CITTA' DI ALBA
RIPARTIZIONE URBANISTICA E TERRITORIO

L.R.P. 05.12.1977 n. 56 e s.m.i.

PIANO REGOLATORE GENERALE

approvata con deliberazione della Giunta Regionale 30 maggio 2016, n. 30-3387

MODIFICAZIONE n° 23 art. 17, 12° comma, lett. c), L.R.P. 05.12.1977 n° 56 e s.m.i.

ASSUNTA CON DELIBERAZIONE CONSILIARE n. in data

SETTORE URBANISTICA

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO / PROGETTISTA ARCH. GIANLUCA GIACHETTI firmato digitalmente	DATA GENNAIO 2026
M 23 — TITOLO **TAVOLA 3.9.1**	
NOTE	COLLABORATORI: GEOM. ERIKA SIVESTRO — SCALA 1:5.000

LEGENDA

ZONA A
LA CITTA' ANTICA

- zona A — Zona della città antica (art.cost 8 ai 22 NTA)

ZONE BS
ZONE PER SERVIZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO

- zona Bs1 — Zone per l'istruzione (art. 24 NTA)
- zona Bs2 — Zone per attrezzature di interesse comune (art. 26 NTA)
- zona Bs3 — Zone per aree pubblici a parco per il gioco e per lo sport (art. 27 NTA)
- zona Bs4 — Zone per parcheggi pubblici (art. 28 NTA)

ZONE BR
ZONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

- zona Br1 — Zone di prima formazione (art. 29 NTA)
- zona Br2 — Zone di Corso Langhe (art. 30 NTA)
- zona Br3 — Zone di Corso Enotria (art. 31 NTA)
- zona Br4 — Zone di Altavilla (art. 32 NTA)
- zona Br5 — Zone di Corso Cortemilia (art. 33 NTA)
- zona Br6 — Zone di Corso Piave (art. 34 NTA)
- zona Br7 — Zone lungo alla Ferrovia (art. 35 NTA)
- zona Br8 — Zone di Corso Europa (art. 36 NTA)
- zona Br9 — Zone di Colle d'Alba (art. 37 NTA)
- zona Br10 — Zone di Piana Biglini (art. 38 NTA)
- zona Br11 — Zone di Rossetto Nord (art. 39 NTA)
- zona Br12 — Frazioni lungo collina nord (art. 40 NTA)
- zona Br13 — Frazioni lungo collina sud (art. 41 NTA)
- zona Br14 — Zone di Sao Cassiano (art. 42 NTA)
- zona Br15 — Verde privato (art. 43bis NTA)
- zona Br16 — Zone di Rossetto sud (art. 43ter NTA)

ZONE BP
ZONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVE

- zona Bp1 — Zone produttive a destinazione variabile (art. 44 NTA)
- zona Bp2 — Zone produttive a destinazione variabile con restrizione per insediamenti residenziali (art. 45 NTA)
- zona Bp3 — Zone produttive con vincolo di destinazione (art. 46 NTA)
- zona Bp4 — Verde produttivo di urbanizzazione pubblica (art. 46 NTA)
- zona Bp5 — Zone produttive a destinazione commerciale (art. 46 NTA)
- zona Bp6 — Zone produttive a destinazione di cava (art. 46bis NTA)

ZONE CON STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI VIGENTI

- Aree ricadenti in strumenti urbanistici esecutivi convenzionati (art. 47 NTA)
- Zona per le quali si conferma la disciplina del Piano vigente (art. 47 e NTA)

ZONE C
ZONE DI ESPANSIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

- Cn — Zone edificabili con attivo (art. 48 NTA)
- Cn — Zone edificabili senza attivo (art. 48 NTA)

AMBITI SPECIALI

- ASp — Campeggi di interesse (art. 50 NTA)

ZONE D
ZONE DI ESPANSIONE PER FUNZIONI NON RESIDENZIALI

- Dn — zona D — Campeggi di interesse (art. 50 NTA)

ZONE E
ZONE AGRICOLE

- zona Ea 1 — Zone agricole marginali nella regione di Abbadia, Sarra e Mercadonna (art. 52 NTA)
- zona Ea 2 — Zone agricole marginali nel resto della città (art. 52 NTA)
- zona Ea — Zone agricole produttive a conduzione meccanizzata (art. 52 NTA)
- zona Ea — Zone agricole di pregio paesaggistico-naturalistiche (art. 52 NTA)

