

REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI CUNEO

COMUNE DI

BALDISSERO D'ALBA

P.R.G.C.

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
VARIANTE STRUTTURALE N. 2 APPROVATA CON D.G.R. 8-1228 del 06/02/2001

VARIANTE PARZIALE N. 10 EX ART. 17 COMMA 7
LEGGE REGIONALE N. 56/77 e s.m.i.

PROGETTO DI PIANO

DOCUMENTO TECNICO

PER LA VERIFICA PREVENTIVA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA
VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS) e VERIFICA
PRELIMINARE DI VALUTAZIONE D'INCIDENZA (VI)

Settembre 2021

Ing. Federico Burzio


ORDINE DEGLI INGEGNERI
DELLA PROVINCIA DI CUNEO
1384 *Federico Burzio*
Dott. Ing. Federico Burzio

 **FEDERICO BURZIO**
INGEGNERE

Via Artuffi, 47 - 12040 Ceresole d'Alba
Tel. e fax. 0172 574612 - Cell. 328 6016363
e-mail: f.burzio@libero.it - P.E.C. : federico.burzio@ingpec.eu
C.F. BRZFRG76T04B11Z - p.iva 02987120041

**REGIONE PIEMONTE – PROVINCIA DI CUNEO
 COMUNE DI BALDISSERO D'ALBA (CN)
 P.R.G.C. – Variante n.10, ex art. 17 commi da 5 a 8 L.R. 56/77 e s.m.i.**

**DOCUMENTO TECNICO PER LA VERIFICA PREVENTIVA DI
 ASSOGGETTABILITA' ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE
 STRATEGICA (VAS)**

**e VERIFICA PRELIMINARE DI VALUTAZIONE D'INCIDENZA
 (VI)**

INDICE

<u>1</u>	<u>RIFERIMENTI PRELIMINARI</u>	<u>3</u>
1.1	PREMESSA	3
1.2	LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA	3
1.3	LA VALUTAZIONE DI INCIDENZA	8
<u>2</u>	<u>PROPOSTA DI VARIANTE AL P.R.G.C.</u>	<u>9</u>
2.1	OGGETTO DELLA VARIANTE	9
2.2	MODIFICHE CARTOGRAFICHE	9
2.2.1	Aree per insediamenti residenziali	9
2.2.2	Aree per insediamenti produttivi	13
2.2.3	Aree per attrezzature al servizio delle attività produttive	20
2.3	MODIFICHE NORMATIVE	21
2.3.1	Aree per insediamenti residenziali	21
2.3.2	Aree per insediamenti produttivi	36
2.3.1	Aree agricole	50
<u>3</u>	<u>QUADRO AMBIENTALE DI RIFERIMENTO</u>	<u>58</u>
3.1	L'AMBIENTE NATURALE	58
3.2	L'AMBIENTE ANTROPICO	61

3.3	INQUADRAMENTO DEMOGRAFICO E MERCATO IMMOBILIARE	63
3.4	INFRASTRUTTURE FOGNARIE ED ACQUEDOTTISTICHE	64
4	<u>RAPPORTO CON I PIANI SOVRAORDINATI</u>	65
4.1	VINCOLI TERRITORIALI E AMBIENTALI	65
4.2	PIANIFICAZIONE REGIONALE	69
4.2.1	Piano Territoriale Regionale – PTR	69
4.2.2	Piano Paesaggistico Regionale	76
4.2.3	Verifica di coerenza con il P.P.R.	86
4.3	PIANIFICAZIONE PROVINCIALE	87
5	<u>INDIVIDUAZIONE DELLE COMPONENTI E DEI FATTORI AMBIENTALI POTENZIALMENTE INTERESSATI DALLA VARIANTE</u>	93
5.1	INDAGINE PRELIMINARE	93
5.2	INDAGINE DI DETTAGLIO	94
6	<u>CONCLUSIONI</u>	95

1 RIFERIMENTI PRELIMINARI

1.1 PREMESSA

Il presente Documento Tecnico di verifica preventiva di assoggettabilità alla fase di Valutazione Ambientale Strategica e di Verifica Preliminare di Valutazione d'Incidenza viene redatto a corredo del progetto di Variante Parziale al Piano Regolatore Generale del Comune di Baldissero d'Alba (CN).

Tale Variante, denominata "Variante Parziale n. 10", non presenta i caratteri indicati ai commi 4 e 6 dell'art.1 della L.R. 41/97 –*"Modifica degli articoli 17, 40 e 77 della legge regionale 5 dicembre 1977, n.56 (Tutela ed uso del suolo)"*- e pertanto è una Variante Parziale che segue i disposti dell'art. 17, commi da 5 a 8 della L.R. 56/77, così come modificato dal comma 7 dell'art.1 della L.R. 41/97.

In particolare, scopo del presente documento è quello di illustrare in modo sintetico i contenuti principali e gli obiettivi della Variante al P.R.G.C. e fornire le informazioni ed i dati necessari all'accertamento della probabilità di suoi effetti significativi sull'ambiente. Quanto sopra al fine di stabilire preventivamente la necessità dell'espletamento del procedimento di Valutazione Ambientale Strategica di cui ai D.Lgs. 152/2006 e 4/2008.

Il presente Documento Tecnico è stato redatto sulla base delle indicazioni emanate dalla Regione Piemonte con la D.G.R. 29 febbraio 2016, n. 25-2977 *"Disposizioni per l'integrazione della procedura di valutazione ambientale strategica nei procedimenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ai sensi della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo)"*.

Il presente Documento Tecnico di verifica preventiva di assoggettabilità alla fase di Valutazione Ambientale Strategica è inoltre corredato di uno specifico capitolo relativo alla Valutazione d'Incidenza in ottemperanza a quanto previsto al punto 1.8 dell'Allegato 1 della già citata D.G.R. 29 febbraio 2016, n. 25-2977.

1.2 LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

L'introduzione nel diritto comunitario della Valutazione Ambientale Strategica (VAS) è avvenuta in data 27 giugno 2001, con l'emanazione della direttiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente.

La suddetta direttiva, definiti i principali istituti della VAS, demandava agli Stati membri il compito di integrare la medesima nelle specifiche procedure di elaborazione e approvazione di piani e programmi di ciascun Paese entro il 21 luglio 2004. A causa dell'inadempimento dello Stato Italiano, la Commissione Europea ha, quindi, avviato diversi procedimenti di infrazione, così come previsto dell'articolo 226 CE, confluiti nella sentenza di condanna dell' 8 novembre 2007 n.C-40/07.

Nel frattempo in data 31 luglio 2007, in seguito a due provvedimenti di proroga, è entrata in vigore la Parte Seconda del d.lgs. 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale) concernente “Procedure per la valutazione ambientale strategica (VAS), per la Valutazione d’impatto ambientale (VIA) e per l’Autorizzazione integrata ambientale (IPCC).

Ai sensi del combinato disposto degli articoli 22 e 52 del precitato decreto, per tutti i procedimenti di pianificazione o programmazione avviati successivamente alla data del 31 luglio 2007 hanno quindi trovato diretta applicazione le disposizioni statali di recepimento della direttiva comunitaria, atteso che - ai sensi delle predette norme - soltanto quelli iniziati antecedentemente potevano concludersi in conformità alla normativa previgente.

Il 13 febbraio 2008 è peraltro entrato in vigore il decreto legislativo 16 gennaio 2008, n. 4 recante “Ulteriori disposizioni correttive ed integrative del d.lgs. 152/2006”, il cui articolo 1, comma 3 sostituisce integralmente la Parte Seconda del d.lgs. 152/2006.

In particolare per quanto concerne la VAS il c.d. decreto correttivo apporta significative modificazioni alla relativa disciplina anche con riferimento al regime transitorio, oggi normato dall’articolo 35 del d.lgs. 152/2006.

Tale articolo dispone che, sino a quando le Regioni non avranno adeguato il proprio ordinamento alle disposizioni del decreto, trovano applicazione le norme regionali al momento vigenti. Trascorso il termine entro cui le Regioni dovranno adottare le conseguenti disposizioni legislative e regolamentari, fissato in dodici mesi dall’entrata in vigore del decreto legislativo, trovano diretta applicazione le norme nazionali, come modificate dal decreto correttivo, ovvero le disposizioni regionali vigenti in quanto con le stesse compatibili.

In attesa dell’adeguamento - con apposita legge - dell’ordinamento regionale alle disposizioni della normativa nazionale di recepimento della direttiva 2001/42/CE, come modificata dal decreto correttivo, trova pertanto applicazione, nel caso della Regione Piemonte, l’articolo 20 della legge regionale 14 dicembre 1998, n. 40, che, anticipando le previsioni europee e nazionali di settore, prevede l’adozione e l’approvazione di determinati piani e programmi alla luce dell’analisi di compatibilità ambientale.

Al fine di scongiurare il sovrapporsi di un ulteriore regime transitorio nell’applicazione della normativa di cui trattasi, la Regione ha reputato necessario emanare un atto di indirizzo e coordinamento, ai sensi dell’articolo 3, comma 1, lettera e) della l.r. 44/2000, volto a garantire un’applicazione del precitato articolo 20 della l.r. 40/1998 coerente con la direttiva 2001/42/CE e, comunque, tale da garantire sin d’ora che la stessa possa ritenersi “compatibile” con l’atto statale di recepimento, nell’evenienza che entro la data prevista non sia stata ancora approvata la legge regionale di attuazione del medesimo.

In base alla legislazione europea e nazionale di riferimento la valutazione ambientale strategica (di seguito denominata VAS) è finalizzata a garantire un elevato livello di salvaguardia, tutela e miglioramento dell’ambiente e di protezione della salute umana ed è diretta ad assicurare un utilizzo accorto e razionale delle risorse naturali, condizione essenziale per uno sviluppo sostenibile e durevole.

Essa costituisce un importante strumento d’integrazione di valutazioni ambientali nei piani o programmi che possono avere effetti significativi sull’ambiente, in quanto garantisce che tali effetti siano presi in considerazione durante la loro elaborazione ed ai fini dell’approvazione.

La VAS di piani o programmi che possono avere effetti significativi sull’ambiente deve, infatti, essere preordinata a garantire che gli effetti sull’ambiente derivanti dall’attuazione di

detti piani e programmi siano presi in considerazione sin dalla fase preparatoria fino all'attuazione e deve svilupparsi in modo integrato agli stadi fondamentali del ciclo di vita del piano o programma.

Essa rappresenta, quindi, un supporto alla pianificazione/programmazione finalizzato a consentire, durante l'iter decisionale, la ricerca e l'esame di alternative sostenibili e soluzioni efficaci dal punto di vista ambientale e la verifica delle ipotesi programmatiche, mediando e sintetizzando obiettivi di sviluppo socio-economico e territoriale ed esigenze di sostenibilità ambientale.

A ciò si aggiunga che l'attività di valutazione dei piani o programmi può produrre conseguenti effetti utili per le valutazioni puntuali che dovranno essere poi effettuate a valle sui progetti di singole opere e/o interventi, che dal piano stesso siano stati, a monte, previsti.

Ai sensi dell'articolo 20 della legge regionale 40/1998 i piani ed i programmi che rientrano nel processo decisionale relativo all'assetto territoriale e costituiscono quadro di riferimento per successive decisioni di autorizzazione devono essere predisposti in coerenza con obiettivi di tutela ambientale ed organizzati sulla base di analisi di compatibilità ambientale.

Il citato articolo 20 dispone, quindi, un obbligo di valutazione della compatibilità ambientale di tutti i piani o programmi che, rientrando nel processo decisionale di strumenti di governo o di gestione, incidono sull'assetto del territorio in senso lato, e pertanto risponde alla ratio della direttiva 42/2001/CE che stabilisce obbligo di VAS per gli strumenti di pianificazione/programmazione che possono avere effetti significativi sull'ambiente.

La direttiva subordina, tuttavia, la necessità della valutazione ambientale all'effettiva eventualità che i piani o programmi abbiano significative conseguenze sull'ambiente e, pertanto, pone un discrimine tra piani e programmi che per tipologia e caratteristiche hanno sicuramente effetti significativi sull'ambiente e piani o programmi per i quali è necessario verificare l'entità e la significatività degli effetti ambientali attesi al fine di stabilire la necessità di una valutazione ambientale.

La Regione Piemonte il 10/03/2016 ha pubblicato sul BU n. 10 la Deliberazione della Giunta Regionale 29 febbraio 2016, n. 25-2977 "Disposizioni per l'integrazione della procedura di valutazione ambientale strategica nei procedimenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ai sensi della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo)".

La ragione di questo provvedimento nasce dall'entrata in vigore della legge regionale del 12 agosto 2013, n. 17 (Disposizioni collegate alla manovra finanziaria per l'anno 2013), che hanno modificato la legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo) e abrogato la l.r. 1/2007, disciplinando a livello di principi generali i procedimenti di valutazione ambientale strategica degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica e demandando a successivi provvedimenti della Giunta regionale la loro regolamentazione di dettaglio. Per queste ragioni la Regione ha dovuto rivedere e sostituire i contenuti dell'Allegato II alla citata D.G.R. 9 giugno 2008, n. 12-8931, nonché quelli dei due Comunicati sopra citati.

Considerato, altresì, che con l'introduzione dell'articolo 3 bis (*Valutazione ambientale strategica*) nel corpo normativo della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo) sono stati definiti i principi generali relativi all'integrazione della valutazione ambientale strategica nei procedimenti di pianificazione territoriale e urbanistica, definendo

ruoli e competenze dei diversi soggetti coinvolti e gli elementi essenziali del procedimento, si rende necessario fornire indirizzi e criteri per lo svolgimento del processo di VAS degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, come previsto al medesimo articolo 3 bis, comma 8 della l.r. 56/1977 e specificare le disposizioni per lo svolgimento integrato dei procedimenti di VAS per l'approvazione delle varianti, come previsto all'art. 16 bis, comma 7 e all'art. 17, comma 11 oppure, per l'approvazione degli strumenti esecutivi, come previsto all'art. 40, comma 8 della medesima l.r. 56/1977, secondo quanto riportato nell'Allegato 1 - *Disposizioni per lo svolgimento integrato dei procedimenti di pianificazione territoriale, urbanistica e di VAS*. Precedentemente con la deliberazione della Giunta regionale del 12 gennaio 2015, n. 21- 892 (*Valutazione Ambientale Strategica. Approvazione del documento tecnico di indirizzo "Contenuti del Rapporto Ambientale per la pianificazione locale"*), sono state definite indicazioni operative per lo svolgimento della fase di Specificazione dei contenuti del Rapporto Ambientale al fine di semplificare lo svolgimento di tale fase e di rendere il più possibile omogenei e adeguati i processi di valutazione ambientale degli strumenti urbanistici, analogamente, risulta opportuno fornire indicazioni per semplificare lo svolgimento della verifica di assoggettabilità a VAS degli Strumenti Urbanistici Esecutivi; tali strumenti, infatti, rappresentano una delle tipologie di trasformazione urbanistica, che seppure di limitata entità, risulta essere maggiormente diffusa e, per tale ragione, necessita di specifiche indicazioni per rendere omogenea e allo stesso tempo adeguata la redazione dei relativi elaborati tecnici, come riportato nell'Allegato 2 - *Indicazioni per la redazione del documento tecnico di verifica di assoggettabilità a VAS degli Strumenti Urbanistici Esecutivi*. Il passo successivo che la regione intende avviare sarà l'aggiornamento del documento tecnico di indirizzo: "*Contenuti del Rapporto Ambientale per la pianificazione locale*", approvato con la citata d.g.r. 12 gennaio 2015, n. 21-892, per esigenze di armonizzazione con sopravvenute modifiche ed integrazioni alle disposizioni normative e pianificatorie nonché alle modalità di fruizione delle banche dati, ivi citate, con conseguente pubblicazione del testo aggiornato sul sito internet istituzionale, nella sezione dell'area tematica: "Ambiente", inerente la documentazione tecnica di supporto per le Valutazioni ambientali.

In base all'allegato 1 della DGR n. 25-2977 "*Disposizioni per lo svolgimento integrato dei procedimenti di pianificazione territoriale, urbanistica e di VAS*".

Si deve procedere alla fase di **verifica preventiva di assoggettabilità** a VAS nel caso di:

- a. Varianti al Piano territoriale regionale comportanti modifiche minori o riguardanti piccole aree (ai sensi dell'art. 10 comma 8 della l.r. 56/1977);
- b. Varianti al Piano paesaggistico regionale comportanti modifiche minori o riguardanti piccole aree (ai sensi dell'art. 10 comma 8 della l.r. 56/1977);
- c. Varianti al Piano territoriale di coordinamento provinciale e della Città metropolitana comportanti modifiche minori o riguardanti piccole aree (ai sensi dell'art. 10 comma 8 della l.r. 56/1977);
- d. Varianti ai Progetti territoriali operativi regionali, provinciali o della Città metropolitana (ai sensi dell'art. 8 quinquies, comma 8 della l.r. 56/1977);
- e. Varianti strutturali al piano regolatore comunale o intercomunale, come definite dall'art. 17 comma 4 (ai sensi dell' art. 17 comma 8 della l.r. 56/1977);
- f. **Varianti parziali al piano regolatore comunale o intercomunale, come definite dall'art. 17 comma 5 (ai sensi dell' art. 17 comma 8 della l.r. 56/1977);**

- g. Varianti necessarie per l'attuazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, come definite dall'art. 16 bis, comma 1 (ai sensi dell' art. 16 bis comma 5 della l.r. 56/1977);
- h. Varianti semplificate al piano regolatore comunale o intercomunale, come definite dall'art. 17 bis (ai sensi dell' art. 17 bis comma 8 della l.r. 56/1977);
- i. Strumenti urbanistici esecutivi, come definiti dall'art. 32 (ai sensi dell'art. 40 comma 7 e 9 della l.r. 56/1977), fatto salvo quanto previsto alla successiva lettera c.

Documentazione necessaria

Per garantire che la valutazione ambientale contribuisca in maniera costruttiva alla formazione degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, non è sufficiente integrare la procedura urbanistica o di pianificazione con quella di valutazione, ma occorre tendere anche all'integrazione tecnico-documentale che consenta ai soggetti consultati e al pubblico la definizione di contributi e pareri maggiormente attinenti, nei quali vengano individuate efficaci azioni di integrazione, mitigazione e compensazione.

Pertanto per poter espletare la Verifica preventiva di assoggettabilità, il documento tecnico di verifica deve essere predisposto secondo l'articolazione indicata dall'Allegato I del d.lgs. 152/2006 ed essere finalizzato all'analisi e alla valutazione della rilevanza dei probabili effetti, nonché delle ricadute che si possono determinare a seguito dell'attuazione della variante o del piano, così come illustrati dagli obiettivi indicati nella documentazione urbanistica. Nel caso in cui l'amministrazione proponente intenda, procedere direttamente alla Valutazione Ambientale Strategica, senza svolgere la fase di Verifica preventiva di assoggettabilità, o nell'eventualità che la variante o il piano proposti ricadano nei casi soggetti a Valutazione ambientale obbligatoria, il documento tecnico preliminare deve essere predisposto secondo l'articolazione indicata dall'allegato VI del d.lgs. 152/2006 ed essere finalizzato all'espletamento della fase di Specificazione dei contenuti del Rapporto ambientale che accompagna la variante o il piano. In tali casi vanno anche tenute presenti le indicazioni fornite con la D.g.r. del 12 gennaio 2015, n. 21- 892 (Valutazione Ambientale Strategica. Approvazione del documento tecnico di indirizzo "Contenuti del Rapporto Ambientale per la pianificazione locale").

Qualora in fase di Verifica si sia stabilita la necessità di assoggettare a valutazione la variante o il piano o si sia in uno dei casi in cui la valutazione risulta obbligatoria, l'amministrazione proponente, sulla scorta delle informazioni contenute nel documento tecnico di verifica o documento tecnico preliminare e dei contributi acquisiti dai soggetti consultati nella fase di Verifica o Specificazione, dovrà elaborare il rapporto ambientale, la relativa sintesi non tecnica e il piano di monitoraggio ambientale, secondo l'articolazione indicata dall'Allegato VI del d.lgs. 152/2006. Si ricorda l'importanza della collaborazione tra Autorità competente in materia di VAS e Autorità procedente per l'elaborazione e la redazione del Progetto preliminare della variante o del piano.

Si ricorda infine che le indicazioni acquisite nella fase di Specificazione concorrono a determinare la corretta definizione dell'ambito di influenza della variante o del piano e quale sia il livello di dettaglio delle informazioni da introdurre nel Rapporto ambientale, per garantire che "gli effetti derivanti dalla variante o dal piano" proposti siano identificati, valutati, sottoposti alla partecipazione del pubblico, presi in considerazione dall'autorità competente per "garantire un elevato livello di protezione, di salvaguardia, tutela e miglioramento della qualità dell'ambiente, di protezione della salute umana e utilizzazione

accorta e razionale delle risorse naturali”. La sintesi non tecnica deve rappresentare in modo semplificato le informazioni contenute nel Rapporto ambientale al fine di facilitare la partecipazione del pubblico. Il piano di monitoraggio ambientale deve essere adeguato a garantire e monitorare con indicatori appropriati gli effetti derivanti dall’attuazione della variante o del piano e consentire una possibile ridefinizione degli obiettivi del piano sulla base degli ulteriori effetti ambientali individuati.

Si ricorda inoltre che, ai fini della predisposizione del piano di monitoraggio ambientale, un utile riferimento è costituito dalla banca dati creata per i piani di monitoraggio del Piano Territoriale regionale e del Piano Paesaggistico regionale.

1.3 LA VALUTAZIONE DI INCIDENZA

La valutazione d’incidenza è il procedimento amministrativo, di carattere preventivo, al quale è necessario sottoporre qualsiasi piano o progetto che possa avere incidenze significative su un sito o proposto sito della rete Natura 2000, singolarmente o congiuntamente ad altri piani e progetti e tenuto conto degli obiettivi di conservazione del sito stesso (ai sensi della Direttiva 92/43/CEE “Habitat” e del DPR 357/97).

A tale procedimento sono sottoposti i piani generali o di settore, i progetti e gli interventi i cui effetti ricadano all’interno dei siti di Rete Natura 2000, al fine di verificare l’eventualità che gli interventi previsti, presi singolarmente o congiuntamente ad altri, possano determinare significative incidenze negative su di un sito Natura 2000, tenuto conto degli obiettivi di conservazione del medesimo.

La Valutazione d’Incidenza in Piemonte è normata dalla legge regionale 29 giugno 2009, n.19 “Testo unico sulla tutela delle aree naturali e della biodiversità” (Titolo III e allegati B, C e D).

2 PROPOSTA DI VARIANTE AL P.R.G.C.

2.1 OGGETTO DELLA VARIANTE

L'Amministrazione Comunale, per una migliore gestione del territorio e per venire incontro alle esigenze della popolazione in materia di attività edilizia, ha la necessità di apportare alcune modifiche al P.R.G.C. vigente.

Il presente studio parte quindi dall'esame delle richieste avanzate dai cittadini per stabilire una serie di varianti che modificano le destinazioni d'uso di alcune aree.

Come accennato, in considerazione del fatto che le modifiche descritte di seguito non variano in modo sostanziale il Piano, sono da approvarsi secondo le procedure dell'art.17, commi da 5 a 8 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Le modifiche apportate con la presente variante, costituenti parte integrante della presente relazione, vengono riportate di seguito suddivise in "Modifiche cartografiche" e "Modifiche normative".

2.2 MODIFICHE CARTOGRAFICHE

2.2.1 Aree per insediamenti residenziali

Nelle figure delle pagine seguenti vengono riportati gli stralci della tavola di P.R.G.C. vigente ed in variante relativi alle aree oggetto di modifiche cartografiche.

Di seguito si riporta anche un estratto della legenda di PRGC per permettere una corretta interpretazione dei contenuti della cartografia di Piano.

Per una più rapida ed agevole consultazione si riporta di seguito l'indice delle figure con indicazione delle modifiche che rappresentano:

FIGURA	MODIFICHE
Figura 1res/a – Estratto di P.R.G.C. vigente Figura 1res/b – Estratto di P.R.G.C. in variante	1. Ripерimetrazione area normativa 47 2. Rettifica del limite del centro abitato 3. Stralcio area normativa 32
Figura 2res/a – Estratto di P.R.G.C. vigente Figura 2res/b – Estratto di P.R.G.C. in variante	4. Stralcio area normativa 44 5. Stralcio parziale dell'area normativa 24 e rettifica del perimetro del nucleo frazionale rurale
Figura 3res/a – Estratto di P.R.G.C. vigente Figura 3res/b – Estratto di P.R.G.C. in variante	6. Stralcio dell'area normativa 29 e rettifica del perimetro del centro abitato

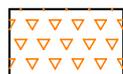
LEGENDA PRGC



DELIMITAZIONE CENTRO STORICO



DELIMITAZIONE CENTRO ABITATO



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

PAR

PARCHEGGIO

VER

VERDE

Int. Com.

INTERESSE COMUNE

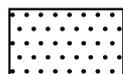
Istr.

Istruzione

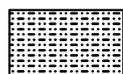
SPORT



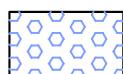
AREE PER NUOVE EDIFICAZIONI RESIDENZIALI



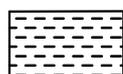
AREE ARTIGIANALI ED INDUSTRIALI



AREE ARTIGIANALI ED INDUSTRIALI PER IMPIANTI DI LAVORAZIONE INERTI



AREE PER ATTREZZATURE AL SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (ART. 21 L.R. 56/77 E S.M.I.)



NUCLEO FRAZIONALE RURALE



AREE COMMERCIALI E MISTE COMMERCIALI /RESIDENZIALI



AREE MISTE ARTIGIANALI/RESIDENZIALI



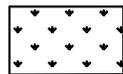
FASCE DI RISPETTO CIMITERIALE



AREA BOSCHIVA E COLTIVA PROTETTA



ZONA DI RECUPERO L.457/78



CAVE AUTORIZZATE



FASCIA SOGGETTA A VINCOLO GALASSO L. 431/85



AMBITO DI P.E.C.



STRADE NUOVE IN PROGETTO E/O DA POTENZIARE

Pericolosità geomorfologica e idoneità alla utilizzazione urbanistica (Circ. Reg. 7lap)



CLASSE I - Settori senza limitazioni alle scelte urbanistiche



CLASSE II - Settori con condizioni di moderata pericolosità geomorfologica



CLASSE III - Settori di territorio ineditati, inidonei a nuovi insediamenti

FASCE DI RISPETTO DAI RII



Tratti soggetti ad una fascia di rispetto di 100,00 m. dall'argine naturale (art. 29, punto 1b - L.R. 57/77)



Tratti soggetti ad una fascia di rispetto di 12,50 m. dal ciglio artificiale se arginati artificialmente. In assenza di protezioni spondali la fascia di rispetto è di 25,00 m. dall'argine naturale



Tratti soggetti ad una fascia di rispetto di 10,00 m. misurata dall'asse del Rio N.B. una analoga fascia di rispetto di 10,00 m. si applica dalla sponda dei laghetti artificiali collinari

Riperimetrazione dell'area normativa n°47

La modifica cartografica n.1 consiste nella riperimetrazione dell'area normativa 47 che attualmente risulta "area per nuovi insediamenti residenziali".

La modifica consiste nell'ampliare la superficie dell'area normativa 47 portandola dagli attuali 1.134 mq, ad una nuova estensione di 3.315 mq.

L'aumento della superficie territoriale viene però compensato da una riduzione dell'indice di fabbricabilità da 0,61 mc/mq a soli 0,21 mc/mq.

Tale modifica risulta quindi neutra rispetto alla capacità insediativa totale nell'area.

La modifica va incontro alla volontà dei proprietari del terreno in questione di costruire più a ridosso della palazzina già presente nell'area, anziché in una posizione più defilata come inizialmente previsto.

Rettifica del limite del centro abitato

La modifica cartografica n.2 consiste nella rettifica del limite del centro abitato.

Tale modifica riguarda alcuni terreni e fabbricati ubicati in Strada Belvedere e catastalmente così censiti:

- Catasto terreni: Foglio 5, particelle 248, 249, 250, 251, 429, 504, 505, 593, 594, 595, 633, 634, 635, 640, 644, 645, 646 e 647;
- Catasto Fabbricati: Foglio 5, particelle 648 e 651.

Si tratta di terreni e fabbricati rurali nei quali ha sede un'azienda agricola.

La destinazione urbanistica corretta è quindi quella agricola anche in considerazione del fatto che l'attuale previsione del PRGC non consente all'attività in essere di espandersi ed adeguare le strutture alle proprie esigenze produttive.

La perimetrazione del centro abitato viene quindi modificata e tutti i succitati terreni e fabbricati vengono inseriti in area agricola.

Stralcio dell'area normativa n°32

La modifica cartografica n.3 consiste nello stralcio dell'area normativa 32 che attualmente risulta "area per nuovi insediamenti residenziali". Essa rientrerà nell'area "centro abitato".

L'ambito 32 si estende su una superficie di 798 mq e, considerato l'indice di fabbricabilità di 0,61 che gli è stato assegnato, permette l'edificazione di un volume pari a 486 mc circa.

Con la modifica proposta viene meno una capacità insediativa di 4,06 abitanti equivalenti che in futuro potrà essere recuperata in altri interventi.

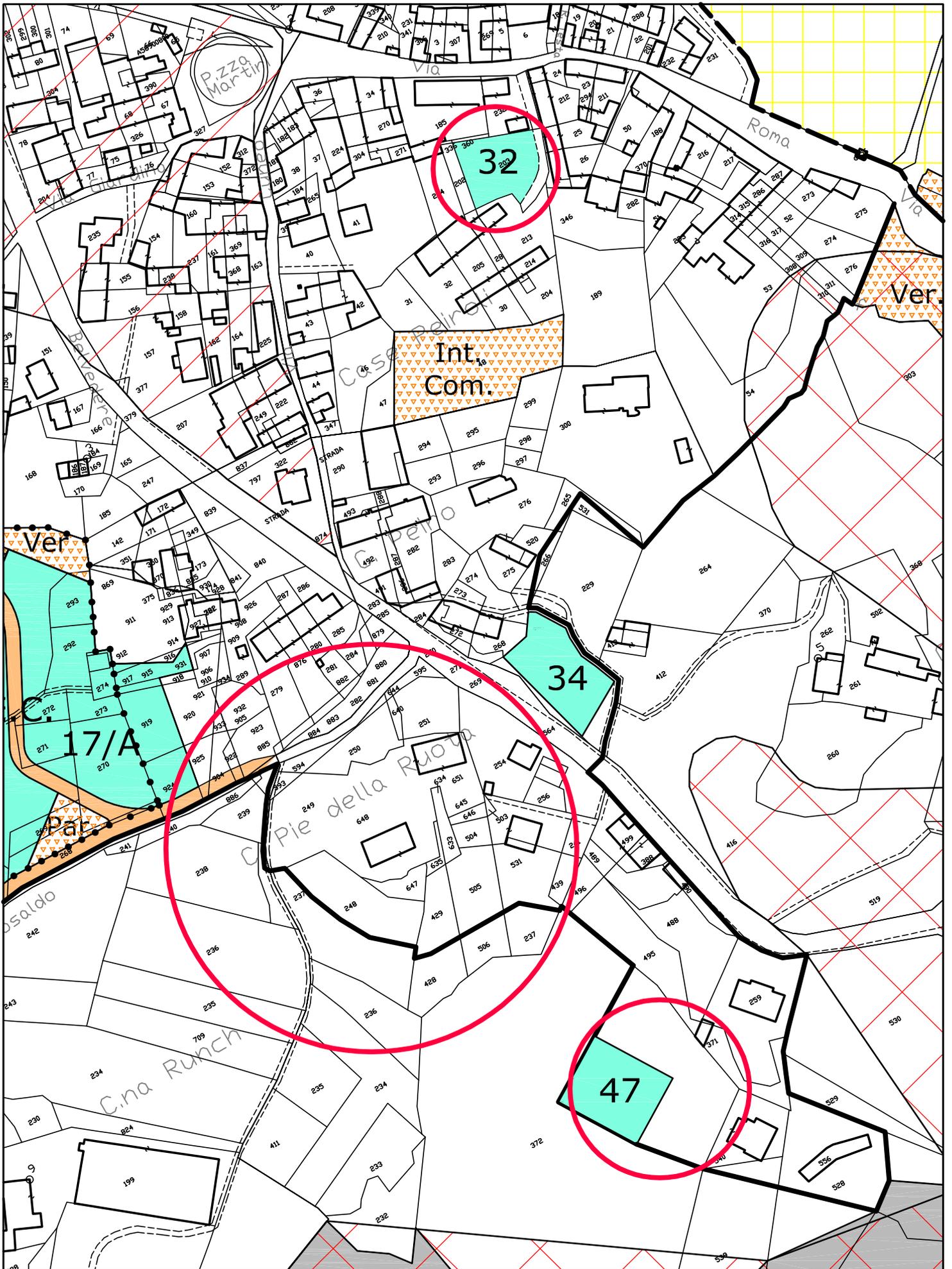


Figura 1res/a - Estratto di P.R.G.C. vigente

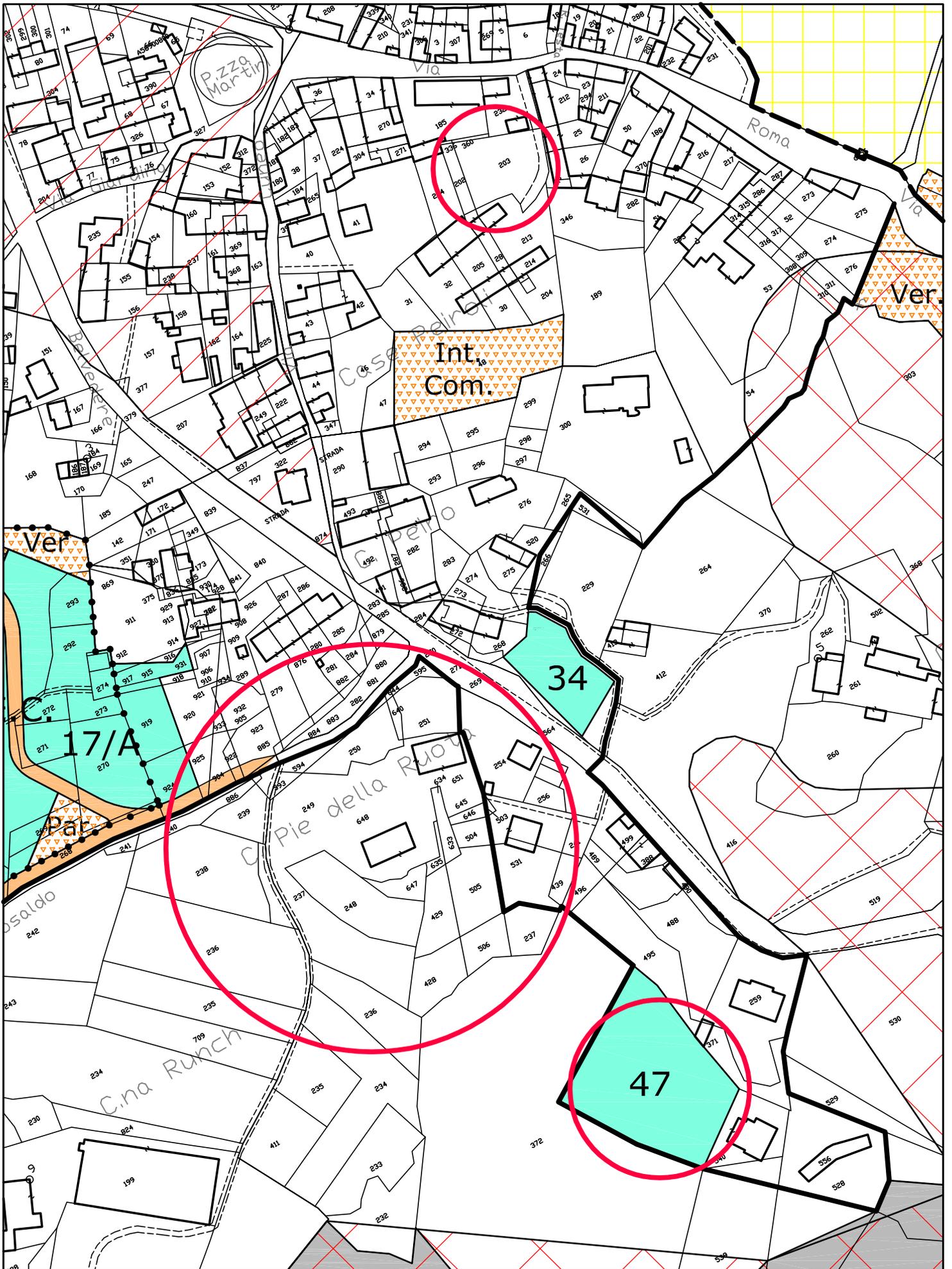


Figura 1res/b - Estratto di P.R.G.C. in variante

Stralcio dell'area normativa n°44

La modifica cartografica n.4 consiste nello stralcio dell'area normativa 44 che attualmente risulta "area per nuovi insediamenti residenziali". Essa rientrerà nell'area "centro abitato". Con tale modifica viene meno una capacità insediativa di 5,31 abitanti equivalenti che in futuro potrà essere recuperata in altri interventi.

Stralcio parziale dell'area normativa 24 e rettifica del perimetro del nucleo frazionale rurale

La modifica cartografica n.5 consiste nello stralcio parziale dell'area normativa 24 che attualmente risulta "area per nuovi insediamenti residenziali". Essa rientrerà in parte nell'area "agricola" ed in parte nel perimetro del "nucleo frazionale rurale".

La porzione stralciata risulta pari a 1.918 mq così da ridurre a soli 2.000 mq la superficie totale dell'area normativa 24. Tale modifica comporta la perdita di una capacità insediativa di 7,99 abitanti equivalenti che in futuro potrà essere recuperata in altri interventi.

Al contorno dell'area normativa 24 si procede anche alla riperimetrazione del nucleo frazionale rurale. I proprietari dei terreni e fabbricati censiti al foglio 4, particelle, 75 e 820 conducono infatti un'azienda agricola a livello familiare e in futuro potrebbero avere la necessità di ampliamenti e/o nuova edificazione di magazzini agricoli per ricovero mezzi, attrezzature e scorte. Il nucleo frazionale rurale viene quindi ampliato ad alcuni terreni limitrofi ai succitati mappali.

Con l'occasione della presente variante si procede anche all'aggiornamento della base catastale dell'area, prendendo atto di quanto già edificato e dei frazionamenti effettuali.

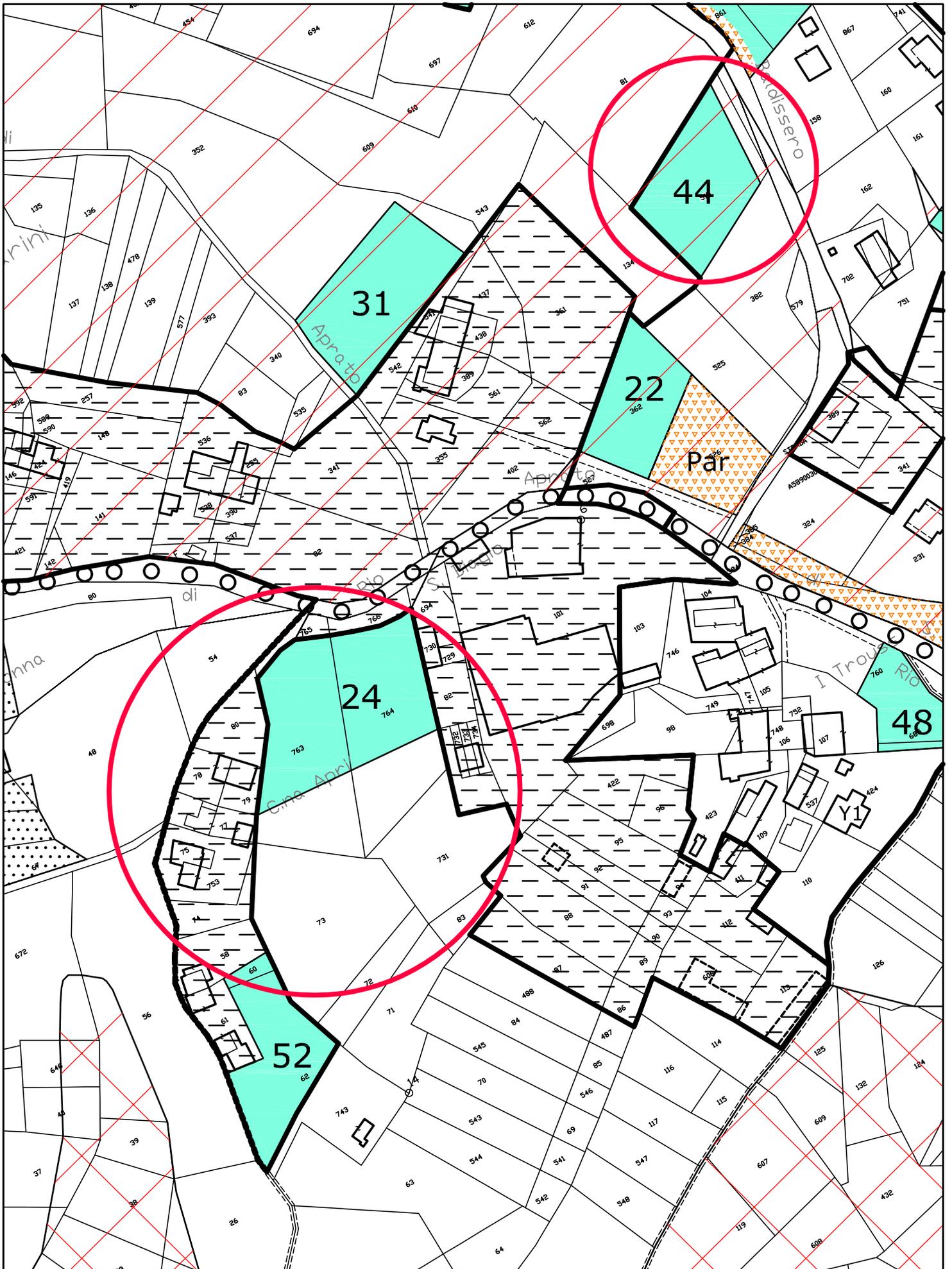


Figura 2res/a - Estratto di P.R.G.C. vigente

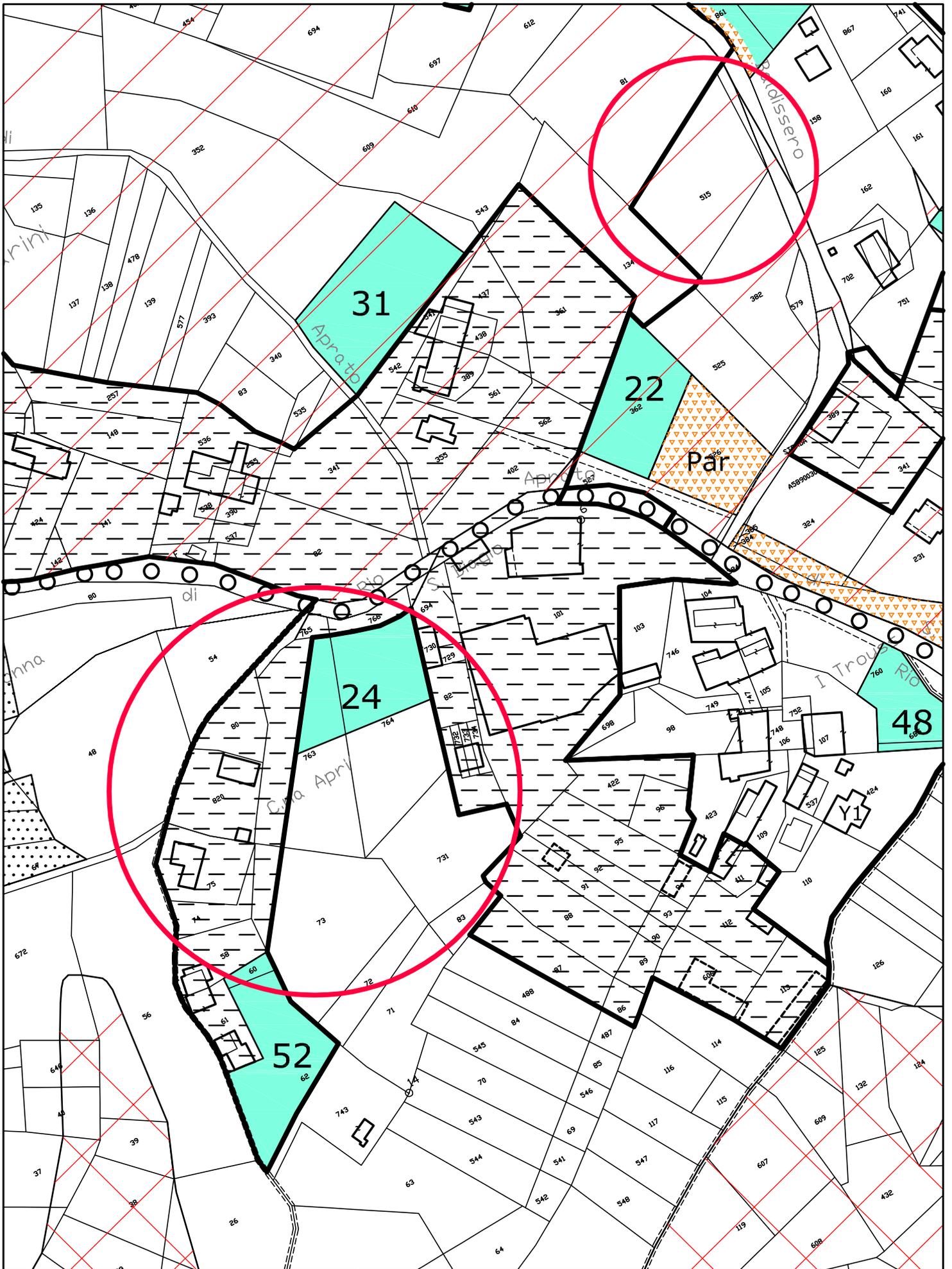


Figura 2res/b - Estratto di P.R.G.C. in variante

Stralcio dell'area normativa 29 e rettifica del perimetro del centro abitato

La modifica cartografica n.6 consiste nello stralcio totale dell'area normativa 29 che attualmente risulta "area per nuovi insediamenti residenziali".

