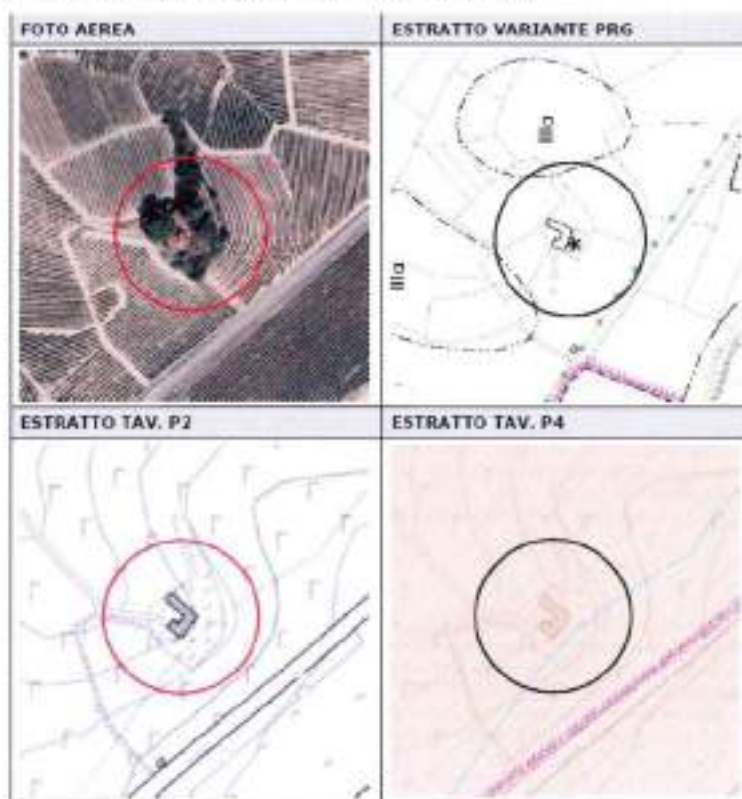
mc.769,67 per l'edificazione in ampliamento del nuovo fabbricato ad uso commerciale, insistente su tale mappale.



12060 BAROLO Via Roma n. 39 - P. IVA 00420860041 - Tel. 0173/56106-56318
barolo@pec.langsbarolo.it <http://www.comune.barolo.cn.it>

2. RIFERIMENTO OGGETTO 3.2. (Capitolo 3 della Relazione Generale - ESTRATTO N. 3)

L'intervento riguarda la ristrutturazione e la riqualificazione di un fabbricato esistente in un contesto collinare a vocazione vitivinicola, insieme alla sistemazione dei vigneti circostanti e al miglioramento dell'accessibilità. Le soluzioni progettuali adottate, come la galleria interrata per il collegamento al piano strada e la realizzazione di posti auto sotterranei, minimizzano qualsiasi impatto visivo e rispettano l'assetto morfologico me. agricolo preesistente. L'operazione non introduce nuove funzioni estranee all'attività agricola, preserva il paesaggio vitato e valorizza le coltivazioni, risultando coerente con i principi di tutela, qualità paesaggistica e contenimento della dispersione edilizia previsti dal Piano. Nel complesso, l'intervento è pienamente compatibile con gli obiettivi e le prescrizioni del PPR Piemonte, promuovendo sia la funzionalità aziendale sia la conservazione del patrimonio paesaggistico.



12060 BAROLO Via Roma n. 39 - P. IVA 00420860941 - Tel. 0173/56106-56318
barolo@pec.langhebarolo.it <http://www.comune.barolo.cn.it>



OSSERVAZIONE:

Al fine di valutare la corretta fruizione del nuovo accesso lungo la strada comunale denominata Via Alba, ed in considerazione del necessario collegamento con il parcheggio pubblico esistente presente nelle immediate vicinanze, si rende opportuno valutare in maniera funzionale le necessarie urbanizzazioni, pertanto si richiede che venga presentato permesso di costruire convenzionato ai sensi Art. 48, L.R. 55/77 e smi



Il Responsabile del Servizio Tecnico
Patrimoniale
IL SINDACO - Mazzocchi Fulvio



12060 BAROLO Via Roma n. 39 - P. IVA 00420860041 - Tel. 0173/56105-56318
[barolo@pec.comune.barolo.it](mailto:barolo@pec.comune.barolo.cn.it) <http://www.comune.barolo.cn.it>

L'osservazione è accolta, con le seguenti determinazioni.

In riferimento punto 1) si provvede ad accogliere l'osservazione recependo la richiesta di annettere alla zonizzazione del nucleo frazionale anche le due porzioni di terreno indicate e facenti parte della proprietà privata (per un tot. Mq. 257), escludendole dall'attuale area a servizi; tale azione viene verificata anche in termini di limitazioni quantitative previste in sede di procedimento di variante parziale. Sempre per il medesimo intervento si provvede anche a correggere il dato afferente alla volumetria oggetto di rilocalizzazione prendendo atto della quota indicata come già utilizzata.

In merito al punto 2) dell'osservazione si provvede a sottoporre l'attuazione dell'intervento di recupero del fabbricato con annesse opere pertinenziali ad un permesso di costruire convenzionato di cui all'art. 49 della L.R. 56/77 e s.m.i., al fine di valutare le necessarie OO.UU. ed il collegamento con il parcheggio pubblico esistente.