ZONE F
ZONE PER SERVIZI SOCIALI E DI INTERESSE GENERALE

- zona Fr — Attrezzature per l'istruzione (art. 54 NTA)
- zona Fss — Attrezzature socio sanitarie e assistenziali (art. 54 NTA)
- zona Fp — Zone per parchi pubblici urbani e comprensoriali (art. 54 NTA)
- zona Fp — Depuratore di Megliolunato (art. 54 e NTA)
- zona Fp — Area a servizio dell'attività estrattiva (art. 54 NTA)
- zona Fp — Area per l'insediamento di Rifugi spaziali non periodici (art. 54 NTA)

ZONE G
ALTRE ATTREZZATURE

- zona G — Attrezzature varie non rientranti nella definizione di standard (art. 55 NTA)

ZONE S
PER LA VIABILITA'

- zona S1 — Zone stradali (art. 56 NTA)
- zona S2 — Aree per la distribuzione carburanti (art. 57 NTA)

BENI MERITEVOLI DI TUTELA ESTERNI ALLA CITTA' ANTICA

- Cs — Chiesa (art.8 ai capoversi di origine civica e religiosa NTA)
- Ec — Edifici civili (art. 8 ai 8 NTA)
- Er — Edifici residenziali case a corte (art. 8 ai 8 NTA)
- Ep — Edifici residenziali villa ed edifici isolati con o senza giardino (art. 8 ai 8 NTA)
- Ei — Edifici industriali (art. 8 ai 8 NTA)

ALTRE ZONE

- Area ferroviaria
- Stazione ferroviaria metropolitana
- Percorsi pedonali
- Art. 44 comma 3 e 43 comma 2 Art. 44 comma 5
- Localizzazione attrezzature in ambito collinare (art. 25, 26, 30, 37 NTA)
- Fascia di rispetto cimiteriale ai sensi art. 27 della L.R 56/77 e art. 338del
- Autorizzazioni sentenze alla chiusura ai sensi art.42 C.P. del del 1934/2006 e n° 38 del 31.07.2012
- Vincolo paesaggistico (art.5 ai 5 NTA)
- Zone sottoposte a vincolo particolare (art. 28-31, 34-37, 38-41, 42-52, 43-2, NTA)
- Corsi e specchi d'acqua
- Art. 44 comma 6
- Art. 44 comma 5
- Art. 3 comma 17
- (A) — Area di salvaguardia acquedotto (scopo Tutto) Art. Disposizioni n. 247 del 27.07.2011 Art. 42 comma 6bis
- (B) — Bocciba distribuzione carburante (Art. 57 comma 1)
- TR — Trasformatori esposti dell'elettricità (art. 24 comma 4 - Art. 44 comma 4 - Art. 28 comma 4 - Art. 42 comma 4 - Art. 43bis comma 4)
- Vincolo prevalente all'esproprio relativo ai progetti di infrastrutture viarie e ferroviarie, di impianti tecnologici, di difesa e consolidamento del suolo e di tutela dell'ambiente e delle risorse naturali (Decreto del Presidente della Repubblica del 327 del 08/06/2001 - Testo Unico delle Disposizioni Legislative e Regolamentari in materia di Espropriazione per Pubblica Utilità) — A — B — C — Corridoio
- Area soggetta a Strumento Urbanistico Esecutivo - PEC

LEGENDA

LEGENDA

I

CLASSE I -
Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche: gli interventi sia pubblici che privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11/03/1988.

CLASSE II -

Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici, derivanti da indagini geognostiche, studi geologici e geotecnici, da eseguire nelle aree di intervento in fase di progetto esecutivo, in ottemperanza al D.M. 11/03/88.
Tale classe viene suddivisa in tre sottoclassi in funzione della natura dei fattori penalizzanti:
IIa) - Porzioni di territorio subpianeggianti, interessate da uno o più fattori penalizzanti quali acque di esondazione a bassa energia, prolungato ristagno delle acque meteoriche, scadenti caratteristiche geotecniche dei terreni di copertura ed eterogeneità dei terreni di fondazione.

IIa

IIb) - Porzioni di territorio ricadenti su versanti da moderatamente a mediamente acclivi, dove la limitata idoneità e la moderata pericolosità derivano da eterogeneità dei terreni di fondazione e scadenti caratteristiche geotecniche dei terreni di copertura.

IIb

IIc) - Porzioni di territorio mediamente acclivi, dove la limitata idoneità e la moderata pericolosità è dovuta ad aspetti di carattere geostatico e di versante connessi alle scadenti caratteristiche litotecniche e/o sfavorevole giacitura del substrato.