L'area stralciata risulta pari a 3.386 mq. Tale modifica comporta la perdita di una capacità insediativa di 14,11 abitanti equivalenti che in futuro potrà essere recuperata in altri interventi.

Con l'eliminazione dell'area normativa 29 si rende anche necessaria la rettifica del limite del centro abitato. Si esclude da tale ambito tutta l'ex area residenziale n. 29, che viene inserita in area agricola, e la limitrofa area produttiva 17.

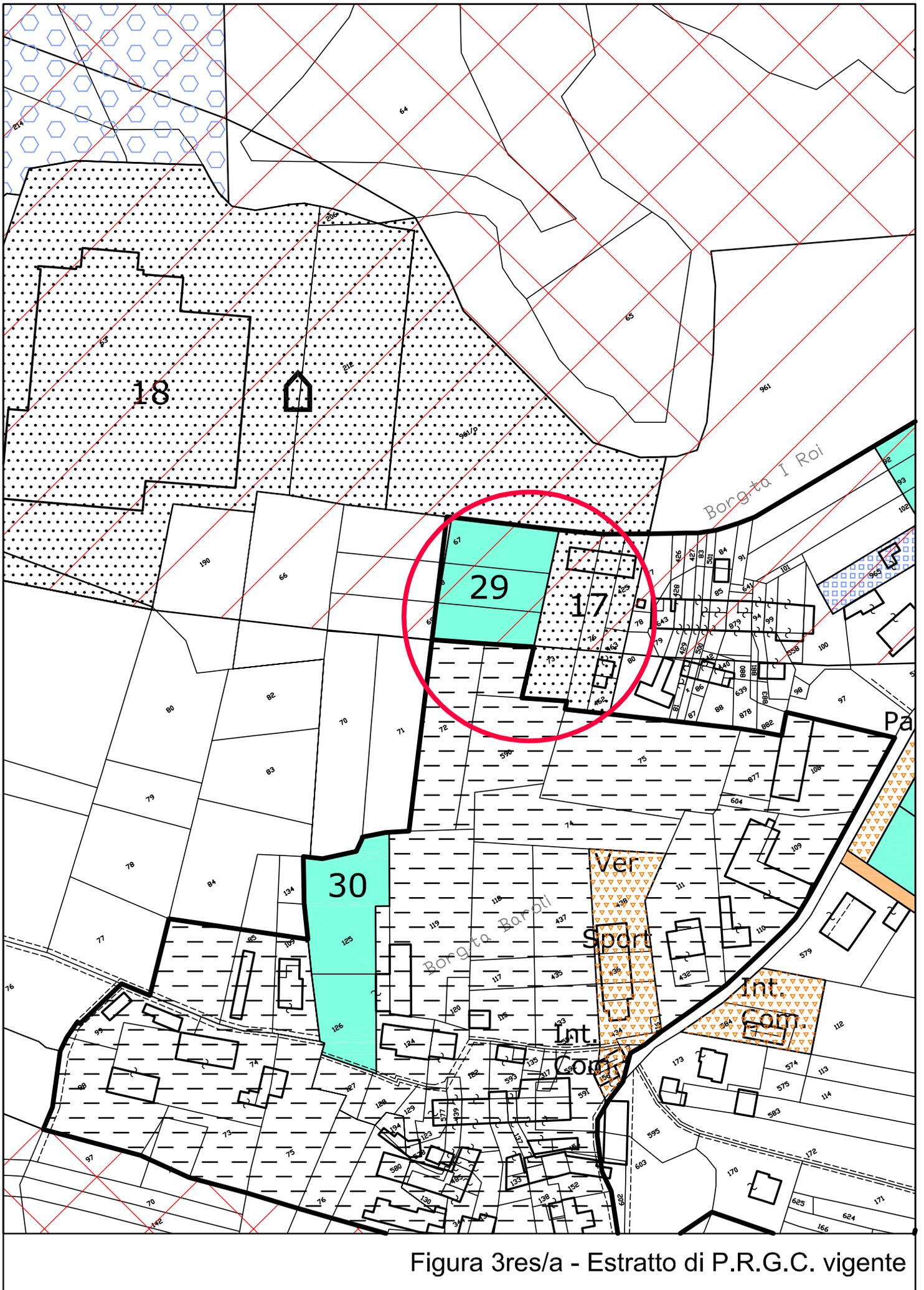


Figura 3res/a - Estratto di P.R.G.C. vigente

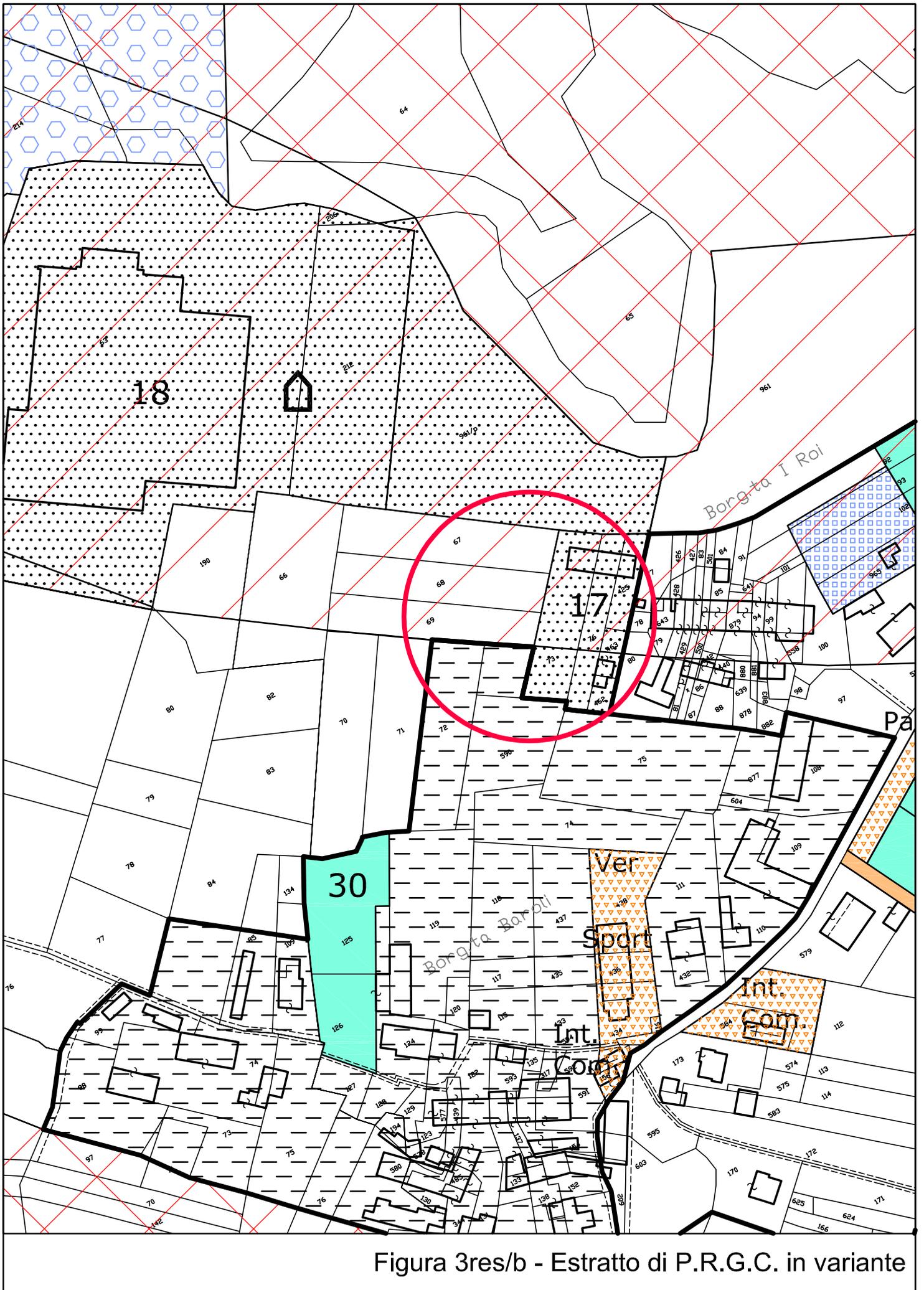


Figura 3res/b - Estratto di P.R.G.C. in variante

2.2.2 Aree per insediamenti produttivi

Nelle figure delle pagine seguenti vengono riportati gli stralci della tavola di P.R.G.C. vigente ed in variante relativi alle aree oggetto di modifiche cartografiche.

Per una più rapida ed agevole consultazione si riporta di seguito l'indice delle figure con indicazione delle modifiche che rappresentano:

FIGURA	MODIFICHE
Figura 1art/a – Estratto di P.R.G.C. vigente Figura 1art/b – Estratto di P.R.G.C. in variante	7. Stralcio area normativa 26 8. Stralcio area normativa 25''
Figura 2art/a – Estratto di P.R.G.C. vigente Figura 2art/b – Estratto di P.R.G.C. in variante	9. Ampliamento area normativa 15
Figura 3art/a – Estratto di P.R.G.C. vigente Figura 3art/b – Estratto di P.R.G.C. in variante	10. Stralcio area normativa 2 e rettifica del perimetro del nucleo frazionale rurale 11. Stralcio area normativa 29
Figura 4art/a – Estratto di P.R.G.C. vigente Figura 4art/b – Estratto di P.R.G.C. in variante	12. Ampliamento area normativa 32
Figura 5art/a – Estratto di P.R.G.C. vigente Figura 5art/b – Estratto di P.R.G.C. in variante	13. Ampliamento area normativa 6 con creazione dell'ambito 6/B
Figura 6art/a – Estratto di P.R.G.C. vigente Figura 6art/b – Estratto di P.R.G.C. in variante	14. Ripерimetrazione area normativa 11 con individuazione ambito 11/A

Stralcio area normativa n°26

L'area normativa 26 si trova in località Piano ed è così definita: "aree artigianali ed industriali con obbligo di SUE".

La variante n.7 consiste nello stralcio di tutta l'area 26. In questo modo viene recuperata una superficie produttiva spalmabile in altri ambiti pari a 10.080 mq che, considerato il rapporto di copertura di 0,6 assegnato all'area, comporta una superficie copribile di 6.048 mq circa.

Proprietaria dell'area in questione è la Società FINBAL s.r.l. che, come si vedrà al punto successivo, ha l'esigenza di ampliare la propria area produttiva individuata al numero 15 dal P.R.G.C. . Vi sarà quindi uno spostamento di aree edificabili tra lotti di proprietà della stessa Società.

L'attuale area normativa 26 verrà inserita tra le aree agricole.

Stralcio area normativa n°25''

L'area normativa 25'' si trova in località Piano ed è così definita: "Area a destinazione mista residenziale artigianale".

La variante n.8 consiste nello stralcio di tutta l'area 25''. In questo modo viene recuperata una superficie mista produttiva/residenziale spalmabile in altri ambiti pari a 1.371 mq che,

considerato il rapporto di copertura di 0,4 assegnato all'area, comporta una superficie copribile di 548 mq circa.

Come si vedrà nei punti successivi, vi è stata una richiesta di ampliamento dell'area normativa 32. Vi sarà quindi uno spostamento delle aree stralciate su tale ambito.

L'attuale area normativa 25'' verrà inserita tra le aree agricole.

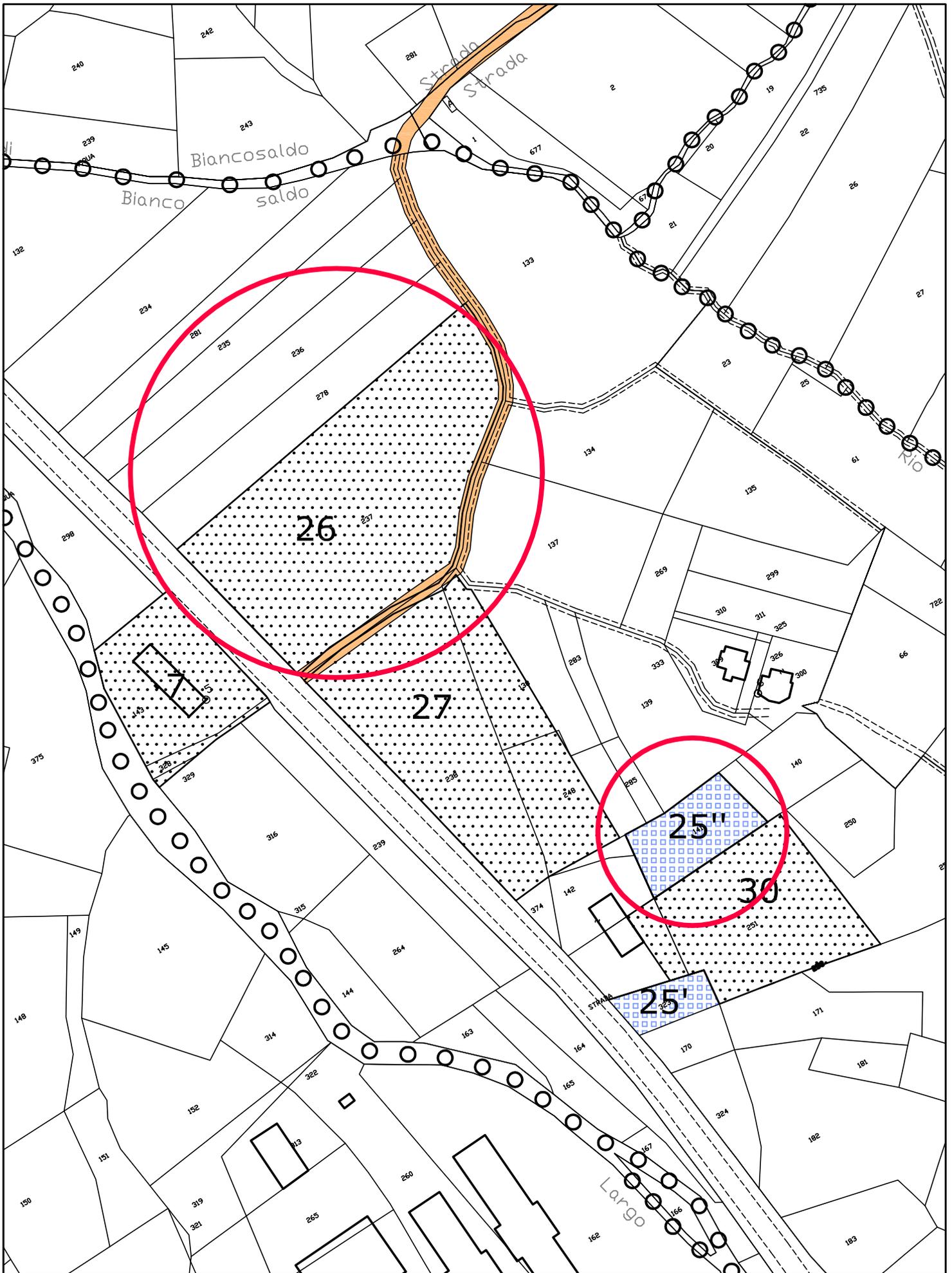


Figura 1art/a - Estratto di P.R.G.C. vigente

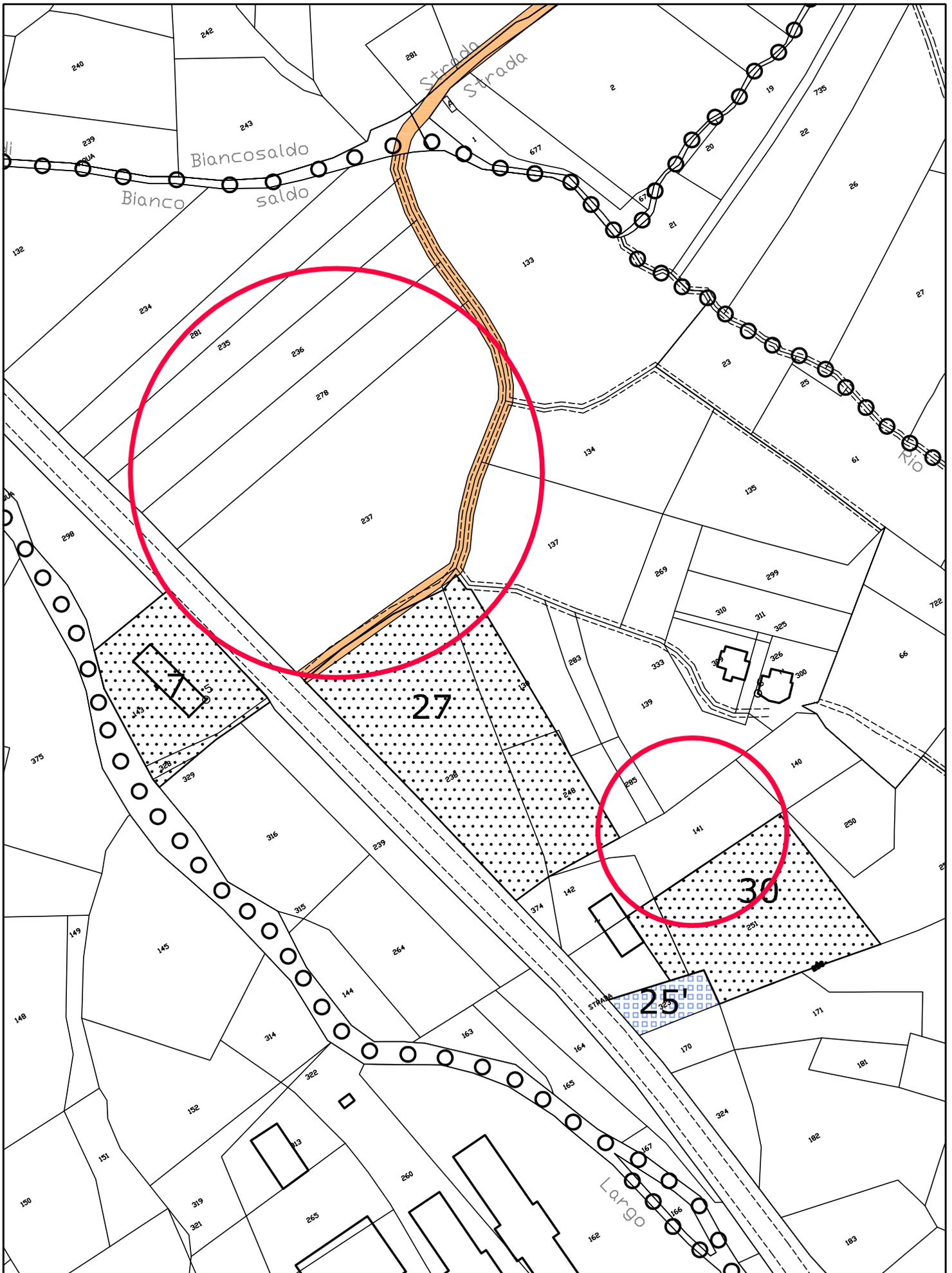


Figura 1art/b - Estratto di P.R.G.C. in variante

Ampliamento area normativa 15

Nell'area normativa 15 è insediata la Ditta FINBAL s.r.l. che opera nel settore della produzione di imballaggi in cartone ondulato e rappresenta una delle maggiori aziende del territorio, con un impatto economico e sociale importante.

La presente variante n. 9 si rende necessaria per garantire all'azienda la possibilità di ampliare gli stabilimenti ed allestire nuovi macchinari di grandi dimensioni utili a soddisfare tutte le commesse.

La capacità edificatoria recuperata dallo stralcio dell'area normativa 26 verrà quindi trasferita in un lotto di terreno posto a nord-est dell'area attualmente occupata dalla sede aziendale, operando un ampliamento di circa 10.080 mq dell'area normativa 15.

Per realizzare tale ampliamento sarà necessario spostare alcune aree a servizi attualmente individuate al confine nord-est del lotto 15. Si rimanda al paragrafo 2.2.3 per maggiori dettagli.

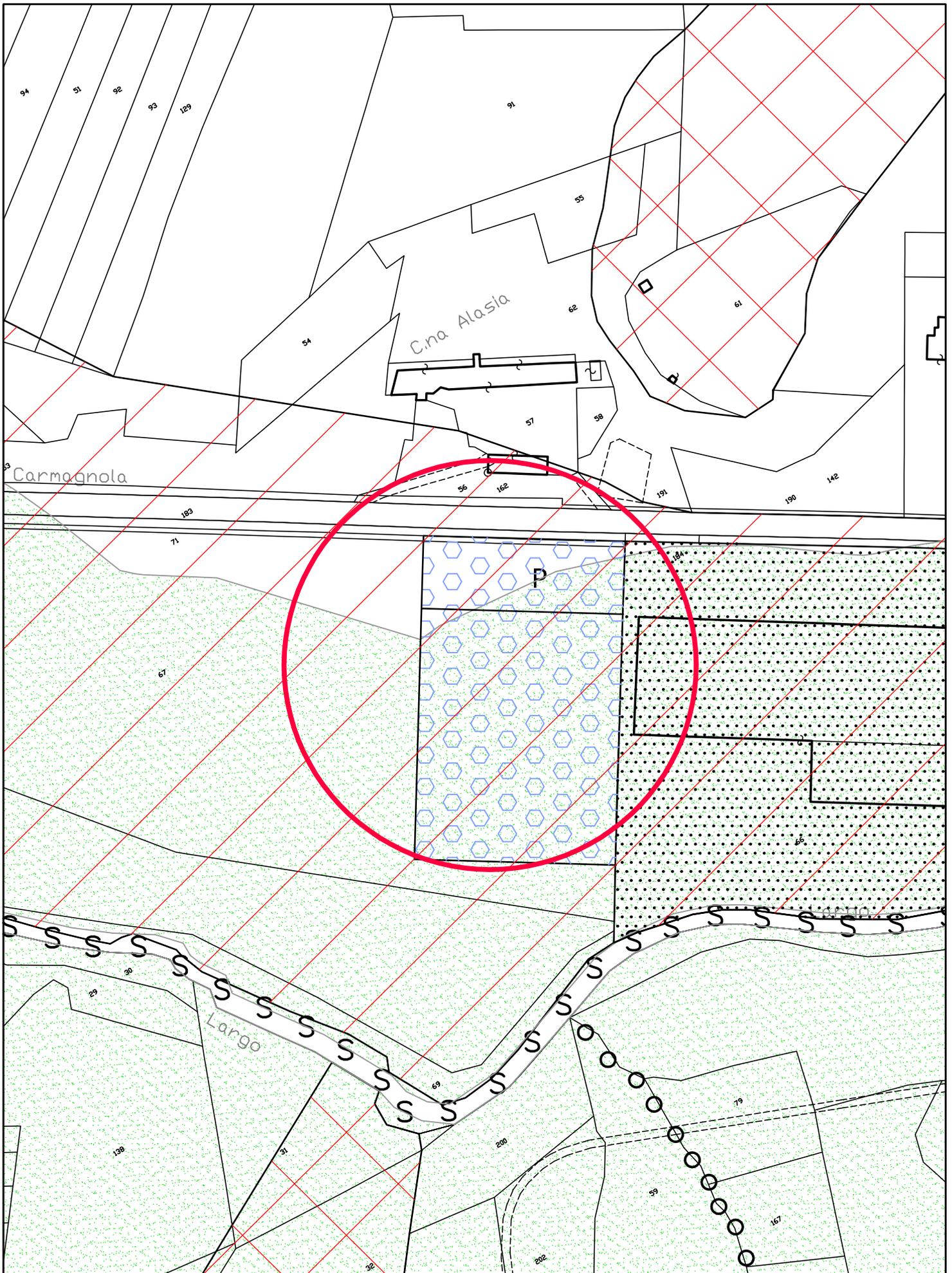


Figura 2art/a - Estratto di P.R.G.C. vigente

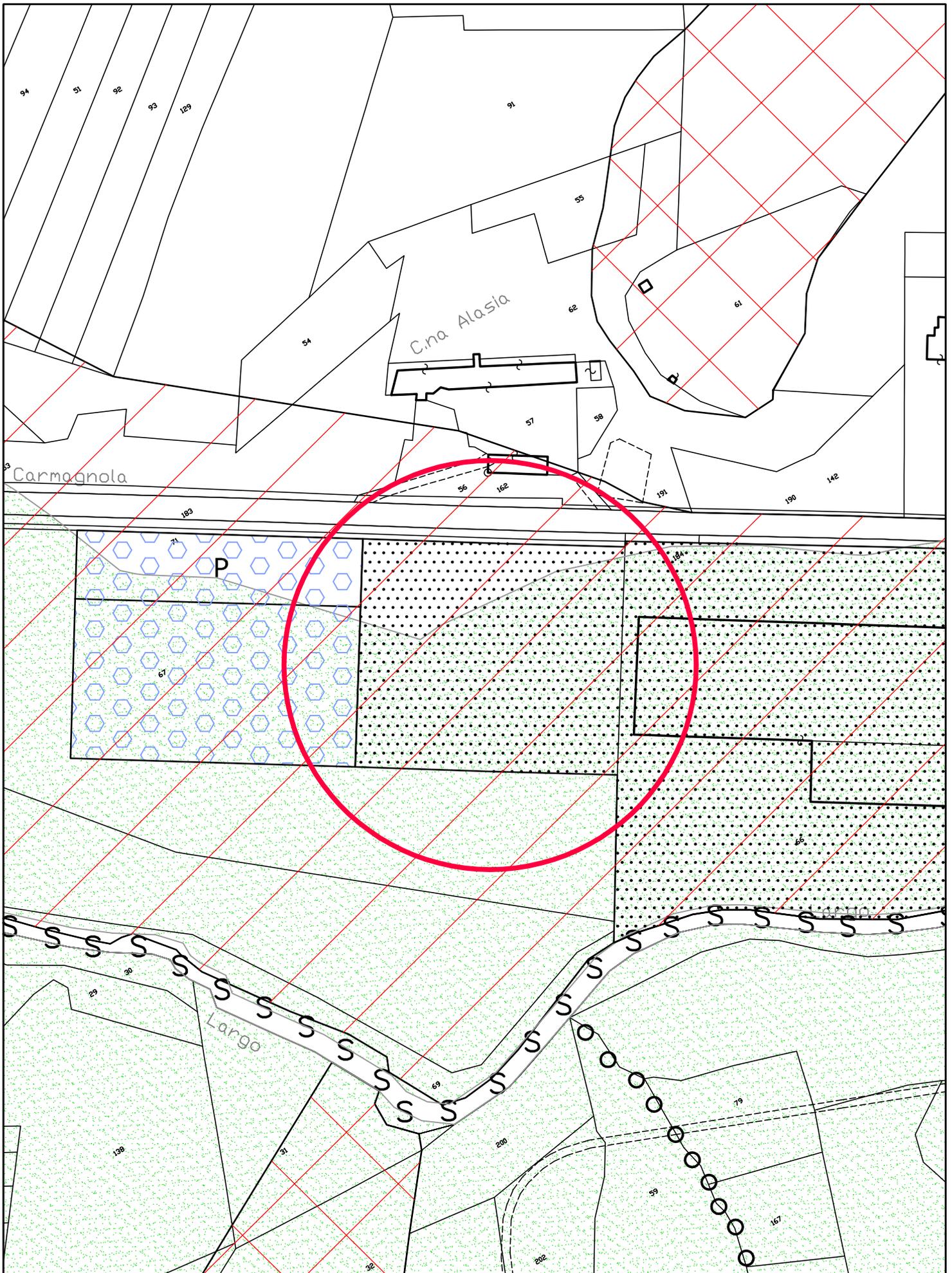


Figura 2art/b - Estratto di P.R.G.C. in variante

Stralcio area normativa n°2 e rettifica del perimetro del nucleo frazionale rurale

L'area normativa 2 si trova in località Aprato ed è così definita: “aree artigianali ed industriali”.

La variante n.10 consiste nello stralcio di tutta l'area 2.

In tale ambito s'insediò una piccola attività artigianale di falegnameria che, viste le dimensioni e lo scarso impatto delle lavorazioni condotte, risultava del tutto compatibile con il contesto insediativo residenziale nel quale si inseriva (nucleo frazionale rurale di Loc. Aprato).

Ad oggi tale attività risulta cessata e la proprietà ha la volontà di riconvertire ad uso abitativo l'edificio fino a pochi anni fa destinato ad uso artigianale.

Si ritiene auspicabile tale trasformazione urbanistica visto il contesto nel quale essa si inserisce.

La capacità edificatoria stralciata non viene recuperata in altre aree del territorio in quanto già sfruttata.

Tutta l'area normativa 2 stralciata verrà inserita nel “nucleo frazionale rurale”.

Con l'occasione della presente variante si procede anche all'aggiornamento della base catastale dell'area, prendendo atto di quanto già edificato e dei frazionamenti effettuali.

Stralcio area normativa n°29

L'area normativa 29 si trova in località Aprato ed è così definita: “aree artigianali ed industriali”.

Tale ambito risulta posizionato su un versante collinare e la viabilità di accesso risulta poco idonea a servire un'area di tipo produttivo. Per tali motivazioni il proprietario del lotto non è intenzionato a sviluppare le previsioni del PRGC.

La variante n.11 prevede quindi lo stralcio di tutta l'area 29.

L'ambito ha una superficie di 3.111 mq e per essa è previsto un rapporto di copertura pari a 0,6. Di conseguenza la capacità edificatoria che verrà stralciata e recuperata in altre aree del territorio è pari a 1.867 mq.

L'attuale area normativa 29 verrà inserita tra le aree agricole.

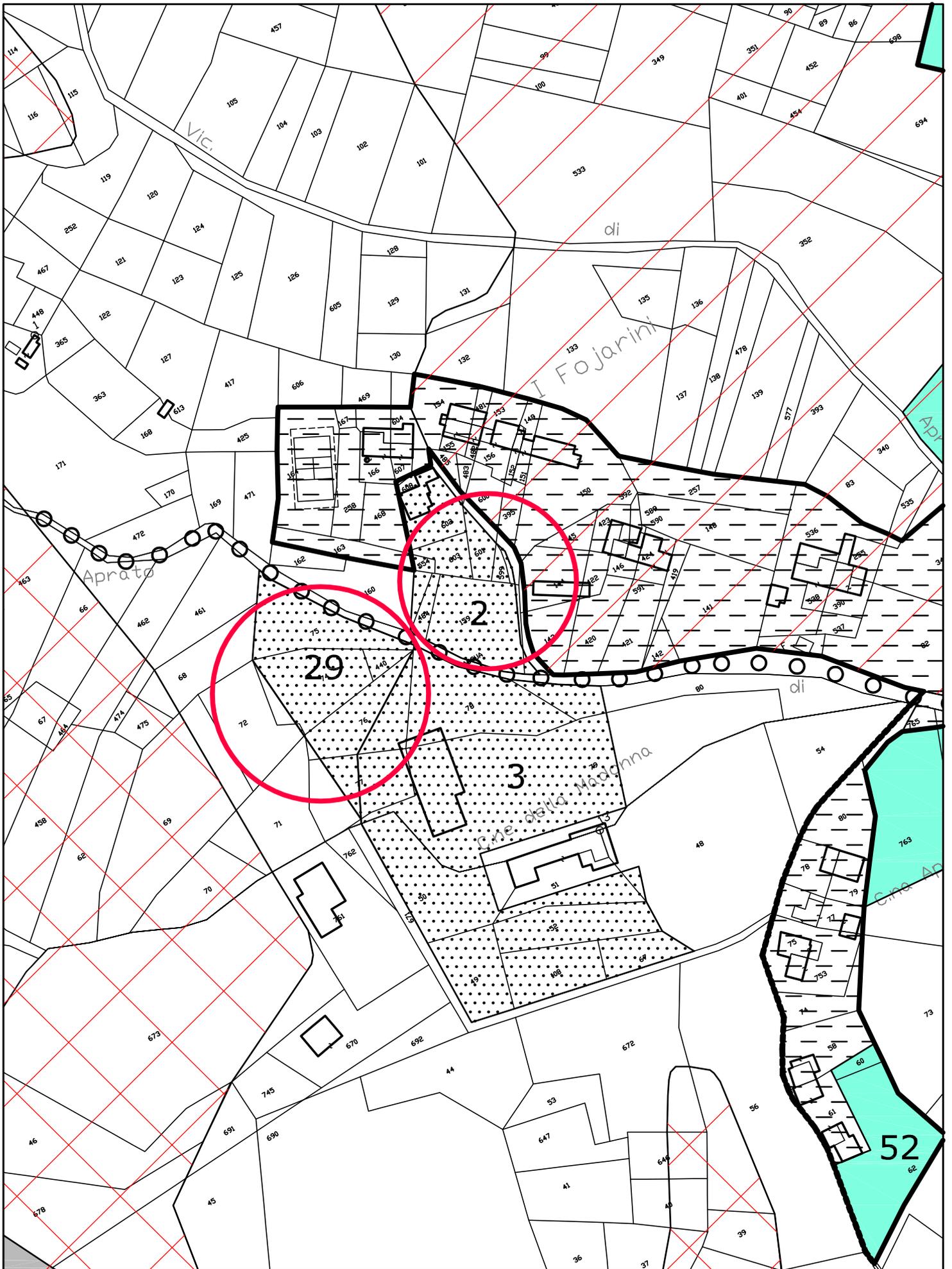


Figura 3art/a - Estratto di P.R.G.C. vigente

Ampliamento area normativa n°32

L'area normativa 32 si trova in località Baroli ed è così definita: “Area a destinazione mista residenziale artigianale”.

La variante n.12 consiste nell'ampliamento di tale ambito, recuperando la capacità edificatoria derivante dallo stralcio dell'omologa area normativa 25”.

L'ampliamento interesserà una superficie di 1.371 mq che, considerato il rapporto di copertura di 0,4 assegnato all'area, comporta una superficie copribile di 548 mq circa.

Tutte le aree in espansione sono limitrofe all'area 32 già individuata dal PRGC e catastalmente interessano i terreni così censiti: 92/p, 93/p e 102/p.

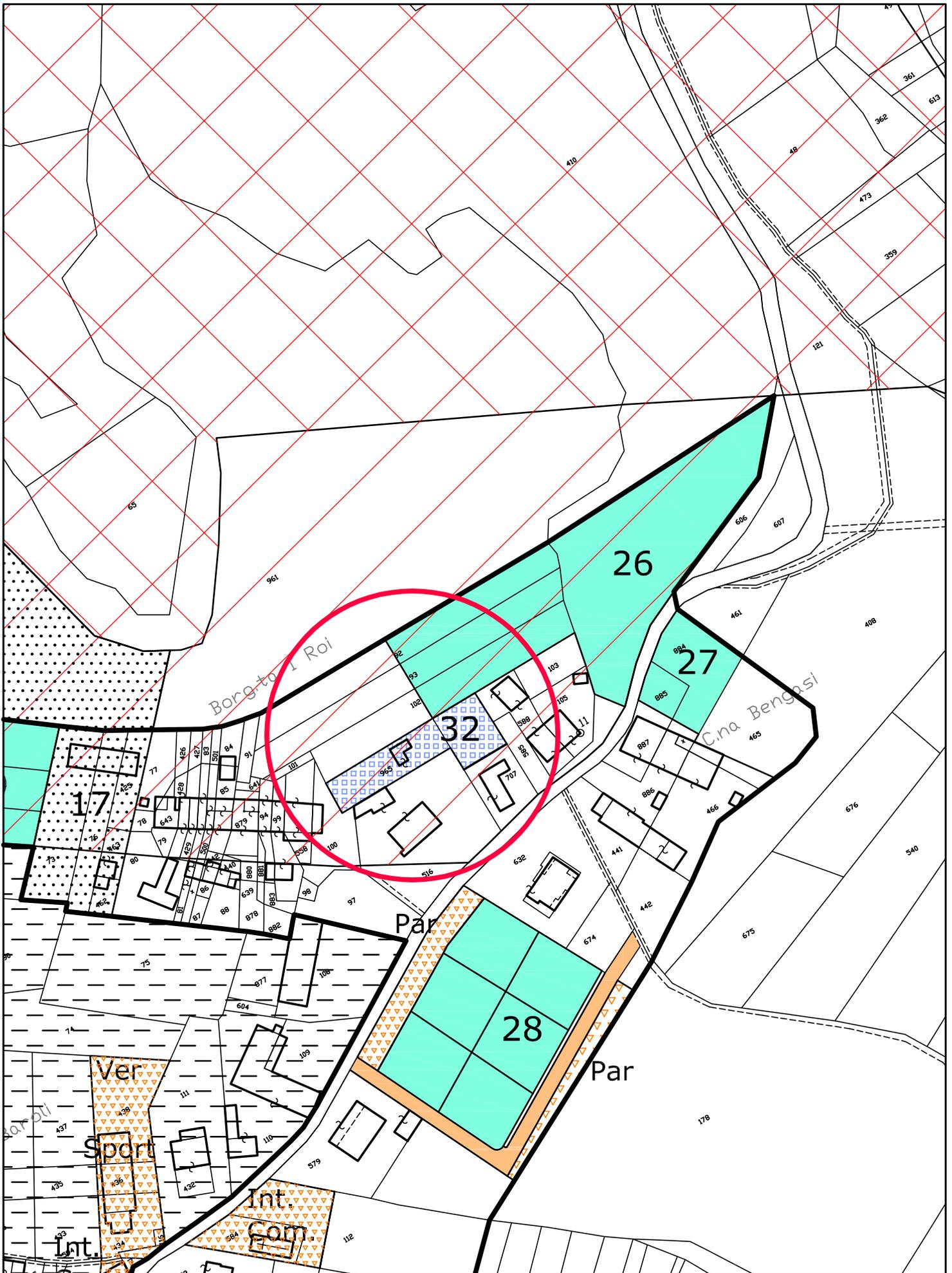


Figura 4art/a - Estratto di P.R.G.C. vigente

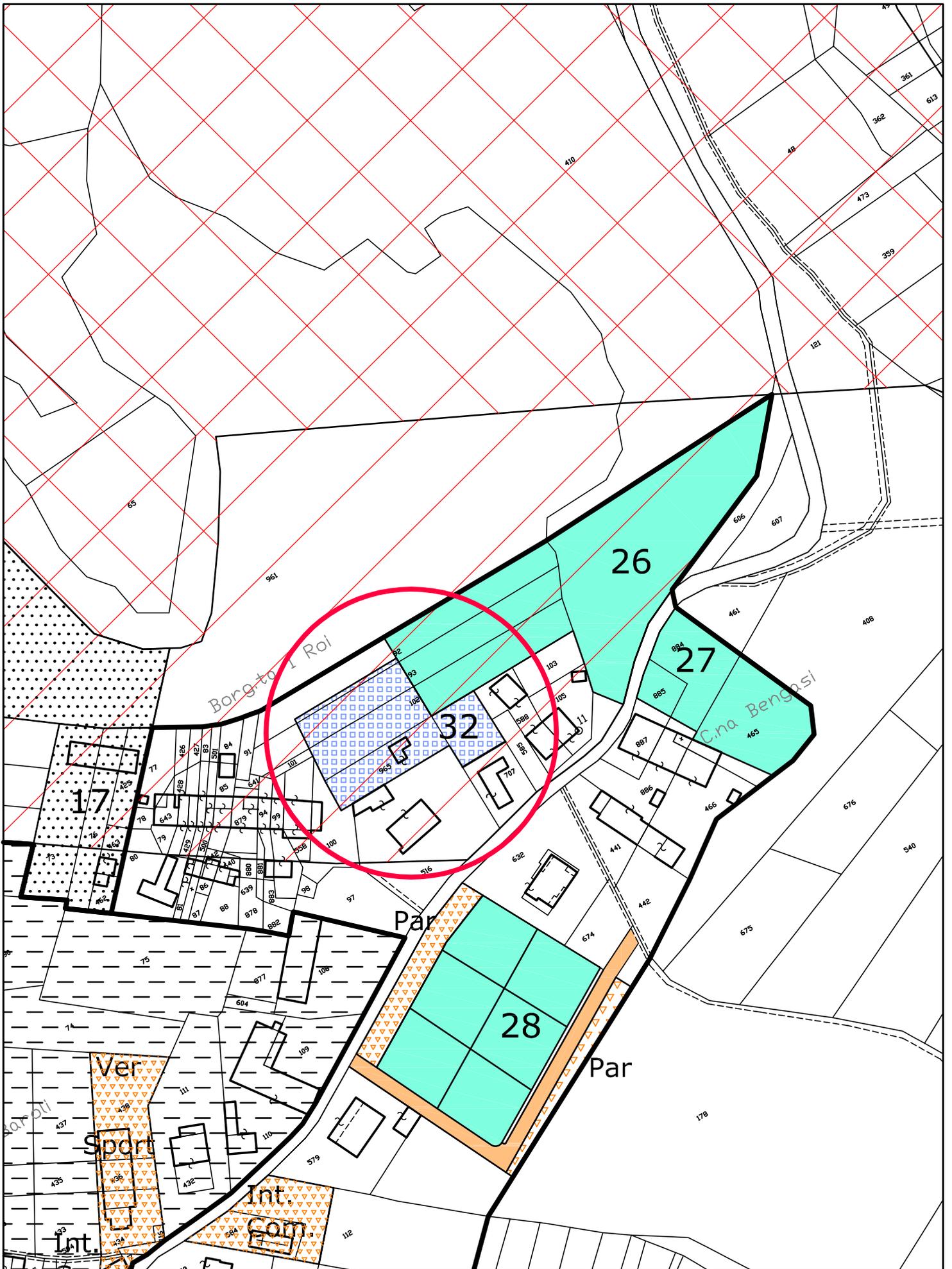


Figura 4art/b - Estratto di P.R.G.C. in variante

Ampliamento area normativa 6 con creazione dell'ambito 6/B

Nell'area normativa 6 è insediata la Ditta AGRICOLPLAST s.n.c. di Allasia Silvano & C. che opera nel settore della fornitura ed installazione di sistemi d'irrigazione per l'agricoltura. Tale azienda rappresenta un'importante realtà produttiva del territorio, con un impatto economico e sociale importante.

La presente variante n. 13 si rende necessaria per garantire all'azienda la possibilità di allestire nuovi spazi per il deposito dei materiali necessari per la propria attività.

La capacità edificatoria recuperata dallo stralcio dell'area normativa 29 verrà quindi trasferita in un lotto di terreno posto a sud-ovest dell'ambito normativo 6 attualmente individuato dal PRGC. Si tratta di parte della particella 201 al foglio 10.

L'ambito di ampliamento si trova oltre la SP119 e risulta già urbanizzato in quanto su di esso sono presenti un edificio residenziale disabitato ed un'ampia area cortilizia già in parte occupata da depositi di materiale. Esigenza della Ditta proprietaria dell'area, è quella di poter realizzare delle tettoie per il deposito dei materiali da essa commercializzati.

L'ampliamento interessa una superficie di 3.111 mq che, considerato il rapporto di copertura di 0,6 assegnato all'area, comporta una superficie copribile di 1.867 mq circa.

La nuova porzione in ampliamento viene individuata come area 6/B per distinguerla dal nucleo principale costituito dall'attuale sede aziendale.

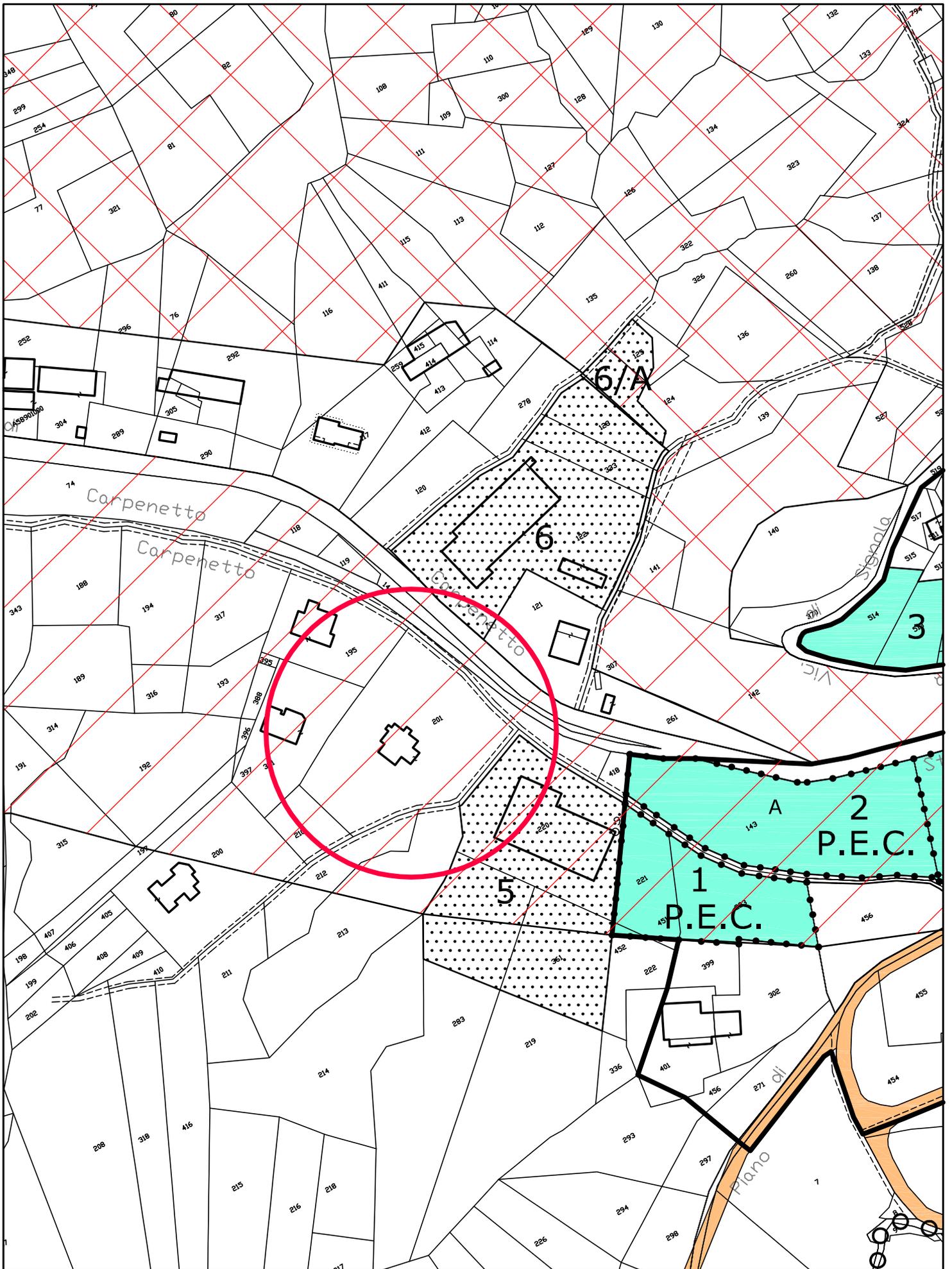


Figura 5art/a - Estratto di P.R.G.C. vigente

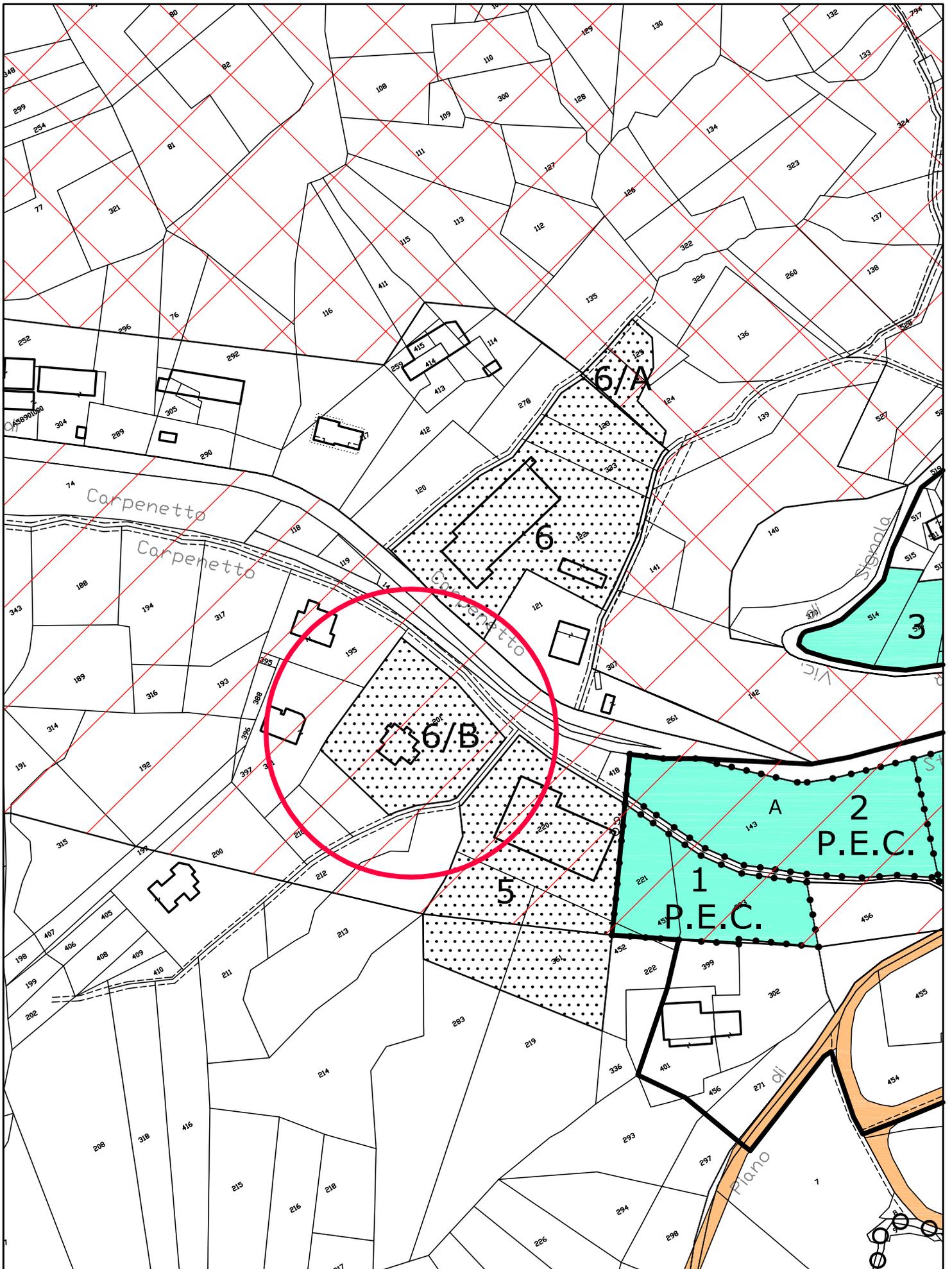


Figura 5art/b - Estratto di P.R.G.C. in variante

Riperimetrazione area normativa 11 con individuazione ambito 11/A

Si propone di ampliare l'area produttiva 11 al contorno degli stabilimenti produttivi esistenti.

Su tale porzione in ampliamento, identificata con la lettera 11/A, non viene prevista alcuna possibilità edificatoria in quanto potrà essere esclusivamente utilizzata come: deposito a cielo aperto, area di manovra dei mezzi che accedono alla limitrofa area produttiva 11 e ambito per aree verdi e cortine arboreo-arbustive di mascheramento delle infrastrutture esistenti.

In totale tale ambito si estende su tutta l'area di proprietà che è pari a circa 10.000 mq.

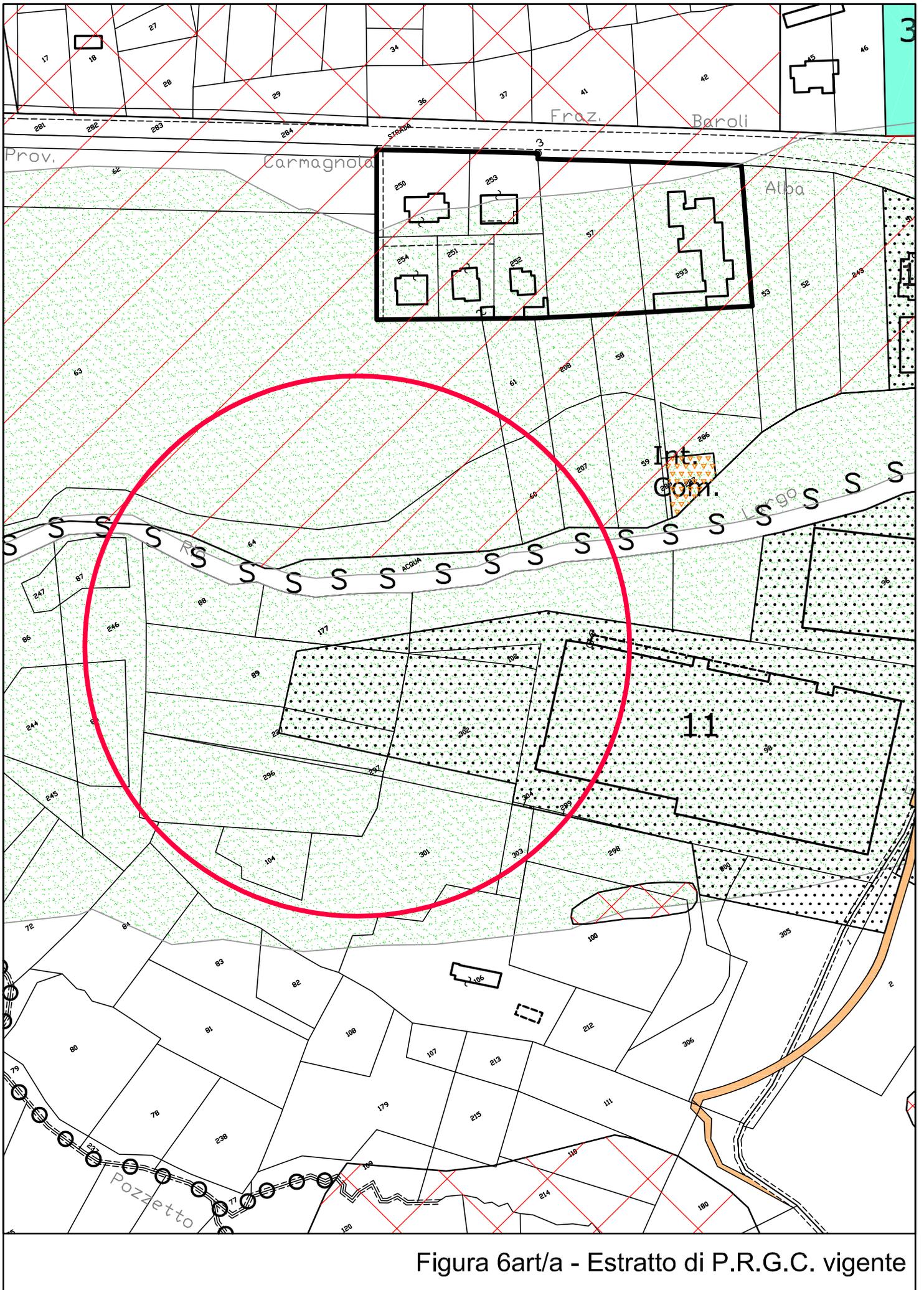


Figura 6art/a - Estratto di P.R.G.C. vigente

2.2.3 Aree per attrezzature al servizio delle attività produttive

Nelle figure delle pagine seguenti vengono riportati gli stralci della tavola di P.R.G.C. vigente ed in variante relativi alle aree oggetto di modifiche cartografiche.

Per una più rapida ed agevole consultazione si riporta di seguito l'indice delle figure con indicazione delle modifiche che rappresentano:

FIGURA	MODIFICHE
Figura 1serv.prod/a – Estratto di P.R.G.C. vigente Figura 1serv.prod/b – Estratto di P.R.G.C. in variante	15. spostamento “area per attrezzature al servizio delle attività produttive”

Spostamento “area per attrezzature al servizio delle attività produttive”

La modifica numero 15 consiste nello spostamento dell'area “per attrezzature al servizio delle attività produttive” posta in Frazione Baroli, 23, lungo la Strada Provinciale 10.

Tale area viene spostata oltre la porzione in ampliamento dell'area normativa 15 descritta nel precedente paragrafo 2.2.2.

La superficie dell'area a servizi viene mantenuta immutata ma viene ridisegnata con una forma diversa rispetto a quella attualmente prevista. Viene comunque mantenuta una geometria regolare dell'area a servizi in modo tale che possa essere sfruttata in modo semplice e razionale.

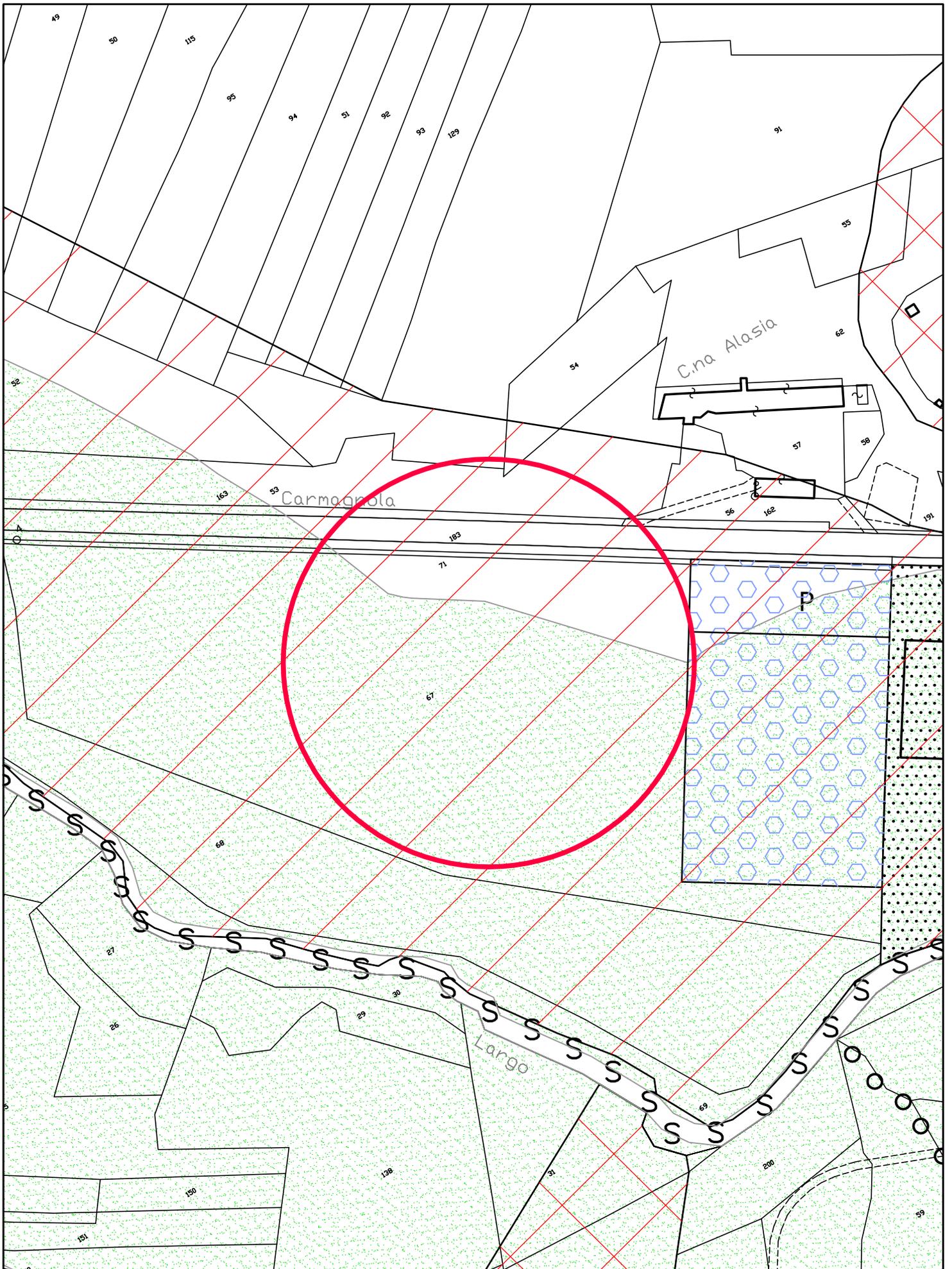


Figura 1serv.prod/a - Estratto di P.R.G.C. vigente

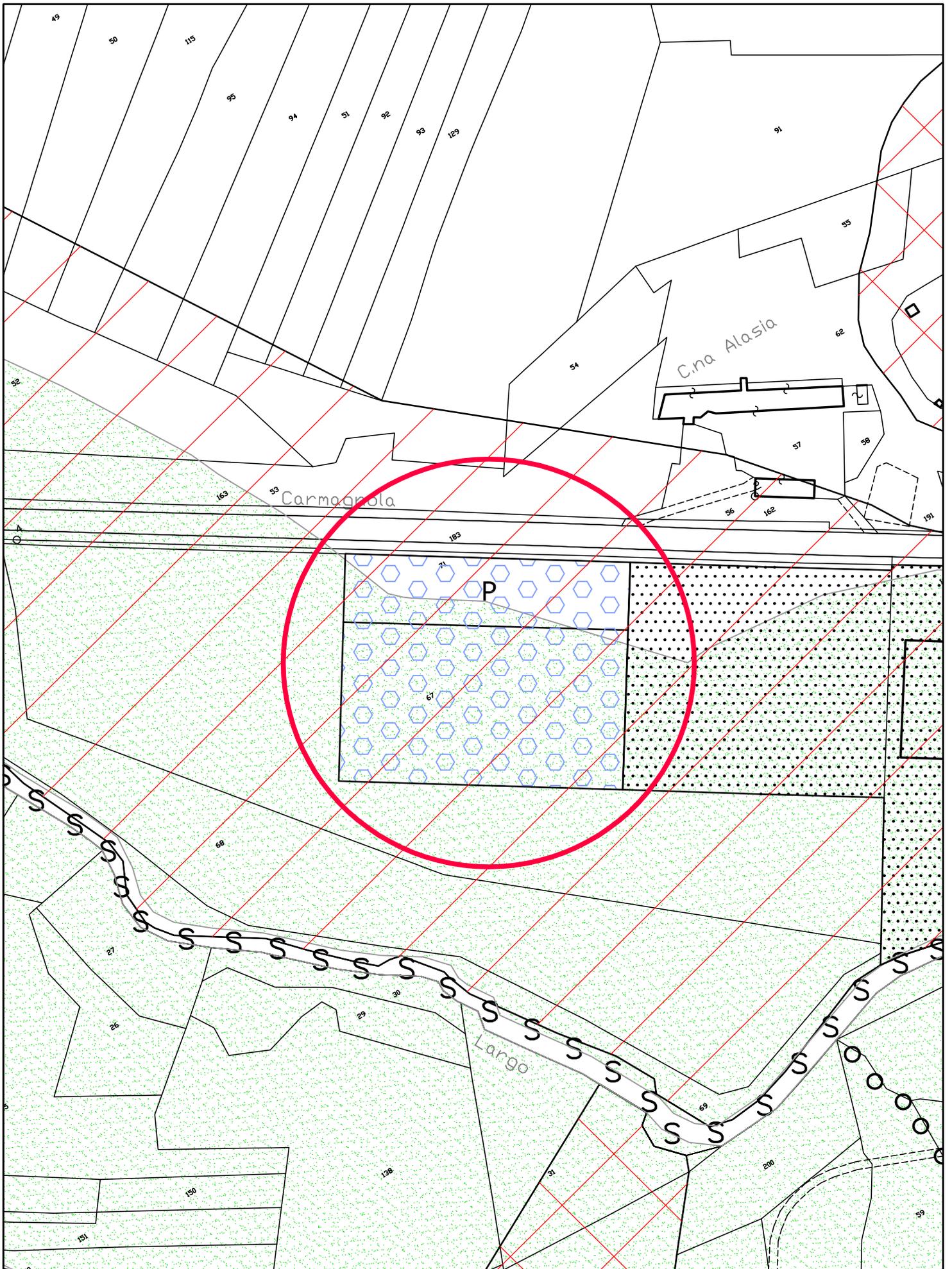


Figura 1serv.prod/b - Estratto di P.R.G.C. in variante

2.3 MODIFICHE NORMATIVE

Le variazioni introdotte riguardano i seguenti punti delle N.T.A. vigenti:

- il capo V “AREA A DESTINAZIONE RESIDENZIALE”;
- il capo VI “AREE ARTIGIANALI ED INDUSTRIALI”;
- il capo IX “AREE AGRICOLE”.

La principale modifica normativa riguarda la possibilità di utilizzare infissi e persiane non esclusivamente realizzati in legno ma anche in altri materiali alternativi quali PVC o alluminio.

Tale norma pare infatti superata viste le tecnologie attualmente disponibili che permettono di produrre e montare infissi con una finitura “effetto legno” sebbene realizzati in una materia prima diversa.

Questa modifica sarà applicata a tutto il territorio comunale.

Per quanto riguarda il centro storico viene inoltre inserita una norma per fare in modo che i progetti di ristrutturazione che coinvolgono anche le facciate degli edifici, approfondiscano l'analisi delle stesse, per evidenziarne i punti di pregio e quelli di “disturbo”. Tale studio risulta indispensabile per poter gestire al meglio i restauri, valorizzando gli elementi di pregio architettonico ed intervenendo con mitigazioni sugli elementi di disturbo.

Nel capo IX “AREE AGRICOLE” viene poi rivista la possibilità d'intervento all'interno dei nuclei frazionali rurali.

Diverse aziende agricole risultano insediate all'interno dei nuclei frazionali rurali in vecchi cascinali ristrutturati. In questi ambiti gli imprenditori agricoli hanno spesso difficoltà a realizzare le strutture edilizie di cui hanno bisogno rispettando il limite del 30% del rapporto di copertura attualmente previsto dal PRGC.

Si propone quindi una variante che possa risolvere il problema appena descritto dando la possibilità agli operatori del mondo agricolo di adeguare le proprie strutture produttive.

2.3.1 Aree per insediamenti residenziali

Nel capo V “AREA A DESTINAZIONE RESIDENZIALE” vengono eliminati i riferimenti alle aree per nuove edificazioni n° 29, 32 e 44 e viene modificato l'indice di fabbricabilità per l'area normativa 47.

Al paragrafo 5.2 “operatività entro il nucleo storico” viene modificata la norma circa gli interventi di ristrutturazione delle facciate.

Al paragrafo 5.4 “operatività nel centro abitato” viene modificata la norma relativa alle tipologie di infissi utilizzabili.

Segue uno stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione debitamente modificate con le variazioni introdotte nella presente Variante Parziale n. 10.

Le modifiche introdotte sono evidenziate con scrittura in grassetto per le parti di testo aggiunte (es. **aggiunta**) e con barratura orizzontale per le parti di testo stralciate (es. **stralcata**)

sopraelevazioni di porzioni di fabbricati esistenti ante 1967 funzionali a modesti ampliamenti volti ad una migliore distribuzione degli spazi interni ed alla dotazione di servizi igienici.

Ogni altro intervento deve avvenire nel rispetto delle caratteristiche edificatorie di cui ai commi successivi:

a) Rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

- superficie coperta esistente
- numero dei piani esistenti
- altezze esterne esistenti (è ammessa una tolleranza di mt.0,80 in più o in meno solo nel caso di ristrutturazione edilizia di tipo B che preveda allineamenti dei cornicioni o dei colmi con quelli degli edifici esistenti adiacenti o la modifica delle quote di imposta minima degli orizzontamenti dei piani stabilite in mt. 2,70=).

b) Conservazione del tessuto viario esistente.

c) ~~Mantenimento dei materiali di facciata (interni ed esterni), dei manti e dei materiali di copertura ed in genere di tutti i materiali caratteristici della tipologia architettonica del Nucleo Storico.~~

~~In particolare i tetti dovranno essere realizzati in coppi alla piemontese, su orditura in legno; i camini nuovi dovranno essere eseguiti avendo a modello quelli preesistenti; i serramenti esterni dovranno essere in legno con persiane ad "ala larga" di tipo antico. I nuovi intonaci dovranno essere eseguiti con frattazzo "alla piemontese".~~

~~I particolari architettonici quali balconi in pietra, modiglioni, ferri battuti, ringhiere, dipinti, edicole ed altri significativi dettagli storici ed architettonici dovranno essere rigorosamente conservati o ripristinati. Il colore esterno degli edifici sarà indicato dall'Amministrazione Comunale sulla base di uno studio unitario del colore esteso a tutte le aree di Centro Storico.~~

Conservazione del patrimonio edilizio di pregio storico ed architettonico e mitigazione degli elementi estranei ed incoerenti con il contesto.

Per raggiungere tali obiettivi, ogni intervento dovrà prevedere apposite azioni a seguito di un'attenta indagine progettuale dell'edificio in rapporto al contesto circostante e alle scelte costruttive adottate dalla pratica tradizionale.

Alle istanze di autorizzazione relative ad interventi complessivi di restauro o ristrutturazione edilizia che intervengano anche sulle facciate, dovrà quindi essere allegata relazione tecnica corredata da particolari costruttivi che individuino gli elementi dell'edificio da valorizzare e mantenere e gli elementi "di disturbo" che devono essere mitigati e, laddove possibile, devono essere eliminati o sostituiti con elementi coerenti ai caratteri tipologici della facciata e del contesto urbano.

Tutti gli interventi dovranno osservare le seguenti prescrizioni per i materiali edilizi:

- tetto in coppi o similari**
- infissi e persiane alla piemontese in legno o materiale diverso (pvc, alluminio, ecc...). E' ammessa la finitura con legno a vista semplicemente impregnato e protetto da vernici trasparenti o la finitura "effetto legno" per gli altri materiali. Per tutte le tipologie di serramenti è poi ammessa la finitura laccata in colori da concordare con l'Ufficio Tecnico. Persiane e infissi della stessa facciata devono avere la stessa forma e lo stesso colore.**
- intonaci alla piemontese**

Tutti i particolari architettonici come camini, balconi, inferriate, modiglioni, zoccolature, soglie, davanzali ecc. dovranno essere

definiti in sede progettuale avendo a modello quelli esistenti negli edifici di antico impianto.

- d) Tettoie, bassi fabbricati, superfetazioni, aggiunte in epoca recente non possono essere in alcun modo ristrutturate; l'unico intervento ammesso è la demolizione.
- e) Sono ammessi interventi di trasformazione in residenza dei fienili e portici esistenti già chiusi su almeno tre lati ad esclusione di tettoie e bassi fabbricati a qualsiasi titolo utilizzati.
- f) Il colore esterno degli edifici sarà concordato con l'Ufficio Tecnico presso il quale è reperibile la campionatura di colori ammissibili.

Comunque in tutto il Centro Storico, per particolari condizioni di degrado ambientale è facoltà dell'Amministrazione richiedere che l'intervento venga effettuato tramite Piano di Recupero redatto ai sensi dell'art. 41bis della L.R. 56/77 e s.m.i.. L'obbligo di preventivo Piano di Recupero sarà imposto con Delibera Consigliare a sensi 3° comma, art. 27, Legge 457/78 e 2° comma, art. 32 L.R. 56/77 e s.m.i..

5.4. – OPERATIVITÀ NEL CENTRO ABITATO

E' individuato sulle tavole di P.R.G.C. in scala 1:5.000 e 1:2.000 e comprende aree destinate a servizi per il rispetto degli standards urbanistici, fasce di rispetto, aree edificate ed aree libere destinate a nuova edificazione.

- 1) Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente.
 - A) Interventi, ai sensi dell'art. 13 della L.R. 56/77, di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di ristrutturazione urbanistica, di demolizione e ricostruzione nel rispetto delle volumetrie massime esistenti.

B) Interventi di trasformazione di portici già chiusi su almeno tre lati, fienili collegati con le originarie residenze agricole e facenti parte integrante del fabbricato principale, per i quali sono ammessi cambiamenti di destinazione d'uso, limitatamente a quelle destinazioni ritenute dalle norme generali compatibili con le aree a destinazione residenziale. Sono escluse da tale trasformazione tettoie e bassi fabbricati a qualsiasi titolo utilizzati.

Per la porzione di centro abitato in Fraz. Aprato posta a sud del Rio San Biagio è vietata la trasformazione dei fabbricati rurali esistenti soggetti a vincolo di destinazione agricola ai sensi dell'art.25 della L.R. 05/12/1977 n.56 e s.m.i.

C) Per tutti i fabbricati a destinazione residenziale esistenti nel Centro Abitato è ammesso, in un'unica soluzione, un incremento del 40% per ogni unità abitativa per il miglioramento delle condizioni igieniche o dell'impianto distributivo o per la costruzione di bassi fabbricati (minimo ammesso 25 mq. e con massimo ammissibile di 50 mq. di superficie utile – l'ampliamento non potrà costituire una nuova unità abitativa).

Tale incremento non è ammesso nel caso di recupero di volumetrie secondo quanto previsto al punto B) mentre è ammesso per tutti gli interventi previsti al punto A).

Tali interventi dovranno avvenire rispettando le seguenti condizioni:

- siano mantenuti i numeri di piani esistenti;
- siano mantenute le altezze esistenti (è ammessa una tolleranza di mt. 0,80 in più o in meno solo nel caso di allineamenti dei cornicioni o dei colmi con quelli degli edifici esistenti adiacenti o per la modifica delle quote di imposta minime degli orizzontamenti dei piani stabilite in mt. 2,70=);
- siano rispettate le caratteristiche edificatorie;

– siano mantenute le cortine e gli allineamenti esistenti; eventuali rettifiche od arretramenti potranno essere imposti dall'Amministrazione Comunale per modifiche alla rete viaria. Nella ricostruzione delle cortine non dovranno essere lasciati frontespizi nè laterali, nè sulle fronti;

– siano rispettate le seguenti distanze:

- | | |
|---|---|
| - distanze dai confini | 5,00 mt. o
costruzioni a confine |
| - distanze dai fabbricati latitanti | 10,00 mt. o
costruzioni inaderenza |
| - distanze dai fili stradali | 6,00 mt. per
costruzioni isolate;
nelle cortine esistenti
è ammessa la
ricostruzione a filo
degli spazi pubblici |
| - da strade provinciali nelle zone
esterne alla delimitazione del
Centro Abitato definita con D.G.
n° 173 del 28/12/93 ai sensi
Art.4 D.L. 285/92 | 10,00 mt. |
| - distanze da piccoli rii o bealere | vedasi prescrizioni
geologico-tecniche |

Le sopraelevazioni e gli ampliamenti di fabbricati esistenti, ove e per quanto ammessi dalle norme generali, possono avvenire anche in deroga alle distanze dagli spazi pubblici di cui al comma precedente purchè avvengano rispettando gli allineamenti del fabbricato oggetto dell'intervento.

In sede di Piano di Recupero la delimitazione dell'ambito individuato dal P.R.G.C. può, in casi motivati, essere modificata con l'ammissibilità di suddivisione in comparti minimi di intervento: in ogni caso di sub-ambito individuato dal P.R. deve comprendere tutte le unità immobiliari costituenti un unico fabbricato.

Per tale ambito lo strumento esecutivo a cui è subordinato il rilascio delle Concessioni Edilizie può prevedere, nel rispetto delle volumetrie esistenti l'integrale sostituzione degli edifici e la loro ricostruzione con sagome ed allineamenti diversi da quelli preesistenti.

Devono comunque essere rispettate le seguenti condizioni:

- siano mantenuti i numeri di piani esistenti;
- siano mantenute le altezze esistenti (è ammessa una tolleranza di mt.0,80 in più o in meno solo nel caso di allineamenti dei cornicioni o dei colmi con quelli degli edifici esistenti adiacenti o per la modifica delle quote di imposta minime degli orizzontamenti dei piani stabilite in mt. 2,70=);
- siano rispettate le caratteristiche edificatorie;
- siano rispettate le seguenti distanze:
 - distanze dai confini 5,00 mt. o
costruzioni a confine
 - distanze dai fabbricati latitanti 10,00 mt. o
costruzioni in
aderenza
 - distanze dai fili stradali 6,00 mt. per
costruzioni isolate;
nelle cortine esistenti
è ammessa la
ricostruzione a filo
degli spazi pubblici.

Nell'area di Centro Abitato di impianto originario esistente a valle del Centro Storico verso la frazione Aprato i tetti dovranno essere realizzati in coppi alla piemontese, su orditura in legno, i camini nuovi dovranno essere eseguiti avendo a modello quelli preesistenti; ~~i serramenti esterni dovranno essere in legno con persiane ad ala larga di tipo antico.~~

Si dovranno adottare infissi e persiane alla piemontese in legno o materiale diverso (pvc, alluminio, ecc...). E' ammessa la finitura con legno a vista semplicemente impregnato e protetto da vernici trasparenti o la finitura "effetto legno" per gli altri materiali. Per tutte le tipologie di serramenti è poi ammessa la finitura laccata in colori da concordare con l'Ufficio Tecnico. Persiane e infissi della stessa facciata devono avere la stessa forma e lo stesso colore.

I nuovi intonaci dovranno essere eseguiti con frattazzo "alla piemontese".

Nelle restanti aree di Centro Abitato i tetti dovranno essere realizzati in coppi alla piemontese o in tegole laterizie, su orditura in legno; in presenza di coperture in eternit da sostituire è anche ammesso l'uso di lamiera in acciaio preverniciato o in rame, i camini nuovi dovranno essere eseguiti avendo a modello quelli preesistenti; ~~i serramenti esterni dovranno essere in legno con persiane ad ala larga di tipo antico. Sarà inoltre consentito, a giudizio insindacabile della Commissione Edilizia, l'utilizzo di serramenti o persiane in alluminio o in ferro previa campionatura sia del tipo di serramento che del tipo di colore prescelto.~~

Si dovranno adottare infissi e persiane alla piemontese in legno o materiale diverso (pvc, alluminio, ecc...). E' ammessa la finitura con legno a vista semplicemente impregnato e protetto da vernici trasparenti o la finitura "effetto legno" per gli altri materiali. Per tutte le tipologie di serramenti è poi ammessa la finitura laccata in colori da concordare con l'Ufficio Tecnico. Persiane e infissi della stessa facciata devono avere la stessa forma e lo stesso colore.

I nuovi intonaci dovranno essere eseguiti con frattazzo "alla piemontese".
In generale in tutti il Centro Abitato i particolari architettonici quali balconi in pietra, modiglioni, ferri battuti, ringhiere, dipinti, edicole ed altri significativi dettagli storici ed architettonici dovranno essere rigorosamente conservati o ripristinati.

Il colore esterno degli edifici sarà indicato dall'Amministrazione Comunale sulla base di uno studio unitario del colore esteso a tutte le aree di Centro Storico.

– Tettoie, bassi fabbricati, superfetazioni, aggiunte in epoca recente non possono essere in alcun modo ristrutturate; l'unico intervento ammesso è la demolizione.

– Sono ammessi interventi di trasformazione in residenza dei fienili e portici esistenti già chiusi su almeno tre lati ad esclusione di tettoie e bassi fabbricati a qualsiasi titolo utilizzati.

E) Ampliamento una tantum di edificio esistente.

Il fabbricato in località Aprato individuato in cartografia con la lettera Y1 può essere oggetto di opere di demolizione, ricostruzione ed ampliamento di 350 mc a scopo residenziale.

..... invariato omissis.....

b) Aree normative n. 20 – 21 – 22 – 24 – 26 – 27 – ~~29~~ – 30 – 31 – 49 – 50

Interventi di nuova edificazione da effettuarsi con singola concessione con indice di fabbricabilità 0,5 mc./mq.

- | | |
|--------------------------------|--------------|
| – rapporto di copertura | 20 % |
| – indice di fabbricabilità | 0,50 mc./mq. |
| – numero dei piani fuori terra | 2 |

- altezza massima 7,50 mt.
- distanza dai confini 5,00 mt. o a confine
- distanza dai fabbricati latitanti 10,00 mt. o costruzioni in
aderenza
- distanza dai fili stradali 6,00 mt. salvo maggiori
distanze per
fasce di rispetto
- distanza da strade provinciali nelle
zone esterne alla delimitazione del
Centro Abitato definita con D.G.
n° 173 del 28/12/93 ai sensi
Art.4 D.L. 285/92 10,00 mt. salvo maggiori
distanze per
fasce di rispetto
- parcheggio privato 1 mq / 10 mc.
- area a verde privato 30 % superficie lotto

Per le prescrizioni geologico tecniche si faccia riferimento agli elaborati geologici.

Per quanto riguarda l'Area Normativa 50, che risulta posizionata a ridosso di una curva della S.P.119, si rammenta che il Settore Viabilità della Provincia di Cuneo ha l'esigenza che non vengano previsti accessi sulla S.P.119 e che le edificazioni mantengano una fascia di rispetto di 10 metri dal confine della Strada Provinciale. Inoltre, ai fini della sicurezza, dovranno essere posizionati appositi guard rail (a carico dei proponenti dell'intervento di nuova edificazione) lungo l'intero fronte dell'area delimitante la strada di competenza provinciale, per il posizionamento e

distanze dalla S.P. dovrà essere richiesto apposito nulla osta all'Ufficio Tecnico Provinciale.

c bis) Aree normative n. 32— 34 – 36 – 37 – 47

Interventi di nuova edificazione da effettuarsi con singola concessione con indice di fabbricabilità 0,61 mc./mq.

- rapporto di copertura 20 %
- indice di fabbricabilità 0,61 mc./mq.
- (0,21 mc./mq. per l'area normativa 47)**
- numero dei piani fuori terra 2
- altezza massima 7,50 mt.
- distanza dai confini 5,00 mt. o a confine
- distanza dai fabbricati latitanti 10,00 mt. o costruzioni in
aderenza
- distanza dai fili stradali 6,00 mt. salvo maggiori
distanze per
fasce di rispetto
- distanza da strade provinciali nelle
zone esterne alla delimitazione del
Centro Abitato definita con D.G.
n° 173 del 28/12/93 ai sensi
Art.4 D.L. 285/92 10,00 mt. salvo maggiori
distanze per
fasce di rispetto
- parcheggio privato 1 mq / 10 mc.
- area a verde privato 30 % superficie lotto

Per le prescrizioni geologico tecniche si faccia riferimento agli elaborati geologici.

Il rilascio del Permesso di Costruire per nuove edificazioni sull'Area Normativa 47 è subordinato alla sottoscrizione di un atto unilaterale di impegno da parte del proponente ad eseguire interventi di rimboschimento su nuove aree in disponibilità a compensazione del taglio del bosco ceduo presente nell'area. **Su tale area l'indice di fabbricabilità è ridotto a 0,21 mc./mq. .**

..... invariato omissis.....

f) Aree normative n. 39 —44 – 52

Interventi di nuova edificazione da effettuarsi con singolo permesso di costruire con indice di fabbricabilità 0,3 mc./mq.

- | | |
|--|--|
| – rapporto di copertura | 20 % |
| – indice di fabbricabilità | 0,30 mc./mq. |
| – numero dei piani fuori terra | 2 |
| – altezza massima | 7,50 mt. |
| – distanza dai confini | 5,00 mt. o a confine |
| – distanza da fabbricati latitanti | 10,00 mt. o costruzioni
in aderenza |
| – distanza da fili stradali | 6,00 mt. salvo distanze
maggiori per
fasce di rispetto |
| – distanza da strade provinciali nelle zone esterne alla delimitazione del | |

Centro Abitato definita con D.G.

n° 173 del 28/12/93 ai sensi

Art.4 D.L. 285/92

10,00 mt. salvo maggiori
distanze per
fasce di rispetto

– parcheggio privato

1 mq / 10 mc.

– area a verde privato

30 % superficie lotto

Per le prescrizioni geologico tecniche si faccia riferimento agli elaborati geologici.

Per le Aree Normative 39 e ~~44~~ l'accesso dovrà avvenire dalla strada esistente in quanto non sarà consentito l'accesso diretto sulla strada provinciale.

..... invariato omissis.....

5.5. – NORME PARTICOLARI DA RISPETTARSI NEL CENTRO ABITATO

..... invariato omissis.....

5.6. – CARATTERISTICHE EDIFICATORIE DA RISPETTARSI NEL CENTRO ABITATO

..... invariato omissis.....

2.3.2 Aree per insediamenti produttivi

Nel capo VI “AREE ARTIGIANALI ED INDUSTRIALI” :

- Al punto 6.1 “Area artigianale ed industriale di riordino e completamento” viene inserito il riferimento all’area 11/A;
- al punto 6.3 “Interventi su impianti artigianali, industriali e commerciali esistenti che si confermano nella loro ubicazione” viene eliminato il riferimento alle aree per nuove edificazioni n°2 e viene aggiunto il riferimento all’ampliamento dell’area normativa 6 (individuato come ambito 6/B);
- al punto 6.6 “Area a destinazione mista residenziale artigianale” viene eliminato il riferimento all’area per nuove edificazioni n°25” che viene completamente stralciata;
- al punto 6.7 “Aree artigianali ed industriali con obbligo di S.U.E.” viene eliminato il riferimento all’area per nuove edificazioni n°26 che viene completamente stralciata;
- il punto 6.8 viene eliminato in quanto contiene unicamente il riferimento all’area normativa 29 che viene completamente stralciata;
- Il punto 6.9 assume la numerazione 6.8 a seguito dello stralcio del punto precedente.
- Il punto 6.10 assume la numerazione 6.9 a seguito dello stralcio del punto 6.8.

Segue uno stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione debitamente modificate con le variazioni introdotte nella presente Variante Parziale n. 10.

Le modifiche introdotte sono evidenziate con scrittura in grassetto per le parti di testo aggiunte (es. **aggiunta**) e con barratura orizzontale per le parti di testo stralciate (es. **stralciata**)

TESTO AGGIORNATO CAPO VI

CAPO VI - AREE ARTIGIANALI ED INDUSTRIALI

6.1. – Area artigianale ed industriale di riordino e completamento

..... invariato omissis.....

B) Area normativa n. 11

E' destinata prevalentemente al riordino degli impianti produttivi di tipo artigianale esistenti ed al completamento dei lotti liberi; in essa sono ammessi i seguenti interventi:

in subordine all'art. 26 comma 4 L.R. 05/12/1977 n° 56

a) ampliamento degli impianti esistenti

- b) costruzione di depositi o magazzini di merce all'ingrosso - in subordine al preventivo rilascio della prescritta autorizzazione della Regione ai sensi Legge 11/06/1971 n° 426
- c) costruzione di uffici e di servizi annessi agli impianti produttivi
- d) costruzione di una sola unità abitativa per il titolare o per il personale addetto alla sorveglianza (superficie abitabile netta massima mq. 120,00)
- e) costruzione od ampliamento di impianti commerciali con esclusione di supermercati, ipermercati, grandi magazzini e centri commerciali.

Tutti gli insediamenti dovranno garantire il rispetto della Legge 10 maggio 1976 n° 319 - "Norme per la tutela delle acque dall'inquinamento" e s.m.i..

E' vietata l'installazione di insediamenti industriali od artigianali di tipo nocivo per ragioni di sicurezza e pubblica incolumità nonchè di igiene.

La sussistenza delle ragioni di sicurezza e pubblica incolumità od igiene di cui sopra deve essere dichiarata dal Sindaco, previo parere dell'Ufficiale Sanitario.

Gli interventi sopradescritti sono subordinati al rispetto dei disposti dell'art. 21 della L.R. 05/12/1977 n° 56 e successive modifiche ed integrazioni.

Caratteristiche edificatorie

- | | |
|---|---|
| - rapporto di copertura | 67 % |
| - distanza dai confini | 5,00 mt. |
| - distanza da torrenti e da rii e bealere | vedasi prescrizioni
geologico tecniche |
| - distanza dai fabbricati latistanti | 10,00 mt. |
| - distanza dai fili stradali | 10,00 mt. salvo |

	maggiori distanze per fasce di rispetto
- altezza massima	12,00 mt salvo infrastrutture tecnologiche
- piantumazione di alberi di alto fusto	n° 1 albero/150 mq. sup. lotto

Le aree per servizi dovranno rispettare i disposti contenuti nell'art. 21 della L.R. 05/12/1977 n° 56 e successive modifiche ed integrazioni.

Si individua inoltre un'area accessoria a quella principale che viene indicata con la lettera 11/A nella quale non è prevista alcuna possibilità edificatoria ma che potrà essere esclusivamente utilizzata come: deposito a cielo aperto, area di manovra dei mezzi che accedono alla limitrofa area produttiva 11 e ambito per aree verdi e cortine arboreo-arbustive di mascheramento delle infrastrutture esistenti.

In tale ambito si dovrà cercare di contenere al massimo l'impermeabilizzazione del terreno privilegiando, laddove tecnicamente possibile, pavimentazioni permeabili. Nelle aree non interessate dal passaggio dei mezzi si dovrà provvedere ad opere di inerbimento e alla realizzazione di siepi arboreo-arbustive che svolgano una funzione di filtro sia dal punto di vista ambientale (per polveri, rumori, ecc...) che dal punto di vista paesaggistico (mascheramento delle strutture produttive).

6.2. – Aree artigianali ed industriali con obbligo di S.U.E.

..... invariato omissis.....

6.3. – Interventi su impianti artigianali, industriali e commerciali esistenti che si confermano nella loro ubicazione

A) Aree normative n.: 3 – 5 – 7 – 12 – 13 – 14 – 17 – 18 – 19 – 20

~~— Ambito per la rilocalizzazione di impianto falegnameria restauro mobili oggi esistente al Concentrico~~

~~— Area normativa n. 2~~

Tali ambiti e le rispettive aree di pertinenza sono identificati in cartografia con apposita simbologia.