IIc

IIIa

CLASSE III a) -

Porzioni di territorio inedificate o con rare edificazioni che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti residenziali o produttivi.
Per gli edifici spuri esistenti (con esclusione di quelli in Fascia A o in frana attiva Fa), sono consentiti i soli interventi di manutenzione, di risanamento conservativo, di restauro e di ristrutturazione edilizia (non comportanti demolizione e ricostruzione) nonchè modesti ampliamenti; in assenza di interventi di minimizzazione della pericolosità non è consentita la variazione della destinazione d'uso che dia luogo a nuove unità abitative.
Sugli edifici spuri esistenti ricadenti in Fascia A o negli ambiti di frane attive (Fa) son consentiti soltanto: demolizione senza ricostruzione, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo.
Sono ammessi gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche o di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento e di restauro conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa speciale di tutela degli stessi, le opere di bonifica, di sistemazione e di monitoraggio dei movimenti franosi, le opere di regimazione delle acque superficiali e sotterranee, le opere di realizzazione e di ristrutturazione di infrastrutture lineari a rete di servizi pubblici essenziali e di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue non altrimenti localizzabili, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Al di fuori degli ambiti di dissesto attivo, è consentita la realizzazione, se non localizzabili altrove, di impianti produttivi agricoli e di impianti rurali a condizione che la relativa fattibilità sia stata verificata dalle specifiche indagini e dagli studi di dettaglio.

CLASSE III b) -

Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di assetto territoriale a tutela del patrimonio urbanistico esistente.
In assenza di tali interventi di riassetto saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico, quali a titolo di esempio, interventi di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, per le opere di interesse pubblico, non altrimenti localizzabili, varrà quanto previsto dall'Art. 31 della L.R. 56/77.
Nuove opere o nuove costruzioni saranno ammesse solo a seguito dell'attuazione degli interventi di riassetto e dell'avvenuta eliminazione o/o minimizzazione della pericolosità.
Tale classe viene suddivisa in sottoclassi in funzione degli elementi di pericolosità presenti:

IIIb2 — Porzioni di territorio dove la pericolosità deriva da condizioni di EmA/fascia C- P.S.F.F. - aree Fq - condizioni di esondato storico e potenziale inondabilità - Aree collinari a potenziale dissesto.

IIIb3 — Porzioni di territorio dove la pericolosità deriva da condizioni di EbA/fascia B/fascia B di progetto -P.S.F.F.

IIIb4 — Porzioni di territorio dove la pericolosità deriva da condizioni di EeA/fascia A- P.S.F.F. - aree Fa.

INTERVENTI DI MINIMIZZAZIONE

M0 Assenza di interventi — M1 Interventi insufficienti o incompleti — M2 Interventi eseguiti e collaudati