Sono consentiti interventi edilizi diretti per opere di ordinaria e straordinaria manutenzione e ristrutturazione, demolizione e ricostruzione dell'esistente.

Ove non fosse già preesistente è ammessa l'utilizzazione di parte dell'impianto per ricavare n° 1 unità abitativa per il titolare o per il personale addetto alla sorveglianza di superficie abitabile netta massima di 120,00 mq..

Caratteristiche edificatorie

- | | |
|------------------------------------|--|
| – rapporto di copertura | 50 % max globale |
| – distanza dai confini | 5,00 mt. |
| – distanza da fabbricati latitanti | 10,00 mt. |
| – distanza dai cigli stradali | 10,00 mt. salvo
maggiori distanze per |

	fasce di rispetto
– distanza da torrenti e rii	vedasi prescrizioni geologico tecniche
– altezza massima	10,00 mt. salvo infrastrutture
– area parcheggio	10,00 mq. / 100 mq. sup. calpestio
– area verde	15 % superficie lotto
– piantumazione alberi alto fusto	1 albero / 150 mq. sup. lotto

Gli interventi sopradescritti sono subordinati al rispetto dei disposti dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i..

Nell'area n° 3 in località Aprato stante l'esistenza di n° 3 titolari il numero di unità abitative è di complessive n° 3 (esistenti e da realizzare).

All'interno dell'area normativa n° 18 viene concessa la possibilità di installare magazzini automatizzati di nuova generazione aventi un'altezza massima fuori terra pari a 18 metri.

La suddetta previsione è valida unicamente per tale tipologia di infrastruttura, mentre rimane invariata l'altezza massima di 10 metri per tutti gli altri immobili produttivi.

Nella planimetria di P.R.G.C. si individua con apposito simbolo (\triangle) la zona nella quale possono essere realizzati i magazzini automatizzati di altezza superiore allo standard.

In ogni caso la superficie copribile con magazzini di altezza massima di 18 metri non può superare il 30% della superficie copribile totale prevista nell'area normativa 18.

B) AREA NORMATIVA N.6 e AREA NORMATIVA 6/B

Tali ambiti e le rispettive aree di pertinenza sono identificati in cartografia con apposita simbologia.

Sono consentiti interventi edilizi diretti per opere di ordinaria e straordinaria manutenzione e ristrutturazione, demolizione e ricostruzione dell'esistente.

Ove non fosse già preesistente è ammessa l'utilizzazione di parte dell'impianto per ricavare n° 1 unità abitativa per il titolare o per il personale addetto alla sorveglianza di superficie abitabile netta massima di 120,00 mq..

Caratteristiche edificatorie

– rapporto di copertura	60 % max globale
– distanza dai confini	5,00 mt.
– distanza da fabbricati latitanti	10,00 mt.
– distanza dai cigli stradali	10,00 mt. salvo maggiori distanze per fasce di rispetto
– distanza da torrenti e rii	vedasi prescrizioni geologico tecniche
– altezza massima	10,00 mt. salvo infrastrutture
– area parcheggio	10,00 mq. / 100 mq. sup. calpestio
– area verde	15 % sup. lotto
– piantumazione alberi alto fusto	1 albero / 150 mq. sup. lotto

Gli interventi sopradescritti sono subordinati al rispetto dei disposti dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i..

Si individua inoltre un'area di circa 760 mq accessoria a quella principale che viene indicata con lettera 6/A nella quale non è prevista alcuna possibilità edificatoria ma che potrà essere esclusivamente utilizzata come deposito a cielo aperto e area di manovra dei mezzi che accedono alla limitrofa area produttiva 6.

6.4. – Area artigianale ed industriale di nuovo impianto da attuarsi con Concessione Singola Convenzionata

..... invariato omissis.....

6.5. – Area artigianale, industriale e commerciale di nuovo impianto da attuarsi con Concessione Singola Convenzionata

..... invariato omissis.....

6.6. – Area a destinazione mista residenziale artigianale

A) Area normativa n. 32

da effettuarsi con indice fondiario 0,4 mc/mq per la parte a destinazione residenziale e rapporto di copertura 40% per destinazione artigianale:

– rapporto di copertura	40 %
– indice fondiario residenziale	0,40 mc./mq.
– numero dei piani fuori terra	2
– altezza massima	7,50 mt.
– distanza di confini	5,00 mt. o a confine
– distanza da fabbricati latitanti	10,00 mt. o costruzioni a

- | | |
|--|---|
| | cortina |
| – distanza da fili stradali | 6,00 mt. salvo maggiori
distanze per
fasce di rispetto |
| – distanza da strade provinciali nelle
zone esterne alla delimitazione del
Centro Abitato definita con D.G.
n° 173 del 28/12/93 ai sensi
Art.4 D.L. 285/92 | 10,00 mt. salvo maggiori
distanze per
fasce di rispetto |
| – parcheggio privato | 1 mq / 10 mc. |
| – ampiezza strade tangenti ai lotti | 5,00 mt |

Per le prescrizioni geologico tecniche si faccia riferimento agli elaborati geologici.

B) Area normativa n. 25' e n. 25''

da effettuarsi con indice fondiario 0,4 mc/mq per la parte a destinazione residenziale e rapporto di copertura 40% per la destinazione artigianale:

- | | |
|-------------------------------------|-------------------------------------|
| – rapporto di copertura | 40 % |
| – indice fondiario residenziale | 0,40 mc/mq |
| – numero dei piani fuori terra | 2 |
| – altezza massima | 7,50 mt |
| – distanza dai confini | 5,00 mt o a confine |
| – distanza dai fabbricati latitanti | 10,00 mt o
costruzioni a cortina |

- | | |
|---|---|
| – distanza dai fili stradali | 10,00 mt. salvo
maggiori distanze per
per fasce di rispetto |
| – distanza da strade provinciale nelle
zone esterne alla delimitazione del
Centro Abitato definita con D.G. n.173
del 28/12/93 a sensi Art.4 D.L. 285/92 | 20,00 mt salvo
maggiori distanze per
per fasce di rispetto |
| – parcheggio privato | 1 mq / 10 mc |
| – ampiezza strade tangenti ai lotti | 5,00 mt |

E' ammessa l'edificazione di residenza di servizio, per il titolare e/o per il personale di sorveglianza, connessa all'attività e per non più di due unità abitative, di superficie utile abitabile complessiva di 200 mq, per ogni attività connessa.

Per le prescrizioni geologico tecniche si faccia riferimento agli elaborati geologici.

6.7. – Area artigianale ed industriale con obbligo di s.u.e.

Areaa normativea n. 26 e n. 27

E' destinata prevalentemente alla costruzione di impianti produttivi di tipo artigianale, di piccola e media industria; in essa sono ammessi i seguenti interventi:

in subordine all'art. 26 comma 4 L.R. 05/12/1977 n° 56

a) ampliamento degli impianti esistenti

- b) costruzione di depositi o magazzini di merce all'ingrosso - in subordine al preventivo rilascio della prescritta autorizzazione della Regione ai sensi Legge 11/06/1971 n° 426
- c) costruzione di uffici e di servizi annessi agli impianti produttivi
- d) costruzione di una sola unità abitativa per il titolare o per il personale addetto alla sorveglianza (superficie abitabile netta massima mq. 120,00)
- e) costruzione od ampliamento di impianti commerciali con esclusione di supermercati, ipermercati, grandi magazzini e centri commerciali.

Tutti gli insediamenti dovranno garantire il rispetto della Legge 10/05/1976 n° 319 - "Norme per la tutela delle acque dall'inquinamento" e s.m.i..

E' vietata l'installazione di insediamenti industriali od artigianali di tipo nocivo per ragioni di sicurezza e pubblica incolumità nonché di igiene.

La sussistenza delle ragioni di sicurezza e pubblica incolumità od igiene di cui sopra deve essere dichiarata dal Sindaco, previo parere dell'Ufficiale Sanitario.

Le aree per servizi dovranno rispettare i disposti contenuti nell'art. 21 della L.R. 05/12/1977 n° 56 e successive modifiche ed integrazioni.

Caratteristiche edificatorie

- rapporto di copertura 60 %
- distanza dai confini 5,00 mt.
- distanza dai fabbricati latitanti 10,00 mt.
- distanza dai fili stradali 10,00 mt. salvo maggiori distanze per fasce di rispetto

- | | |
|---|--|
| – distanza da filo stradale lungo la S.P.10 | 20,00 mt |
| – altezza massima | 10,00 mt salvo
infrastrutture
tecnologiche |
| – piantumazione di alberi di alto fusto | n° 1 albero / 150 mq.
sup. lotto |
| – distanza da torrenti e rii | vedasi prescrizioni
geologico tecniche |

Le aree per servizi dovranno rispettare i disposti contenuti nell'art. 21 della L.R. 05/12/1977 n° 56 e successive modifiche ed integrazioni.

Ai sensi del 5° comma dell'art. 49 della L.R. 56/77 e s.m.i. le concessioni che richiedano la realizzazione di opere infrastrutturali eccedenti al semplice allacciamento ai pubblici servizi o il coordinamento tra operatori pubblici e privati per la realizzazione delle opere di urbanizzazione sono subordinate alla stipula di una convenzione, o di un atto di impegno unilaterale da parte del richiedente, che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione degli interventi.

NORME PARTICOLARI

E' obbligatorio rispettare l'ingresso cartografico in PRGC diretto alla strada Provinciale SP10; la viabilità di accesso alle aree ~~26~~ e 27 avverrà da strada Piano.

Contestualmente alla edificazione dell'impianto produttivo, per tutto lo sviluppo del lotto in adiacenza alla strada Provinciale, deve essere realizzata opera di filtro verde con soluzione da concordare con le Amministrazioni Provinciale e Comunale.

Il permesso a costruire sarà rilasciato solo in seguito all'approvazione di progetto di adeguata corsia così come richiesto dal Settore Viabilità della Provincia di Cuneo.

Area di intervento: l'intero ambito perimetrato in cartografia.

~~6.8. AREA ARTIGIANALE ED INDUSTRIALE A CONCESSIONE SINGOLA~~

~~Area normativa n. 29~~

~~E' destinata prevalentemente alla costruzione di impianti produttivi di tipo artigianale, di piccola e media industria; in essa sono ammessi i seguenti interventi:~~

~~in subordine all'art. 26 comma 4 L.R. 05/12/1977 n° 56~~

~~a) ampliamento degli impianti esistenti~~

~~b) costruzione di depositi o magazzini di merce all'ingrosso – in subordine al preventivo rilascio della prescritta autorizzazione della Regione ai sensi Legge 11/06/1971 n° 426~~

~~c) costruzione di uffici e di servizi annessi agli impianti produttivi~~

~~d) costruzione di una sola unità abitativa per il titolare o per il personale addetto alla sorveglianza (superficie abitabile netta massima mq. 120,00)~~

~~e) costruzione od ampliamento di impianti commerciali con esclusione di supermercati, ipermercati, grandi magazzini e centri commerciali.~~

~~Tutti gli insediamenti dovranno garantire il rispetto della Legge 10/05/1976 n° 319 – "Norme per la tutela delle acque dall'inquinamento" e s.m.i..~~

~~E' vietata l'installazione di insediamenti industriali od artigianali di tipo nocivo per ragioni di sicurezza e pubblica incolumità nonché di igiene.~~

~~La sussistenza delle ragioni di sicurezza e pubblica incolumità od igiene di cui sopra deve essere dichiarata dal Sindaco, previo parere dell'Ufficiale Sanitario.~~

~~Le aree per servizi dovranno rispettare i disposti contenuti nell'art. 21 della L.R. 05/12/1977 n° 56 e successive modifiche ed integrazioni.~~

~~Caratteristiche edificatorie~~

— rapporto di copertura	60 %
— distanza dai confini	5,00 mt.
— distanza dai fabbricati latitanti	10,00 mt.
— distanza dai fili stradali	10,00 mt. salvo
	maggiori distanze per
	per fasce di rispetto
— altezza massima	10,00 mt salvo
	infrastrutture
	tecnologiche
— piantumazione di alberi di alto fusto	n° 1 albero / 150 mq.
	sup. lotto
— distanza da torrenti e rii	vedasi prescrizioni
	geologico tecniche

~~Le aree per servizi dovranno rispettare i disposti contenuti nell'art. 21 della L.R. 05/12/1977 n° 56 e successive modifiche ed integrazioni.~~

~~NORME PARTICOLARI~~

~~In relazione all'area 29 si dovrà provvedere alla costruzione di adeguate opere di arginatura del Rio.~~

~~L'arginatura è da considerarsi opera di urbanizzazione.~~

~~Aree di intervento: l'intero ambito perimetrato in cartografia.~~

~~6.9.~~ **6.8** – AREA ARTIGIANALE ED INDUSTRIALE A CONCESSIONE SINGOLA

..... invariato omissis.....

~~6.10.~~ **6.9** – AREA ARTIGIANALE ED INDUSTRIALE PER IMPIANTI DI LAVORAZIONE INERTI

..... invariato omissis.....

2.3.1 Aree agricole

Nel capo IX “AREE AGRICOLE” viene rivista la possibilità d'intervento all'interno dei nuclei frazionali rurali.

Diverse aziende agricole risultano insediate all'interno dei nuclei frazionali rurali in vecchi cascinali ristrutturati ed adeguati alle moderne esigenze produttive.

Spesso queste attività, sebbene abbiano ampie aree agricole a disposizione per la coltivazione, si trovano ad operare in sedi aziendali con estensioni planimetriche piuttosto contenute proprio in considerazione del fatto che si trovano in nuclei rurali di piccole dimensioni e in immobili che molto spesso nel tempo sono stati oggetto di frazionamenti tra eredi.

Questa situazione fa sì che gli imprenditori agricoli abbiano difficoltà a realizzare le strutture edilizie di cui hanno bisogno rispettando il limite del 30% del rapporto di copertura attualmente previsto dal PRGC.

Si propone quindi una variante che possa risolvere il problema appena descritto dando la possibilità agli operatori del mondo agricolo di adeguare le proprie strutture produttive.

D'altro canto si vuole evitare che si incrementi in modo eccessivo la possibilità edificatoria all'interno dei nuclei frazionali rurali quindi la deroga al rapporto di copertura del 30% attualmente previsto, sarà limitata alle esigenze degli imprenditori agricoli a titolo principale e per le sole strutture precarie (serre, depositi realizzati con tendostruttura, ecc...).

Al paragrafo 9.3 del capo IX del PRGC verrà quindi aggiunto il seguente testo:

“Per i soli imprenditori agricoli a titolo principale, all'interno dei nuclei frazionali rurali, è consentito derogare al rapporto di copertura del 30% previsto dal presente articolo, solo ed esclusivamente per la realizzazione di strutture precarie necessarie al funzionamento ed ammodernamento dell'azienda agricola. In questi casi il rapporto di copertura può essere incrementato fino al 50% del lotto.”

Ai paragrafi 9.2 “caratteristiche architettoniche per interventi residenziali in area agricola” e 9.3 “nuclei frazionali rurali” viene modificata la norma relativa alle tipologie di infissi utilizzabili.

Segue uno stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione debitamente modificate con le variazioni introdotte nella presente Variante Parziale n. 10.

Le modifiche introdotte sono evidenziate con scrittura in grassetto per le parti di testo aggiunte (es. **aggiunta**) e con barratura orizzontale per le parti di testo stralciate (es. **stralciata**)

CAPO IX - AREE AGRICOLE

9.1. – Aree agricole

..... invariato omissis.....

9.2. – Caratteristiche architettoniche per interventi residenziali in area agricola

Ogni intervento deve avvenire nel rispetto delle seguenti caratteristiche:

- a) le facciate dovranno essere eseguite con intonaci a malta bastarda frattazzata, le zoccolature saranno in pietra lavorata a massello o in cemento o paramano del tipo antico;
- b) le dimensioni delle aperture saranno di tipo tradizionale;
- c) ~~tutti i serramenti esterni saranno in legno, le finestre saranno oscurate con persiane ad ala larga di tipo antico;~~

Si dovranno adottare infissi e persiane alla piemontese in legno o materiale diverso (pvc, alluminio, ecc...). E' ammessa la finitura con legno a vista semplicemente impregnato e protetto da vernici trasparenti o la finitura "effetto legno" per gli altri materiali. Per tutte le tipologie di serramenti è poi ammessa la finitura laccata in colori da concordare con l'Ufficio Tecnico. Persiane e infissi della stessa facciata devono avere la stessa forma e lo stesso colore.

- d) i tetti dovranno essere realizzati in tegole laterizie tipo coppo o in coppi alla piemontese e se non esistono cornicioni in cotto, a vista o intonacati, dovranno essere lasciati a vista i passafuori in legno;
- e) i camini nuovi dovranno essere eseguiti avendo a modello quelli preesistenti;
- f) i balconi dovranno essere realizzati con disegno e tecnica simili a quelli esistenti;

g) i particolari architettonici quali balconi in pietra, modiglioni, ferri battuti, ringhiere, dipinti ed altri significativi dettagli storici ed architettonici dovranno essere rigorosamente conservati o ripristinati.

9.3. – Nuclei frazionali rurali

Al fine di favorire il raggruppamento delle residenze agricole e disincentivare l'occupazione delle aree coltivate, il Piano prevede, nelle aree agricole, la concentrazione della cubatura dei Nuclei Frazionali Rurali. Nell'ambito della perimetrazione dei Nuclei Frazionali Rurali sono ammessi i seguenti interventi:

- a) restauro, risanamento e ristrutturazione, oltre alla normale manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) costruzione di residenze rurali legate alla conduzione del fondo agricolo;
- c) recupero e trasformazione della destinazione d'uso dei rustici per destinazione e residenza rurale nel rispetto degli indici agricoli;
- d) costruzione di infrastrutture quali stalle, silos, serre, magazzini deposito attrezzature e derrate agricole necessarie al potenziamento ed all'ammodernamento delle aziende agricole;
- e) costruzione di impianti commerciali e produttivi che non abbiano carattere industriale, legati alla trasformazione ed alla commercializzazione di prodotti agricoli del fondo di competenza, quali impianti frigoriferi, depositi, impianti per la lavorazione (conserviera e molitoria), locali di esposizione e vendita dei prodotti agricoli;
- f) realizzazione di ristoranti tipici e di locali per artigianato di servizio legato all'attività agricola, di riparazione meccanica, installazione di impianti, laboratori di analisi chimica e simili, anche tramite il cambio di destinazione d'uso di edifici agricoli ed utilizzando anche i rustici facenti parte integrante del fabbricato principale con la possibilità di demolizione e sostituzione degli stessi;

- g) ampliamento della volumetria residenziale esistente mediante il recupero e la trasformazione di destinazione d'uso dei fabbricati rustici;
- h) ampliamento del 40% del volume residenziale esistente per ogni edificio ad uso civile abitazione non agricolo esistente alla data di adozione del P.R.G.C., con un massimo ammissibile di 50 mq.; l'ampliamento non potrà costituire una nuova unità abitativa.

OPERATIVITA'

A) – B) – C) – D)

COSTRUZIONE DI RESIDENZE ED INFRASTRUTTURE RURALI

Caratteristiche architettoniche per interventi residenziali in nucleo frazionale rurale

- a) le facciate dovranno essere eseguite con intonaci a malta bastarda frattazzata, le zoccolature saranno in pietra lavorata a massello o in cemento o paramano del tipo antico;
- b) le dimensioni delle aperture saranno di tipo tradizionale;
- c) ~~tutti i serramenti esterni saranno in legno, le finestre saranno oscurate con persiane ad ala larga di tipo antico. Sarà inoltre consentito, a giudizio insindacabile della Commissione Edilizia, l'utilizzo di serramenti o persiane in alluminio o in ferro previa campionatura sia del tipo di serramento che del colore prescelto;~~

Si dovranno adottare infissi e persiane alla piemontese in legno o materiale diverso (pvc, alluminio, ecc...). E' ammessa la finitura con legno a vista semplicemente impregnato e protetto da vernici trasparenti o la finitura "effetto legno" per gli altri materiali. Per tutte le tipologie di serramenti è poi ammessa la finitura laccata in colori da concordare con l'Ufficio Tecnico. Persiane e infissi della stessa facciata devono avere la stessa forma e lo stesso colore.

d) i tetti dovranno essere realizzati in tegole laterizie tipo coppo o in coppi alla piemontese e se non esistono cornicioni in cotto, a vista o intonacati, dovranno essere lasciati a vista i passafuori in legno; in presenza di coperture in eternit da sostituire è anche ammesso l'uso di lamiera in acciaio preverniciato o in rame;

e) i camini nuovi dovranno essere eseguiti avendo a modello quelli preesistenti;

f) i balconi dovranno essere realizzati con disegno e tecnica simili a quelli esistenti;

g) i particolari architettonici quali balconi in pietra, modiglioni, ferri battuti, ringhiere, dipinti ed altri significativi dettagli storici ed architettonici dovranno essere rigorosamente conservati o ripristinati.

Il colore esterno degli edifici sarà indicato, previa presentazione di campionatura all'Ufficio Tecnico, dalla Commissione Edilizia, sulla base dello studio del colore del Roero.

Nell'area sono ammesse strutture in ferro battuto artistiche.

Ogni intervento edificatorio è insindacabilmente soggetto al giudizio di ornato espresso dalla Commissione Edilizia.

Caratteristiche edificatorie per gli interventi nei Nuclei Frazionali Rurali

– rapporto di copertura	30 % del lotto
– indice di fabbricabilità	in base alle colture in atto o in progetto
– percentuale dei rustici trasformabile in residenza rurale	100 %
– numero dei piani fuori terra	2
– altezza massima salvo infrastrutture tecnologiche	8,50 mt.

- distanza dai confini 5,00 mt. o a confine
- distanza da strade (escluse provinciali) 6,00 mt. salvo maggiori distanze per fasce di rispetto
- distanza da strade provinciali 10,00 mt.
- distanza da rii o bealere vedasi prescrizioni geologico-tecniche
- distanza da fabbricati 10,00 mt. o in aderenza

Per i soli imprenditori agricoli a titolo principale, all'interno dei nuclei frazionali rurali, è consentito derogare al rapporto di copertura del 30% previsto dal presente articolo, solo ed esclusivamente per la realizzazione di strutture precarie necessarie al funzionamento ed ammodernamento dell'azienda agricola. In questi casi il rapporto di copertura può essere incrementato fino al 50% del lotto.

E) COSTRUZIONE DI IMPIANTI PRODUTTIVI E COMMERCIALI LEGATI ALL'AZIENDA AGRICOLA

La costruzione di impianti produttivi e commerciali legati all'azienda agricola sarà condizionata alla presentazione di piano aziendale agricolo ed alle seguenti norme particolari fatte salve le norme generali:

- rapporto di copertura 30% del lotto
- superficie massima ammessa per ogni intervento 500 mq.
- numero dei piani fuori terra 2
- altezza massima salvo infrastrutture tecnologiche 8,50 mt.

F) REALIZZAZIONE DI RISTORANTI E LOCALI PER ARTIGIANATO DI SERVIZIO LEGATO ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA

E' ammessa nei nuclei frazionali rurali la realizzazione di edifici per il ristoro e per le attività artigianali al servizio dell'agricoltura.

Tali interventi sono da considerarsi ausiliari all'attività agricola e pertanto non sono legati direttamente all'azienda ed al territorio agricolo comportando la presenza di operatori diversi dal coltivatore.

La realizzazione di locali per il ristoro quali bar, ristoranti tipici, clubs sportivi, potrà essere ammessa solo tramite operazioni di intervento sull'esistente che prevedono anche l'utilizzo di rustici facenti parte integrante del fabbricato principale, per i quali è ammessa anche la demolizione e sostituzione, mantenendo la stessa superficie coperta.

La realizzazione di locali per l'artigianato di servizio, quali officine di riparazione meccanica, installazioni di impianti, laboratori di analisi chimiche e simili, è sottoposta alle seguenti norme particolari:

- | | |
|---|----------------|
| - rapporto di copertura | 40 % del lotto |
| - superficie massima coperta
ammessa per ogni intervento | 200 mq. |
| - numero dei piani fuori terra | 2 |
| - altezza massima | 8,50 mt. |

E' consentita la costruzione di una unità abitativa ad uso del titolare o del personale addetto alla sorveglianza della superficie massima netta di 120,00 mq. per ogni insediamento.

G) AMPLIAMENTO VOLUME RESIDENZIALE ESISTENTE MEDIANTE RECUPERO RUSTICI

Nei nuclei agricoli è previsto l'ampliamento della volumetria residenziale esistente ai fini di un miglioramento delle condizioni igieniche e dell'impianto distributivo dell'unità abitativa.

L'ampliamento è ammesso esclusivamente tramite il recupero e la trasformazione della destinazione d'uso dei rustici esistenti facenti parte integrante del fabbricato principale, in misura non superiore al 40% della superficie dell'alloggio.

Tale operazione può essere effettuata anche tramite l'abbattimento e la ricostruzione dell'esistente mantenendo invariati i fili stradali preesistenti salvo rettifiche della viabilità.

H) EDIFICI AD USO CIVILE ABITAZIONE ESISTENTI ALLA DATA DI ADOZIONE DEL P.R.G.C.

Tali edifici, fatta salva la normativa generale per le aree agricole in ordine a distanze, altezze, ecc., possono essere ampliati del 40% della volumetria residenziale esistente alla data di adozione del Piano Regolatore Generale Comunale con un massimo ammissibile di 50 mq. di superficie utile - l'ampliamento non potrà costituire una nuova unità abitativa; 25 mq. sono comunque consentiti nel rispetto delle caratteristiche edificatorie anche se eccedono tale percentuale.

9.4. – Area boschiva e coltiva protetta

..... invariato omissis.....

3 QUADRO AMBIENTALE DI RIFERIMENTO

3.1 L'AMBIENTE NATURALE

Il comune di Baldissero d'Alba appartiene al territorio del Roero.

Sponda sinistra del Tanaro albese, il Roero si trova tra Langhe e Monferrato, nel cuore delle colline del vino. Il territorio presenta caratteri geo-morfologici omogenei ed una identità culturale derivata da forti momenti di aggregazione e di coesione storica. Ne fanno parte, in tutto o in parte, 25 territori comunali per una superficie complessiva di 420 Km² ed oltre 75.000 abitanti. Un grappolo di colline che, partendo dalla suggestiva frattura delle rocche, in un continuo saliscendi, arrivano a lambire il Tanaro, fronteggiando orgogliosamente le sorelle colline di Langa con una serie di stupendi castelli e con superbi vigneti. Variegato è il paesaggio che, in rapida sequenza, alterna la selvaggia bellezza delle rocche agli ordinatissimi versanti collinari della vite, le ombre dei secolari castagneti alle leggiadre fioriture dei frutteti. Una terra aristocratica: nel nome, che richiama quello della nobile famiglia astigiana protagonista del medioevo locale, e nel paesaggio, ricco di torri e castelli.

Il clima

Lontane dal mare e dal suo benefico influsso moderatore, le colline del Roero sono soggette ad un clima tipicamente continentale e tendenzialmente arido (minima assoluta invernale degli ultimi 140 anni di -15°C e massima assoluta estiva di +39°C). Le scarsissime precipitazioni estive fanno del Roero una regione particolarmente arida. Infatti a fronte di una piovosità media annua nazionale di 970 mm, osserviamo qui valori che sono da considerarsi fra i meno elevati dell'intera provincia, con una media generale di soli 681,1 mm (massimi stagionale in primavera ed autunno, minimi nei mesi di febbraio e di luglio-agosto).

I suoli agrari

I suoli agrari del Roero derivano dallo smantellamento e dal rimescolamento di strati sovrapposti di diversa provenienza, depositatisi in tempi remoti, sul fondo cristallino di un antico mare interno chiamato, successivamente, Golfo Padano. In linea di massima nei terreni agrari vocati alla viticoltura troveremo una costante presenza di sabbie a cui si sommano percentuali diverse di limonite, argilla, calcare, humus ecc... Avremo così, alle maggiori quote dei Comuni delle rocche, composti a netta sovrabbondanza di sabbie, connotati sempre da estrema aridità e scioltezza. Assai diverse, ed a volte antitetiche, sono le caratteristiche dei suoli di matrice prevalentemente miocenica stanziati nelle zone meno elevate della regione, digradanti verso il Tanaro, caratterizzati da un'alta percentuale di argille, a volte frammiste a banchi gessosi, a cui si aggiunge una consistente quantità di calcare.

Come si può evincere dall'allegata carta di Capacità d'Uso dei Suoli, il territorio del Comune di Baldissero d'Alba è caratterizzato da suoli di scadenti caratteristiche soprattutto in funzione dell'acclività dei versanti e della scarsità di risorse idriche. Lo sfruttamento agricolo dei terreni è infatti esclusivamente limitato alla zona più pianeggiante del Comune (parte nord-ovest).

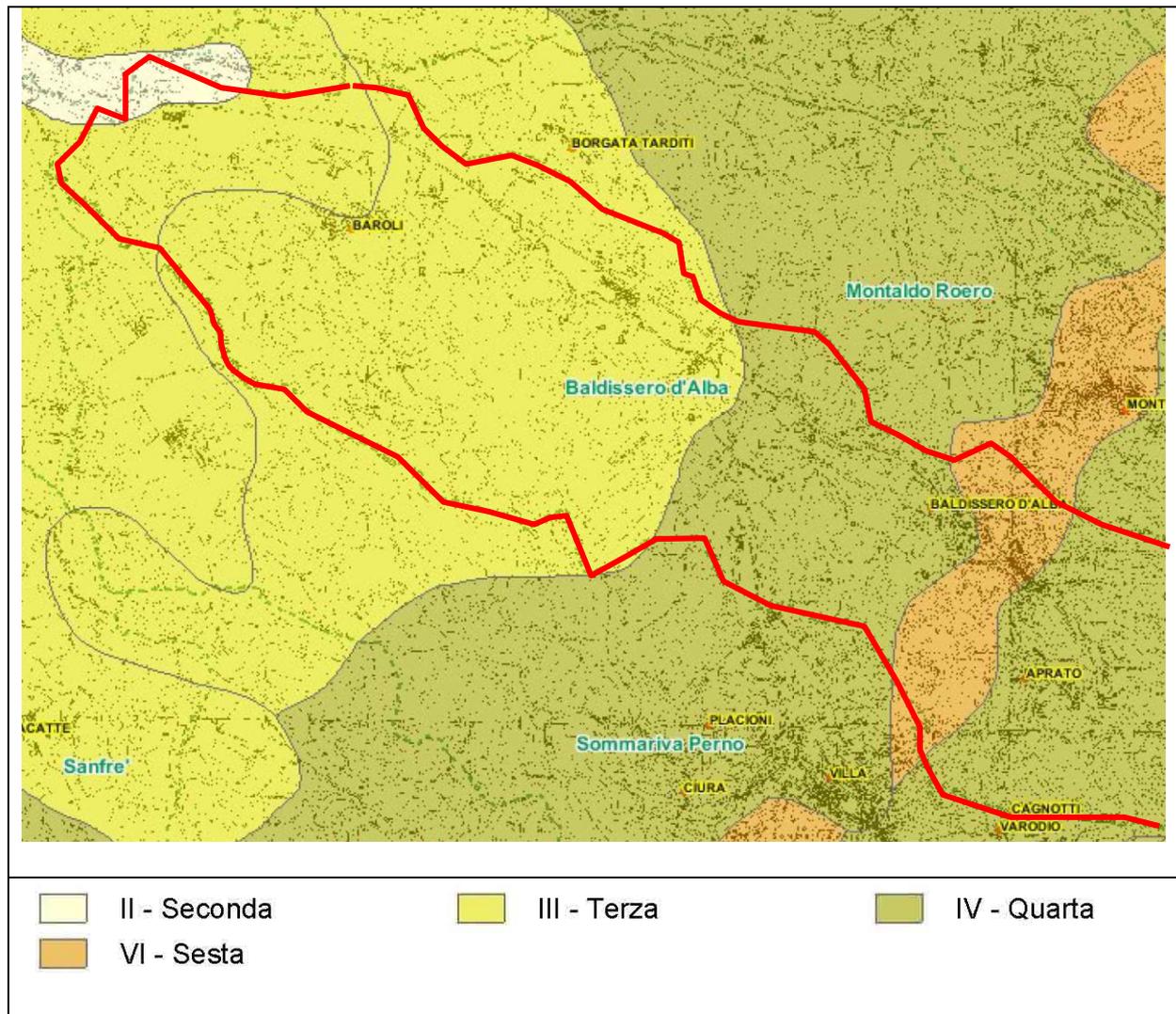


Figura 1 - Carta di Capacità d'Uso dei Suoli

L'elemento fondamentale che caratterizza il paesaggio del Roero è rappresentato dalle Rocche. Si tratta di un fenomeno geologico di erosione che ha origine nella notte dei tempi, ma che continua ancora oggi e influenza la vita dell'uomo.

Circa 250.000 anni fa il Tanaro deviò il suo corso per opera di erosione di un altro fiume. Questo evento, che viene chiamato dagli studiosi Cattura del Tanaro, causò una serie di sconvolgimenti molto forti nelle vallate di scorrimento. I corsi d'acqua del Roero cominciarono ad arretrare verso la nuova valle del Tanaro, incidendo con forre profonde e calanchi pittoreschi i terreni sabbiosi dell'Astiano.

Il risultato di questo fenomeno millenario è unico e ancora oggi osservabile nei comuni delle Rocche. Nelle dolci colline tipiche del Roero, si aprono improvvisamente profonde voragini che possono raggiungere anche dislivelli di centinaia di metri. La pareti sabbiose della collina formano guglie dalle forme affascinanti e bellissime, anfiteatri naturali maestosi ed imponenti in cui ci si può avventurare seguendo i sentieri dei contadini.

L'ecosistema delle Rocche è molto delicato. Microclimi diversi coabitano in poche centinaia di metri di altitudine; pini e roverelle, tipici di una vegetazione secca, crescono in cima alle creste, mentre nel fondo dei burroni l'acqua stagnante crea habitat umidi e rigogliosi. Inoltre le Rocche sono formate da terreni sabbiosi che un tempo erano fondali marini, e per questo è possibile trovare incastrati tra le pareti fossili di conchiglie, ricci e pesci.

La vegetazione

Anche se gran parte del Roero è occupato da colture agricole, il suo patrimonio boschivo è tra i più ricchi del Monferrato; nei fondovalle, nelle zone più umide, crescono formazioni riconducibili all'Alleanza Alno-Ulmion. In zone più asciutte si sviluppano boschi di farnia, carpino bianco con tiglio selvatico, ciliegio selvatico, frassino riconducibili nell'Alleanza Carpinion; si tratta di boschi mesofili planiziali residui segnalati tra gli Habitat di interesse comunitario dalla Direttiva 92/43/CEE. Nelle forre talora si trovano formazioni più sciafile e ancora meno continentali caratterizzate dalla presenza del faggio. Sulle alture crescono boschi riferibili al Quercetalia-robore-petraeae in cui domina la rovere; nei luoghi più asciutti compare il pino silvestre, il cerro e la roverella; comuni in questi boschi sono alcune specie submediterranee (ciavardello, corniolo, lantana). Le forme di degradazione di questi querceti e di reinvasione dei vigneti abbandonati sono costituite da brughiere con felce aquilina e molinia. Con la molinia spesso si incontra *Gladiolus palustris* specie rara e protetta. Negli impluvi e come forma di invasione su terreni più fertili è diffusa la robinia un tempo utilizzata per produrre paleria per la vite.

Particolare interesse rivestono la presenza del capperone e di altre essenze mediterranee quali: *Chrysum maritimum*, *Centranthus ruber*, *Opuntia compressa*, *Anthirrimum*. Rara ed interessante è la presenza del fior di stecco. Dal punto di vista floristico occorre segnalare l'antica diffusione dell'olivo, ora praticamente scomparso e quella dell'Elleborina di palude (*Epipactis palustris*), della Genziana palustre (*Gentiana pneumonanthe*) e dell'Antennaria dioica. Anche il Pino silvestre era un tempo molto più diffuso costituendo veri e propri boschi; molto sfruttato per il legname e per le fornaci di mattoni si è poi fortemente ridotto. Particolare interesse naturalistico hanno gli stagni, le peschiere e le paludi che derivano principalmente da piccoli bacini artificiali realizzati nei secoli scorsi presso le cascate per esigenze di irrigazione. Oltre ad ospitare una interessante vegetazione acquatica ed igrofila essi sono importanti per la fauna, in particolare ospitano alcuni rari chiropteri. Complessivamente sono 30 le specie floristiche a protezione assoluta ai sensi della Legge regionale 32/82 rinvenute nel territorio del Roero.

La fauna

Dal punto di vista dell'avifauna rilevante è la presenza del biancone (*Circaetus gallicus*) durante il transito migratorio; nei boschi maturi nidificano il falco pecchiaiolo (*Pernis apivorus*) ed il nibbio bruno (*Milvus migrans*). Nelle aree agricole è interessante la presenza di: succiacapre (*Caprimulgus europaeus*) legato ad ambienti caldi e secchi, di averla cenerina (*Larius minor*), di averla capirossa (*Larius senator*) in via di estinzione in Piemonte per l'uso di sostanze chimiche in agricoltura, dell'ortolano (*Emberizza hortulana*) in forte diminuzione a livello europeo per gli stessi motivi, di albanella minore (*Circus pygargus*), di tottavilla (*Lullula arborea*), di starna (*Perdix perdix italica*), quest'ultima specie è scomparsa da gran parte della pianura coltivata e presenta una distribuzione discontinua.

Nelle zone umide nidificano due specie di uccelli segnalati negli elenchi delle specie di interesse comunitario della Direttiva 92/43/CEE: tarabusino (*Ixobrychus minutus*), martin pescatore (*Alcedo atthis*).

Due specie di rettili presenti nel territorio richiedono una tutela rigorosa: ramarro (*Lacerta viridis*), biacco (*Coluber viridiflavus*). Il ramarro è prevalentemente insettivoro ed è pertanto minacciato dall'uso di insetticidi e diserbanti; è inoltre disturbato dalla riduzione delle siepi e dei filari e dalla adozione di materiali compatti per la costruzione dei muri. Anche il biacco patisce la riduzione delle siepi e dei filari, ma anche la diffusione delle strade asfaltate che, agevolando la termoregolazione, sono molto frequentate con maggiore probabilità di essere travolti dagli automezzi.

Fra gli insetti più rilevanti sono presenti: *Lucanus cervus* e *Cerambyx cerdo* inseriti negli elenchi delle specie di interesse comunitario della Direttiva 92/43/CEE (HABITAT).

3.2 L'AMBIENTE ANTROPICO

Cenni storici

Baldissero è uno degli insediamenti formatisi a lato di un percorso attraversante le “rocche”, queste particolarmente spettacolari dietro il castello e verso Montaldo. Soggetto alla pieve di Piobesi e inizialmente compreso entro i confini di Sommariva Perno, il suo territorio acquista fisionomia alla metà del '200 con la separazione del ramo dei castellani “de Baldissero” da quello dei “de Summaripa”. La coeva adesione ai marchesi di Saluzzo (che già avevano acquistato metà del suo territorio nel 1215) significa la formazione di una enclave saluzzese in territorio astigiano, una spina nel fianco dei vicini destinata a durare fino al trattato di Lione del 1601, quando Baldissero entra nei confini sabaudi. I suoi feudatari, denominati “de Baldissero” fino alla fine del '400, assunsero il cognome Colonna dall'inizio del '500, vantando inesistenti parentele col celebre casato romano.

Il Castello

Una primitiva opera di osservazione o di difesa dovette precedere il castello, che sorse invece all'inizio del '200 (occupando il sito dell'attuale ala di nord-est), con la separazione dei suoi castellani dal ramo di Sommariva Perno. Nel '500, dopo che i “de Baldissero” divennero Colonna, il castello si ampliò verso sud, occupando l'attuale area e dotandosi di maggiori difese esterne, fra cui il baluardo dal lato più vulnerabile. Diviso con vari altri consignori (Martinengo, Flippi, Carron di St-Thomas, Cavassa, Falletti, ecc.) a partire dalla fine del '500, pervenne all'inizio dell'800 a Corrado Moffa di Lisio, il cui figlio Guglielmo attorno al 1870 fece restaurare l'antica costruzione dotandola dell'opinabile rivestimento neogotico che oggi la connota. Ma l'interno, le cantine, i dintorni, conservano un certo fascino, consono alle burrascose vicende che accompagnarono fino alla fine del '500 i suoi tracotanti feudatari.

Le Chiese

S. Caterina d'Alessandria

Parrocchiale, posta al centro del vecchio abitato. Sorta come oratorio della “villa”, in sostituzione della decentrata chiesa di S. Antonino, si presenta nella ricostruzione del 1712 ad opera del capomastro Domenico Pianca, mentre nel 1771 viene sopraelevato il campanile. Nel

1854 viene costruita l'attuale facciata, avanzando di circa tre metri sull'antistante piazza per ricavare all'interno la tribuna per l'organo.

S. Antonino

A lato dell'antico percorso che giungeva dal fondovalle resta l'abside romanica dell'antica parrocchiale, in muratura ma con impiego anche di conci in arenaria e pietre.. Restaurata alcuni anni addietro, è un'ottima testimonianza del romanico maturo d'inizio del XIII secolo, con due lesene in leggero aggetto, tre finestrelle (ora tamponate) a doppia strombatura e coronamento di archetti pensili sovrastati da una fascia a denti di sega.

Madonna delle Grazie

La chiesetta, che sorge in zona Aprato, a lato dell'antico percorso per Corneliano, fatta costruire nel 1489 da Gian Giacomo di Saluzzo, fratello del marchese Lodovico II, è stata ricostruita all'inizio del '900.

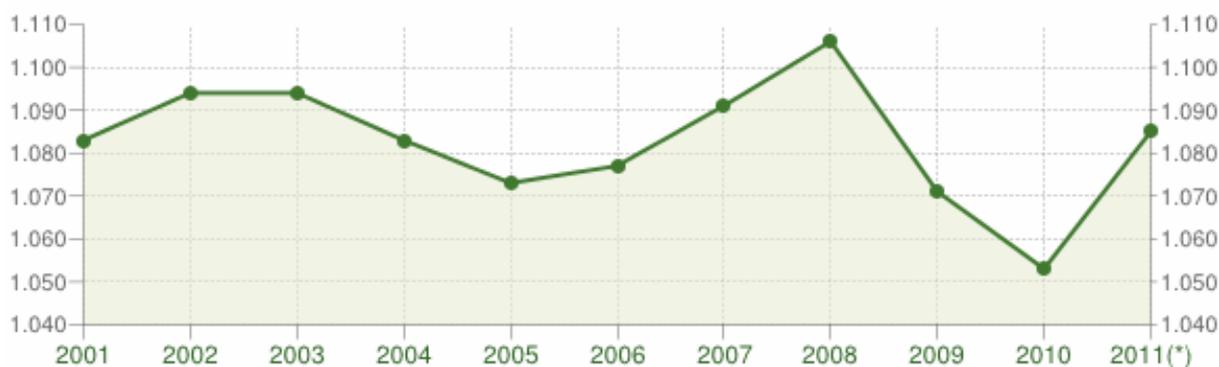
Economia e prodotti tipici

L'agricoltura, che conserva un ruolo fondamentale nell'economia locale (su una superficie coltivata di circa 450 ettari lavorano ben più di 200 aziende agricole), ha conosciuto, in questo secolo, profonde trasformazioni. Nei primi decenni del Novecento, sull'onda di un interessantissimo fenomeno di riconversione agraria, sviluppatosi proprio sulle colline del Roero, i contadini baldisseresi introdussero la coltivazione razionale del pesco primaticcio che, nel 1934, arrivò a coprire 42 ettari di terreno.

Strutturatisi, con la pratica della frutticoltura, una mentalità economica più aperta al mercato e alle novità colturali, gli agricoltori baldisseresi vissero da protagonisti i decenni del secondo dopoguerra, allorchè, di fronte alla perdita di remuneratività del pesco, seppero sopperire con l'introduzione e la diffusione della coltivazione della fragola. Da qui scaturì il vero riscatto economico del paese. La cospicua produzione locale (4000-5000 quintali annui) alimenta un fiorente e vivace mercato giornaliero.

3.3 INQUADRAMENTO DEMOGRAFICO E MERCATO IMMOBILIARE

La popolazione residente a Baldissero d'Alba al Censimento 2011, rilevata il 9 ottobre 2011, era di 1.086 individui. Nella figura seguente si riporta l'andamento demografico della popolazione residente nel decennio intercensuario 2001-2011. Popolazione residente al 31 dicembre di ogni anno fino al 2010 e al 8 ottobre 2011, giorno precedente il Censimento. Dati ISTAT.

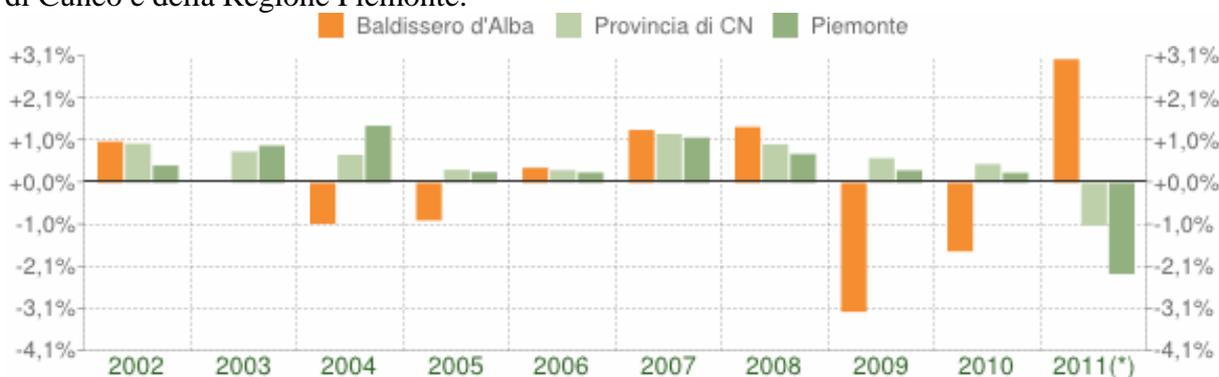


Andamento della popolazione residente

COMUNE DI BALDISSERO D'ALBA (CN) - Dati ISTAT al 31 dicembre - Elaborazione TUTTITALIA.IT

(*) 8 ottobre 2011 (pre-censimento)

Il grafico seguente evidenzia invece le variazioni annuali della popolazione di Baldissero d'Alba espresse in percentuale a confronto con le variazioni della popolazione della Provincia di Cuneo e della Regione Piemonte.



Variazione percentuale della popolazione

COMUNE DI BALDISSERO D'ALBA (CN) - Dati ISTAT al 31 dicembre - Elaborazione TUTTITALIA.IT

(*) 8 ottobre 2011 (pre-censimento)

Dall'analisi dei dati riportati in precedenza appare evidente che la popolazione del Comune di Baldissero d'Alba si è mantenuta sostanzialmente invariata nel corso dell'ultimo decennio con fluttuazioni annuali a volte di segno positivo e a volte di segno negativo.

In conclusione si può affermare che il Comune non è in una fase di espansione e quindi non vi è la necessità di inserire nuove aree edificabili. Del resto, da un'analisi sommaria dello strumento urbanistico vigente, appare evidente come sia disponibile una certa capacità edificatoria che non è ancora stata completamente sfruttata.

Proprio partendo dalle considerazioni appena esposte, l'amministrazione comunale ha scelto di procedere ad una variante parziale ai sensi dell'art. 17, comma 7 della L.R. 56/77, non avendo l'esigenza di incrementare le aree edificabili ma avendo esclusivamente la necessità di ridistribuirne la collocazione per meglio rispondere alle richieste della popolazione.

Alla fine delle indagini condotte per la redazione della variante in oggetto si è addirittura giunti ad una diminuzione della capacità insediativa complessiva a carattere residenziale.

3.4 INFRASTRUTTURE FOGNARIE ED ACQUEDOTTISTICHE

La presente relazione ambientale non fornisce dati specifici in relazione alle infrastrutture fognarie ed acquedottistiche, una verifica dell'adeguata localizzazione e dimensionamento delle aree di raccolta differenziata dei rifiuti con particolare riferimento alla tipologia di rifiuto prodotto, della sostenibilità degli impianti di depurazione esistenti per lo smaltimento delle acque reflue in relazione all'incremento di carico, o l'adeguata progettazione di eventuali impianti per gli scarichi puntuali civili ed industriali non collegati alla rete fognaria, in quanto si ritiene che nell'ambito della variante parziale in oggetto tali temi non possano trovare l'adeguato spazio e soprattutto delle risposte esaustive e convincenti.

Solo una pianificazione di più ampio respiro può infatti intervenire su ambiti che richiedono orizzonti temporali ed investimenti di lungo periodo.

Nello specifico si può però dire che non andando ad incrementare, ma a viceversa a diminuire, la capacità insediativa totale prevista dal PRGC vigente, non si possono prevedere problemi di sovraccarico delle reti acquedottistica e fognaria. Considerato poi che tutti gli interventi, per le caratteristiche stesse delle varianti parziali, devono essere in continuità con aree già urbanizzate, si registra una situazione nella quale tutte le nuove aree inserite sono già servite dai pubblici servizi. Non si rendono quindi necessari nuovi ed onerosi interventi infrastrutturali.

4 RAPPORTO CON I PIANI SOVRAORDINATI

Nel presente paragrafo verranno analizzati i principali documenti di programmazione vigenti a livello regionale, provinciale e comunale, che possono essere di rilievo ai fini della realizzazione del progetto di variante urbanistica.

L'individuazione e l'esame delle norme e dei vincoli in essi contenuti consente di verificare la rispondenza del progetto ai medesimi, intervenendo con opportune modifiche laddove risultino delle incompatibilità; l'analisi delle linee di sviluppo previste, invece, consente di valutare la compatibilità con riferimento sia alla situazione attuale, sia a quella prevista a seguito della realizzazione delle opere in oggetto.

L'esame del quadro di riferimento programmatico si svilupperà nel modo seguente:

- Vincoli territoriali ed ambientali;
- Il Piano Territoriale Regionale (P.T.R.);
- Il Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.);
- Il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia (P.T.C.P.);

4.1 VINCOLI TERRITORIALI E AMBIENTALI

Per quanto riguarda eventuali vincoli di natura pubblicistica il comune di Baldissero d'Alba è interessato da:

- Vincolo Ambientale e paesaggistico ai sensi del D.Lgs 22 gennaio 2004, n. 42, “*Decreto legislativo recante il Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n.137*”. L'intero territorio comunale risulta vincolato in quanto rientrante negli elenchi dei Decreti Ministeriali (comunemente noti come “galassini”) disposti in attuazione dell'articolo 2 del D.M. 21 settembre 1984 che avevano delimitato aree dichiarate di rilevante interesse paesaggistico ambientale. Alcune porzioni di territorio rientrano inoltre nelle fasce di rispetto di 150 metri da Rii o Torrenti anch'essi tutelati ai sensi della succitata legge;

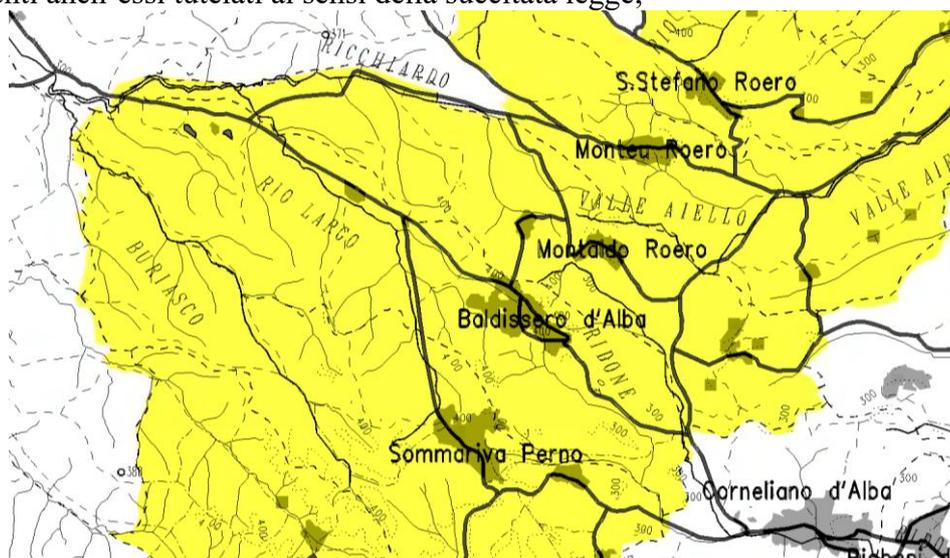


Figura 4.1 – limite del “Galassino”

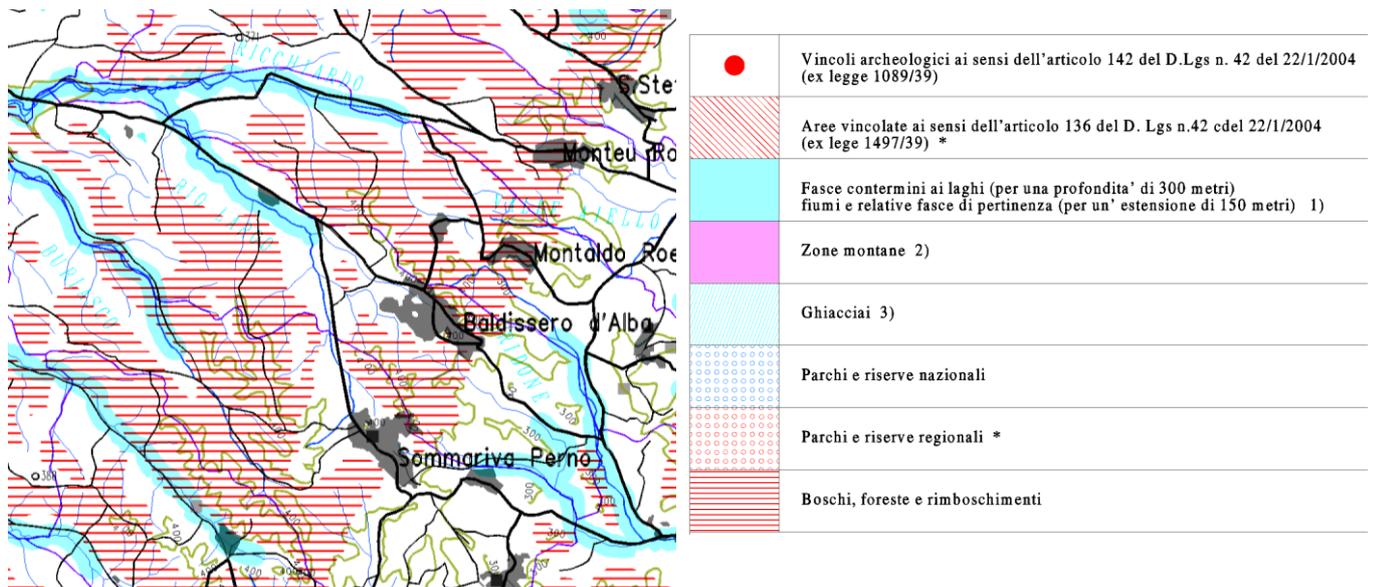


Figura 4.2 – vincoli ex D.Lgs. 42/04

- Vincolo per scopi idrogeologici ai sensi della L.R. n. 45/89. Buona parte del territorio comunale, in considerazione della sua morfologia collinare, rientra in tale ambito di tutela.

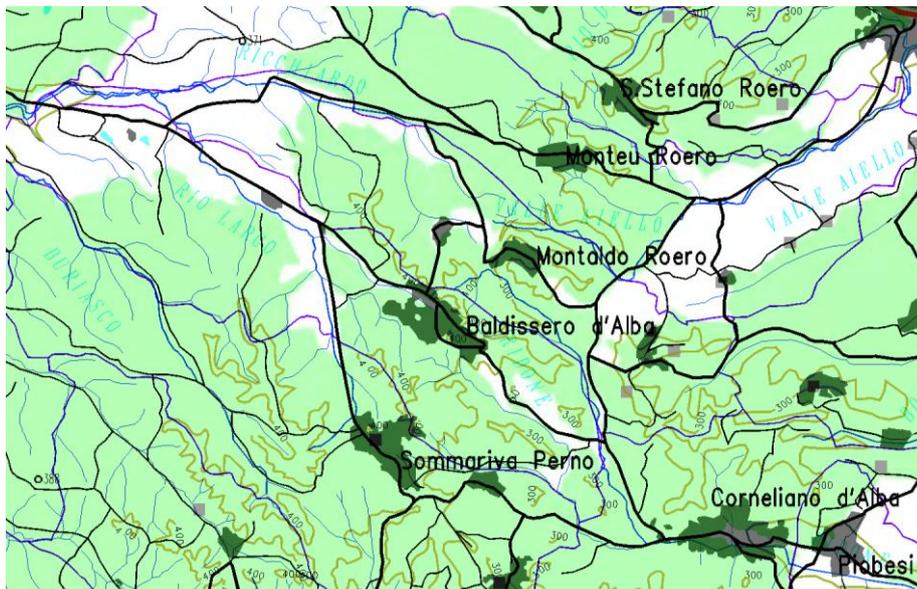


Figura 4.3 – limite del vincolo idrogeologico

Su una porzione nella parte est dell'ambito comunale è inoltre stato individuato un Sito di Interesse Comunitario (SIC) denominato “Zona di Salvaguardia dei Boschi e delle Rocche del Roero”.

La caratterizzazione del sistema ambientale relativo al S.I.C. – Z.S.C. “Boschi e Rocche del Roero” (IT1160012) per quanto concerne le componenti abiotiche, biotiche e le connessioni ecologiche è effettuata sulla base della “Guida al riconoscimento di Ambienti e specie della Direttiva Habitat in Piemonte”, del Formulário standard Rete Natura 2000 relativo al Sito di Interesse Comunitario in esame e dei sopralluoghi effettuati presso l’area stessa.

La Z.S.C. “Boschi e Rocche del Roero” si sviluppa sul territorio dei comuni di Baldissero d’Alba, Pocapaglia, Sommariva Perno, occupando un’area di circa 1699 ha. Trattasi di Z.S.C. situata sui rilievi collinari centrali del Piemonte, il cui paesaggio è composto da due morfologie nettamente distinte, che si pongono in stretta relazione con i due substrati litologici prevalenti. Laddove dominano banchi e livelli argillosi, ghiaie e sabbie, i rilievi sono arrotondati, mentre in corrispondenza delle Sabbie di Asti, l’area risulta soggetta ad una intensa erosione che ha generato profonde e ben visibili incisioni calanchive.

L’inquadramento del Sito di Interesse Comunitario nel territorio circostante è riportata nell’immagine seguente (Figura 4/4), tratta dalla cartografia fornita dalla Regione Piemonte per le Aree Protette e la Rete Natura 2000 su Base Cartografica di Riferimento 2016.

L’interesse specifico è principalmente relativo alla zona boscosa con pino silvestre relitto, scarsamente antropizzata, importante per specie termofile, avifauna e chiroterteri rari (unico sito regionale di *Myotis bechsteini*). Boschi ancora estesi, seppure trattati in prevalenza a ceduo e degradati per presenza di robinia, frammisti ad agricoltura tradizionale (vigne, pescheti).

Per tutte le aree appartenenti alla Rete Natura 2000 sono da rispettare le Misure di conservazione per la tutela della Rete Natura 2000 del Piemonte (ai sensi dell’articolo 40 della l.r. 19/2009 “Testo unico sulla tutela delle aree naturali e della biodiversità” e in attuazione delle Direttive 92/43/CEE e 2009/147/CE, del Decreto del Presidente della Repubblica 357/1997 e s.m.i. e del Decreto del Ministro dell’Ambiente e della Tutela del Territorio e del mare del 17/10/2007 e s.m.i.), approvate con D.G.R. n. 54-7409 del 7/4/2014 e ss.mm.ii..

Per il S.I.C. IT1160012 “Boschi e rocche del Roero” sono state predisposte e approvate con D.G.R. n. 29-3572 del 04/07/2016 Misure di conservazione sito-specifiche, nelle quali sono riportati gli obblighi e i divieti che consentano di mantenere in uno stato di conservazione soddisfacente gli habitat e le specie di interesse comunitario presenti nel sito in esame.

Il S.I.C. è poi stato individuato come Zona Speciale di Conservazione con Decreto del Ministero dell’Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare del 3 febbraio 2017.

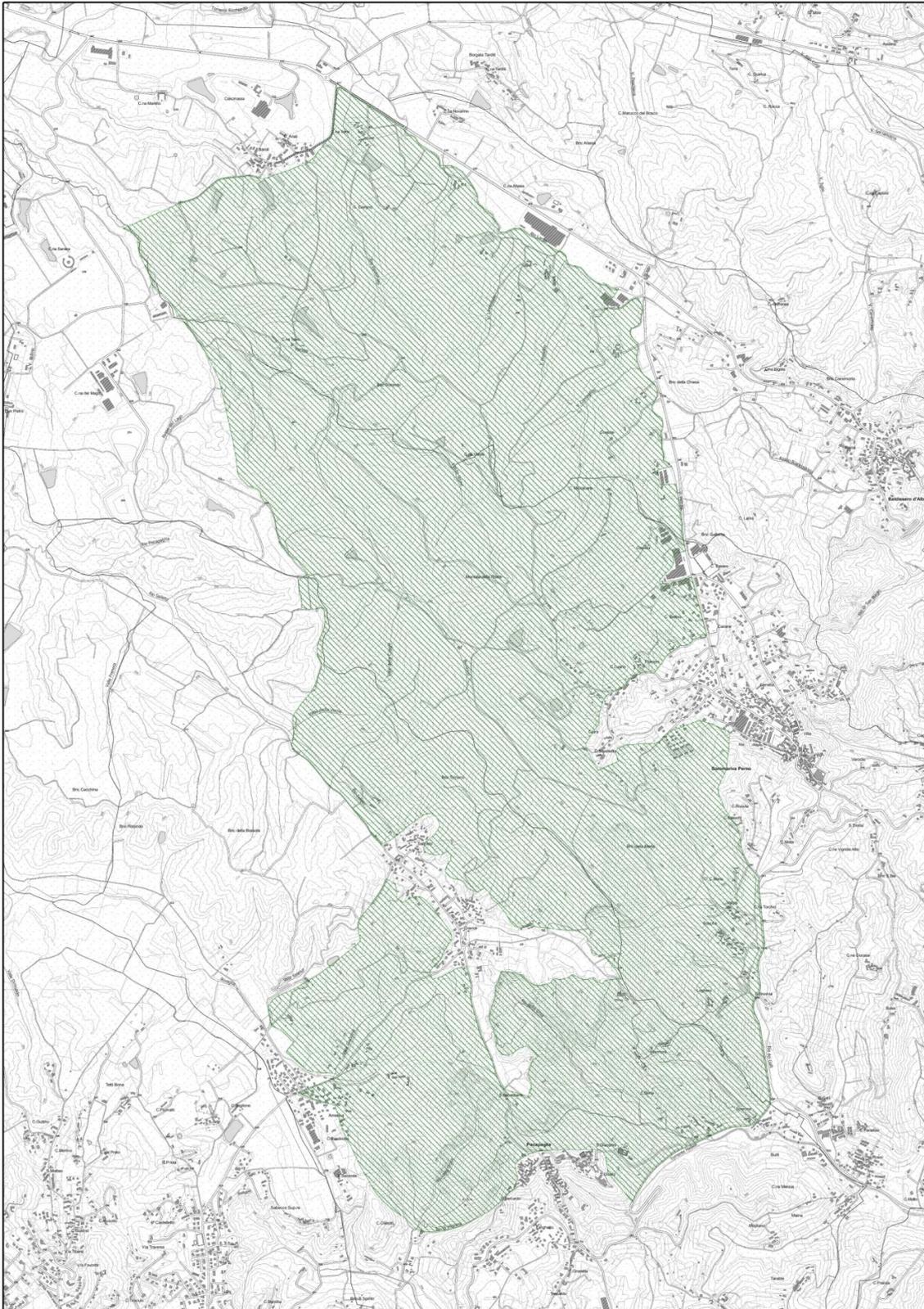


Figura 4.3 – Inquadramento territoriale del S.I.C. – Z.S.C. “Boschi e Rocche del Roero”

4.2 PIANIFICAZIONE REGIONALE

4.2.1 Piano Territoriale Regionale – PTR

Il Consiglio Regionale del Piemonte, con DCR n. 122-29783 del 21 luglio 2011, ha approvato il nuovo Piano territoriale regionale (Ptr). Il nuovo piano sostituisce il Piano territoriale regionale approvato nel 1997, ad eccezione delle norme di attuazione relative ai caratteri territoriali e paesistici (articoli 7, 8, 9, 10, 11, 18bis e 18ter) che continuano ad applicarsi fino all'approvazione del Piano paesaggistico regionale.

La Giunta regionale con deliberazione n. 30-1375 del 14 novembre 2005 e n. 17-1760 del 13 dicembre 2005 aveva approvato il documento programmatico "Per un nuovo piano territoriale regionale" contenente tutti gli elementi, sia istituzionali sia tecnici, per giungere alla redazione del nuovo strumento di governo del territorio regionale.

Il Ptr definisce le strategie e gli obiettivi di livello regionale, affidandone l'attuazione, attraverso momenti di verifica e di confronto, agli enti che operano a scala provinciale e locale; stabilisce le azioni da intraprendere da parte dei diversi soggetti della pianificazione, nel rispetto dei principi di sussidiarietà e competenza, per dare attuazione alle finalità del Ptr stesso.

Il nuovo piano si articola in tre componenti diverse che interagiscono tra loro:

- un quadro di riferimento (la componente conoscitivo-strutturale del piano), avente per oggetto la lettura critica del territorio regionale (aspetti insediativi, socio-economici, morfologici, paesistico-ambientali ed ecologici), la trama delle reti e dei sistemi locali territoriali che struttura il Piemonte;
- una parte strategica (la componente di coordinamento delle politiche e dei progetti di diverso livello istituzionale, di diversa scala spaziale, di diverso settore), sulla base della quale individuare gli interessi da tutelare a priori e i grandi assi strategici di sviluppo;
- una parte statutaria (la componente regolamentare del piano), volta a definire ruoli e funzioni dei diversi ambiti di governo del territorio sulla base dei principi di autonomia locale e sussidiarietà.

La matrice territoriale sulla quale si sviluppano le componenti del piano si basa sulla suddivisione del territorio regionale in 33 Ambiti di integrazione territoriale (Ait); in ciascuno di essi sono rappresentate le connessioni positive e negative, attuali e potenziali, strutturali e dinamiche che devono essere oggetto di una pianificazione integrata e per essi il piano definisce percorsi strategici, seguendo cioè una logica policentrica, sfruttando in tal modo la ricchezza e la varietà dei sistemi produttivi, culturali e paesaggistici presenti nella Regione.

Il nuovo Piano territoriale regionale basa tutta la sua analisi conoscitiva ed interpretativa del territorio sul Quadro di riferimento strutturale (Qrs). Il Qrs contiene la descrizione del territorio regionale con riferimento all'insieme degli elementi strutturanti il territorio stesso, alle loro potenzialità e criticità. Esso assolve ad un ruolo fondamentale nel governo del territorio, essendo il presupposto necessario per un disegno strategico dei processi di sviluppo e trasformazione coerente con i caratteri e le potenzialità dell'intero territorio regionale e delle sue parti. L'esigenza di ottenere una visione integrata a scala locale di ciò che al Ptr compete

di governare, ha consigliato di organizzare e connettere tra loro le informazioni a partire da una trama di base, formata da unità territoriali di dimensione intermedia tra quella comunale e quella provinciale e di identificare con essa il livello locale del Qrs. Questi “mattoni” della costruzione del Piano sono stati chiamati, con riferimento alla loro funzione principale, Ambiti di Integrazione Territoriale (AIT). Gli AIT sono stati ritagliati in modo che in ciascuno di essi possano essere colte quelle connessioni - positive e negative, attuali e potenziali, strutturali e dinamiche - che sfuggirebbero a singole visioni settoriali e che quindi devono essere oggetto di una pianificazione integrata, come è, per sua natura, quella territoriale.

In quanto base conoscitiva delle strutture territoriali a supporto della programmazione strategica regionale, si può sintetizzare il QRS con riferimento alle priorità, e quindi ai grandi assi, già individuati nei documenti programmatori della Regione. I grandi assi individuati riguardano:

- riqualificazione territoriale
- sostenibilità ambientale
- innovazione e transizione produttiva
- valorizzazione delle risorse umane.

Gli assi sopra descritti, nel corso dell’evoluzione del piano, sono stati declinati in cinque strategie.

STRATEGIA 1: RIQUALIFICAZIONE TERRITORIALE, TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO. La strategia è finalizzata a promuovere l’integrazione tra valorizzazione del patrimonio ambientale – storico – culturale e le attività imprenditoriali ad essa connesse; la riqualificazione delle aree urbane in un’ottica di qualità della vita e inclusione sociale, lo sviluppo economico e la rigenerazione delle aree degradate.

STRATEGIA 2: SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE, EFFICIENZA ENERGETICA. La strategia è finalizzata a promuovere l’eco-sostenibilità di lungo termine della crescita economica perseguendo una maggiore efficienza nell’utilizzo delle risorse.

STRATEGIA 3: INTEGRAZIONE TERRITORIALE DELLE INFRASTRUTTURE DI MOBILITÀ, COMUNICAZIONE, LOGISTICA. La strategia è finalizzata a rafforzare la coesione territoriale e lo sviluppo locale del nord-ovest nell’ambito di un contesto economico e territoriale a dimensione Europea; le azioni del Ptr mirano a stabilire relazioni durature per garantire gli scambi e le aperture economiche tra Mediterraneo e Mare del Nord (Corridoio 24 o dei due mari) e quello tra occidente ed oriente (Corridoio 5).

STRATEGIA 4: RICERCA, INNOVAZIONE E TRANSIZIONE PRODUTTIVA. La strategia individua le localizzazioni e le condizioni di contesto territoriale più adatte a rafforzare la competitività del sistema regionale attraverso l’incremento della sua capacità di produrre ricerca ed innovazione, ad assorbire e trasferire nuove tecnologie, anche in riferimento a tematiche di frontiera, alle innovazioni in campo ambientale ed allo sviluppo della società dell’informazione.

STRATEGIA 5: VALORIZZAZIONE DELLE RISORSE UMANE E DELLE CAPACITÀ ISTITUZIONALI. La strategia coglie le potenzialità insite nella capacità di fare sistema tra i diversi soggetti interessati alla programmazione/pianificazione attraverso il processo di governance territoriale.

Il nuovo Piano Territoriale è costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione;

- Norme di Attuazione;
- Rapporto ambientale;
- Sintesi;
- Rapporto ambientale – Sintesi non Tecnica;
- **Tavole della conoscenza:** Le tavole della conoscenza contengono una lettura del territorio e delle sue dinamiche, suddivisa in 5 elaborati riferiti alle 5 strategie di piano (Riqualificazione territoriale, tutela e valorizzazione del paesaggio; Sostenibilità ambientale, efficienza energetica; Integrazione territoriale delle infrastrutture di mobilità, comunicazione, logistica; Ricerca, innovazione e transizione produttiva; Valorizzazione delle risorse umane e delle capacità istituzionali).
 - **Tavola A – Strategia 1 Riqualificazione territoriale, tutela e valorizzazione del paesaggio.** Rappresenta il sistema policentrico regionale (costituito dagli Ambiti di Integrazione Territoriale e dai diversi livelli di gerarchia urbana dei poli) quale modello di aggregazione e rappresentazione dei sistemi locali; le caratteristiche morfologiche del territorio (suddiviso in pianura, collina, montagna); il patrimonio storico culturale costituito dai Centri storici di maggiore rilievo e dai beni architettonici, monumentali e archeologici presenti in ogni AIT; le classi e la capacità d'uso del suolo ed una elaborazione sintetica dei dati relativi al consumo di suolo ed alla dispersione urbana, rappresentati come lettura tendenziale dei fenomeni, che hanno caratterizzato il territorio regionale negli ultimi anni.
 - **Tavola B – Strategia 2 Sostenibilità ambientale, efficienza energetica.** La tavola rappresenta gli elementi ed i fattori che caratterizzano la qualità ambientale della regione (la rete ecologica e le aree di interesse naturalistico, la qualità delle acque superficiali, le iniziative connesse alle certificazioni ambientali ed allo sviluppo delle energie rinnovabili). Il tema ambientale viene inoltre rappresentato utilizzando i dati elaborati dall'ARPA relativi ai bilanci ambientali territoriali (BAT) che connotano, tramite l'elaborazione di diversi indicatori di qualità ambientale, lo stato di salute dei diversi AIT. Sono infine rappresentati gli elementi che connotano negativamente il territorio quali il rischio idrogeologico o i rischi di carattere ambientale connessi ad attività umane quali i siti contaminati, gli impianti a rischio di incidente rilevante, i depuratori e le discariche.
 - **Tavola C – Strategia 3 Integrazione territoriale delle infrastrutture di mobilità, comunicazione, logistica.** La tavola contiene il disegno della trama infrastrutturale esistente nella regione, intesa come struttura portante dello sviluppo locale e dei sistemi territoriali; la trama infrastrutturale è rappresentata dai corridoi internazionali ed infraregionali, dalle connessioni stradali e ferroviarie, dal sistema logistico e dalle piattaforme intermodali. In questa tavola si riconoscono inoltre, come reti infrastrutturali di interesse regionale, i percorsi ciclabili e le reti telematiche ed energetiche quali servizi strategici per lo sviluppo locale.
 - **Tavola D – Strategia 4 Ricerca, innovazione e transizione produttiva.** La tavola vuole rappresentare la stretta connessione tra risorse, sistemi economico

– produttivi locali e centri della ricerca e dell'innovazione; in tal senso sono rappresentati il sistema manifatturiero, costituito da macro aree di specializzazione produttiva, il sistema della ricerca e della conoscenza, costituito da università, centri di ricerca, ospedali, il sistema dei grandi insediamenti commerciali, quali presidi di attività terziarie di rilievo regionale. Completano il quadro della conoscenza del capitale economico regionale la descrizione della risorsa primaria rappresentata dal sistema agricolo regionale, così come definito dal Piano di sviluppo rurale, l'assetto commerciale definito dalle politiche regionali di settore e del sistema turistico, di cui si rappresentano luoghi e dinamiche.

○ **Tavola E – Strategia 5 Valorizzazione delle risorse umane, delle capacità istituzionali e delle politiche sociali.** La rete regionale delle attività istituzionali (Centri per l'impiego, Ospedali, Musei, Corsi di laurea), dei soggetti istituzionali (aziende sanitarie, ATO, istituzioni ed aggregazioni intercomunali) e della progettualità dei sistemi locali (PTI, Patti territoriali, GAL, Piani strategici, Contratti di Fiume) rappresentano l'ultimo elemento strategico per comporre il quadro della conoscenza della regione; questa tavola vuole rappresentare una rete, in questo caso istituzionale e pubblica, a sostegno della progettualità e dello sviluppo locale in coerenza con il modello di sviluppo regionale delineato dal Ptr.

○ **Tavola F1 – La dimensione europea.** Per la Tavola F1, “La dimensione europea”, sono state selezionate 9 tavole dell'atlante ESPON (European Spatial Planning Observation Network), pubblicato nell'ottobre 2006, in un'ottica di lettura integrata di diverse tematiche territoriali. Nella tavola F1 sono inoltre rappresentate le aree di cooperazione transnazionale (Spazio alpino, Europa centro-orientale, Mediterraneo) alle quali il Piemonte appartiene e nei cui programmi comunitari Interreg è partner attivo.

○ **Tavola F2 – La dimensione sovra regionale.** La tavola F2 “La dimensione sovraregionale”, contiene la rappresentazione della “vision” dell'area padano veneta, realizzata e condivisa nell'ambito del Tavolo interregionale per lo sviluppo sostenibile (Adria – PO Valley), al quale partecipano le regioni Valle d'Aosta, Piemonte, Liguria, Lombardia, Veneto, Emilia-Romagna, Friuli Venezia Giulia, e le Province Autonome di Trento e Bolzano.

• **Tavola di progetto** in scala 1:250.000, illustra i principali scenari ed indirizzi per lo sviluppo e la pianificazione dei sistemi locali; in particolare sono rappresentate le potenzialità strategiche dei diversi ambiti di integrazione territoriale (AIT) in rapporto ai temi strategici di rilevanza regionale e alle strategie di rete.

• **Allegato 1 – Ambiti di Integrazione Territoriale (AIT): elenco dei comuni, indicatori e componenti strutturali.** All'interno di questo volume di allegati si trovano tre differenti documenti:

○ l'elenco degli Ambiti di integrazione territoriale con i comuni di appartenenza esclusiva e doppia, base utilizzata per tutti i ragionamenti conoscitivi del territorio regionale.

- l'elenco di tutte le variabili utilizzate per l'analisi degli AIT corredati da definizione e misura delle componenti strutturali. Per ogni indicatore vengono specificati le modalità di composizione e la fonte dei dati.
- le 33 schede sulle componenti strutturali per AIT, che contengono l'elenco delle componenti suddivise per tipologia (risorse primarie, patrimoniali, attività economiche,...), la quantità e la tipologia del dato.

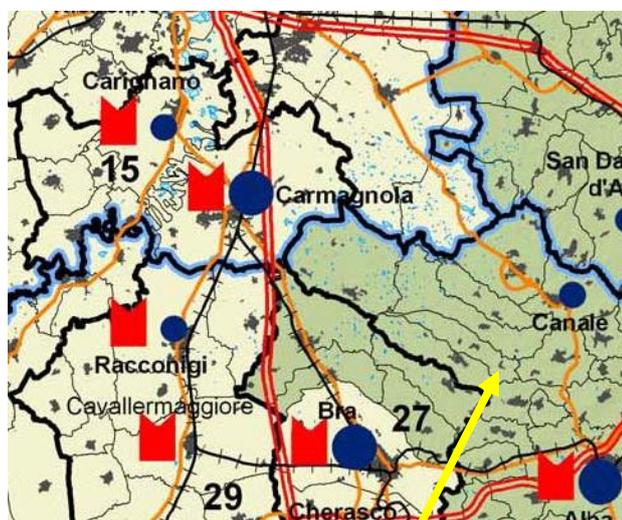
• **Allegato 2 – Componenti strutturali strategiche e progettualità locale, provinciale e regionale.** Sono inserite in questo allegato le 33 schede obiettivi/strategie per AIT, base per l'individuazione delle linee strategiche di sviluppo per la Regione.

• **Allegato 3 – Piani e programmi regionali e provinciali.** Nella prima parte del documento è stato sviluppato un percorso di acquisizione di informazioni e conoscenze delle politiche di livello regionale e provinciale, in quanto ritenute parte integrante delle condizioni e scelte con cui confrontarsi per definire e gestire i processi di trasformazione complessiva del territorio. La seconda parte del documento approfondisce l'analisi della pianificazione territoriale regionale riferita all'intero territorio nazionale.

• **Allegato 4 – Sistema degli indicatori per il bilancio ambientale territoriale (BAT).** Il documento si riferisce al sistema degli indicatori per il Bilancio Ambientale Territoriale. Il BAT è costituito da indicatori, organizzati secondo il modello DPSIR proposto dalla Comunità Europea, scelti in funzione della rappresentatività e della disponibilità di informazioni e popolati mediante banche dati omogenee e riconosciute a livello nazionale e regionale.

Di seguito si riporta uno stralcio cartografico della Tavola A – Strategia 1 Riquilificazione territoriale, tutela e valorizzazione del paesaggio dal quale si evince che il territorio del Comune di Baldissero d'Alba appartiene all'ambito collinare.

Piano Territoriale Regionale 2008
Tavola A – Strategia 1 Riqualificazione
territoriale, tutela e valorizzazione del
paesaggio



SISTEMA POLICENTRICO REGIONALE

Livelli di gerarchia urbana:



TORINO Poli capoluogo di provincia

Chivasso Altri poli

33 Ambiti di integrazione territoriale (AIT)

■ Centri storici di maggiore rilievo

MORFOLOGIA E CARATTERISTICHE DEL TERRITORIO

Altimetria

Territori montani (fonte ISTAT)

Territori di collina (fonte ISTAT)

Territori di pianura (fonte ISTAT)

Territori montani (L.r. 16/99 e s.m.i.)

BASE CARTOGRAFICA

Area urbanizzata

Limite provinciale

Limite comunale

Ferrovia

Autostrada

Strada statale o regionale

Laghi

Figura 4.5 – Nuovo Piano Territoriale Regionale – Tavola A

Come si è già accennato in precedenza, al fine di garantire un efficace governo delle dinamiche di sviluppo dei territori della Regione e nel rispetto dei caratteri culturali ed ambientali che li contraddistinguono, il PTR articola il territorio regionale in Ambiti di Integrazione Territoriale (AIT), sistemi territoriali e funzionali di livello regionale, che hanno lo scopo di favorire una visione integrata a scala locale di tutto ciò che il PTR intende governare. Essi costituiscono perciò un elemento di supporto alle fasi diagnostiche, valutative e strategiche del piano per quanto riguarda le implicazioni locali delle scelte, riferimenti indispensabili per la promozione di azioni e progetti integrati coerenti con i caratteri dei territori interessati.

Come tali gli AIT, costituiscono una dimensione ottimale per le analisi e le azioni di reti sovralocali (regionale, nazionale, europea), in quanto, sotto diversi aspetti, possono essere trattati come nodi complessi di queste reti.

Tali ambiti ricomprendono insiemi di comuni gravitanti su un centro urbano principale costituendosi come ambiti ottimali, per costruire processi e strategie di sviluppo condivise.

Il comune di Baldissero d'Alba rientra nell'AIT di Alba che rappresenta un nodo importante a livello regionale e risulta quindi centro di gravità dell'AIT numero 25 della quale si riporta di seguito la scheda.

AIT 25 - Alba

Tematiche	Indirizzi
Valorizzazione del territorio	<p>Conservazione e gestione del patrimonio paesaggistico e storico-architettonico (centri storici di Alba, La Morra, Monforte, Pollenzo, castelli). Messa in sicurezza idraulica della fascia fluviale del Tanaro e del Belbo. Riduzione delle emissioni inquinanti; prevenzione del rischio idrogeologico nelle aree collinari soggette a dissesti. Governo delle superfici boscate seminaturali dell'alta Langa e delle fasce fluviali e gestione dei residui vegetali per impianti di cogenerazione. Controllo della dispersione urbana e forte regolazione degli interventi nelle aree collinari e nel periurbano di Alba. Realizzazione di APEA nell'area di Alba. Completamento dell'autostrada Asti-Cuneo. Potenziamento in funzione metropolitana della ferrovia Alba-Bra-Torino, Bra-Mondovì e Bra-Cavallermaggiore-Cuneo. Potenziamento di Alba come polo per la formazione scolastica superiore ed universitaria nel settore viti-vinicolo ed enologico, veterinario, turistico, alberghiero e come polo ospedaliero integrato con l'AIT di Bra.</p>
Risorse e produzioni primarie	<p>Alba come uno dei tre poli principali (assieme ad Asti e Canelli) della produzione vitivinicola del sistema Langhe-Monferrato e dei servizi connessi: commerciali, logistici, di ricerca, formazione (secondaria e superiore a Pollenzo) e trasferimento tecnologico. Una strategia da perseguire anche con riferimento ad altre produzioni tipiche dell'intera area collinare meridionale, come formaggi, frutta (Canale) nocciole e tartufi. Integrazione della zootecnia con il sistema cuneese.</p>
Ricerca, tecnologia, produzioni industriali	<p>Interventi sulle condizioni di contesto a sostegno delle rilevanti presenze industriali nei settori alimentare, tessile-abbigliamento-moda e gomma.</p>
Turismo	<p>Valorizzazione turistica del patrimonio storico-architettonico, monumentale, archeologico e paesaggistico, integrata con enogastronomia, prodotti tipici locali, manifestazioni fieristiche e culturali e congressi; organizzata in circuiti collegati con quelli dei vicini AIT di Bra, Asti, Canelli e Acqui e con l'area della candidatura Unesco. Potenziamento di Alba come polo fieristico.</p>

4.2.2 Piano Paesaggistico Regionale

Il Piano paesaggistico regionale (Ppr), predisposto per promuovere e diffondere la conoscenza del paesaggio piemontese e il suo ruolo strategico per lo sviluppo sostenibile del territorio, è stato adottato la prima volta con D.G.R. n. 53-11975 del 4 agosto 2009 ed in via definitiva con D.G.R. n. 20-1442 del 18 maggio 2015.

Recentemente il Piano Paesaggistico è stato approvato con Delibera del Consiglio Regionale del Piemonte n. 233-35836 del 3 ottobre 2017.

Nel quadro del processo di pianificazione territoriale avviato dalla Regione, il Ppr rappresenta lo strumento principale per fondare sulla qualità del paesaggio e dell'ambiente lo sviluppo sostenibile dell'intero territorio regionale. L'obiettivo centrale è perciò la tutela e la valorizzazione del patrimonio paesaggistico, naturale e culturale, in vista non solo del miglioramento del quadro di vita delle popolazioni e della loro identità culturale, ma anche del rafforzamento dell'attrattività della regione e della sua competitività nelle reti di relazioni che si allargano a scala globale.

Il Ppr persegue tale obiettivo in coerenza con il Piano territoriale, soprattutto:

- Promuovendo concretamente la conoscenza del territorio regionale, dei suoi valori e dei suoi problemi, con particolare attenzione per i fattori "strutturali", di maggior stabilità e permanenza, che ne condizionano i processi di trasformazione;
- Delineando un quadro strategico di riferimento, su cui raccogliere il massimo consenso sociale e con cui guidare le politiche di governante multi settoriale del territorio regionale e delle sue connessioni con il contesto internazionale;
- Costruendo un apparato normativo coerente con le prospettive di riforma legislativa a livello regionale e nazionale, tale da responsabilizzare i poteri locali, da presidiare adeguatamente i valori del territorio e da migliorare l'efficacia delle politiche pubbliche.

Al fine di costruire un solido quadro conoscitivo, è stato sviluppato un ampio ventaglio di approfondimenti tematici organizzati sui principali assi:

- Naturalistico (fisico ed ecosistemico);
- Storico-culturale;
- Urbanistico-insediativo;
- Percettivo identitario.

Il Piano è costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione;
- Norme di Attuazione;
- Schede degli ambiti di paesaggio;
- Elenchi delle componenti e delle unità di paesaggio;
- Rapporto ambientale e sintesi non tecnica.
- Tavole di Piano
 - P1 Quadro strutturale;
 - P2 Beni paesaggistici;
 - P3 Ambiti e unità di paesaggio;
 - P4 Componenti paesaggistiche;
 - P5 Rete di connessione paesaggistica;
 - P6 Strategie e politiche per il paesaggio.

Le informazioni di maggior interesse, con riferimento all'ambito di intervento, sono costituite da quelle desumibili dalla tavola P5 – Rete di connessione paesaggistica (vedi figura 4.6).

Con riferimento all'importanza in termini naturalistici dell'area di intervento, si segnala l'indicazione, nella tavola della di connessione paesaggistica del piano, che il Comune di Baldissero d'Alba rientra in un contesto dei nodi e all'interno del territorio vi sono zone naturali di salvaguardia (“Zona di Salvaguardia dei Boschi e delle Rocche del Roero”).