Perimetrazione area RME

FRANE

FA Attiva — FQ Quiescente — FS Stabilizzata — Non cartografabile

TIPOLOGIE DI MOVIMENTO

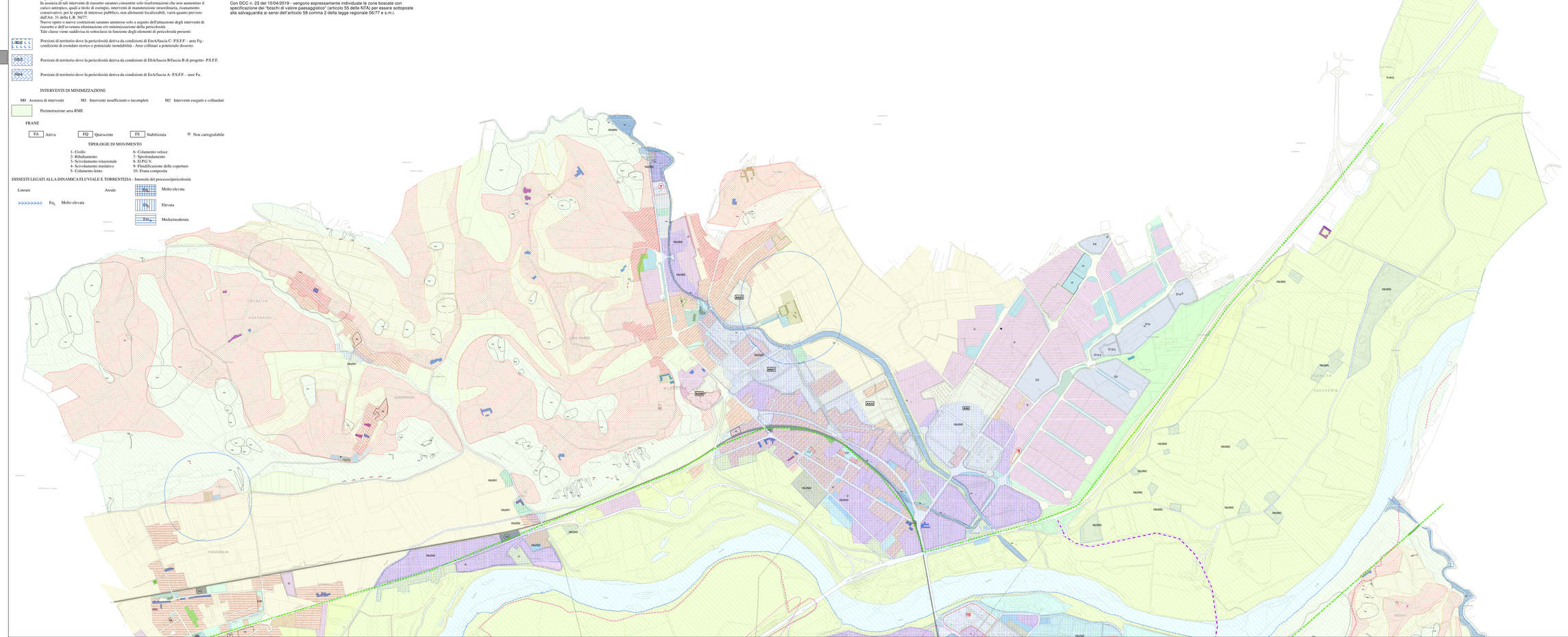
1- Crollo
2- Ribaltamento
3- Scivolamento rotazionale
4- Scivolamento traslativo
5- Colamento lento
6- Colamento veloce
7- Sprofondamento
8- D.P.G.V.
9- Fluidificazione delle coperture
10- Frana composta

DISSESTI LEGATI ALLA DINAMICA FLUVIALE E TORRENTIZIA - Intensità del processo/pericolosità

Lineare — Areale

Erl Molto elevata — Molto elevata — Elevata — Media/moderata

LEGENDA "VARIANTE DI ADEGUAMENTO UNESCO" VP5

- Confine buffer zone del sito UNESCO (art. 23bis NTA)
- Individuazione aree definite "ad alta vocazione ter/agricola" (art. 38 NTA)
- Percorsi suggeriti (fiumi di sabbia, di interesse ter/rurale, ecc.) (art. 3 ii NTA)
- Aree parziali sostituite la corrispondente zona Ea del PRG vigente: (art. 52 NTA)
  - Beachi
  - Beachi di valore paesaggistico
- Autostrada/zona sede di viabilità a progetto (art. 52 NTA)
- Individuazione zone di PRG in ambiti ai livelli del centro abitato (AS D, AS2, AS21, AS26, CD) (artt. 44 e 52 NTA)
- Indicazione aree già previste nel PRG per servizi, mitigazione a verde, ecc. (art. 44 e 52 NTA)
- Indicazione di "varchi" di interesse paesaggistico (art. 44 e 52 NTA)
- Indicazione dei margini urbani del "Parco del Tanaro" da riqualificare (previsti nel masterplan) (artt. VQ 16-17, 62, 78, 79, 80, 81, 84, 85 NTA)
- Confine ambito oggetto di intervento previsto nel masterplan "Parco del Tanaro" (art. 23bis NTA)
- Individuazione alberi monumentali (art. 52 e NTA)
- Individuazione elementi del "repertorio della testimonianza storica documentarie nelle aree esterne al centro storico" (art. 23bis NTA)
  - Edifici
  - Ambiti
- Individuazione edifici o ambiti nella "Scheda di carattere del territorio UNESCO" (art. 23bis NTA)
  (riferimento alla tav. 4b - Inquadramento vincolistico con identificazione delle schede di carattere del territorio UNESCO)

Con DCC n. 23 del 10/04/2019 - vengono espressamente individuate le zone boscate con specificazione dei "boschi di valore paesaggistico" (articolo 55 delle NTA) per essere sottoposte alla salvaguardia ai sensi dell'articolo 58 comma 2 della legge regionale 56/77 e s.m.i.