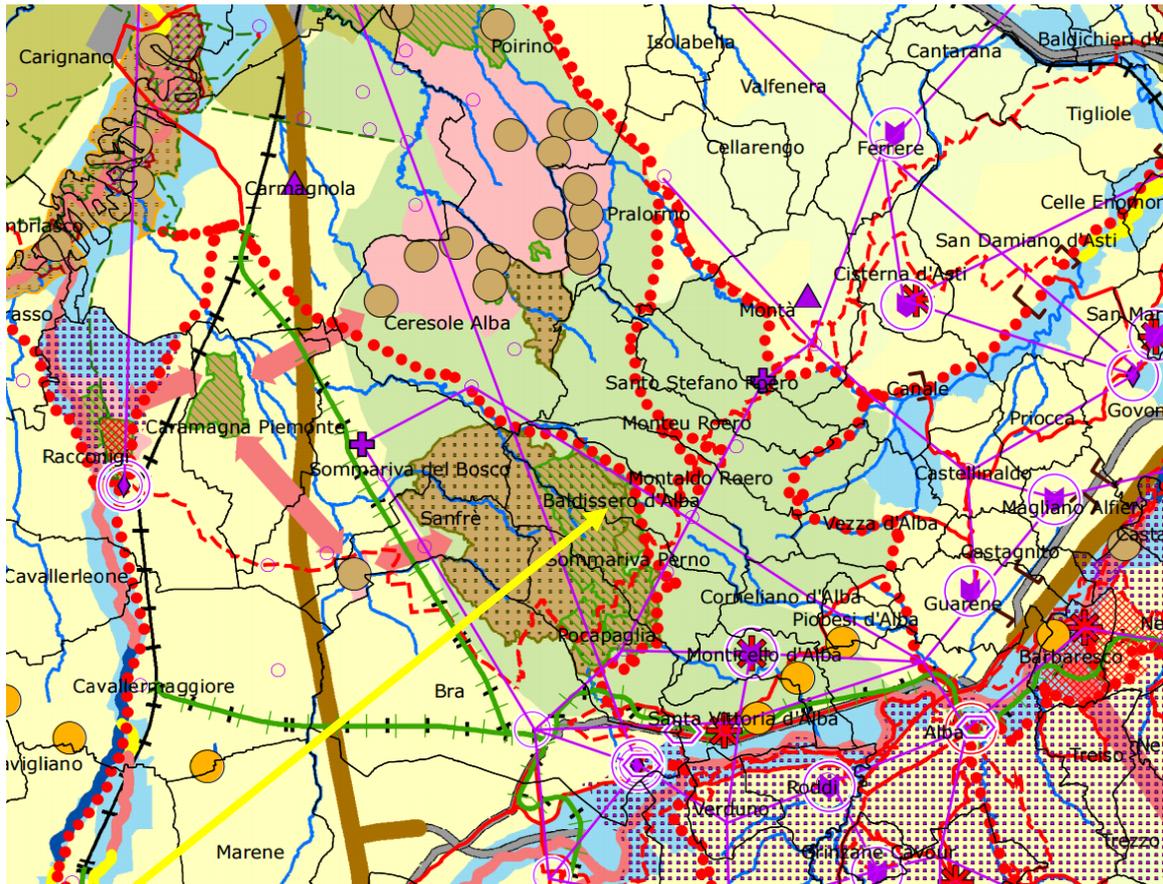


Figura 4.6 - Estratto Tavola P5 del Piano Paesaggistico Regionale

Elementi della rete ecologica

Nodi (Core Areas)

-  Aree protette
-  SIC e ZSC
-  ZPS
-  Zone naturali di salvaguardia
-  Aree contigue
-  Altri siti di interesse naturalistico
-  Nodi principali
-  Nodi secondari

Connessioni ecologiche

Corridoi su rete idrografica:

-  Da mantenere
-  Da potenziare
-  Da ricostituire

Corridoi ecologici:

-  Da mantenere
-  Da potenziare
-  Da ricostituire
-  Esterni

-  Punti d'appoggio (Stepping stones)
-  Aree di continuità naturale da mantenere e monitorare
-  Fasce di buona connessione da mantenere e potenziare

Fasce di connessione sovregionale:

-  Alpine ad elevata naturalità e bassa connettività
-  Montane a buona naturalità e connettività
-  Rete fluviale condivisa
-  Principali rotte migratorie

Aree di progetto

-  Aree tampone (Buffer zones)
-  Contesti dei nodi
-  Contesti fluviali
-  Varchi ambientali

Aree di riqualificazione ambientale

-  Contesti periurbani di rilevanza regionale
-  Contesti periurbani di rilevanza locale
-  Aree urbanizzate, di espansione e relative pertinenze
-  Aree agricole in cui ricreare connettività diffusa
-  Tratti di discontinuità da recuperare e/o mitigare

Rete storico - culturale

-    Mete di fruizione di interesse naturale/culturale (regionali, principali e minori)

Sistemi di valorizzazione del patrimonio culturale:

-  1 - Sistema delle residenze sabaude
-  2 - Sistema dei castelli del Canavese
-  3 - Sistema delle fortificazioni
-  4 - Sistema dei santuari, castelli e ricetti del Biellese e del Verbano Cusio Ossola
-  5 - Sistema dei castelli del Cuneese occidentale
-  6 - Sistema dei castelli e dei beni delle Langhe, Val Bormida, Roero e Monferrato
-  7 - Sistema delle alte valli alessandrine
-  8 - Sistema dei castelli e delle abbazie della Val di Susa
-  9 - Sistema dei santuari delle Valli di Lanzo
-  10 - Sistema dei castelli di pianura e delle grange del Vercellese e Novarese
-  11 - Sistema dell'insediamento Walser
-  12 - Sistema degli ecomusei
-  13 - Sistema dei Sacri Monti e dei santuari

-  Siti archeologici di rilevanza regionale

-  Core zone dei Siti inseriti nella lista del Patrimonio Mondiale UNESCO
-  Buffer zone dei Siti inseriti nella lista del Patrimonio Mondiale UNESCO

Rete di fruizione

-  Ferrovie "verdi"
-  Greenways regionali
-  Circuiti di interesse fruitivo
-  Percorsi ciclo-pedonali
-  Rete sentieristica
-  Infrastrutture da riqualificare
-  Infrastrutture da mitigare

Sistema delle mete di fruizione:

-    Capisaldi del sistema fruitivo (Torino, principali, secondari)
-  Accessi alle aree naturali
-  Punti panoramici

Temi di base

-  Strade principali
-  Ferrovie
-  Sistema idrografico
-  Laghi
-  Confini comunali

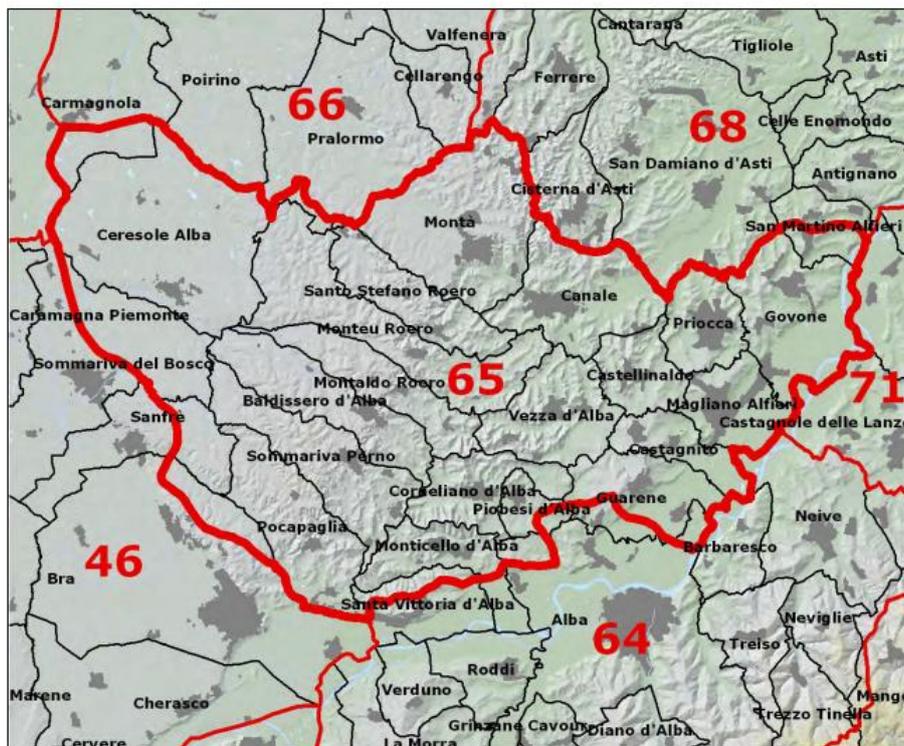
La Rete Ecologica Regionale è costituita dai seguenti elementi (art.42 delle Norme di Attuazione del Ppr):

- i nodi (aree centrali o core areas) principali e secondari, formati dal sistema delle aree protette del Piemonte, i Siti della rete Natura 2000 (Siti di Importanza Comunitaria – SIC, le Zone di Protezione Speciale ZPS e in prospettiva le zone speciali di conservazione), nonché ulteriori siti proposti per la Rete Natura 2000 e i siti di importanza Regionale (SIR). I nodi sono le aree con maggiore ricchezza di aree naturali;
- le connessioni, formate da corridoi su rete su rete idrografica, corridoi ecologici (corridors), delle altre connessioni ecologiche areali (aree di continuità naturale) e dalle principali “fasce di connessione sovraregionale; le connessioni mantengono e favoriscono le dinamiche di dispersione delle popolazioni biologiche tra i diversi nodi della rete;
- le aree di progetto, formate dalle aree tampone (buffer zone), dai contesti dei nodi, dai contesti fluviali e dai varchi così definiti:
 1. le aree tampone sono aree in cui modulare l’impatto antropico fra il nodo della rete e l’ambiente esterno;
 2. i contesti dei nodi sono i luoghi di integrazione tra la rete ecologica e il territorio in cui sono inseriti: richiedono prioritariamente la considerazione delle principali interdipendenze che si producono in termini ecologici, funzionali, paesaggistici e culturali;
 3. i contesti fluviali sono definiti dalle terre alluvionali poste lungo le aste principali (Fiume Po e affluenti maggiori), nonché lungo i corsi d’acqua minori, quando interessati da situazioni di stretta relazione con aree protette o per necessità di ricostruzione delle connessioni;
 4. varchi ambientali: pause del tessuto antropico funzionali al passaggio della biodiversità.
- le aree di riqualificazione ambientale comprendono i contesti periurbani di rilevanza regionale e locale, le aree urbanizzate nonché le aree rurali, a carattere seminaturale residuale, fortemente insularizzate e/o frammentate.

Con riferimento al sistema integrato delle reti appena descritto e riportato in figura, il Ppr persegue i seguenti obiettivi:

- assicurare le condizioni di base per la sostenibilità ambientale dei processi di crescita e di trasformazione e conservazione attiva della biodiversità;
- assicurare un’adeguata tutela e accessibilità delle risorse naturali e paesaggistiche;
- ridurre e contenere gli impatti negativi sul paesaggio e sull’ambiente;
- valorizzare il patrimonio culturale regionale anche in funzione della sua accessibilità e fruibilità;
- migliorare le prestazioni delle infrastrutture dedicate alla fruizione paesaggistica ed ambientale.

Il Comune di Baldissero d'Alba risulta posizionato nell'ambito 65 "Roero" per il quale il PPR fornisce le seguenti indicazioni:



DESCRIZIONE AMBITO

Ambito ad alta caratterizzazione del paesaggio, noto per la particolarità delle morfologie dei rilievi, sottolineata dai segni dell'insediamento medioevale ancora leggibili, il Roero si pone come ideale cerniera, anche dal punto di vista geomorfologico, tra la piana di Carmagnola e Racconigi (a ovest), l'altopiano di Poirino e il bacino idrografico del Tanaro (a sud-est). Le dinamiche insediative e lo sfruttamento produttivo del territorio sono stati profondamente condizionati dalla presenza della faglia rocciosa delle Rocche: una sorta di spina dorsale boscosa, con un paesaggio straordinario, che attraversa l'intero ambito, definendo due macroaree distinte. La prima, gravitante su Ceresole d'Alba, digrada lentamente verso la piana del Po; la seconda, verso la valle del Tanaro, costituisce un sistema autonomo, ricco di micropaesaggi di vallette e di crinali, simile per caratteri morfologici e insediativi alle antistanti Langhe. Ripidi crinali collinari, formati da depositi marini a tessitura sabbiosa fortemente consolidati, solo apparentemente disordinati nella loro organizzazione spaziale, sono occupati dalla viticoltura e, nelle zone a pendenza estrema, dal bosco. I canali di drenaggio, vallecole confluenti nel Tanaro, sono normalmente stretti, a eccezione di quello del Bobore. A nord le propaggini dell'altopiano di Poirino formano un insieme di superfici subpianeggianti di origine fluvioglaciale, sospese sul reticolo idrografico attuale e raccordate alle pianure più recenti da ripide scarpate.

Il sistema insediativo è fortemente segnato dall'assetto morfologico dell'area, ma risulta condizionato soprattutto da dinamiche di riordino infrastrutturale e sedimentazione giurisdizionale di epoca medioevale. La gran parte dei nuclei residenziali pare già esistente nell'XI secolo, e il processo di umanizzazione (sensibile soprattutto nel settore sud-orientale dell'area) è da ricondurre alla migrazione verso l'area collinare dei flussi di traffico tra Asti e

Alba, che abbandonarono progressivamente la viabilità romana lungo il corso del Tanaro. Tra il XII e il XIII secolo si registra poi una diffusa opera, per lo più promossa dai vescovi astigiani, di fondazione o potenziamento di castelli presso la cresta rocciosa delle Rocche, seguita da un fenomeno di “arroccamento” dei centri di fondovalle (alcuni di antica origine) che gravitavano sul tracciato viario secondario che da Asti tendeva a Bra, i quali migrarono così ai piedi delle strutture fortificate. Nel XIII secolo, caratterizzato dalla sostituzione del comune di Asti nel dominio sull’area, furono fondate le villenove di San Damiano, Canale e Montà, le quali contribuirono a fissare definitivamente i cardini del sistema viario. Da allora, divenuta marginale – nonostante l’omogeneo dominio esercitato dalla famiglia astigiana dei Roero – rispetto ai principali flussi economici della regione e tagliata fuori dalle strade di lunga percorrenza, l’area mantenne pressoché immutato il proprio assetto. Unico fenomeno degno di nota, ormai alle soglie dell’età moderna, è l’accrescimento della superficie coltivata (perlopiù a vigneto e frutteto) dei versanti collinari solivi, cui si accompagnano timidi processi di dispersione insediativa, che assecondano le dinamiche di sfruttamento agricolo del suolo. Solo ad anni molto recenti va ascritto il fenomeno di progressiva rioccupazione dei fondovalle per scopi residenziali e produttivi, con l’impatto sul paesaggio consolidato che ne consegue.

CARATTERISTICHE NATURALI (ASPETTI FISICI ED ECOSISTEMICI)

Paesaggisticamente, il Roero presenta due volti, corrispondenti alla diversa natura geologica dei suoli. A dividerli è la selvaggia frattura delle rocche, che attraversano tutto il territorio, da Bra a Cisterna d'Asti, sull'asse sud-ovest nord-est. Dopo la definitiva emersione del fondo sedimentato del golfo Padano, che costituisce l'altopiano originario, la cattura del corso del Tanaro, che spostò la sua confluenza col Po dalla pianura di Carmagnola a quella di Valenza, innescò un gigantesco processo di erosione e di ringiovanimento del territorio, che condusse alla parziale demolizione dell'altopiano primigenio e alla suddivisione del Roero in due zone assai diverse fra loro: a nord-ovest, sul residuale tavoliere originario, caratterizzato da suoli alluvionali (Villafranchiano), troviamo estesi boschi e secolari castagneti; a sud-est un sistema collinoso a struttura labirintica digradante dall'orlo della terrazza centrale fino alle sponde del Tanaro, che è il regno della viticoltura e della frutticoltura. La parte settentrionale del Roero si caratterizza per la forte ondulazione dei terrazzi dell'antica piana fluvioglaciale, modellati su ogni fianco dall'erosione, che possono talora confondersi con andamenti collinari. Il reticolo drenante si caratterizza per l'orientamento (unico caso in Piemonte) da est verso ovest, causato da una serie di movimenti di origine tettonica che hanno interessato l'intera area dell'Altopiano di Poirino. Rispetto ad altri pianalti del Piemonte, quello del Roero è dominato dalle superfici a prato alternate a rari cereali; a ridosso delle zone collinari, in una fascia di transizione fra le due realtà dell'ambito, la coltura dei piccoli frutti e del nocciolo è divenuta elemento del paesaggio, anche se le condizioni pedologiche non sempre sono ottimali. La capacità d'uso dei suoli di questo territorio è infatti caratterizzata dalla presenza di alcune limitazioni, prevalentemente per scarsa profondità o per drenaggio lento e ristagno eccessivo d'acqua (classi II e III); tale situazione ha storicamente selezionato la praticoltura stabile come coltura in maggiore equilibrio pedoambientale. Le colline del Roero, nella parte centrale dell'ambito, sono invece dominate dai forti contrasti altimetrici, che diventano quasi esasperati nella loro verticalità nella zona denominata delle “Rocche”. L'erosione del suolo è il fattore principale della genesi di questo paesaggio unico in Piemonte. Sono riconoscibili tre livelli morfologici:

- la parte posta a quote più elevate, che rappresenta l'area di contatto con le terre dell'Altopiano di Poirino, è formata da colline sabbiose estremamente ondulate con versanti molto pendenti, spesso impraticabili dalla meccanizzazione agricola;
- a quote intermedie l'azione erosiva ha già modellato i crinali, che assumono pendenze normalmente percorribili, cosicché il paesaggio è dominato da colline sabbiose alternate a strette vallecicole con usi plurimi;
- le quote più basse sono occupate dalle superfici più erose, costituite da dolci versanti arrotondati con ridotte coperture sabbiose e frequente contatto con i più profondi substrati marnosi, il cui uso non è dissimile da quello agrario delle aree immediatamente sovrastanti.

La classe di capacità d'uso per questo paesaggio è prevalentemente la IV, ossia tipica di suoli con forti limitazioni per la scelta delle colture; in particolare si notano gli aspetti legati alla tessitura e conseguentemente al drenaggio interno troppo rapido o alle pendenze elevate. Le caratteristiche naturali dell'ambiente, così come gli aspetti fisici, si caratterizzano per la presenza di situazioni molto eterogenee nella parte delle Rocche, le quali mutano poi decisamente verso nord-ovest nel territorio dell'Altopiano di Poirino. Nella zona delle Rocche a pendenza più elevata prevalgono le formazioni boscate seminaturali e antropogene su tutte le esposizioni. Sui versanti a minore pendenza si instaura un'alternanza pronunciata di viticoltura, nocciolati e cerealicoltura vernina. Nell'area dei terrazzi le ridotte fasce boscate seguono le incisioni dei corsi d'acqua e le scarpate più acclivi; vi sono inoltre residue formazioni lineari campestri a salici e raramente gelsi nelle zone cerealicole e prative. Il territorio risulta più o meno fortemente frammentato in tutti i tipi d'uso del suolo, tipico della progressiva agricoltura policolturale di collina e pianura marginali per la presenza di terre a limitata capacità d'uso; le superfici medie del mosaico colturale si aggirano sui 3-6 ettari, a seconda della categoria. Le superfici forestali sono per lo più antropogene, dove prevale nettamente il robinieto; a seguire vi è il castagneto. Escludendo i castagneti si nota che le superfici degli altri habitat forestali di interesse comunitario compresi nella classificazione Natura 2000 (querco-carpineti, alneti, popolamenti ripariali) sono molto basse, indice di una forte antropizzazione agricola del territorio. Nelle zone di abbandono di vigne e frutteti in terre meno vocate si instaurano diversi tipi di boscaglie d'invasione, a seconda della specie prevalente: oltre alla robinia, si segnalano ciliegio, olmo, acero campestre e arbusti vari. La maggior parte del reticolo idrografico minore è costituito da rii soggetti a forti variazioni di portata che possono prosciugarsi in tutto o in parte nei periodi più aridi dell'inverno e dell'estate; nonostante questo essi rivestono un certo interesse per la fauna, soprattutto laddove sono provvisti di vegetazione arborea lungo le sponde. Si segnala, infine, la presenza di attività estrattive, consistenti nella coltivazione di cave di argilla e inerti da calcestruzzo.

EMERGENZE FISICO-NATURALISTICHE

La rete ecologica, caratterizzata dalle aree di interesse naturalistico, dalle superfici forestali di maggiore interesse, da corsi e specchi d'acqua e dalle formazioni lineari (filari e siepi campestri), si presenta di buona qualità e ancora sufficientemente interconnessa, soprattutto nelle porzioni collinari; in particolare le formazioni ripariali formano una rete ancora continua. L'ambito è interessato dalla Zona di Salvaguardia dei Boschi e delle Rocche del Roero (Area protetta regionale e SIC), entro cui si segnala la significativa presenza di pino silvestre relitto, querceti e castagneti cedui, specie vegetali xero-termofile, avifauna e

chiroteri rari. Interessanti dal punto di vista naturalistico sono, inoltre, il SIC “Peschiere e laghi di Pralormo”, sito importante per la presenza di avifauna acquatica nidificante e di passo nonché di specie floristiche acquatiche rare o rarissime, e il SIC “Colonie di chiroteri di Santa Vittoria e Monticello d'Alba”. Si segnalano inoltre: l'Oasi Bric Torrozzo di Pocapaglia, l'Oasi Rocca della Ghia di Pocapaglia, l'Oasi Rocca dell'Eremita di Pocapaglia, l'Oasi Naturalistica Fontana Lesca di Priocca, il Biotopo e l'Oasi di San Nicolao di Canale, l'Oasi naturalistica “Lago dei Canapali” di Magliano Alfieri, presso il Tanaro. Si ricorda infine che sono frutto di iniziative di recupero e qualificazione il bosco Roccolo, che comprende tutti gli ambienti forestali presenti nella porzione dell'altopiano, e l'Osservatorio ornitologico “Cascina Serralunga” (frazione Baroli di Baldissero).

CARATTERISTICHE STORICO-CULTURALI

La complessa vicenda insediativa del Roero, svoltasi prevalentemente tra i secoli X e XIV, costituisce un ricco sistema di riferimento per la comprensione della struttura territoriale, anche per la permanenza di tracce sedimentate delle diverse migrazioni interne e dei processi di colonizzazione successivi. La lettura per sistemi di tali tracce, comprensiva dei reperti dei sistemi insediativi via via abbandonati e ricomposti, costituisce un canovaccio di grande interesse per la valorizzazione di un paesaggio d'eccezione.

INDIRIZZI E ORIENTAMENTI STRATEGICI

Data l'eccezionalità della risorsa paesaggistica, in cui particolari valori naturalistici e ricchi sistemi di beni di interesse storico-culturale sono intrecciati in equilibri piuttosto vulnerabili, prevalgono le politiche di valorizzazione del patrimonio in termini di manutenzione attiva, contenimento e mitigazione degli impatti e incentivo a un sistema di fruizione e di produzione agricola di eccellenza e sostenibile. In primo luogo vanno riconosciute analiticamente le peculiarità del sistema delle Rocche e ne va tutelata l'integrità e la qualità fruitiva con strumenti più incisivi degli attuali, con attenzioni soprattutto nei punti critici per la localizzazione di nuovi insediamenti in particolare verso sud, per gli effetti delle espansioni residenziali di Bra. Per quanto riguarda gli aspetti insediativi, politiche di questo genere prospettano un programma di azioni integrate e di governance, con particolari attenzioni nei nuovi interventi e prospettive di mitigazione e contenimento per il pregresso, con l'adozione di buone pratiche da utilizzare per verificare le effettive esigenze di trasformazione, di nuove costruzioni e per il miglior inserimento nel contesto degli interventi inevitabili, attraverso:

- governo delle espansioni urbanizzative, con particolare attenzione alla salvaguardia della leggibilità dei centri storici e del loro rapporto con le aree di produzione agricola, particolarmente a rischio nell'area di Canale e lungo i bordi esterni dell'ambito (Tanaro e Braidese);
- specifica disciplina per la localizzazione e le morfologie degli insediamenti produttivi, con programmi di ripristino e mitigazione per le aree più criticamente coinvolte: nell'intorno di Canale, di Ceresole, di Vezza, il Ridone verso Alba, l'asse pedecollinare del Tanaro e da Bra a Sommariva, sul fondovalle di Monticello, di Corneliano (ex SP 10);
- controllo delle espansioni e soprattutto dell'edificazione di nuovi contenitori a uso commerciale/artigianale/produttivo, privilegiando interventi di recupero e riqualificazione delle aree esistenti e/o dismesse;

- specifiche attenzioni ai tracciati viari (nuovi o con nuovi insediamenti a nastro), con interventi di mitigazione per il contenimento degli impatti degli interventi già eseguiti (intorno a Montà, Monticello) e degli esiti insediativi che comportano (come intorno a Canale, a Ceresole, lungo il Tanaro e la SS 661);
- valorizzazione della trama insediativa antica, anche ove residuale, e degli edifici a essa riconducibili, con interventi per mitigare e contenere le situazioni di particolare vulnerabilità o criticità, come in frazione Borgo di Monticello, lungo il crinale da Bra a Sommariva per Sanfrè, sul versante verso il Tanaro.

Per gli aspetti più specificamente paesaggistici, legati alla fruizione, la ricchezza dei sistemi di risorse paesaggistiche e culturali e il livello di eccellenza raggiunto dall'insieme dell'ambito senza particolari emergenze di qualità induce a strategie di valorizzazione diffusa piuttosto che polarizzata e alla predisposizione di percorsi di fruizione per un turismo "di paesaggio", lungo itinerari che integrino aspetti culturali con aspetti naturalistici. In particolare tali itinerari, tematici o integrati, potrebbero consentire un riconoscimento e una valorizzazione adeguata di:

- aspetti naturalistici nell'area delle Rocche e delle fasce boscate limitrofe;
- tracce archeologiche, materiali e "monumentali" dell'assetto insediativo medioevale;
- sistema dei castelli residenziali della famiglia Roero;
- patrimonio delle tradizioni devozionali;
- sistemi di insediamenti rurali e i versanti a vigneto di maggiore varietà e integrità.

La maggiore fruibilità e la valorizzazione turistica e per il loisir che tali itinerari possono comportare si deve appoggiare al potenziamento delle prestazioni delle risorse territoriali e paesaggistiche. Per queste sono fondamentali:

- il potenziamento dell'accessibilità dei castelli, delle chiese e delle residenze maggiori (i castelli "comunali" di Asti e di Alba, i beni della Corona sabauda, ma anche le residenze private);
- il potenziamento e l'utilizzo integrato delle attrezzature per la ristorazione, l'agriturismo, gli "alberghi diffusi";
- la promozione del mantenimento della varietà paesaggistica, evitando sia l'abbandono sia il rischio di trasformazione monocolturale a vigneto di interi versanti e la perdita del frazionamento dei lotti e della varietà colturale (con particolare attenzione alle colline che si affacciano sulle valli del Ridone e del Borbore, di Monticello, intorno a Canale);
- la tutela delle visuali e degli impatti lungo le fasce di crinale, anche con norme perequative da applicare nei Piani comunali, con particolare riferimento, oltre a quella delle Rocche, alle dorsali collinari (a ovest di Guarene, Castagnito e Castellinaldo) e a quelle di affaccio sulla piana da Bra a Sommariva Bosco.

Per la tutela e la qualificazione ambientale sono prioritarie politiche di manutenzione attiva e di ripristino di sistemi colturali di maggiore sostenibilità:

- il mantenimento/ripristino di aree prato-pascolive, per il mantenimento della biodiversità;
- la valorizzazione dei fondovalle collinari con suoli prevalentemente a tessitura sabbiosa per la produzione di ortaggi e piccoli frutti (fragole) di qualità, anche con mirate operazioni di marketing;

- l'inerbimento dei vigneti e dei nocioleti ai fini del contenimento dei fenomeni erosivi;
- la conservazione dei grandi alberi campestri, dei maggiori castagneti da frutto (salvaguardando la varietà precoce detta "della Madonna" e le piante monumentali) e del pino silvestre, anche con reimpianti di provenienza indigena, in cui favorire le querce e il bagolaro a scapito della robinia, anche convertendo i popolamenti cedui in fustaie;
- il ripristino delle formazioni arboree e/o arbustive aventi sviluppo prevalentemente lineare, quali filari, siepi campestri, fasce boscate, radicati lungo corsi d'acqua, fossi, viabilità, soprattutto nella zona dell'altopiano, per il loro valore paesaggistico e quali elementi fondamentali di raccordo della rete ecologica in ambito rurale.

Per gli aspetti insediativi è importante:

- contenere le espansioni dei nuclei di crinale, favorendo la densificazione dei concentrici già interessati dall'urbanizzazione;
- arrestare il processo di saldatura del costruito tra i nuclei di crinale, favorendo viceversa il consolidamento e la compattazione dei filamenti di cresta già urbanizzati;
- arrestare il processo di saturazione da parte del costruito produttivo, artigianale commerciale nei confronti dei fondovalle e delle piane agricole ancora preservati, privilegiando il recupero e la riqualificazione di aree esistenti e/o dismesse;
- evitare l'espansione del costruito sui versanti a franapoggio;
- contenere il processo di saturazione della piana alluvionale del Tanaro, consolidando le superstiti pause del costruito e incentivando i processi di densificazione delle parti di territorio già urbanizzate.

4.2.3 Verifica di coerenza con il P.P.R.

Si riporta di seguito la tabella redatta ai sensi di quanto previsto dall'allegato B al Regolamento Regionale n. 4R/ approvato con DPGR 22 marzo 2019 per la verifica di coerenza della variante al P.R.G.C. con il Piano Paesaggistico Regionale.

4.1 Schema di raffronto tra le norme del Ppr e le previsioni della variante allo strumento urbanistico (La compilazione rispetto agli specifici articoli e commi delle Nda è necessaria unicamente qualora il contenuto della variante interessi gli aspetti da essi disciplinati)

I. RAFFRONTO TRA LE PRESCRIZIONI CONTENUTE NELLE SCHEDE DEL CATALOGO PER I BENI EX ARTICOLI 136 E 157 DEL CODICE E LE PREVISIONI DELLA VARIANTE	
Prescrizioni specifiche	Riscontro
<i>NON PERTINENTE CON LA VARIANTE IN OGGETTO</i>	<i>NON PERTINENTE CON LA VARIANTE IN OGGETTO</i>
II. RAFFRONTO TRA LE NORME DI ATTUAZIONE DEL PPR E LE PREVISIONI DELLA VARIANTE	
Articolo 13. Aree di montagna	
<p>Nella Tav. P4 sono rappresentati:</p> <ul style="list-style-type: none"> - aree di montagna (tema areale che rappresenta l'area montana, incluse le aree di montagna rappresentate nella Tav. P2); - vette (tema puntuale costituito da 307 cime), anche esterne all'area montana; - sistema di crinali montani principali e secondari (tema lineare costituito da 612 elementi e corredato da un buffer di 50 metri sui crinali); - ghiacciai, rocce e macereti (tema areale). <p>Nella Tav. P2 sono rappresentate le aree di montagna tutelate ai sensi dell'art. 142, lett. d., e. del Codice.</p>	
<i>NON PERTINENTE CON LA VARIANTE IN OGGETTO</i>	
Articolo 14. Sistema idrografico	
<p>Nella Tav. P4 sono rappresentati:</p> <ul style="list-style-type: none"> - sistema idrografico (tema lineare costituito da circa 1800 corpi idrici e coincidente con i corpi idrici tutelati ai sensi dell'art. 142, lett. c. del Codice rappresentato nella Tav. P2); - zona fluviale allargata (tema areale presente solo per i corpi idrici principali, è costituito dalla zona A, B e C del PAI, dalle cosiddette fasce "Galasso" di 150 metri, nonché da aree che risultano collegate alle dinamiche idrauliche, dei paleovalvi e delle divagazioni storiche dei corsi d'acqua con particolare riguardo agli aspetti paesaggistici); - zona fluviale interna (tema areale, presente per ogni corpo idrico rappresentato, che comprende le cosiddette fasce "Galasso" di 150 metri e le zone A e B del PAI. In assenza di quest'ultime coincide con la cosiddetta fascia "Galasso"). <p>Nella Tav. P2 e nel Catalogo dei beni paesaggistici, seconda parte, sono rappresentati i corpi idrici tutelati ai sensi dell'art. 142, lett. c. del Codice (tema lineare costituito da circa 1800 corpi idrici tutelati e coincidente con il sistema idrografico della tav. P4) con le relative fasce fluviali (tema areale che rappresenta per ogni corpo idrico la fascia di 150 m tutelata ai sensi dell'art. 142, cosiddetta fascia "Galasso").</p>	
<p>Indirizzi</p> <p>comma 7</p> <p>Per garantire il miglioramento delle condizioni ecologiche e paesaggistiche delle zone fluviali, fermi restando, per quanto non attiene alla tutela del paesaggio, i vincoli e le limitazioni dettate dal PAI, nonché le indicazioni derivanti da altri strumenti di pianificazione e programmazione di bacino, nelle zone fluviali "interne" i piani locali, anche in coerenza con le indicazioni contenute negli eventuali contratti di fiume, provvedono a:</p> <p>a. limitare gli interventi trasformativi (ivi compresi gli interventi di installazione di impianti di produzione energetica, di estrazione di sabbie e ghiaie, anche sulla base delle disposizioni della Giunta regionale in materia, di sistemazione agraria, di edificazione di fabbricati o impianti anche a scopo agricolo) che possano danneggiare eventuali fattori caratterizzanti il corso d'acqua, quali cascate e salti di valore scenico, e interferire con le dinamiche evolutive del corso d'acqua e dei connessi assetti vegetazionali;</p>	<p><u>Modifiche interessate:</u></p> <p>Due delle varianti previste in progetto ricadono all'interno della fascia di 150 metri dal Rio Largo e rientrano quindi nel vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142, lett. c. del D.Lgs. 42/2004</p> <p>Si tratta della variante n.9 (ampliamento dell'area produttiva 15) e della variante 14 (individuazione dell'area produttiva 11/A).</p> <p>Entrambi gli interventi risultano in linea con i dettami del PPR in quanto non vanno a danneggiare eventuali fattori caratterizzanti il corso d'acqua, quali cascate e salti di valore scenico, o interferire con le dinamiche evolutive del corso d'acqua e dei connessi assetti vegetazionali.</p> <p>Gli interventi edilizi che verranno realizzati nell'area 15 ampliata, richiedono l'acquisizione preventiva</p>

- b. assicurare la riqualificazione della vegetazione arborea e arbustiva ripariale e dei lembi relitti di vegetazione planiziale, anche sulla base delle linee guida predisposte dall'Autorità di bacino del Po in attuazione del PAI;
- c. favorire il mantenimento degli ecosistemi più naturali, con la rimozione o la mitigazione dei fattori di frammentazione e di isolamento e la realizzazione o il potenziamento dei corridoi di connessione ecologica, di cui all'articolo 42;
- d. migliorare l'accessibilità e la percorribilità pedonale, ciclabile e a cavallo, nonché la fruibilità di eventuali spazi ricreativi con attrezzature e impianti a basso impatto ambientale e paesaggistico.

dell'autorizzazione paesaggistica, per cui si potranno concordare con gli Enti preposti tutte le attenzioni progettuali volte ad ottimizzare l'inserimento paesaggistico dell'intervento edilizio.

Nell'ambito 11/A non è invece prevista alcuna capacità edificatoria ma solo la possibilità di realizzare piazzali e aree verdi e cortine arboreo-arbustive di mascheramento delle infrastrutture esistenti. Quest'ultima previsione è stata introdotta per limitare l'impatto paesaggistico degli interventi edilizi già realizzati negli anni nell'area in oggetto.

Direttive

comma 8

All'interno delle zone fluviali, ferme restando, per quanto non attiene alla tutela del paesaggio, le prescrizioni del PAI nonché le indicazioni derivanti dagli altri strumenti della pianificazione e programmazione di bacino, i comuni in accordo con le altre autorità competenti:

- a. (...)
- b. nelle zone fluviali "interne" prevedono:
 - I. il ricorso prioritario a tecniche di ingegneria naturalistica per la realizzazione delle opere di protezione delle sponde;
 - II. il ripristino della continuità ecologica e paesaggistica dell'ecosistema fluviale;
 - III. azioni di restauro ambientale e paesaggistico mirate alla salvaguardia di aree a particolare fragilità ambientale e paesaggistica;
 - IV. il recupero e la riqualificazione delle aree degradate o abbandonate;
 - V. che, qualora le zone fluviali interne ricomprendano aree già urbanizzate, gli interventi edilizi siano realizzati secondo criteri progettuali tali da garantire un corretto inserimento paesaggistico; in caso di presenza di tessuti edificati storicamente consolidati o di manufatti di interesse storico, tali interventi dovranno essere rivolti alla conservazione e valorizzazione dei manufatti stessi, nonché alla continuità delle cortine edilizie poste lungo fiume;
- c. nelle zone fluviali "allargate" limitano gli interventi di trasformazione del suolo che comportino aumenti della superficie impermeabile; qualora le zone allargate ricomprendano aree già urbanizzate, gli eventuali interventi di rigenerazione e riqualificazione urbana, ivi compresi quelli di cui all'articolo 34, comma 5, dovranno garantire la conservazione o la realizzazione di idonee aree verdi, anche funzionali alle connessioni ecologiche di cui all'articolo 42.

Prescrizioni

comma 11

All'interno delle zone fluviali "interne", ferme restando le prescrizioni del PAI, nonché le indicazioni derivanti dagli altri strumenti della pianificazione e programmazione di

<p>bacino per quanto non attiene alla tutela del paesaggio, valgono le seguenti prescrizioni:</p> <p>a. le eventuali trasformazioni devono garantire la conservazione dei complessi vegetazionali naturali caratterizzanti il corso d'acqua, anche mediante misure mitigative e compensative atte alla ricostituzione della continuità ambientale del fiume e al miglioramento delle sue caratteristiche paesaggistiche e naturalistico-ecologiche, tenendo conto altresì degli indirizzi predisposti dall'Autorità di bacino del Po in attuazione del PAI e di quelli contenuti nella Direttiva Quadro Acque e nella Direttiva Alluvioni;</p> <p>b. la realizzazione degli impianti di produzione idroelettrica deve rispettare gli eventuali fattori caratterizzanti il corso d'acqua, quali cascate e salti di valore scenico, nonché l'eventuale presenza di contesti storico-architettonici di pregio ed essere coerente con i criteri localizzativi e gli indirizzi approvati dalla Giunta regionale.</p>	
Articolo 15. Laghi e territori contermini	
<p><i>Nella Tav. P4 sono rappresentati i laghi (tema areale che contiene 1467 elementi, inclusi i laghi rappresentati nella Tav. P2).</i></p>	
<p><i>Nella Tav. P2 e nel Catalogo dei beni paesaggistici, seconda parte, sono rappresentati laghi e relative fasce di 300 m tutelati ai sensi dell'art. 142, lett. b. del Codice (tema areale che contiene 199 elementi).</i></p>	
<i>NON PERTINENTE CON LA VARIANTE IN OGGETTO</i>	
Articolo 16. Territori coperti da foreste e da boschi	
<p><i>Nella Tav. P4 sono rappresentati i territori a prevalente copertura boscata (tema areale che comprende sia i boschi tutelati rappresentati nella Tav. P2 sia le aree di transizione dei boschi con le morfologie insediative).</i></p>	
<p><i>Nella Tav. P2 sono rappresentati i boschi tutelati ai sensi dell'art. 142, lett. g. del Codice.</i></p>	
<i>NON PERTINENTE CON LA VARIANTE IN OGGETTO</i>	
Articolo 17. Aree ed elementi di specifico interesse geomorfologico e naturalistico	
<p><i>Nella Tav. P4 sono rappresentati aree ed elementi di specifico interesse geomorfologico e naturalistico (tema puntuale che contiene 297 elementi senza rilevanza visiva e 131 elementi con rilevanza visiva; tali elementi sono costituiti dai geositi e dalle singolarità geologiche [grotte, miniere, incisioni glaciali, massi erratici, calanchi, cascate, ecc.], dalle aree umide e dagli alberi monumentali).</i></p>	
<p><i>Nella Tav. P2 sono rappresentati i 40 alberi monumentali riconosciuti quali beni paesaggistici ai sensi degli artt. 136 e 157 del Codice (che sono rappresentati anche nella Tav. P4).</i></p>	
<p><i>Le morene e gli orli di terrazzo sono rappresentati nella Tav. P1.</i></p>	
<i>NON PERTINENTE CON LA VARIANTE IN OGGETTO</i>	
Articolo 18. Aree naturali protette e altre aree di conservazione della biodiversità	
<p><i>Nella Tav. P5 sono rappresentati:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - aree protette (tema areale costituito da 116 elementi); - aree contigue; - SIC (tema areale che contiene 128 elementi); - ZPS (tema areale costituito da 51 elementi) - zone naturali di salvaguardia; - corridoi ecologici; - ecosistemi acquatici di pregio all'interno dei contesti di nodi. 	
<p><i>Nella Tav. P2 e nel Catalogo dei beni paesaggistici, seconda parte, sono rappresentate le aree tutelate ai sensi dell'art.142, lett. f. del Codice.</i></p>	

Art. 18. Aree naturali protette e altre aree di conservazione della biodiversità

- [1]. Il Ppr riconosce e individua nella Tavola P2 e nel Catalogo di cui all'articolo 4, comma 1, lettera c., i parchi e le riserve di cui all'articolo 142, comma 1, lettera f. del Codice, assoggettati alla disciplina in materia di autorizzazione paesaggistica, per i quali si applicano le presenti norme:
- a. I parchi nazionali e regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi, quali le aree contigue;
 - b. Le riserve nazionali e regionali.
- Ai fini dell'individuazione dei territori soggetti all'autorizzazione paesaggistica di cui all'articolo 146 del Codice, in quanto compresi nelle aree di cui alle lettere a. e b., valgono i confini definiti dalla l.r. 19/2009 e smi e dai provvedimenti istitutivi delle aree protette nazionali.
- [2]. Il Ppr riconosce e individua nella Tavola P5 le aree di conservazione della biodiversità, così articolate:
- a. le aree protette di cui all'articolo 4 della l.r. 19/2009;
 - b. i siti della Rete Natura 2000 di cui all'articolo 39 della l.r. 19/2009;
 - c. le aree contigue, le zone naturali di salvaguardia e i corridoi ecologici di cui agli articoli 6, 52bis e 53 della l.r. 19/2009 e gli ulteriori altri siti di interesse naturalistico;
 - d. gli ecosistemi acquatici di pregio ambientale e naturalistico correlati alla qualità delle acque, di cui al Piano di gestione del Distretto idrografico del fiume Po attuativo della direttiva europea 2000/60/CE.
- [3]. Con riferimento alle aree di cui ai commi 1 e 2, il Ppr persegue i seguenti obiettivi:
- a. conservazione della struttura, della funzione e della potenzialità evolutiva della biodiversità;
 - b. mantenimento della diversità del paesaggio e dell'habitat, dell'insieme delle specie e dell'ecosistema e della loro integrità nel lungo periodo;
 - c. conservazione, con particolare riferimento alle aree sensibili e agli habitat originari residui, delle componenti naturali, paesaggistiche, geomorfologiche, dotate di maggior naturalità e poco intaccate dalla pressione antropica;
 - d. miglioramento delle connessioni paesaggistiche, ecologiche e funzionali tra le componenti del sistema regionale e sovrrregionale e i serbatoi di naturalità diffusa;
 - e. recupero delle condizioni di naturalità e della biodiversità in particolare nelle aree più critiche o degradate, anche attraverso il contrasto ai processi di frammentazione del territorio;
 - f. promozione della ricerca scientifica e del monitoraggio delle condizioni di conservazione della biodiversità;
 - g. promozione della fruizione sociale sostenibile, della diffusione della cultura ambientale, della didattica e dei servizi di formazione e di informazione;
 - h. difesa dei valori paesaggistici, antropologici e storico-culturali, nonché delle tradizioni locali e dei luoghi devozionali e di culto associati ai valori naturali;
 - i. promozione delle buone pratiche agricole, tutela e valorizzazione degli elementi rurali tradizionali (quali siepi, filari, canalizzazioni, ecc.).

Si rileva che solo uno degli interventi proposti in variante rientri all'interno di un'area protetta.

Si tratta della proposta di variante n. 14 che riguarda la ripermimetrazione dell'area produttiva n. 11.

Tale intervento è posto ai limiti del perimetro del SIC IT1160012 "Rocche e Boschi del Roero".

Per il S.I.C. IT1160012 "Boschi e rocche del Roero" sono state predisposte e approvate con D.G.R. n. 29-3572 del 04/07/2016 Misure di conservazione sito-specifiche, nelle quali sono riportate gli obblighi e i divieti che consentano di mantenere in uno stato di conservazione soddisfacente gli habitat e le specie di interesse comunitario presenti nel sito in esame.

Il S.I.C. è poi stato individuato come Zona Speciale di Conservazione con Decreto del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare del 3 febbraio 2017.

Le aree d'intervento non rientrano invece in Siti di Interesse Regionale (SIR) o Zone di Protezione Speciale (ZPS) proposte ai sensi della Direttiva Habitat 92/43/CEE e/o della Direttiva Uccelli 79/409/CEE ratificate dall'Italia con il D.P.R. dell'8 settembre 1997, n. 357.

Tutti gli ambiti di variante sono anche esterni alla Buffer Zone del Sito unesco "I paesaggi vitivinicoli del Piemonte: Langhe-Roero e Monferrato".

Direttive

Comma 4

Per le aree di cui al comma 2, lettera a., i piani d'area, i piani naturalistici e di gestione, redatti ai sensi della l.r. 19/2009, devono essere integrati con misure che favoriscano le relazioni di continuità con gli altri elementi di rilievo naturalistico dell'intorno, secondo gli indirizzi definiti per la formazione della Rete di connessione paesaggistica di cui all'articolo 42

Comma 5

Per i siti di cui al comma 2, lettera b., anche in coerenza con le misure di conservazione di cui all'articolo 40 della l.r. 19/2009, i piani di gestione di cui alla l.r. 19/2009 devono:

- a. essere elaborati secondo le indicazioni del Ministero dell'Ambiente, integrandosi con i piani previsti per le aree protette ove il sito sia incluso nelle aree protette di cui ai commi 1 e 2, lettera a.
- b. definire le misure di tutela degli elementi di importanza naturalistica e le relazioni con le eventuali aree limitrofe di cui al comma 2, lettera c.

comma 6

Per le aree di cui al comma 2, lettera c. i piani locali disciplinano le modalità per perseguire gli obiettivi di cui al comma 3, in coerenza con le disposizioni di cui all'articolo 42 e nel rispetto di quanto previsto per tali ambiti dalla l.r. 19/2009.

Direttive

L'ambito produttivo 11 oggetto di variante rientra tra quelli soggetti alle direttive di cui all'articolo 18 del PPR in quanto compreso nel SIC/Z.S.C "Rocche e Boschi del Roero".

Vale quindi la direttiva di cui al comma 5.

La nuova area 11/A, posta al contorno dell'esistente ambito 11, non avrà capacità insediativa e potrà essere esclusivamente utilizzata come: "deposito a cielo aperto, area di manovra dei mezzi che accedono alla limitrofa area produttiva 11 e ambito per aree verdi e cortine arboreo-arbustive di mascheramento delle infrastrutture esistenti.

In tale ambito si dovrà cercare di contenere al massimo l'impermeabilizzazione del terreno privilegiando, laddove tecnicamente possibile, pavimentazioni permeabili. Nelle aree non interessate dal passaggio dei mezzi si dovrà provvedere ad opere di inerbimento e alla realizzazione di siepi arboreo-arbustive che svolgano una funzione di filtro sia dal punto di vista ambientale (per polveri, rumori, ecc...) che dal punto di vista paesaggistico (mascheramento delle strutture produttive)."

Vista la natura della variante, non si individuano, dunque, effetti negativi significativi sull'ambiente, ed in particolare sugli habitat e sulle componenti faunistiche tutelate dal S.I.C. .

Si consideri inoltre che:

- La variante in progetto interessa una superficie inferiore ad un ettaro, che rappresenta meno dello 0,1% della superficie complessiva del Sito di Interesse Comunitario (pari a 1699 ha). Qualsiasi tipo d'interferenza negativa sarà quindi in ogni caso estremamente circoscritta e non potrà incidere negativamente sull'equilibrio complessivo del SIC;
- L'ambito d'intervento si pone in una posizione marginale rispetto al limite della Z.S.C. e quindi, anche in questo caso, si può certamente affermare che qualsiasi eventuale tipo d'impatto risulterà comunque marginale rispetto all'ambito sottoposto a tutela;

<p><u>Prescrizioni</u></p> <p><i>comma 7</i> Fino alla verifica o all'adeguamento al Ppr di cui all'articolo 3, comma 9, nei parchi nazionali, regionali e provinciali dotati di piano d'area sono consentiti esclusivamente gli interventi conformi con i piani d'area vigenti, se non in contrasto con le prescrizioni del Ppr stesso.</p> <p><i>comma 8</i> Nei parchi privi di piano d'area fino all'approvazione del piano d'area adeguato al Ppr sono cogenti le norme prescrittive di quest'ultimo e, per quanto non in contrasto, quelle contenute negli strumenti di governo del territorio vigenti alla data dell'approvazione del Ppr stesso, nel rispetto delle norme di tutela e di salvaguardia stabilite dalla legge istitutiva dell'area protetta e delle eventuali misure di conservazione della Rete Natura 2000.</p>	<p><u>Prescrizioni</u></p> <p>Non vi sono prescrizioni specifiche per le aree in oggetto.</p>
<p>Articolo 19. Aree rurali di elevata biopermeabilità</p>	
<p><i>Nella Tav.P4 sono rappresentate:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - praterie rupicole (tema areale presente nell'area montana); - praterie, prato-pascoli, cespuglieti (tema areale presente prevalentemente in montagna e in collina); - aree non montane a diffusa presenza di siepi e filari (tema areale presente in pianura). <p><i>I prati stabili sono rappresentati nella Tav. P1.</i></p>	
<p><i>NON PERTINENTE CON LA VARIANTE IN OGGETTO</i></p>	
<p>Articolo 20. Aree di elevato interesse agronomico</p>	
<p><i>Nella Tav. P4 sono rappresentate le aree di elevato interesse agronomico (tema areale costituito da territori appartenenti a suoli con capacità d'uso di I e II classe, da cui sono escluse le grandi aree edificate e le zone coperte dalle morfologie insediative urbane consolidate, dai tessuti urbani esterni ai centri, dai tessuti discontinui suburbani, dagli insediamenti specialistici organizzati, dalle aree a dispersione insediativa prevalentemente residenziale e specialistica, dalle insule specializzate e dai complessi infrastrutturali. Si trovano in pianura e parzialmente in collina).</i></p>	
<p><u>Indirizzi</u></p> <p><i>comma 4</i> Nelle aree di elevato interesse agronomico i piani locali prevedono che le eventuali nuove edificazioni siano finalizzate alla promozione delle attività agricole e alle funzioni ad esse connesse; la realizzazione di nuove edificazioni è subordinata alla dimostrazione del rispetto dei caratteri paesaggistici della zona interessata.</p>	<p><u>Modifiche interessate:</u></p> <p>Due delle varianti previste in progetto ricadono in classe di uso del suolo II.</p> <p>Si tratta della variante n.9 (ampliamento dell'area produttiva 15) e della variante 14 (individuazione dell'area produttiva 11/A).</p> <p>L'ampliamento dell'area produttiva 15 è reso possibile dallo stralcio di una identica superficie produttiva (area 26) che ricade anch'essa in classe II di capacità d'uso del suolo. La variante in progetto è quindi del tutto ininfluyente dal punto di vista di consumo di suoli fertili. Si consideri inoltre che l'intervento di ampliamento dell'area produttiva 15 non può essere realizzato altrove poiché deve essere posto in continuità con l'attività già insediata nell'area. Pertanto la previsione urbanistica rispetta le direttive dell'art. 20, che recitano: "Nelle aree di interesse agronomico i piani locali possono prevedere eventuali nuovi impegni di suolo a fini edificatori</p>
<p><u>Direttive</u></p> <p><i>comma 8</i> Nelle aree di interesse agronomico come delimitate ai sensi del comma 5 e della lettera a. del comma 7, in coerenza con quanto disciplinato al comma 4, i piani locali possono prevedere eventuali nuovi impegni di suolo a fini edificatori diversi da quelli agricoli solo quando sia dimostrata l'inesistenza di alternative di riuso e di riorganizzazione delle attività esistenti; per le attività estrattive, qualora siano dimostrati i presupposti sopra citati, i relativi piani di settore definiscono i criteri e la disciplina delle modalità di intervento per rendere compatibili, anche attraverso la realizzazione di opere di mitigazione, recupero e compensazione, gli insediamenti estrattivi con la</p>	

<p>qualificazione ambientale e paesaggistica, al fine di ridurre l'impatto sul suolo e di evitare estesi interventi di sistemazione fondiaria, con asportazione di materiali inerti, che possono alterare in modo significativo l'assetto morfologico e il paesaggio.</p>	<p><i>diversi da quelli agricoli solo quando sia dimostrata l'inesistenza di alternative di riuso e di riorganizzazione delle attività esistenti".</i></p> <p><i>Per quanto riguarda l'individuazione dell'ambito 11/A, si deve sottolineare che nella realtà dei fatti l'area non presenta caratteristiche agricole di pregio in quanto è posta al contorno di uno stabilimento industriale e da decenni su di essa non si praticano attività di coltivazione.</i></p> <p><i>Anche in questo caso la nuova area risulta a servizio di uno stabilimento esistente e non vi sono quindi possibili alternative insediative.</i></p>
---	---

Articolo 22. Viabilità storica e patrimonio ferroviario

Nella Tav. P4 è rappresentata:

- rete viaria di età romana e medievale (tema lineare);
- rete viaria di età moderna e contemporanea (tema lineare);
- rete ferroviaria storica (tema lineare).

NON PERTINENTE CON LA VARIANTE IN OGGETTO

Art. 23. Zone d'interesse archeologico

Nella Tav. P2 e nel Catalogo dei beni paesaggistici del Piemonte, seconda parte, sono rappresentate le zone di interesse archeologico ex art. 142 lett. m. del Codice (tema areale che contiene 94 elementi), che costituiscono una selezione delle aree archeologiche tutelate ai sensi degli artt. 10 e 45 del Codice alle quali il Ppr ha riconosciuto anche una valenza paesaggistica).

Nella Tav. P5 sono rappresentati i siti archeologici di rilevanza regionale.

NON PERTINENTE CON LA VARIANTE IN OGGETTO

Articolo 24. Centri e nuclei storici

Nella Tav. P4 sono rappresentati:

- Torino e centri di I-II-III rango (tema puntuale che classifica 524 centri abitati in ranghi di importanza storica);
- struttura insediativa storica di centri con forte identità morfologica (tema puntuale che suddivide 1150 centri in: permanenze archeologiche di fondazioni romane e protostoriche, reperti e complessi edilizi isolati medievali, insediamenti di nuova fondazione di età medievale, insediamenti con strutture signorili e/o militari caratterizzanti, insediamenti con strutture religiose caratterizzanti, rifondazioni o trasformazioni urbanistiche di età moderna, rifondazioni o trasformazioni urbanistiche di età contemporanea).

NON PERTINENTE CON LA VARIANTE IN OGGETTO

Articolo 25. Patrimonio rurale storico

Nella Tav. P4 sono rappresentati:

- sistemi di testimonianze storiche del territorio rurale (tema puntuale costituito da 5070 elementi articolati in: permanenze di centuriazione e riorganizzazione produttiva di età romana; permanenze di colonizzazione rurale medievale religiosa o insediamento rurale disperso con presenza di castelli agricoli; aree con nuclei rurali esito di riorganizzazione di età moderna; aree di rilevante valenza storico-ambientale territoriale caratterizzate da colture e nuclei rurali esito di riorganizzazione di età contemporanea);
- nuclei alpini connessi agli usi agro-silvo-pastorali (tema areale costituito da 544 elementi localizzati in montagna);
- presenza stratificata di sistemi irrigui (tema lineare costituito dai principali canali storici localizzati soprattutto nell'area delle risaie).

NON PERTINENTE CON LA VARIANTE IN OGGETTO

Articolo 26. Ville, giardini e parchi, aree ed impianti per il loisir e il turismo

Nella Tav. P4 sono rappresentati:

- sistemi di ville, giardini e parchi (tema puntuale costituito da 767 elementi, concentrati particolarmente sulle rive del Lago Maggiore, Lago d'Orta, areali pedemontani e collina di Torino);
- luoghi di villeggiatura e centri di loisir (tema areale costituito da 171 elementi, localizzati prevalentemente nell'area montana e nelle fasce lacuali);
- infrastrutture e attrezzature turistiche per la montagna (tema areale costituito da 62 elementi).

Nella Tav. P2 e nel Catalogo dei beni paesaggistici, prima parte, sono rappresentati i beni tutelati ai sensi dell'art. 136, comma 1, lett. b. del Codice.

NON PERTINENTE CON LA VARIANTE IN OGGETTO

Articolo 27. Aree ed impianti della produzione industriale ed energetica di interesse storico

Nella Tav. P4 sono rappresentati le aree e gli impianti della produzione industriale ed energetica di interesse storico (tema puntuale costituito da 692 elementi suddivisi in: poli e sistemi della protoindustria, sistemi della produzione industriale dell'Ottocento e del Novecento, aree estrattive di età antica e medievale, e di età moderna e contemporanea, infrastrutture per la produzione di energia idroelettrica di valenza storico-documentaria).

NON PERTINENTE CON LA VARIANTE IN OGGETTO

Articolo 28. Poli della religiosità

Nella Tav. P4 sono rappresentati i poli della religiosità (tema puntuale costituito da 178 elementi, suddivisi in sacri monti e percorsi devozionali - compresi i Sacri Monti UNESCO - e santuari e opere "di committenza" di valenza territoriale).

NON PERTINENTE CON LA VARIANTE IN OGGETTO

Articolo 29. Sistemi di fortificazioni

Nella Tav. P4 sono rappresentati i sistemi di fortificazioni (tema puntuale costituito da 70 elementi suddivisi in sistemi di fortificazioni "alla moderna" e linee di fortificazione di età contemporanea).

NON PERTINENTE CON LA VARIANTE IN OGGETTO

Articolo 30. Belvedere, bellezze panoramiche, siti di valore scenico ed estetico

Nella Tav. P4 sono rappresentati:

- *belvedere (tema puntuale costituito da 162 elementi);*
- *percorsi panoramici (tema lineare);*
- *assi prospettici (tema lineare costituito da 9 strade aventi come fulcro visivo le Residenze Sabaude);*
- *fulcri del costruito (tema puntuale costituito da 435 elementi);*
- *fulcri naturali (tema areale costituito da fulcri della fascia pedemontana, in particolare nella Serra morenica di Ivrea);*
- *profili paesaggistici (tema lineare costituito da bordi, crinali, incisioni fluviali, orli di terrazzo, ecc., con particolare riferimento alla Serra morenica di Ivrea);*
- *elementi caratterizzanti di rilevanza paesaggistica (tema puntuale costituito da 2060 elementi riguardanti complessi costruiti significativi per forma, posizione, morfologia).*

Nella Tav. P2 sono rappresentati i beni tutelati ai sensi dell'art. 136, comma 1 del Codice.

NON PERTINENTE CON LA VARIANTE IN OGGETTO

Articolo 31. Relazioni visive tra insediamento e contesto

Nella Tav. P4 sono rappresentati:

- *sistema di crinali collinari principali e secondari e pedemontani principali e secondari (tema lineare);*
- *insediamenti tradizionali con bordi poco alterati o fronti urbani costituiti da edifici compatti in rapporto con acque, boschi, coltivi - SC1 (tema areale situato soprattutto in montagna e collina);*
- *sistemi di nuclei costruiti di costa o di fondovalle, leggibili nell'insieme o in sequenza - SC2 (tema areale situato prevalentemente in montagna e collina);*
- *insediamenti pedemontani o di crinale in emergenza rispetto a versanti collinari o montani prevalentemente boscati o coltivati - SC3 (tema areale situato prevalentemente in collina e nel pedemonte);*
- *contesti di nuclei storici o di emergenze architettoniche isolate - SC4 (tema areale situato prevalentemente in pianura e collina);*
- *aree caratterizzate dalla presenza diffusa di sistemi di attrezzature o infrastrutture storiche - idrauliche, di impianti produttivi industriali o minerari, di impianti rurali*
- *SC5 (tema areale situato prevalentemente in corrispondenza del sistema di canali storici e in montagna in corrispondenza delle dighe).*

Direttive

comma 2

I piani locali:

- a. (...)
- b. definiscono le modalità localizzative degli edifici e delle parti vegetate, i profili paesaggistici e i rapporti con i fondali o con il contesto non costruito dei nuclei o delle emergenze costruite, senza alterare la morfologia e i caratteri dell'emergenza visiva;
- c. salvaguardano la visibilità dalle strade, dai punti panoramici e dal sistema dei crinali collinari;

Modifiche interessate:

La variante 12 (ampliamento dell'area a destinazione mista residenziale artigianale n. 32) interessa i "sistemi di nuclei costruiti di costa o di fondovalle, leggibili nell'insieme o in sequenza - SC2"

L'intervento in progetto si pone ai limiti dell'edificato di frazione Baroli in una posizione defilata rispetto alla viabilità principale e assolutamente non visibile da punti di vista panoramici esterni che sono del tutto assenti nel

<p>d. (...)</p> <p>e. mantengono e, ove necessario, ripristinano l'integrità e la riconoscibilità dei bordi urbani segnalati ed evitano l'edificazione nelle fasce libere prospicienti; nel caso di bordi urbani il cui assetto sia segnalato come critico, alterato, non consolidato e in via di completamento e definizione, si applica altresì quanto previsto dall'articolo 41 delle presenti norme.</p>	<p>comprensorio in esame.</p>
--	-------------------------------

Articolo 32. Aree rurali di specifico interesse paesaggistico

Nella Tav. P4 sono rappresentati:

- aree sommitali costituenti fondali e skyline - SV1 (tema areale situato in corrispondenza dei crinali montani principali);
- sistemi paesaggistici agroforestali di particolare interdigitazione tra aree coltivate e bordi boscati - SV2 (tema areale);
- sistemi paesaggistici rurali di significativa varietà e specificità, con la presenza di radi insediamenti tradizionali integri o tracce di sistemazioni agrarie e relative infrastrutture storiche, tra cui i Tenimenti Storici dell'Ordine Mauriziano non assoggettati a dichiarazione di notevole interesse pubblico di cui all' art. 33, c. 9 - SV3 (tema areale situato prevalentemente in pianura, collina e pedemonte);
- sistemi rurali lungo fiume con radi insediamenti tradizionali e, in particolare, quelli localizzati nelle confluenze fluviali - SV4 (tema areale situato lungo i corpi idrici principali);
- sistemi paesaggistici rurali di significativa omogeneità e caratterizzazione dei coltivi: le risaie e i vigneti - SV5 (tema areale).

Direttive

comma 4

I piani locali e, per quanto di competenza, i piani delle aree protette, anche in coerenza con le indicazioni del Ptr:

- a. disciplinano le trasformazioni e l'edificabilità nelle aree di cui al comma 1, al fine di contribuire a conservare o recuperare la leggibilità dei sistemi di segni del paesaggio agrario, in particolare ove connessi agli insediamenti tradizionali (contesti di cascine o di aggregati rurali), o agli elementi lineari (reticolo dei fossi e dei canali, muri a secco, siepi, alberate lungo strade campestri);
- b. definiscono specifiche normative per l'utilizzo di materiali e tipologie edilizie, che garantiscano il corretto inserimento nel contesto paesaggistico interessato, anche per la realizzazione di edifici di nuova costruzione o di altri manufatti (quali muri di contenimento, recinzioni e simili).

Modifiche interessate:

La variante 14 (individuazione dell'area produttiva 11/A) interessa i sistemi paesaggistici rurali di significativa varietà e specificità, con la presenza di radi insediamenti tradizionali integri o tracce di sistemazioni agrarie e relative infrastrutture storiche, tra cui i Tenimenti Storici dell'Ordine Mauriziano non assoggettati a dichiarazione di notevole interesse pubblico di cui all' art. 33, c. 9 - SV3 (tema areale situato prevalentemente in pianura, collina e pedemonte);

Si ricorda ancora una volta che la nuova area 11/A, posta al contorno dell'esistente ambito 11, non avrà capacità insediativa e potrà essere esclusivamente utilizzata come: "deposito a cielo aperto, area di manovra dei mezzi che accedono alla limitrofa area produttiva 11 e ambito per aree verdi e cortine arboreo-arbustive di mascheramento delle infrastrutture esistenti.

In tale ambito si dovrà cercare di contenere al massimo l'impermeabilizzazione del terreno privilegiando, laddove tecnicamente possibile, pavimentazioni permeabili. Nelle aree non interessate dal passaggio dei mezzi si dovrà provvedere ad opere di inerbimento e alla realizzazione di siepi arboreo-arbustive che svolgano una funzione di filtro sia dal punto di vista ambientale (per polveri, rumori, ecc...) che dal punto di vista paesaggistico (mascheramento delle strutture produttive)."

Le normative relative a tale ambito è quindi in linea con le direttive imposte dall'art. 32 nelle NTA del PPR.

Articolo 33. Luoghi ed elementi identitari

Luoghi ed elementi identitari costituenti patrimonio storico-culturale e architettonico, nonché luoghi la cui immagine è ritenuta di particolare valore simbolico nella percezione sociale.

SITI UNESCO

Comprende i Siti (core zone) e le relative aree esterne di protezione (buffer zone) inseriti nella lista del Patrimonio mondiale dell'Unesco:

- Residenze Sabaude (Tavv. P4 e P5);
- Sacri Monti (Tavv. P4 e P5);
- Paesaggi vitivinicoli del Piemonte: Langhe-Roero e Monferrato (Tavv. P5 e P6);
- Siti palafitticoli (Tav. P5).

NON PERTINENTE CON LA VARIANTE IN OGGETTO

TENIMENTI STORICI DELL'ORDINE MAURIZIANO

Tenimenti storici dell'Ordine Mauriziano (nella Tav. P2 sono rappresentati i tenimenti sottoposti a dichiarazione di notevole interesse pubblico, nella Tav. P4 gli altri tenimenti all'interno dei sistemi paesaggistici rurali di significativa varietà e specificità - SV3).

NON PERTINENTE CON LA VARIANTE IN OGGETTO

USI CIVICI

Le zone gravate da usi civici, tutelate ai sensi dell'art. 142 lett. h. del Codice (Tav. P2).

NON PERTINENTE CON LA VARIANTE IN OGGETTO

Articolo 34. Disciplina generale delle componenti morfologico-insediative

Le componenti morfologico insediative (m.i.) sono rappresentate nella Tav. P4 e disciplinate nello specifico negli articoli dal 35 al 40. Sono descritte puntualmente nel capitolo 2.4 della Relazione illustrativa del Ppr.

Nella Tav. P4 sono rappresentati anche:

- porte urbane (tema puntuale contenente 585 elementi suddivisi in porte critiche e di valore);
- varchi tra aree edificate (tema lineare presente in maniera uniforme su tutto il territorio regionale);
- elementi strutturanti i bordi urbani (tema lineare che rappresenta conche, conoidi, crinali, lungofiume, lungolago, orli pedemontani e di terrazzo).

NON PERTINENTE CON LA VARIANTE IN OGGETTO

Articolo 35. Aree urbane consolidate (m.i. 1, 2, 3)

- m.i. 1: tessuti urbani consolidati dei centri maggiori (prevalentemente nel centro in zone densamente costruite);
- m.i. 2: tessuti urbani consolidati dei centri minori (prevalentemente nel centro in zone densamente costruite);
- m.i. 3: tessuti urbani esterni ai centri (costituito da zone compiutamente urbanizzate in continuum con m.i. 1 o m.i. 2).

NON PERTINENTE CON LA VARIANTE IN OGGETTO

Articolo 36. Tessuti discontinui suburbani (m.i. 4)

Tessuti discontinui suburbani (zone di estesa urbanizzazione in rapida evoluzione, ma non con continuità e compattezza paragonabili a quelle urbane, assetto costruito urbanizzato frammisto ad aree libere interstiziali o ad inserti di morfologie insediative specialistiche).

NON PERTINENTE CON LA VARIANTE IN OGGETTO

Articolo 37. Insediamenti specialistici organizzati (m.i. 5)

Insediamenti specialistici organizzati (aree urbanizzate per usi non residenziali).

Originati prevalentemente ex novo a margine degli insediamenti urbani compatti, connessi al resto del territorio solo attraverso allacci infrastrutturali.

NON PERTINENTE CON LA VARIANTE IN OGGETTO

Articolo 38. Aree di dispersione insediativa (m.i. 6,7)

Aree rurali investite da processi di dispersione insediativa extra agricola:

- m.i. 6: prevalentemente residenziale (zone a bassa densità ad uso prevalentemente abitativo);
- m.i. 7: prevalentemente specialistica (zone a bassa densità ad uso prevalentemente misto, con alternanza di residenze e capannoni).

Aree in cui sul preesistente insediamento rurale connesso all'uso agricolo prevalgono altri modelli insediativi con recenti e intense dinamiche di crescita.

NON PERTINENTE CON LA VARIANTE IN OGGETTO

Articolo 39. "Insule" specializzate e complessi infrastrutturali
(m.i. 8, 9)

- m.i. 8: "insule" specializzate (tema areale che contiene: aree militari o carcerarie; principali aree estrattive e minerarie; complessi ospedalieri; piste motoristiche, impianti da golf e altri impianti sportivi, campeggi, grandi strutture commerciali, grandi vivai, parchi tematici e cimiteri di estesa dimensione o esterni all'urbanizzato; depuratori, discariche, impianti speciali, attrezzature produttive speciali e raffinerie).

Aree specializzate per grandi attrezzature, recintate, isolate dal resto del territorio.

- m.i. 9: complessi infrastrutturali (tema areale costituito da: gli svincoli autostradali; nodi e i grandi piazzali di deposito ferroviario; aree e impianti per la logistica, l'interscambio, i depositi e lo stoccaggio delle merci; principali impianti per la produzione di energia; reti di trasporto internazionale e nazionale; principali aeroporti e relative pertinenze).

Aree di grandi dimensioni interessate da sistemi infrastrutturali, lineari o puntuali o da attrezzature poco costruite (anche discariche, bonifiche)

NON PERTINENTE CON LA VARIANTE IN OGGETTO

Articolo 40. Insediamenti rurali (m.i. 10, 11, 12, 13, 14, 15)

Art. 40. Insediamenti rurali

- [1]. Il Ppr individua, nella Tavola P4, le aree dell'insediamento rurale nelle quali le tipologie edilizie, l'infrastrutturazione e la sistemazione del suolo sono prevalentemente segnate da usi storicamente consolidati per l'agricoltura, l'allevamento o la gestione forestale, con marginale presenza di usi diversi.
- [2]. Gli insediamenti rurali sono distinti nelle seguenti morfologie insediative:
- a. aree rurali di pianura o collina (m.i. 10);
 - b. sistemi di nuclei rurali di pianura, collina e bassa montagna (m.i. 11);
 - c. villaggi di montagna (m.i. 12);
 - d. aree rurali di montagna o collina con edificazione rada e dispersa (m.i. 13);
 - e. aree rurali di pianura (m.i. 14);
 - f. alpeggi e insediamenti rurali d'alta quota (m.i. 15).

Dall'analisi della Tavola P4 si evince che tutte le aree oggetto di proposta di variante urbanistica rientrano tra le aree di pianura o collina (m.i.10) o tra le aree rurali di montagna o collina con edificazione rada e dispersa (m.i. 13)

Direttive

comma 5

Entro le aree di cui al presente articolo la pianificazione settoriale (lettere b., e.), territoriale provinciale (lettere f., g., h.) e locale (lettere a., b., c., d., f., g., h.) stabilisce normative atte a:

- a. disciplinare gli interventi edilizi e infrastrutturali in modo da favorire il riuso e il recupero del patrimonio rurale esistente, con particolare riguardo per gli edifici, le infrastrutture e le sistemazioni di interesse storico, culturale, documentario;
- b. collegare gli interventi edilizi e infrastrutturali alla manutenzione o al ripristino dei manufatti e delle sistemazioni di valenza ecologica e/o paesaggistica (bacini di irrigazione, filari arborei, siepi, pergolati, ecc.);
- c. contenere gli interventi di ampliamento e nuova edificazione non finalizzati al soddisfacimento delle esigenze espresse dalle attività agricole e a quelle a esse connesse, tenuto conto delle possibilità di recupero o riuso del patrimonio edilizio esistente e con i limiti di cui alla lettera g);
- d. disciplinare gli interventi edilizi in modo da assicurare la

Direttive

Si deve innanzitutto sottolineare il fatto che tutte le varianti che prevedono l'individuazione di nuove aree edificabili in aree attualmente agricole, sono fattibili a seguito dello stralcio di altrettante aree non sfruttate dal punto di vista urbanistico.

La variante in oggetto risulta quindi assolutamente "neutra" dal punto di vista del consumo di suoli agricoli.

Per sua stessa natura, la variante parziale in oggetto va poi ad intervenire unicamente in ambiti adiacenti a porzioni di territorio già urbanizzate e non comporta quindi la compromissione di aree del tutto nuove ad insediamenti di tipo produttivo.

<p>coerenza paesaggistica e culturale con i caratteri tradizionali degli edifici e del contesto;</p> <p>e. disciplinare, favorendone lo sviluppo, le attività agrituristiche e l'ospitalità diffusa, l'escursionismo e le altre attività ricreative a basso impatto ambientale;</p> <p>f. definire criteri per il recupero dei fabbricati non più utilizzati per attività agro-silvo-pastorali, in coerenza con quanto previsto dalla l.r. 9/2003;</p> <p>g. consentire la previsione di interventi eccedenti i limiti di cui al punto f. qualora vi sia l'impossibilità di reperire spazi e volumi idonei attraverso interventi di riqualificazione degli ambiti già edificati o parzialmente edificati, affrontando organicamente il complesso delle implicazioni progettuali sui contesti investiti; in tali casi gli interventi dovranno comunque non costituire la creazione di nuovi aggregati, ma garantire la continuità con il tessuto edilizio esistente e prevedere adeguati criteri progettuali, nonché la definizione di misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale;</p> <p>h. consentire la previsione di interventi infrastrutturali di rilevante interesse pubblico solo a seguito di procedure di tipo concertativo (accordi di programma, accordi tra amministrazioni, procedure di copianificazione), ovvero se previsti all'interno di strumenti di programmazione regionale o di pianificazione territoriale di livello regionale o provinciale, che definiscano adeguati criteri per la progettazione degli interventi e misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale.</p>	
Art. 41. Aree caratterizzate da elementi critici e con detrazioni visive	
<p><i>Nella Tav. P4 sono rappresentati:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>elementi di criticità lineari (tema lineare: infrastrutture a terra - grandi strade, ferrovie, attrezzature -, infrastrutture aeree, sistemi arteriali lungo strada);</i> - <i>elementi di criticità puntuali (tema puntuale costituito da 930 elementi suddivisi in: segni di attività impattanti, aggressive o dismesse - cave, discariche, ecc. -, perdita di fattori caratterizzanti per crescita urbanizzativa).</i> 	
<i>NON PERTINENTE CON LA VARIANTE IN OGGETTO</i>	
Art. 42. Rete di connessione paesaggistica	
<p><i>Nella Tav. P5 sono individuati gli elementi della rete ecologica (i nodi, le connessioni ecologiche, le aree di progetto, le aree di riqualificazione ambientale), la rete storico-culturale, la rete di fruizione.</i></p>	

Indirizzi

comma 8

I piani territoriali provinciali e i piani locali considerano gli elementi della Rete, anche in relazione alle indicazioni del progetto della rete di valorizzazione ambientale di cui all'articolo 44, individuando le misure di tutela e di intervento per migliorarne il funzionamento, mediante appositi progetti, piani e programmi che ne approfondiscano e specifichino gli aspetti di interesse sub regionale e locale, in coerenza con le norme specifiche di tutela e conservazione delle aree naturali protette e dei Siti della Rete Natura 2000.

comma 9

Gli enti locali assicurano l'accessibilità e la fruibilità della Rete con particolare riferimento agli elementi di cui ai commi 4 e 5 prevedendo, dove necessario, l'installazione di un'adeguata cartellonistica e di punti informativi.

comma 11

Con riferimento alle indicazioni relative alle rete fruitiva, i piani settoriali, territoriali provinciali e i piani locali, per quanto di rispettiva competenza, definiscono azioni finalizzate a:

- a. adottare orientamenti progettuali tali da aderire ai caratteri specifici dei contesti interessati, con particolare riferimento alle indicazioni di cui alla Parte III delle presenti norme;
- b. prestare speciale attenzione agli aspetti panoramici e di intervisibilità, sia attivi (le infrastrutture come canali di fruizione visiva), sia passivi (le infrastrutture come oggetto di relazioni visive), con particolare riferimento a quelle considerate agli articoli 30 e 33;
- c. prestare speciale attenzione all'uso della vegetazione (cortine verdi, viali d'accesso, arredo vegetale, barriere verdi anti-rumore, ecc.) nei progetti di infrastrutture;
- d. adottare specifiche misure di mitigazione nei confronti delle criticità esistenti.

Nell'area vasta all'interno della quale si inserisce il progetto di variante urbanistica, si trovano i seguenti elementi riconducibili alla rete di connessione paesaggistica:

- rete ecologica: nodi principali (coincidente con la Zona Naturale di Salvaguardia);
- rete della fruizione: rete sentieristica.

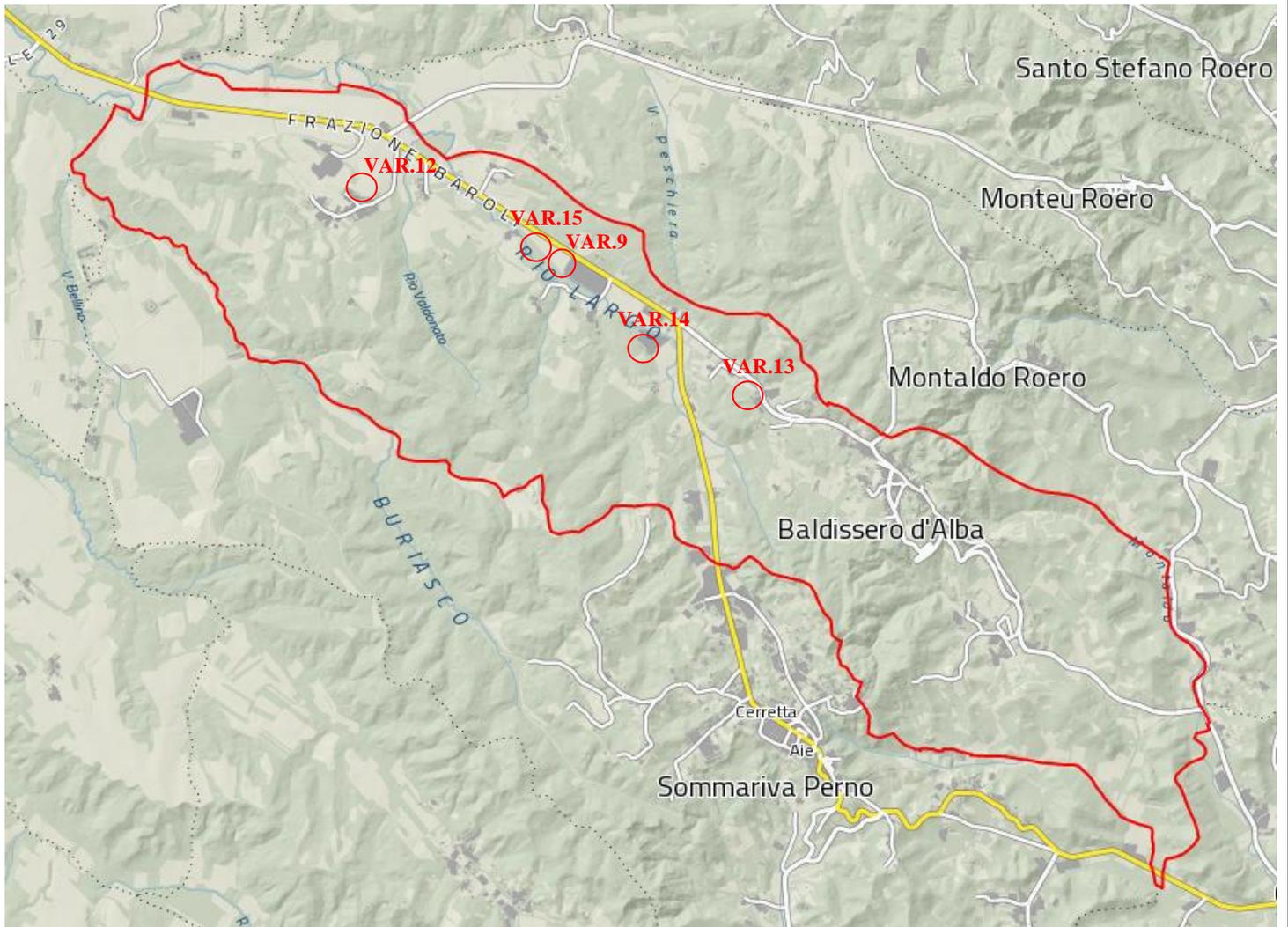
Indirizzi

Le varianti in progetto non vanno in alcun modo ad interferire con la rete della fruizione in quanto non interessano percorsi sentieristici.

Anche per quanto riguarda la rete ecologica la variante al PRGC non ha alcuna influenza perché interessa esclusivamente alcune limitate aree agricole poste al di fuori dei nodi principali.

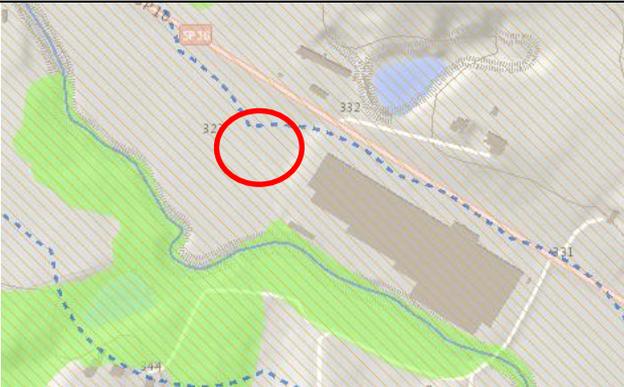
Schede di approfondimento

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA SUL TERRITORIO COMUNALE DEGLI AMBITI OGGETTO DI APPROFONDIMENTO



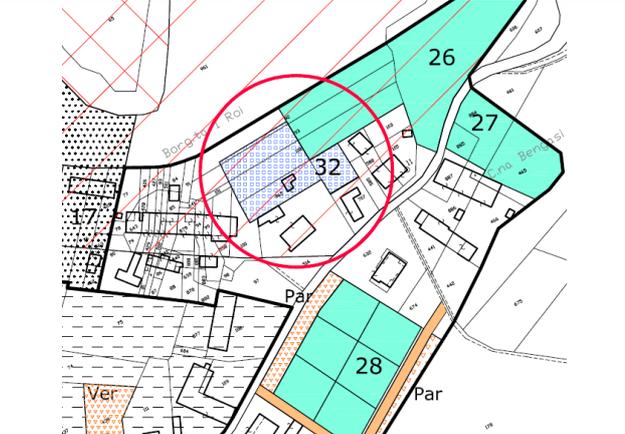
AREA OGGETTO DI VARIANTE (Variante n. 9)

Descrizione dell'area (*Ampliamento area produttiva 15*)

<p align="center">FOTO AEREA</p> 	<p align="center">ESTRATTO VARIANTE PRG</p> 
<p align="center">ESTRATTO TAV. P2</p> 	<p align="center">ESTRATTO TAV. P4</p> 
<p align="center">BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fascia di rispetto di 150 m da Rio Largo - Galassino 	<p align="center">COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE</p> <ul style="list-style-type: none"> - aree di elevato interesse agronomico (classe II) - morfologia insediativa m.i.10 - zona fluviale interna
<p align="center">ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR</p>	
<p><i>Si veda l'analisi dei singoli articoli delle NTA del PPR</i></p>	
<p align="center">CONCLUSIONI</p>	
<p><i>La variante in progetto risulta coerente con il dettato normativo del Ppr.</i></p>	

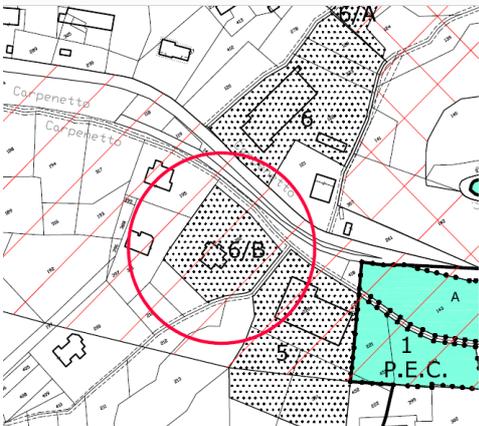
AREA OGGETTO DI VARIANTE (Variante n. 12)

Descrizione dell'area (Ampliamento area normativa 32)

FOTO AEREA	ESTRATTO VARIANTE PRG
	
ESTRATTO TAV. P2	ESTRATTO TAV. P4
	
BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE
<ul style="list-style-type: none"> - Galassino 	<ul style="list-style-type: none"> - SC2 relazioni visive tra insediamento e contesto – rocche dei Roeri nei pressi di Baroli - morfologia insediativa m.i.10
ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR	
<p><i>Si veda l'analisi dei singoli articoli delle NTA del PPR</i></p>	
CONCLUSIONI	
<p><i>La variante in progetto risulta coerente con il dettato normativo del Ppr.</i></p>	

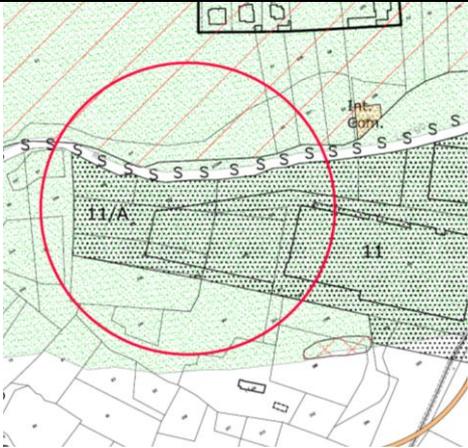
AREA OGGETTO DI VARIANTE (Variante n. 13)

Descrizione dell'area (*Ampliamento area normativa 6 con creazione dell'ambito 6/B*)

FOTO AEREA	ESTRATTO VARIANTE PRG
	
ESTRATTO TAV. P2	ESTRATTO TAV. P4
	
BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE
<p>- Galassino</p>	<p>- morfologia insediativa m.i.13</p>
ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR	
<p><i>Si veda l'analisi dei singoli articoli delle NTA del PPR</i></p>	
CONCLUSIONI	
<p><i>La variante in progetto risulta coerente con il dettato normativo del Ppr.</i></p>	

AREA OGGETTO DI VARIANTE (Variante n. 14)

Descrizione dell'area (Riperimetrazione area normativa 11 con individuazione ambito 11/A)

FOTO AEREA	ESTRATTO VARIANTE PRG
	
ESTRATTO TAV. P2	ESTRATTO TAV. P4
	
BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE
<ul style="list-style-type: none"> - Fascia di rispetto di 150 m da Rio Largo - Galassino - SIC/ZPS Boschi del Roero 	<ul style="list-style-type: none"> - aree di elevato interesse agronomico (classe II) - SV3 aree rurali di specifico interesse paesaggistico - zona fluviale interna
ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR	
Si veda l'analisi dei singoli articoli delle NTA del PPR	
CONCLUSIONI	
La variante in progetto risulta coerente con il dettato normativo del Ppr.	

AREA OGGETTO DI VARIANTE (Variante n. 15)

Descrizione dell'area (*Spostamento "area per attrezzature al servizio delle attività produttive"*)

FOTO AEREA	ESTRATTO VARIANTE PRG
	
ESTRATTO TAV. P2	ESTRATTO TAV. P4
	
BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE
<ul style="list-style-type: none"> - Fascia di rispetto di 150 m da Rio Largo - Galassino 	<ul style="list-style-type: none"> - aree di elevato interesse agronomico (classe II) - morfologia insediativa m.i.10 - zona fluviale interna
ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR	
<p><i>Si veda l'analisi dei singoli articoli delle NTA del PPR</i></p>	
CONCLUSIONI	
<p><i>La variante in progetto risulta coerente con il dettato normativo del Ppr.</i></p>	

4.3 PIANIFICAZIONE PROVINCIALE

Il Piano Territoriale Provinciale, adottato dal Consiglio Provinciale con deliberazione n. 52 del 5 settembre 2005, è stato definitivamente approvato dal Consiglio Regionale nel 2009 (D.C.R. n. 241-8817 del 24 febbraio 2009).

Il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Cuneo (P.T.C.P.), elaborato ai sensi della L.R. 56/77 e del D.Lgs. 267/00, *orienta i processi di trasformazione territoriale della Provincia ed organizza le manovre di conservazione e protezione attiva dei valori naturali e storico-culturali presenti sul territorio provinciale alla luce di obiettivi strategici selezionati nel Documento Programmatico, al fine di assicurare lo sviluppo sostenibile della società e dell'economia della provincia.* (Art. 1 c. 1 delle Norme di Piano).

In altri termini il P.T.C.P. di Cuneo si propone, in risposta alle peculiarità e criticità del territorio cuneese ed in sintonia con le politiche regionali europee, di attuare una strategia che, valendosi delle potenzialità attuali e migliorandole, consenta il raggiungimento delle seguenti finalità (Art. 1 c.2 delle Norme di Piano):

- a) *rafforzare la competitività del sistema provinciale in ambito regionale, padano, alpino ed europeo;*
- b) *garantire l'equità socio spaziale nell'accesso alle opportunità di sviluppo delle persone e delle imprese;*
- c) *valorizzare l'identità culturale e la qualità paesistica dei luoghi che compongono la multiforme realtà cuneese;*
- d) *garantire adeguati livelli di sicurezza per il territorio e la società provinciale;*
- e) *conservare la biodiversità e migliorare la funzionalità ecologica dell'ambiente;*
- f) *riqualificare l'azione e la struttura dell'Amministrazione pubblica locale nella direzione di aumentarne l'efficacia, l'efficienza, la trasparenza, la qualità.*

Il P.T.P. risponde inoltre agli adempimenti che gli sono affidati dal Piano Territoriale Regionale (P.T.R.) verificandone, integrandone o specificandone le previsioni anche attraverso l'attribuzione di specifiche prestazioni alla pianificazione urbanistica comunale, il perfezionamento della progettazione territoriale, lo sviluppo dell'attività di ricerca. (Art. 1.2. c. 3 e art. 1.3. c. 1 delle Norme di Piano)

In particolare il P.T.C.P. integra le previsioni di tutela e valorizzazione del P.T.R. relative al Sistema delle Emergenze Paesistiche (art. 7 delle Norme Tecniche d'Attuazione del P.T.R.), al Sistema del Verde (art. 8), alle Aree Protette Nazionali (art. 9) e Regionali (art. 10), alle Aree con Strutture Colturali di Forte Dominanza Paesistica (art. 11), alle Aree ad Elevata Qualità Paesistico Ambientale (art. 12), al Sistema dei Suoli ad Eccellente (art. 13) e Buona Produttività (art. 14), ai Centri Storici (art. 16) ed alla Rete dei Corsi d'Acqua (art. 20).(Art. 1.3. c.2 delle Norme di Piano)

Il P.T.C.P., inoltre, integra e sviluppa gli indirizzi di governo del territorio del P.T.R. in relazione alla Rete Ferroviaria (art.21) alle Autostrade (art.22), alla rete stradale regionale (art.23), ai Centri Intermodali (art.24), agli Aeroporti (art.25), ai Servizi di Area Vasta (art.26), alle Aree Produttive (art.27), ai Centri Abitati e alle Aree di Diffusione Urbana (art.34), alle Dorsali di Riequilibrio Regionale (art.35) ed alla Zona di Ricarica della Falda (art.37).(Art. 1.3. c. 3 delle Norme di Piano).

Il P.T.C.P. è uno strumento molto complesso organizzato in numerosi elaborati. Nel presente capitolo si andranno ad analizzare le principali indicazioni che emergono dagli allegati cartografici e dal “documento programmatico”.

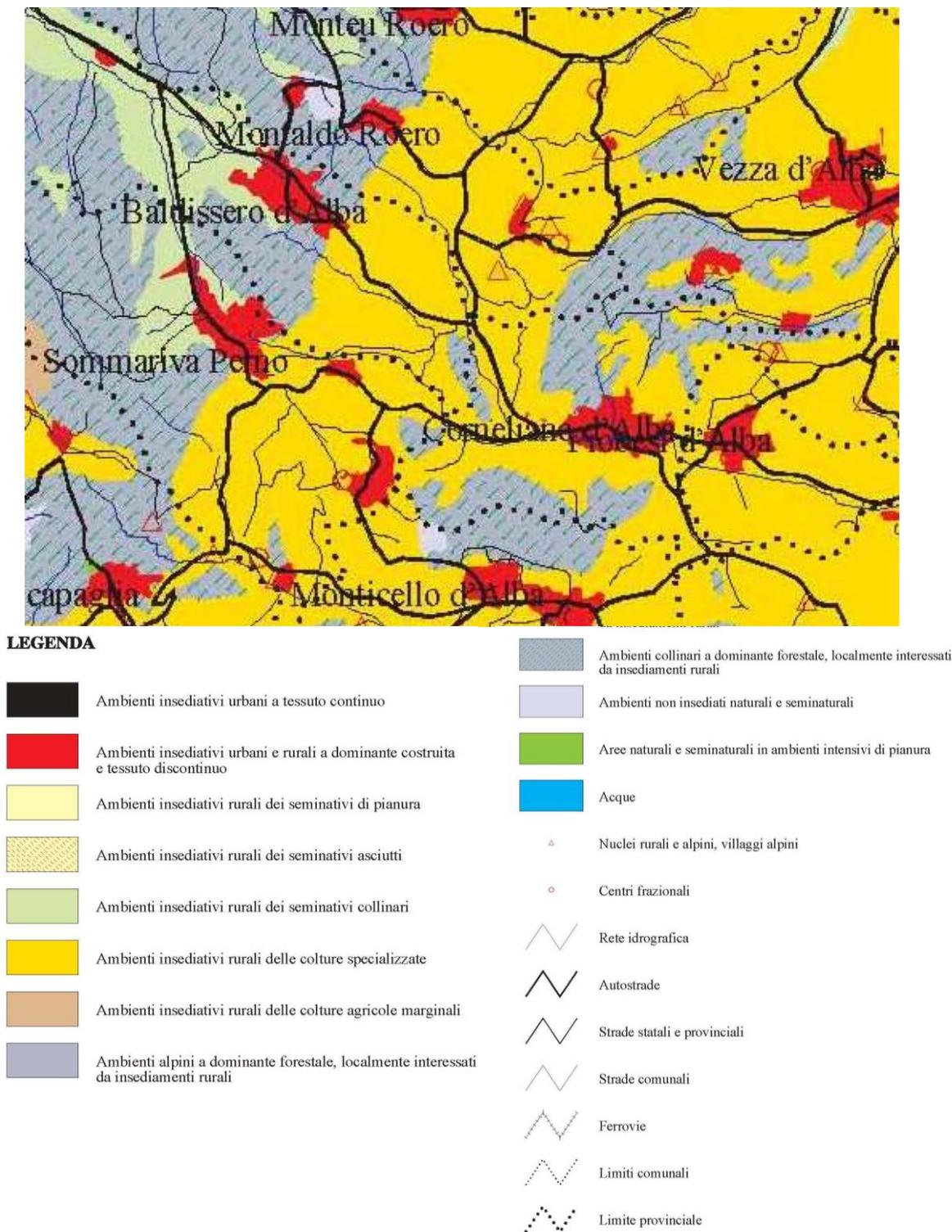
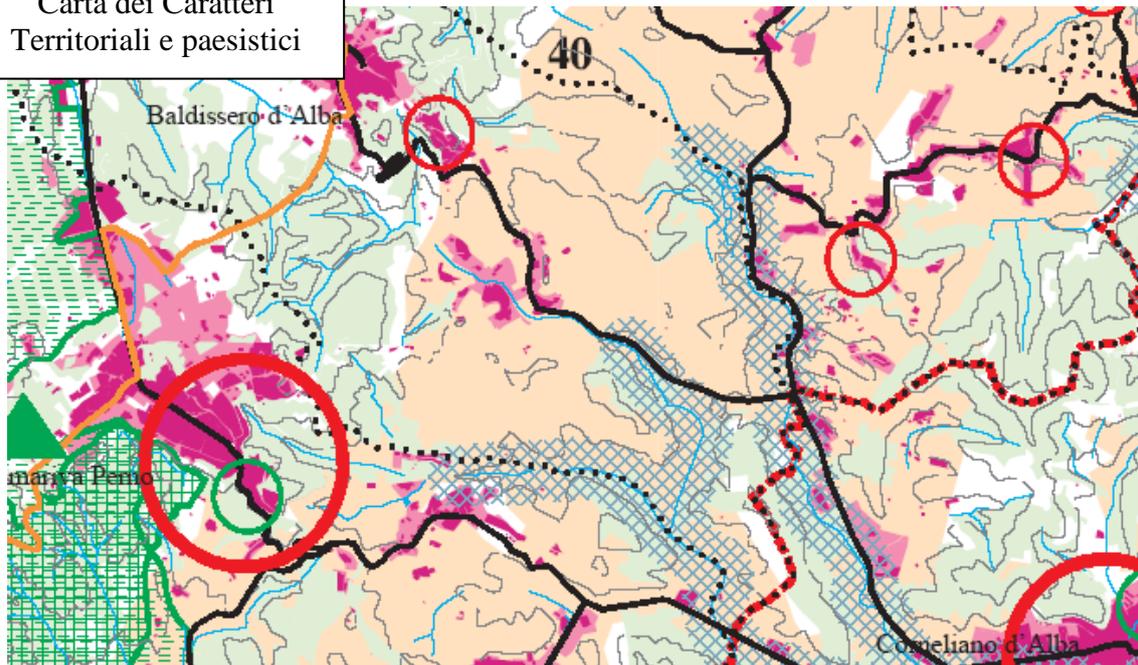


Figura 4.7 – Estratto della Carta dei Paesaggi Insediativi

Figura 4.8 – Estratto della Carta dei Caratteri Territoriali e paesistici



1 - TUTELE PAESISTICHE (D.L. 490/99)

- Aree boscate (fonte CTR)
- Fasce fluviali corsi d'acqua di interesse regionale (fonte PTR), altre acque pubbliche (fonte Prov. di CN), laghi (fonte SITA)
- Aree sommitali (al di sopra di 1600 m, fonte CTR)
- Circhi glaciali (fonte SITA)

2 - RETE ECOLOGICA

- Aree protette (fonte PTR)
- Biotopi e siti di importanza comunitaria (fonte Regione Piemonte)
- Biotopi e siti di importanza regionale (fonte Regione Piemonte)
- Aree contigue a territori extraprovinciali interessati da SIC o parchi
- Aree interessate dal Piano Territoriale Operativo del Po (fonte Regione Piemonte)
- Aree individuate come "Aree Naturali Protette di Interesse Locale (ANPIL)"
- Zone d'acqua (fonte CTR)

3 - AREE CANDIDATE PRIORITARIAMENTE ALLA FORMAZIONE DI PIANI PAESISTICI LOCALI

- Aree soggette a vincolo ex L. 1497/39 (fonte SITA)
- Aree di elevata qualità paesistico ambientale interessate da Piani Territoriali e/o Paesistici (fonte PTR)

Interessate da Piani Territoriali con specifica considerazione dei valori paesistici e ambientali di competenza regionale:

- 7. Langhe (Sud ed Est del Tanaro fino al confine ex comprensorio di Alba/Bra)

Interessate da Piani Territoriali con specifica considerazione dei valori paesistici e ambientali di competenza provinciale:

- 21. zona del massiccio del monte Bracco
- 22. zona del gruppo del Monviso e della Val Varaita
- 23. zona delle Alpi Marittime e del Monte Argentera
- 24. zona del gruppo del Marguareis
- 35. alta Valle Stura di Demonte
- 36. Ormea, fino a tutto il bacino del torrente Negrone (confini con Liguria/Nava)

Interessate da Piani Paesistici di competenza regionale:

- 39. area della tenuta ex Reale del centro storico di Pollenzo
- 40. territorio delle Rocche dei Roeri Cuneesi
- 41. zona delle Cascine ex Savoia del parco del castello di Raconigi

Interessate da Piani Paesistici di competenza provinciale:

- 57. zona di Colle Casotto e di Alpe di Perabrana
- 58. Parco fluviale di Cuneo

Altre aree:

- A. area collinare e centro storico di Saluzzo
- B. Conca di Castelmgino
- C. Cuneo del Villar
- D. Piana della Roncaglia
- E. castello di Gorzegno

4 - INSEDIAMENTO STORICO

Fonte: Provincia di Cuneo - Archivio dell'insediamento storico

- Centri storici di notevole o grande valore regionale
- Centri storici di medio valore regionale
- Centri storici di valore locale
- Beni culturali isolati

5 - ACCESSIBILITA'

- Autostrade e raccordi esistenti
- Autostrade e raccordi di progetto
- Viabilità primaria esistente
- Viabilità primaria di progetto
- Altre strade di interesse provinciale esistenti
- Altre strade di interesse provinciale di progetto
- Sentieri e rete escursionistica
- Ferrovie esistenti
- Ferrovie di progetto
- Ferrovie dismesse
- Dorsale verde della mobilità sostenibile

6 - ALTRI RIFERIMENTI PER L'IDENTIFICAZIONE PAESISTICA

- Aree insediate (fonte CTR, Osservatorio Urbanistico)
- Vigneti in aree DOC (fonte SITA)
- Rete idrografica
- Curve di livello
- Limiti comunali

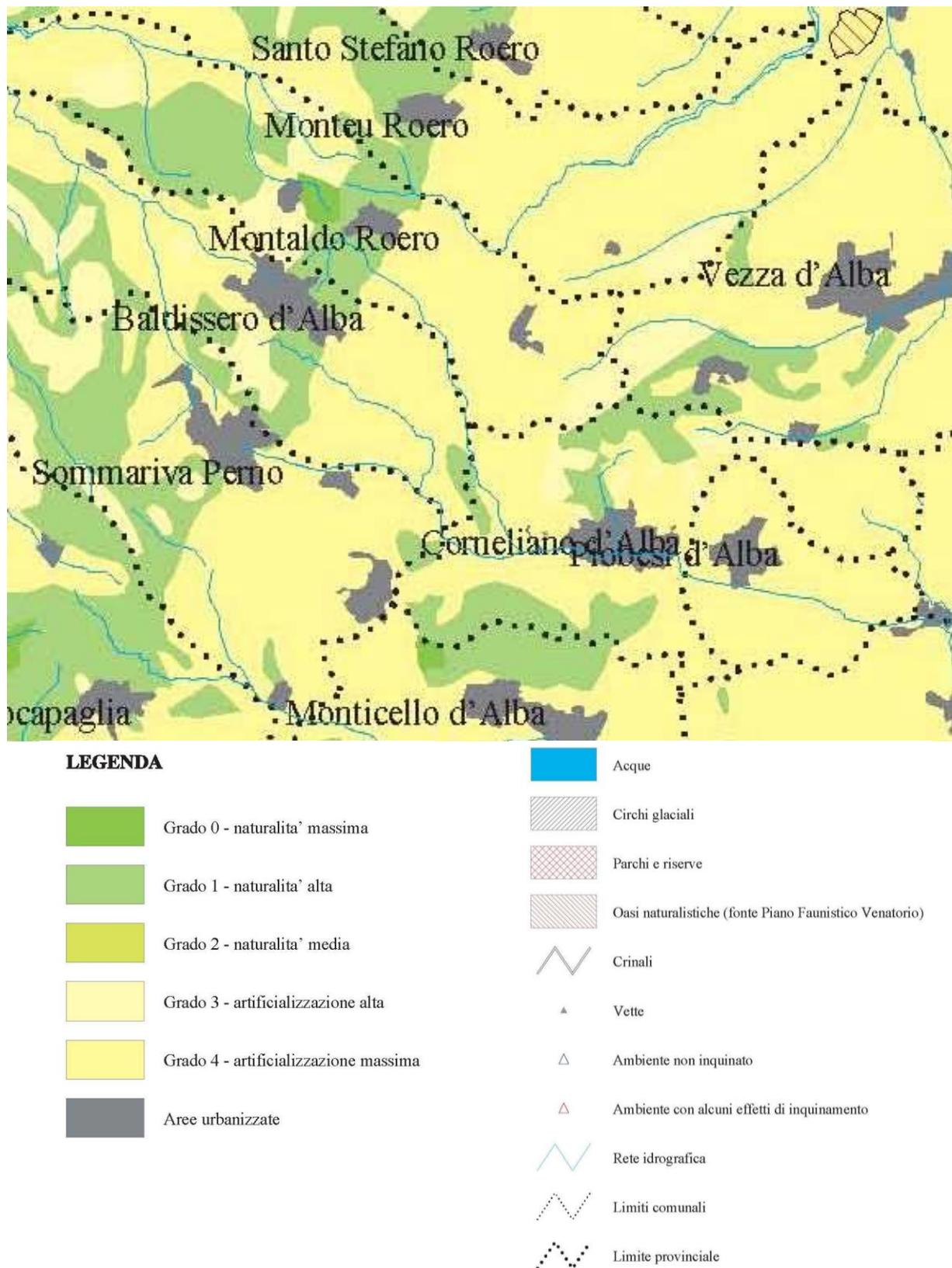
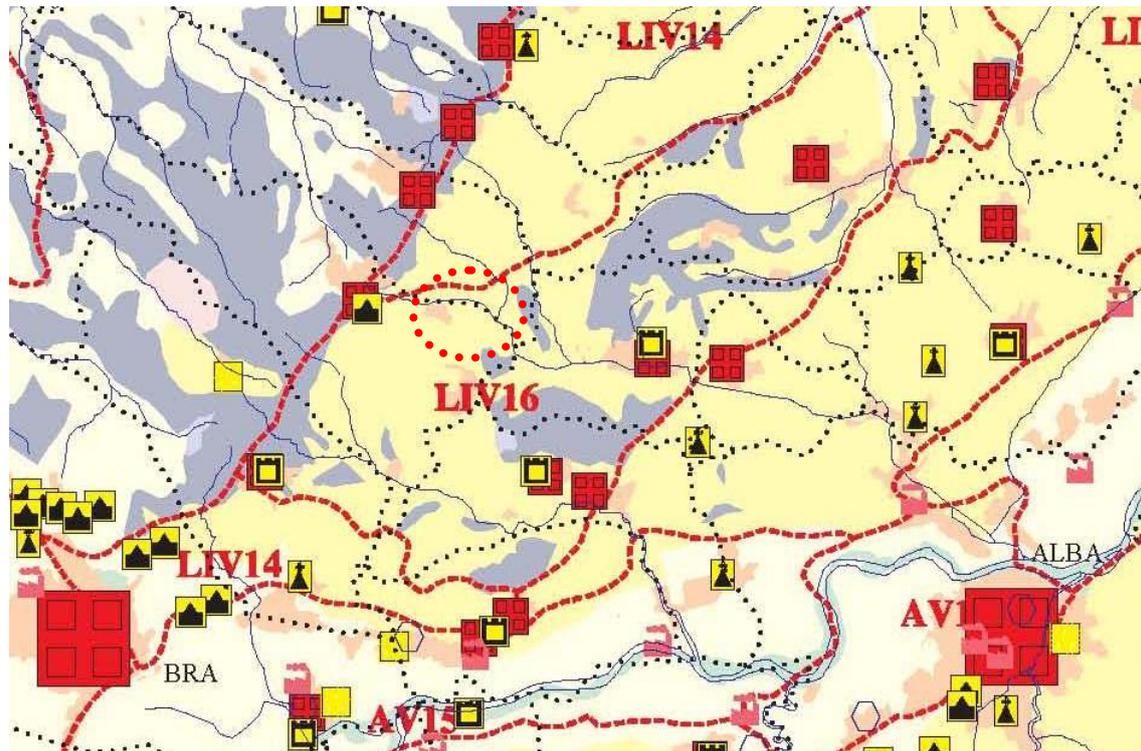


Figura 4.9 – Estratto della Carta della Naturalità della Vegetazione



LEGENDA

	Ambienti insediativi urbani e rurali a dominante costruita		Centri storici F1
	Ambienti insediativi rurali dei seminativi		Centri storici F2
	Ambienti insediativi rurali delle colture specializzate		Centri storici F3 e F4
	Ambienti insediativi rurali delle colture agricole marginali		Beni religiosi
	Ambienti a dominante forestale, localmente interessate da insediamenti rurali		Beni militari
	Ambienti non insediati naturali e seminaturali		Beni civili
	Aree naturali e seminaturali in ambienti intensivi di pianura		Beni rurali
	Acque		Archeologia industriale
			Beni archeologici
			Beni vincolati ai sensi della L. 1089/39
			Rete idrografica
			Paesaggi agrari e forestali: sovranità'
			Limiti comunali
			Limite provinciale

Figura 4.10 – Estratto della Carta dei valori culturali

Dalla figura 4.7 si evince che, dal punto di vista dei paesaggi insediativi, il territorio di Baldissero d'Alba appartiene prevalentemente agli “ambienti insediativi rurali delle colture specializzate” o “ambienti collinari a dominante forestale, localmente interessati da insediamenti rurali”. La figura 4.8 riporta invece una sintesi dei Caratteri Territoriali e Paesistici dalla quale emerge come il territorio del Comune di Baldissero d'Alba, insieme ad altri centri del Roero, sia interessata da un piano paesistico di competenza regionale (40 – territorio delle Rocche dei Roeri Cuneesi) che al momento non è però ancora stato elaborato. La Carta della Naturalità della Vegetazione evidenzia infine il grado di naturalità dell'area che è definito “medio” nelle aree pianeggianti ed “elevato” nelle zone più acclivi dove resiste il bosco (vedi figura 4.9).

Per quanto riguarda i valori culturali la figura 4.10 mette in evidenza come non esistano in zona elementi di pregio né di carattere civile, rurale, militare o religioso né tanto meno di carattere archeologico.

5 INDIVIDUAZIONE DELLE COMPONENTI E DEI FATTORI AMBIENTALI POTENZIALMENTE INTERESSATI DALLA VARIANTE

5.1 INDAGINE PRELIMINARE

Sulla base delle varie azioni previste nell'ambito del progetto in esame, si procede ad una preliminare individuazione dei potenziali impatti.

In questo senso, sono state in primo luogo individuate le azioni rilevanti indicate nella tabella seguente. A tali azioni corrispondono potenziali interferenze a carico delle componenti e fattori ambientali evidenziate nelle singole celle della tabella stessa. Dette possibili interferenze dipendono ovviamente da molteplici fattori quali, ad esempio, il contesto ambientale di riferimento, la qualità ante-operam delle componenti ambientali, il peso e l'entità dell'azione progettualmente prevista.

Sulla base delle specifiche caratteristiche della variante in oggetto e del contesto ambientale nella quale si inserisce, appaiono come di maggiore interesse i seguenti fattori di impatto:

- perdita di terreni fertili;
- intrusione visiva;
- interferenze con la vegetazione, flora e fauna – ecosistemi;

Non si prevede alcun possibile impatto sulla popolazione in quanto, per le caratteristiche stesse di una variante parziale, essa non va ad incidere in alcun modo sulla capacità insediativa totale del Comune.

Componenti e fattori ambientali	Azioni rilevanti				
	Inserimento nuove aree residenziali	Stralcio aree residenziali	Inserimento nuove aree produttive	Stralcio aree produttive	Modifiche normative aree produttive
Atmosfera					
Ambiente idrico					
Suolo e sottosuolo			X		
Vegetazione, flora e fauna – ecosistemi					
Rumore					
Paesaggio			X		
Patrimonio culturale					
Popolazione					
Traffico veicolare					

Figura 5.1 – matrice di identificazione dei potenziali impatti

5.2 INDAGINE DI DETTAGLIO

Come accennato in precedenza si esamineranno i soli interventi di inserimento di nuove aree a vocazione produttiva in quanto, come appare evidente dalla matrice degli impatti del paragrafo precedente, sono gli unici interventi previsti che possono portare a qualche effetto sull'ambiente.

Si sottolinea fin d'ora che per interventi puntuali e circoscritti come quelli previsti dalla variante in oggetto, la probabilità di effetti significativi sull'ambiente è estremamente limitata proprio in considerazione della loro proporzione rispetto al contesto e rispetto alle altre previsioni di piano che comportano invece eventuali azioni più incisive o di dimensioni più rilevanti sul territorio.

Al fine di permettere una valutazione delle singole varianti proposte si procede alla redazione di una scheda sintetica per ognuna di esse all'interno della quale si riportano:

- sintesi della variante proposta;
- descrizione dello stato attuale dell'ambiente nel quale si opera la variante;
- descrizione dei potenziali impatti;
- misure di mitigazione e compensazione.

Di seguito si riporta anche un estratto della legenda di PRGC per permettere una corretta interpretazione dei contenuti della cartografia di Piano.

Estratto tavola di variante:



Descrizione variante:

Nell'area normativa 15 è insediata la Ditta FINBAL s.r.l. che opera nel settore della produzione di imballaggi in cartone ondulato e rappresenta una delle maggiori aziende del territorio.

La variante n. 9 si rende necessaria per garantire all'azienda la possibilità di ampliare gli stabilimenti ed allestire nuovi macchinari di grandi dimensioni utili a soddisfare tutte le commesse.

La capacità edificatoria recuperata dallo stralcio dell'area normativa 26 verrà quindi trasferita in un lotto di terreno posto a nord-est dell'area attualmente occupata dalla sede aziendale, operando un ampliamento di circa 10.080 mq dell'area normativa 15.

Per realizzare tale ampliamento sarà necessario spostare alcune aree a servizi attualmente individuate al confine nord-est del lotto 15.

Vincoli:

- Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/04 (Galassino)
 Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/04: Rio Largo
 Vincolo idrogeologico L.R. 45/89

- Ricadente nell'ambito della Fasce Fluviali individuate dal P.A.I.
 Ricadente in SIC, SIR, ZPS: _____

Stato Ambientale dell'area:

L'area nella quale s'intende ampliare l'area produttiva 15 è posta al limite dell'ambito produttivo già esistente e di ampie aree agricole.

L'ambito è comodamente servito dalla viabilità esistente e da tutte le altre urbanizzazioni.

Classe acustica: l'area in ampliamento si trova in classe VI (aree industriali).

Non sono presenti in zona elementi di pregio culturale, architettonico o storico. Sono già presenti in zona ampie aree produttive di una certa importanza a livello locale.

I terreni in oggetto sono classificati come terreni di elevato interesse agronomico (classe di capacità d'uso del suolo II).

Matrice impatti:

Componenti e fattori ambientali	Azione
	Ampliamento area produttiva 15
Atmosfera	
Ambiente idrico	
Suolo e sottosuolo	X
Flora, fauna ed ecosistemi	
Rumore	
Paesaggio	X
Patrimonio culturale	
Popolazione	
Traffico veicolare	

Potenziali impatti:

Gli impianti da installare nelle aree produttive in ampliamento, della tipologia di quelli esistenti:

- non producono emissioni in atmosfera, ed è quindi possibile ipotizzare variazioni non significative della qualità dell'aria rispetto allo stato attuale;
 - non potranno interferire negativamente sulla qualità delle acque perché non sono previsti scarichi di acque industriali o assimilabili alle domestiche all'interno del corpo idrico superficiale. Tutte le acque reflue prodotte potranno essere correttamente smaltite nella rete di drenaggio urbana. L'ambito d'intervento, costituendo il naturale ampliamento di attività produttive già insediate nell'area da molti anni, è infatti comodamente servito da tutti i sottoservizi necessari per il proprio funzionamento ed in particolare è servito dalla rete fognaria del Comune di Baldissero d'Alba.
- Anche dal punto di vista quantitativo non verrà in alcun modo intaccata la risorsa idrica superficiale in quanto l'industria che verrà insediata non necessita di acqua per le proprie lavorazioni e quindi non è prevista alcuna derivazione dal Rio Largo che peraltro non potrebbe certamente garantirla vista la scarsa portata che lo caratterizza;

- non comportano impatti acustici degni di nota in quanto le lavorazioni industriali previste non sono particolarmente rumorose ed inoltre vengono completamente svolte all'interno dei capannoni. Vista anche la classe acustica dell'area, si può quindi prevedere che nell'area produttiva in progetto si sviluppino, nella fase di esercizio, livelli di pressione sonora che rientrano nelle norme e non si

registrano quindi impatti negativi sull'ambiente circostante.

Si registra una perdita di suolo fertile nell'ambito d'intervento in quanto l'area è attualmente sfruttata a fini agricoli.

Si consideri però che l'ampliamento dell'area produttiva 15 è reso possibile dallo stralcio di un'identica superficie produttiva (area 26) che ricade anch'essa in classe II di capacità d'uso del suolo. La variante in progetto è quindi del tutto ininfluyente dal punto di vista di consumo di suoli fertili. Si consideri inoltre che l'intervento di ampliamento dell'area produttiva 15 non può essere realizzato altrove poiché deve essere posto in continuità con l'attività già insediata nell'area.

Si può prevedere un limitato incremento quantitativo di traffico indotto ma la nuova area si affaccia direttamente sulla viabilità provinciale che è perfettamente idonea a supportare tale incremento.

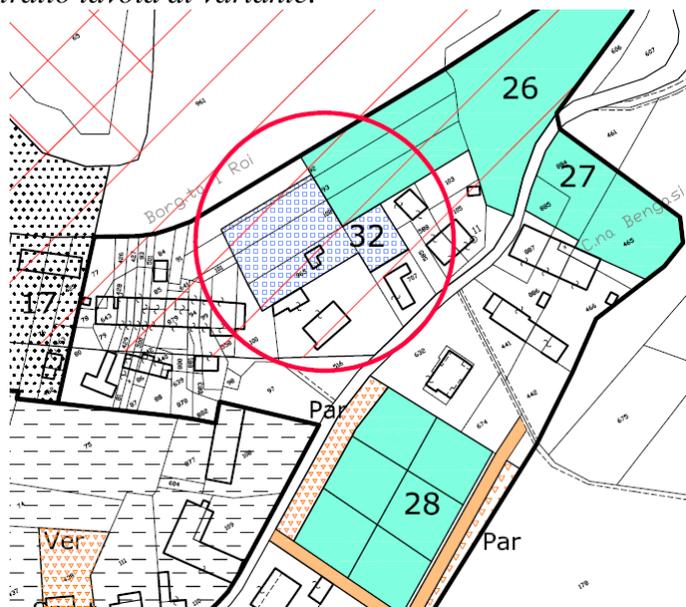
Pare infine importante ricordare che la viabilità d'accesso all'area d'intervento corre lontano da qualsiasi centro abitato e vi sono in zona pochi recettori isolati. Ne consegue che un aumento del traffico risulterebbe del tutto trascurabile e non percepibile da parte della popolazione.

Si ritiene che la nuova area produttiva sia del tutto compatibile dal punto di vista paesaggistico sia con l'ambiente naturale che con quello antropico in cui si va ad inserire e non determina apprezzabili impatti negativi sul territorio.

Misure di mitigazione e compensazione:

Non si prevedono particolari misure di mitigazione. Le norme di PRGC prevedono già prescrizioni circa le caratteristiche edificatorie che consentono di ottenere per le nuove costruzioni una certa qualità e congruità con il paesaggio circostante.

Estratto tavola di variante:



Descrizione variante:

L'area normativa 32 si trova in località Baroli ed è così definita: "Area a destinazione mista residenziale artigianale".

La variante n.12 consiste nell'ampliamento di tale ambito, recuperando la capacità edificatoria derivante dallo stralcio dell'omologa area normativa 25''.

L'ampliamento interesserà una superficie di 1.371 mq che, considerato il rapporto di copertura di 0,4 assegnato all'area, comporta una superficie copribile di 548 mq circa.

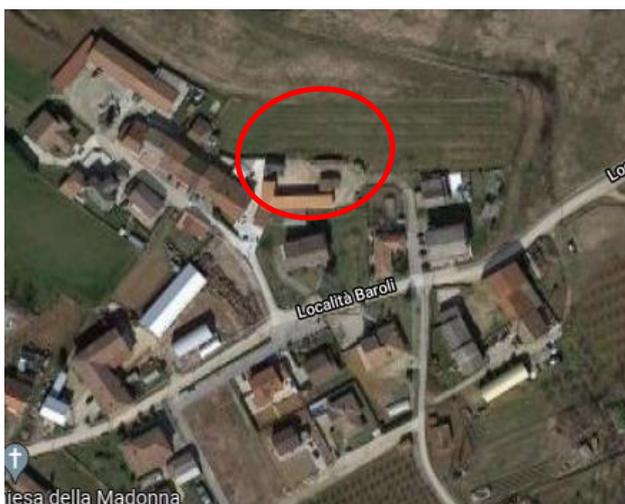
Tutte le aree in espansione sono limitrofe all'area 32 già individuata dal PRGC e catastalmente interessano i terreni così censiti: 92/p, 93/p e 102/p.

Vincoli:

- Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/04 (Galassino)
- Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/04: _____
- Vincolo idrogeologico L.R. 45/89

- Ricadente nell'ambito della Fasce Fluviali individuate dal P.A.I.
- Ricadente in SIC, SIR, ZPS: SIC IT1160012

Stato Ambientale dell'area:



L'area nella quale s'intende ampliare l'area mista artigianale-residenziale 32 è posta al limite dell'abitato del nucleo frazionale denominato "Baroli" ed è contornato da ampie aree agricole. L'ambito è comodamente servito dalla viabilità esistente e da tutte le altre urbanizzazioni.

Classe acustica: l'area in ampliamento si trova a cavallo delle classi II e III.

Non sono presenti in zona elementi di pregio culturale, architettonico o storico.

I terreni in oggetto presentano alcune limitazioni al loro utilizzo agricolo (classe di capacità d'uso del suolo III).

Alcune delle aree in ampliamento sono già aree cortilizie ed altre sono aree agricole di scarso pregio.

Matrice impatti:

Componenti e fattori ambientali	Azione
	Ampliamento area 32
Atmosfera	
Ambiente idrico	
Suolo e sottosuolo	
Flora, fauna ed ecosistemi	
Rumore	
Paesaggio	
Patrimonio culturale	
Popolazione	
Traffico veicolare	

Potenziali impatti:

Trattandosi di un'area mista residenziale/artigianale, non si prevede l'installazione di attività che possano generare impatti rilevanti sul territorio.

Nello specifico la richiesta di ampliamento dell'area è stata avanzata da un'azienda edile che ha l'esigenza di creare delle tettoie per il deposito di mezzi d'opera e di attrezzature edili.

Tale attività non può quindi comportare impatti sulle componenti, atmosfera, ambiente idrico, flora e fauna, rumore, patrimonio culturale, popolazione e traffico veicolare.

Si registra una perdita di suolo fertile nell'ambito d'intervento in quanto l'area è attualmente sfruttata a fini agricoli.

Si consideri però che l'ampliamento dell'area produttiva 32 è reso possibile dallo stralcio di un'identica superficie produttiva (area 25'') che ricade in una classe II d'uso del suolo. Da questo punto di vista la variante in oggetto risulta quindi migliorativa.

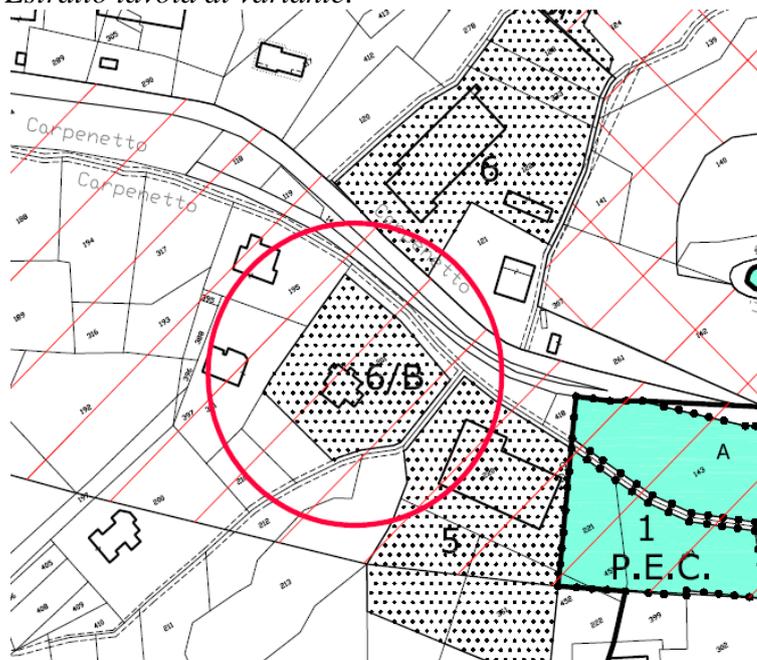
Dal punto di vista paesaggistico l'area in oggetto non risulta di particolare pregio e

	non risulta osservabile dai principali punti panoramici del Concentrico di Baldissero d'Alba.
--	---

Misure di mitigazione e compensazione:

Non si prevedono particolari misure di mitigazione. Le norme di PRGC prevedono già prescrizioni circa le caratteristiche edificatorie che consentono di ottenere per le nuove costruzioni una certa qualità e congruità con il paesaggio circostante.

Estratto tavola di variante:



Descrizione variante:

Nell'area normativa 6 è insediata la Ditta AGRICOLPLAST s.n.c. di Allasia Silvano & C. che opera nel settore della fornitura ed installazione di sistemi d'irrigazione per l'agricoltura. Tale azienda rappresenta un'importante realtà produttiva del territorio, con un impatto economico e sociale importante.

La variante n. 13 si rende necessaria per garantire all'azienda la possibilità di allestire nuovi spazi per il deposito dei materiali necessari per la propria attività.

La capacità edificatoria recuperata dallo stralcio dell'area normativa 29 verrà quindi trasferita in un lotto di terreno posto a sud-ovest dell'ambito normativo 6 attualmente individuato dal PRGC. Si tratta di parte della particella 201 al foglio 10.

L'ambito di ampliamento si trova oltre la SP119 e risulta già urbanizzato in quanto su di esso sono presenti un edificio residenziale disabitato ed un'ampia area cortilizia già in parte occupata da depositi di materiale. Esigenza della Ditta proprietaria dell'area, è quella di poter realizzare delle tettoie per il deposito dei materiali da essa commercializzati.

L'ampliamento interessa una superficie di 3.111 mq che, considerato il rapporto di copertura di 0,6 assegnato all'area, comporta una superficie copribile di 1.867 mq circa.

La nuova porzione in ampliamento viene individuata come area 6/B per distinguerla dal nucleo principale costituito dall'attuale sede aziendale.

Vincoli:

- Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/04 (Galassino)
- Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/04: _____
- Vincolo idrogeologico L.R. 45/89

- Ricadente nell'ambito della Fasce Fluviali individuate dal P.A.I.
- Ricadente in SIC, SIR, ZPS: SIC IT1160012

Stato Ambientale dell'area:



L'area nella quale s'intende ampliare l'area produttiva 6, creando l'ambito 6/B è posta al limite di un ambito produttivo già esistente e di ampie aree agricole. Si trovano in zona alcune case isolate.

L'ambito è comodamente servito dalla viabilità esistente e da tutte le altre urbanizzazioni.

Classe acustica: l'area in ampliamento si trova in classe acustica III (aree miste).

Non sono presenti in zona elementi di pregio culturale, architettonico o storico. Sono già presenti in zona ampie aree produttive.

I terreni in oggetto presentano severe limitazioni al loro utilizzo agricolo (classe di capacità d'uso del suolo VI).

L'area oggetto di variante urbanistica è già urbanizzata in quanto in passato è stato realizzato un fabbricato residenziale. Attualmente la proprietà ha la necessità di

trasformare tutta l'area in un ambito produttivo per creare un magazzino dei prodotti aziendali.

Matrice impatti:

Componenti e fattori ambientali	Azione
Ampliamento area 6	
Atmosfera	
Ambiente idrico	
Suolo e sottosuolo	
Flora, fauna ed ecosistemi	
Rumore	
Paesaggio	
Patrimonio culturale	
Popolazione	
Traffico veicolare	

Potenziali impatti:

Nell'area non si prevede l'installazione di attività che possano generare impatti rilevanti sul territorio.

Come già ricordato in precedenza, la richiesta di ampliamento è stata avanzata per poter creare delle tettoie per il deposito dei materiali commercializzati dalla Ditta proprietaria del sito.

Tale attività non può quindi comportare impatti sulle componenti, atmosfera, ambiente idrico, flora e fauna, rumore, patrimonio culturale, popolazione e traffico veicolare.

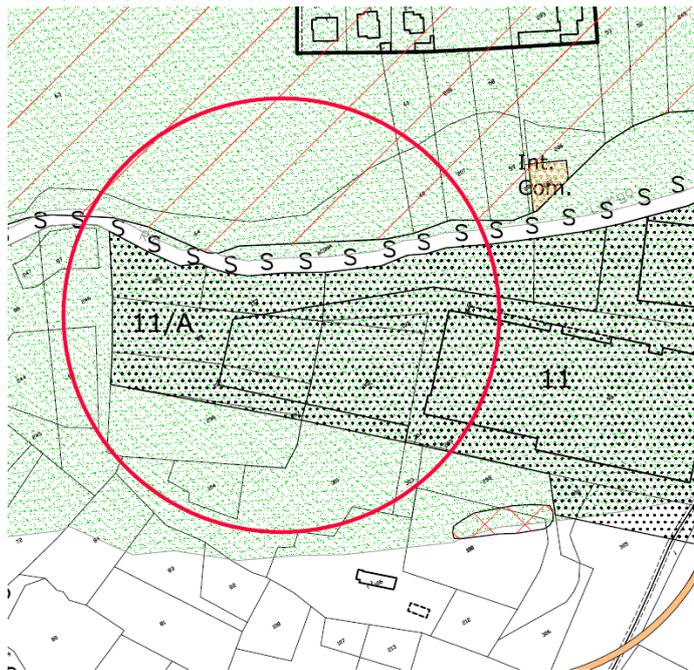
Non si registra neanche una perdita di suolo fertile in quanto l'area è già urbanizzata e se ne chiede esclusivamente la trasformazione di destinazione d'uso.

Dal punto di vista paesaggistico l'area in oggetto non risulta di particolare pregio e non risulta osservabile dai principali punti panoramici del Concentrico di Baldissero d'Alba.

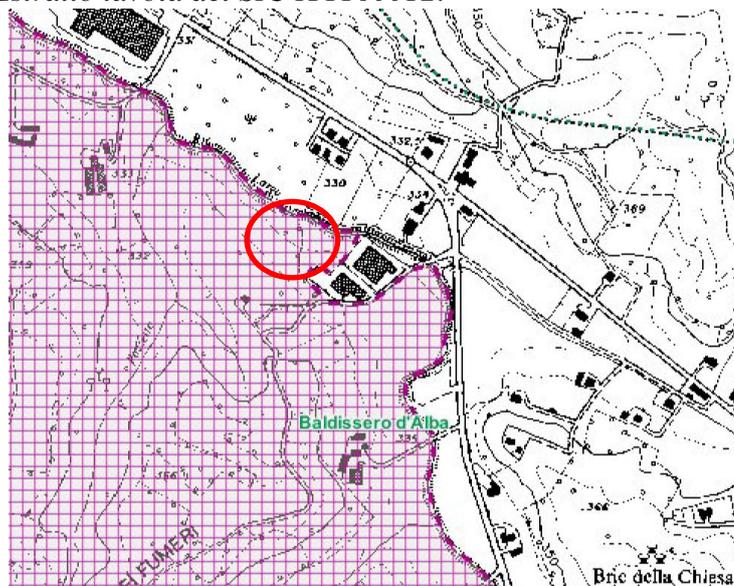
Misure di mitigazione e compensazione:

Non si prevedono particolari misure di mitigazione. Le norme di PRGC prevedono già prescrizioni circa le caratteristiche edificatorie che consentono di ottenere per le nuove costruzioni una certa qualità e congruità con il paesaggio circostante.

Estratto tavola di variante:



Estratto tavola del SIC IT1160012:



Descrizione variante:

Nell'area normativa 11 è insediata la Ditta Frea & Frea s.n.c. . La necessità aziendale è di ampliare gli stabilimenti

Si propone di ampliare l'area produttiva 11 al contorno degli stabilimenti produttivi esistenti.

Su tale porzione in ampliamento, identificata con la lettera 11/A, non viene prevista alcuna possibilità edificatoria in quanto potrà essere esclusivamente utilizzata come: deposito a cielo aperto, area di manovra dei mezzi che accedono alla limitrofa area produttiva 11 e ambito per aree verdi e cortine arboreo-arbustive di mascheramento delle infrastrutture esistenti.

In totale tale ambito si estende su tutta l'area di proprietà che è pari a circa 10.000 mq.

Vincoli:

- Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/04 (Galassino)
- Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/04: Rio Largo
- Vincolo idrogeologico L.R. 45/89

- Ricadente nell'ambito della Fasce Fluviali individuate dal P.A.I.
- Ricadente in SIC, SIR, ZPS: SIC IT1160012

Stato Ambientale dell'area:



L'area nella quale s'intende ampliare l'area produttiva 11 è posta al limite dell'ambito produttivo già esistente e di ampie aree agricole. A sud si sviluppa invece tutta l'area del S.I.C. "Boschi e Rocche del Roero".

L'ambito è comodamente servito dalla viabilità esistente e da tutte le altre urbanizzazioni.

Classe acustica: la nuova area 11/A si trova a cavallo delle classi VI, V e IV (aree industriali).

Non sono presenti in zona elementi di pregio culturale, architettonico o storico. Sono già presenti in zona ampie aree produttive, alcune della stessa Frea & Frea, ed altre attività artigianali di una certa importanza a livello locale.

L'area produttiva è posta entro il confine del Sito di Interesse Comunitario (SIC) denominato "Zona di Salvaguardia dei Boschi e delle Rocche del Roero" ma attualmente risulta interessata da incolti e aree di pertinenza degli stabilimenti esistenti.

Matrice impatti:

Componenti e fattori ambientali	Azione
	Individuazione area 11/A
Atmosfera	
Ambiente idrico	
Suolo e sottosuolo	
Flora, fauna ed ecosistemi	
Rumore	
Paesaggio	
Patrimonio culturale	
Popolazione	
Traffico veicolare	

Potenziali impatti:

La nuova area 11/A, posta al contorno dell'esistente ambito 11, non avrà capacità insediativa e potrà essere esclusivamente utilizzata come: "deposito a cielo aperto, area di manovra dei mezzi che accedono alla limitrofa area produttiva 11 e ambito per aree verdi e cortine arboreo-arbustive di mascheramento delle infrastrutture esistenti.

In tale ambito si dovrà cercare di contenere al massimo l'impermeabilizzazione del terreno privilegiando, laddove tecnicamente possibile, pavimentazioni permeabili. Nelle aree non interessate dal passaggio dei mezzi si dovrà provvedere ad opere di inerbimento e alla realizzazione di siepi arboreo-arbustive che svolgano una funzione di filtro sia dal punto di vista ambientale (per polveri, rumori, ecc...) che dal punto di vista paesaggistico (mascheramento delle strutture produttive)."

Vista la natura della variante, non si individuano, dunque, effetti negativi significativi sull'ambiente, ed in particolare sugli habitat e sulle componenti faunistiche tutelate dal S.I.C. .

Si consideri inoltre che:

- la variante in progetto interessa una superficie inferiore ad un ettaro, che rappresenta meno dello 0,1% della superficie complessiva del Sito di Interesse Comunitario (pari a 1699 ha). Qualsiasi tipo d'interferenza negativa sarà quindi in ogni caso estremamente circoscritta e non potrà incidere negativamente sull'equilibrio complessivo del SIC;
- l'ambito d'intervento si pone in una posizione marginale rispetto al limite della Z.S.C. e quindi, anche in questo caso, si può certamente affermare che qualsiasi eventuale tipo d'impatto risulterà comunque marginale rispetto all'ambito sottoposto a tutela;

Nell'area non si prevede l'installazione di attività che possano generare impatti rilevanti sul territorio.

Come già ricordato in precedenza, la nuova superficie avrà unicamente la funzione di area di manovra ed eventuale deposito di materiali. Ampie aree verranno invece utilizzate come aree verdi.

Tali attività non potranno quindi comportare impatti sulle componenti, atmosfera, ambiente idrico, flora e fauna, rumore, patrimonio culturale, popolazione e traffico veicolare.

Non si registra una perdita di suolo fertile nell'ambito d'intervento in quanto l'area è attualmente incolta.

La variante urbanistica proposta non comporta incrementi del traffico veicolare.

Si ritiene che la nuova area produttiva sia del tutto compatibile dal punto di vista paesaggistico sia con l'ambiente naturale che con quello antropico in cui si va ad inserire e può inoltre determinare apprezzabili impatti positivi sul territorio in considerazione delle opere a verde che si propone di realizzare.

Misure di mitigazione e compensazione:

Non si prevedono particolari misure di mitigazione. La previsione della variante di individuare nuovi ambiti per la realizzazione di aree verdi e di cortine arboreo-arbustive di mascheramento delle infrastrutture esistenti, costituisce essa stessa una misura di mitigazione degli impatti.

6 CONCLUSIONI

Sulla base dell'indagine svolta, sia a livello generale che a livello di dettaglio su ogni singola proposta progettuale, emerge quanto segue:

- le varianti non prevedono la realizzazione di nuovi volumi. Non andando ad incrementare il carico urbanistico non comportano quindi effetti sull'ambiente circostante;
- nessuna delle varianti proposte comporta effetti significativi sull'ambiente.

Tutto ciò premesso e considerato, si ritiene quindi che il progetto di Variante parziale n.10 al Piano Regolatore Generale Comunale di Baldissero d'Alba oggetto della presente analisi:

- **NON** comporti effetti negativi significativi sull'ambiente, ed in particolare sugli habitat e sulle componenti faunistiche tutelate dalla Z.S.C.;
- **NON** si debba essere sottoposto alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS).