

COMUNE DI CALAMANDRANA

REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI ASTI

VARIANTE PARZIALE AL P.R.G. VIGENTE ai sensi dell'art.17 comma 5 della L.R. 56/77 s.m.i.

Adeguato ai pareri della Provincia di Asti e dell'organo tecnico in merito alla
verifica di Assoggettabilità alla VAS e alle controdeduzioni alle osservazioni
ricevute

Oggetto:

Relazione illustrativa

Luglio 2025

IL SINDACO:

Giuseppina Lovisolo

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO:

Geom. Salvatore Bevilacqua

SEGRETARIO COMUNALE:

Dott. Nicola Tolloi

IL PROGETTISTA:

Arch. Ezio Bardini

Via angelo Brofferio,100

14100 – asti

Tel. 0141530204

info@bardiniassociati.com

ADOTTATA CON D.C.C. n°: 4 del 18/03/2025
APPROVATA CON D.C.C. n°: 15 del 29/07/2025

entrata in vigore il 11/09/2025 con la pubblicazione sul B.U.R.P. n. 37 del 11/09/2025

Sommario

1. Inquadramento urbanistico.....	2
2. Inquadramento generale, motivazioni e contenuti della presente variante	6
3. Dimensionamento della variante e verifica di conformità della variante con quanto previsto dall'art. 17 della L.R. 56/77 s.m.e.i.	32
4. Verifica di coerenza con elementi di interesse sovracomunale	37
4.1 Piano Territoriale Regionale (PTR)	37
4.2 Piano Territoriale Provinciale di Asti	38
4.3 Linee guida Unesco "I Paesaggi vitivinicoli del Piemonte: Langhe Roero e Monferrato"	39
4.4 Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.)	46
5. Conclusioni.....	74
Specificazioni e integrazioni conseguenti a parere enti, controdeduzioni ad osservazioni ecc.....	75
Parere Provincia di Asti	75
Verifica di assoggettabilità alla VAS	78
Controdeduzioni alle osservazioni ricevute	78

1. Inquadramento urbanistico

Il Comune di Calamandrana si è dotato di un **primo Piano Regolatore Generale** approvato nel 1983 e formato ai sensi e per i fini di cui alla L.R. 56/77 e s.m.i.

Relativamente a tale piano è stata successivamente una **prima variante** generale approvata nel 1988, avente in sintesi obiettivi di tutela e valorizzazione del nucleo storico di Calamandrana Alta, oltre ad un modesto riordino delle previsioni insediative del concentrico.

Successivamente, a fronte delle esigenze di complessivo adeguamento del territorio in conseguenza dell'evento alluvionale del 1994, il Comune ha promosso una revisione generale della strumentazione urbanistica, avente in sintesi obiettivi analisi e normativa particolareggiata delle aree agricole e di promozione dello sviluppo e del riordino delle aree per insediamenti produttivi, nell'ambito del complessivo adeguamento del territorio dal punto di vista dei vincoli e delle tutele di carattere geomorfologico ed idrogeologico.

Il Comune si è pertanto dotato di un **P.R.G. approvato con D.G.R. del 6 agosto 2001** n. 20-3738, pubblicato sul B.U.R. n. 34 del 22 agosto 2001.

Tale P.R.G., redatto sotto la forma della Variante generale (formalmente classificabile come **variante n°2**), ha sostanzialmente costituito anche **adeguamento agli elementi geomorfologici** di cui alla pianificazione di settore di livello sovracomunale: Piano Stralcio Fasce Fluviali (P.S.F.F.) e **Piano Assetto idrogeologico (P.A.I.)** dell'Autorità di Bacino del Fiume Po.

Il Comune, relativamente a tale adempimento (P.A.I.), ha effettuato inoltre la verifica di alcuni **aspetti integrativi**, relativamente alle "schede di rilevamento delle frane e dei processi lungo la rete idrografica (allegati 2-3 della circolare P.G.R. 7/LAP/96)" ed ha provveduto ad inviare in Regione tale documentazione integrativa.

Il Comune di Calamandrana si è dotato del "**Piano di zonizzazione acustica**" del territorio comunale, secondo il quale la modificazione proposta non evidenzia problemi e criticità.

Il Comune si è dotato di un **Regolamento Edilizio Comunale** formato sulla base del "regolamento edilizio tipo" della Regione Piemonte ai sensi della L.R. 19/99.

Il Comune ha provveduto ad adeguarsi alle più recenti normative di settore riguardanti il **commercio**, adottando contestualmente a variante specifica al PRG il recepimento dei criteri e i parametri contenuti nelle deliberazioni regionali 563/CR 1341/29.10.99, relativamente agli aspetti di programmazione di settore del commercio.

Il Comune ha provveduto con **DCC N. 12 del 27/03/2019 all'approvazione definitiva della perimetrazione del centro e dei nuclei abitati ai sensi della L.R. 56/77 e s.m.i. - L.R. n. 3/2013**

Nel periodo successivo alla suddetta data di approvazione del P.R.G.C. sono state adottate e approvate le seguenti **modifiche e varianti non strutturali**, le quali comunque non hanno modificato l'assetto complessivo dello strumento urbanistico generale:

- **Modifica** ai sensi dell'art.17 comma 8 lett a9 della L.R. 56/77 s.m.i. correzione errore materiale scheda di sintesi normativa area Ba, approvata con DCC n. 31 del 11/11/2002
- **Variante specifica** art. 17 comma 8 lettera A e c della L.R. 56/77 s.m.i. correzione zona Dc5 e Ba2 approvata con DCC 33 del 11/11/2002
- **Variante n.3** ex art. 17, c.7, della L.R. 56/77 s.m.i., assunta con D.C.C. n.4 in data 07.03.2003, *"Adeguamento del PRGC conseguente alla realizzazione di svincolo a rotatoria tra la ex S.S. n° 592, la S.P. "Canelli- Terzo" e lo svincolo comunale di zona industriale" e "Adeguamento del PRG conseguente all'ampliamento dell'incrocio tra la S.P. n° 118 "Castelboglione –Garbazzola" e la ex. S.S. n° 592 al Km 3+848 e regimazione delle acque piovane"*.
- **Variante "non variante"** ex art. 17, c.8, della L.R. 56/77 s.m.i., assunta con D.C.C. n.5 in data 07.03.2003, *"Adeguamento del PRG conseguente all'ampliamento dell'incrocio tra la S.P. n° 118 "Castelboglione –Garbazzola" e la ex. S.S. n° 592 al Km 3+848 e regimazione delle acque piovane"*, con correzione zone Ba2 e Dc5.
- **Variante n.4** ex art. 17, c.7, della L.R. 56/77 s.m.i., assunta con D.C.C. n.39 in data 28.10.2003, *"Avviamento di programmi per la riqualificazione di spazi pubblici ed edifici" con redistribuzione di insediabilità residenziale senza incremento.*
- **Variante n.5** ex art. 17, c.7, della L.R. 56/77 s.m.i., assunta con D.C.C. n.1 in data 15.03.2004, *"Correzione del confine di zona: la zona dell'area Dd3 del PRG destinata ad insediamenti produttivi di riordino che comporta una modesta modifica alla superficie territoriale della zona Dd3"*.
- **Variante n.6** ex art. 17, c.7, della L.R. 56/77 s.m.i., assunta con D.C.C. n.9 in data 26.04.2004, *"Necessità di chiarimento sull'applicazione distanze minime dai confini e dalle strade per la zona RR1, con conseguente modifica al testo delle Norme Tecniche di Attuazione"*.
- **Variante n.7** ex art. 17, c.7, della L.R. 56/77 s.m.i., assunta con D.C.C. n.1 in data 12.05.2005, *"Variante Normativa: Chiarimento sull'applicazione distanze minime dai confini; applicazione parametri edilizi nella zona Ba1; modifica NTA della zona agricola."*
- **Variante n.8** ex art. 17, c.7, della L.R. 56/77 s.m.i., assunta con D.C.C. n.9 in data 04.07.2005, *"Ampliamento di un confine di zona area produttiva Dd4"*.
- **Variante n.9** ex art. 17, c.7, della L.R. 56/77 s.m.i., adottata con D.C.C. n.23 in data 21.10.2006 e approvata con DCC n. 2 del 19/01/2007 *"Adeguamenti normativi per il centro storico, per aree a servizi e un'area residenziale; correzione di un area a servizio per attività produttive; inserimento di area destinata a viabilità per la sistemazione di frana lungo la S.P. 105"*.
- **Variante n.10** ex art. 17, c.7, della L.R. 56/77 s.m.i., adottata con D.C.C. n.10 in data 27.04.2007 e approvata con DCC n.21 del 10/09/2007 *"Adeguamenti/specificazioni schede sintesi normativa individuabili nel concentrico urbano di valle definito zona Ba. Riduzione confini zone area RN1 in località Calamandrana Alta, conseguente redistribuzione nella zona del concentrico urbano definita zona Ba"*.

- **variante** ex art. 17, c.8, della L.R. 56/77 s.m.i., assunta con D.C.C. n.3 in data 20.04.2009, *"Adeguamento alle NTA in conseguenza della normativa sovraordinata sul commercio di cui alla LR 28/99 e s.m.i, con recepimento dei criteri per il rilascio delle autorizzazioni commerciali e altre specificazioni normative parziali oltre a specificazioni di alcuni altri dettagli normativi per esigenze di gestione dell'attività edilizia"*.

Il comune ha inoltre **concluso l'iter di formazione ed approvazione della variante strutturale n. 11 di adeguamento del P.R.G.C.** (che contiene anche la documentazione e la conseguente **procedura di valutazione VAS**) con procedura ai **sensi della L.R. 01/07 (D.C.C. n. 01 del 13/04/2012)** pubblicata sul B.U.R. n.19 del 10/05/2012).

Nel periodo successivo sono state apportate le seguenti variazioni e/o correzioni

- **Variante n. 12** ex art. 17, c.7, della L.R. 56/77 s.m.i., assunta con D.C.C. n. 10 in data 27.07.2012, *"Adeguamento del P.R.G.C. al progetto di candidatura UNESCO - "Paesaggi vitivinicoli di Langhe, Roero e Monferrato"*.
- **variante** n.13 al vigente piano regolatore comunale, ai sensi dell'art. 17 comma 5 della L.R. 56/77 s.m.i. per eliminazione area edificabile in zona bb1 e trasferimento dell'insediabilità in ambito edificato del concentrico in zona Ba e altri casi specifici, approvata con D.C.C. 24 del 27/12/2018
- **Variante** al P.R.G. ai sensi dell'art. 17bis c.6 della L.R. 56/77 s.m.i. - Progetto "Percorsi ciclabili sicuri"- *"Nuova pista ciclabile Unesco Monferrato Astigiano"*, approvata con D.C.C. 12 del 28/05/2020
- **VARIANTE SPECIFICA al P.R.G. VIGENTE** ai sensi dell'art. 17 comma 5 della L.R. 56/77 s.m. e i. per i Comuni associati: Bruno, Calamandrana, Castelletto Molina, Castelnuovo Belbo, Cortiglione, Fontanile, Incisa Scapaccino, Maranzana, Mombaruzzo, Quaranti, Vaglio Serra. Esercizio in forma associata dell'attività di pianificazione urbanistica di ambito comunale (art.2 lett.d dello Statuto della Comunità Collinare Vigne e Vini). Presa d'atto con D.C.C 2 del 09/03/2022
- **VARIANTE AL P.R.G. VIGENTE** ai sensi dell'art.17 comma 5 della L.R. 56/77 s.m.i. per modifica della previsione di servizi, approvata con D.C.C. 13 del 04/05/2023

Il comune di Calamandrana ha inoltre approvato alcuni provvedimenti di correzione e modifica parziale ai sensi dell'art. 17 ex comma 8 della L.R. 56/77 s.m.i., dell'art. 17 comma 12 della L.R. 56/77 s.m.i.

Con la suddetta variante strutturale (**n.11**) si è costituito pertanto il riferimento del P.R.G.C. vigente come base per la presente variante, per quanto riguarda gli aspetti quantitativi, evidenziando che la presenta variante non incide sostanzialmente sui contenuti e sugli obiettivi della strumentazione urbanistica vigente essendo unicamente rivolta a

specificazioni puntuali e di dettaglio e rispettando comunque i limiti quantitativi di cui all'articolo 17 comma 5 della L.R. 56/1977 s.m.i. così come dettagliato nel seguito della presente relazione.

In relazione alle "linee guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito UNESCO" il comune di Calamandrana è all'interno della "comunità collinare Vigne e Vini" la quale ha avviato il percorso di adeguamento a livello intercomunale con le analisi paesaggistiche finalizzate alle verifiche di compatibilità con le previsioni dei PRG vigenti e nell'obiettivo di costituire un riferimento di livello territoriale esteso per tutti i comuni, intraprendendo anche un percorso di omogeneizzazione delle cartografie di base.

Pur considerando che tale percorso deve necessariamente seguire la sua procedura, si evidenzia che **i contenuti della presente variante non incidono minimamente nei confronti dell'assetto delle analisi paesaggistiche** indirizzate dalle "linee guida regionali".

Anche in riferimento alla "informativa" della Provincia di Asti in merito all'adozione di varianti parziali che coinvolgono parti di territorio interessate dalle perimetrazioni del sito Unesco "Paesaggi Vitivinicoli del Piemonte: Langhe-Roero e Monferrato" si specifica che il territorio del Comune di Calamandrana risulta **compreso nello studio di analisi paesaggistica** redatto nell'ambito della Comunità collinare Vigne e Vini per il quale si sono tenuti il Secondo Tavolo di Lavoro Preliminare prot. n. 430/2021 (ns. prot A16000/36874 del 30/03/2021) e il Terzo tavolo di Lavoro Preliminare del 18/01/2024 prot. n. 9078/A1600A con l'Unione collinare Vigne e Vini, la Regione Piemonte (Settore Pianificazione regionale per il governo del territorio) e la Provincia di Asti.

Per ribadendo che **gli oggetti della presente variante parziale non presentano aspetti di rilevanza paesaggistica** (come evidenziato in altri capitoli della presente relazione) si evidenzia che i contenuti dello studio di analisi paesaggistica **oggetto del tavolo di lavoro preliminare** (svoltosi secondo le modalità sopra riportate) consentono anche in questo caso di dimostrare la coerenza tra gli oggetti della presente variante e i contenuti delle suddette analisi di livello territoriale. Nello specifico capitolo della presente relazione vengono a riguardo riportati gli estratti che rappresentano tale confronto.

2. Inquadramento generale, motivazioni e contenuti della presente variante

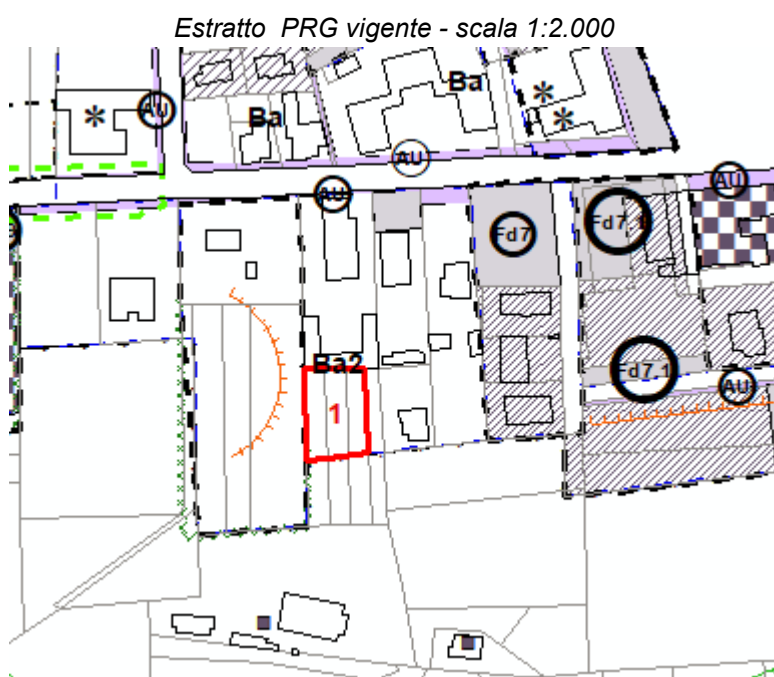
In relazione ad effettive **esigenze puntuali riscontrate nella gestione del PRG vigente**, la presente variante prevede unicamente **modifiche e/o specifiche non sostanziali** che non incidono quindi sugli elementi strutturali del Piano, soddisfacendo comunque tutte le condizioni di cui all'articolo 17 comma 5 della L.R. 56/1977 s.m.i. anche per quanto riguarda il prospetto numerico di cui all'articolo 17 comma 7 dell'L.R. 56/1977 s.m.i. e non evidenziano (sia per dimensione che per localizzazione e tipologia) alcuna criticità o incompatibilità con tutte le previsioni di livello sovracomunale, anche per quanto riguarda i più recenti contenuti espressi dal Piano Paesaggistico Regionale giunto alla sua definitiva entrata in vigore.

Si evidenziano nel seguito le **caratteristiche dei casi trattati dalla variante** che sono anche evidenziati negli estratti cartografici e/o normativi di ciascun caso.

- 1. Eliminazione lotto libero in area Ba2** - La variante in sintesi, a fronte delle valutazioni specifiche sulla reale fattibilità delle previsioni insediative e in relazione alla richiesta dalla proprietà interessata, prevede in questo caso l'**eliminazione del lotto libero** identificato in cartografia di PRG vigente nell'ambito distinto con apposito simbolo (**2.1A**) e in **scheda di zona Ba2**, con ridefinizione dell'area **in zona agricola**. La superficie dell'area è di 855 mq che, con l'applicazione del IT previsto dal PRG di 0,75 produce una riduzione di volumetria in progetto di 641 mc.

Nello specifico il **bilancio quantitativo dell'insediabilità residenziale** evidenzia una riduzione connessa all'eliminazione della volumetria di mc 641 che determina una **riduzione dell'insediabilità teorica di 7 abitanti** (641mc/90 mc/abitanti).

Tale previsione determina inoltre una **riduzione dell'area oggetto di consumo del suolo pari a 855 mq**.



Estratto variante al PRG - scala 1:2.000



Di seguito si riporta un estratto della scheda di sintesi dell'area oggetto di variante

Area di P.R.G.	Ba2
Località	concentrico - Strada Statale

PARAMETRI DELLO STATO DI FATTO

- | | | |
|---|-------|-------|
| • Superficie fondiaria edificata (Sf) | mq | 5.800 |
| • Volumetria esistente (V) | mc | 3.200 |
| • Indice di densità edilizia fondiaria (If) esistente | mc/mq | 0,55 |

PARAMETRI DI PROGETTO

- | | | |
|---|--------------------|--|
| • Superficie libera edificabile | mq | - |
| • Volumetria prevista (su lotti liberi) (V) | mc | - |
| • Indice di densità edilizia fondiaria (If) | pari all'esistente | |
| • Rapporto copertura (lotto netto) (Rc) | mq/mq | 0,40 |
| • Numero massimo dei piani (Np) | | 2 |
| • Distanza da strade pubbliche (Ds) | m | 10,00 o fili edilizi esistenti verso strada |
| • Distanza da strade private (Ds) | m | 5,00 o fili edilizi esistenti verso strada |
| • Distanza da confini (Dc) | m | 5,00 |
| • Tipologia edilizia ammessa | | isolata |
| • Interventi ammessi | | punti a, b, c, d, e, f, g, h, i , l di cui all' art.10 delle N.T.A. |

• **Note**

La nuova edificazione di cui al punto i deve riferirsi ad annessi ed accessori alla residenza

Per gli interventi di nuova costruzione valgono le verifiche e prescrizioni di carattere geologico secondo l'art.17.3 delle N.T.A. e i contenuti specifici delle elaborazioni geologiche allegate.

Nell'ambito, identificato in carta di P.R.G. (P2) con apposito simbolo (**2.1A**), mediante S.U.E. esteso almeno ai confini indicati in cartografia di P.R.G., con il coinvolgimento dell'edificio esistente e del relativo lotto di pertinenza posto verso la Via Roma per il quale è ammessa la demolizione e ricostruzione anche con riconversione della volumetria esistente, sono ammessi interventi di nuova costruzione di cui al punto I dell'art.10 delle N.T.A. con destinazione residenziale e accessori e con i seguenti parametri di riferimento.

Superficie territoriale (St)	mq	7.000 6145
Indice di densità edilizia territoriale (It)	mc/mq	0,75
Indice di densità edilizia fondiaria (If)	mc/mq	1,20
Nuova volumetria residenziale (V)	mc	5.250 4.608
Rapporto copertura (su lotto netto) (Rc)	mq/mq	0,40
Numero massimo dei piani (Np)		3
Distanza da strada pubblica (Ds)	m	6,00 o filo edilizio esistente

Distanza da strada privata (Ds)	m	5,00 o filo edilizio esistente
Distanza da confini (Dc)	m	5,00
Tipologia ammessa	a schiera, a palazzina	

Nel S.U.E. deve essere soddisfatto lo standard di servizi di cui all'art.21 alla L.R. 56/77 s.m.i. e deve essere garantita idonea accessibilità veicolare e pedonale sino alla viabilità pubblica esistente.

In particolare dovrà essere realizzata, a carico del proponente di S.U.E., la connessione pedonale pubblica sino al percorso esistente lungo via Roma.

Nell'ambito del S.U.E. ai fini del conveniente uso pubblico e della necessità di manutenzione delle aree per servizi, nel caso in cui esse siano prescritte solo in parte nel disegno cartografico del P.R.G., potrà essere consentita la loro monetizzazione parziale con individuazione delle aree ritenute maggiormente idonee a cui destinare le risorse per la realizzazione dei servizi strategici del P.R.G.. È comunque fatto salvo il dimensionamento complessivo dello standard di servizi determinato dal P.R.G..

Le tipologie insediative dovranno integrarsi con le preesistenze e gli insediamenti presenti sia per le scelte legate agli aspetti di impianto del nucleo, sia agli aspetti architettonici, materici e compositivi degli edifici anche in riferimento ai contenuti del volume "Il recupero degli edifici rurali nella Provincia di Asti" a cura della Provincia di Asti e della Regione Piemonte oltre agli indirizzi operativi previsti negli elaborati della presente variante.

Devono inoltre essere garantiti in modo autonomo tutti gli idonei allacciamenti alle reti infrastrutturali sino ai punti di consegna pubblici esistenti.

Deve essere, obbligatoriamente e in modo autonomo, realizzata la regimazione delle acque meteoriche e delle acque di scolo della collina con idonei metodi previsti nell'ambito di studio geologico ed idraulico di dettaglio.

In ogni caso tutte le nuove edificazioni in lotto libero dovranno garantire autonoma ed idonea accessibilità pedonale e veicolare e autonomi allacciamenti alle infrastrutture pubbliche a rete esistenti.

Le nuove edificazioni dovranno comunque essere posizionate nelle aree meno acclivi evitando le sostanziali modificazioni della morfologia dei luoghi e negli interventi di sistemazione del terreno dovranno essere contenute le altezze degli eventuali muri di sostegno (massimo m 1,20 f.t.) verso strada pubblica o comunque visibili da spazio pubblico. Tali muri dovranno avere finiture a intonaco tinteggiato, o muratura a vista, favorendo in alternativa opere di ingegneria naturalistica.

L'attivazione degli interventi di nuova costruzione deve prevedere la realizzazione, sul confine con altre aree di diversa destinazione d'uso di idonee fasce a verde piantumate a file sfalsate con essenze arboree autoctone.

Nell'ambito del P.E.C. dovrà essere prodotta specifica elaborazione di valutazione degli impatti visivi sul paesaggio con definizione degli interventi di mitigazione e compensazione necessari, dei quali sarà prevista la realizzazione a carico dei proponenti nell'ambito della convenzione. In ogni caso l'Amministrazione comunale potrà prescrivere, anche in sede di progetti finalizzati all'ottenimento del Permesso di Costruire specifici interventi o accorgimenti per il miglioramento della qualità ambientale dei luoghi, e/o il reperimento di aree per infrastrutture e servizi ritenuti necessari alla migliore fruizione pubblica dei luoghi.

La progettazione dei nuovi interventi dovrà individuare i percorsi dei fossati esistenti, le piantumazioni eventualmente presenti ed in ogni caso tutti gli elementi connessi con l'utilizzo agrario dei suoli che possono costituire riferimenti per la costituzione di "corridoi ecologici". Nella sistemazione delle aree di pertinenza dovrà essere contenuta l'impermeabilizzazione del suolo con utilizzo prioritario di pavimentazioni drenanti.

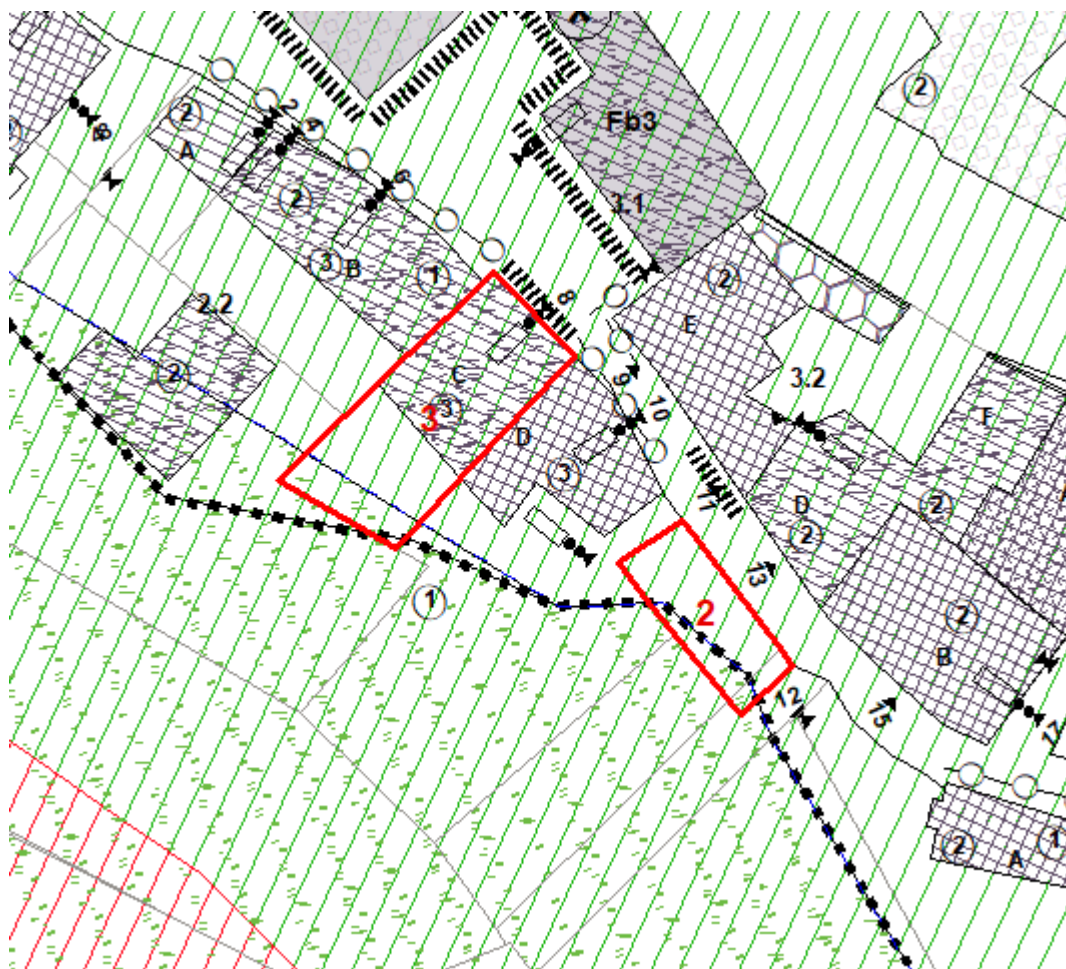
Al momento dell'attuazione degli interventi sono inoltre richieste le valutazioni di cui ai contenuti del D.Lgs 152/06 e s.m.i. norme in materia ambientale in cui dovranno essere verificate in particolare gli impatti a carattere paesaggistico.

2. Reiterazione previsione urbanistica area a parcheggio Fd9 – Nell'ambito della gestione programmatica del PRG per quanto riguarda l'attuazione delle aree per servizi è emersa la necessità di **“reiterare” una previsione di area destinata a parcheggio** localizzata nell'ambito del Centro storico di Calamandrana alta. Nello specifico si tratta dell'area Fd9 di mq 65 già attualmente individuata nel PRG vigente come evidenziato nella Tabella dei servizi.

SIGLA e NUM. DI RIF.	ZONA DI RIF.	TIPOLOGIA DEL SERV.	SUP. ESIST. [mq]	SUP. IN PROG. [mq]	NOTE	
Fd9	C.S. Calamandrana Alta	Parcheggio e arredo urbano		65	Area privata di uso pubblico di interesse zonale nell'ambito del Centro Storico.	SUE
		Totale	20.185	8.907		

Tale reiterazione si rende inoltre opportuna in quanto in una fase di trasposizione della cartografia del PRG vigente da parte della società di servizi incaricata si è manifestato un errore nell'individuazione cartografica di tale servizio. Con l'occasione si prevede la corretta reintroduzione in cartografia della previsione del servizio al fine di garantirne le procedure di acquisizione.

Estratto PRG vigente

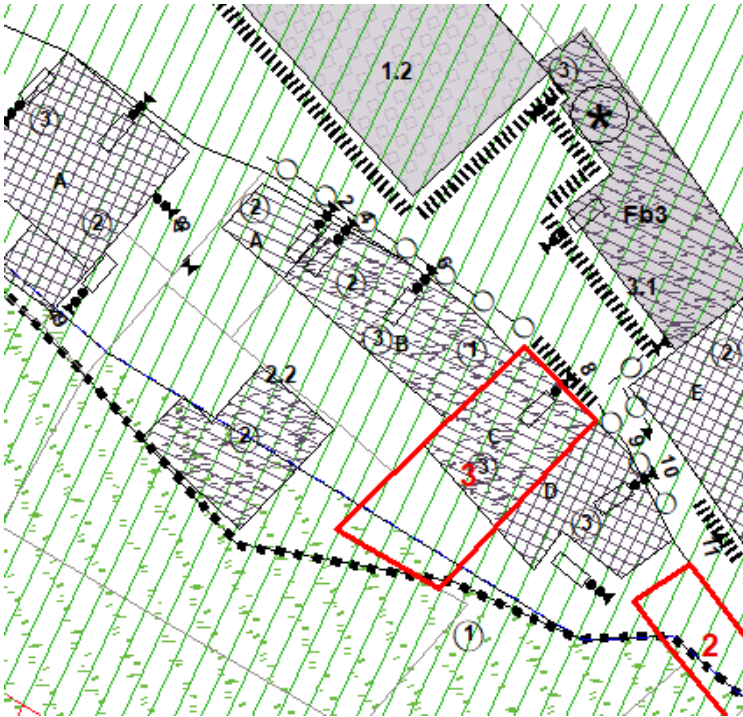


Estratto variante PRG



3. fabbricato ex canonica in area centro storico di Calamandrana Alta – da ridefinire come area a servizi di interesse generale (Fb) al fine di consentire l'attuazione degli interventi previsti di ristrutturazione e recupero funzionale in relazione ai finanziamenti compresi nell'Unione collinare Vigne e Vini.

Estratto PRG vigente



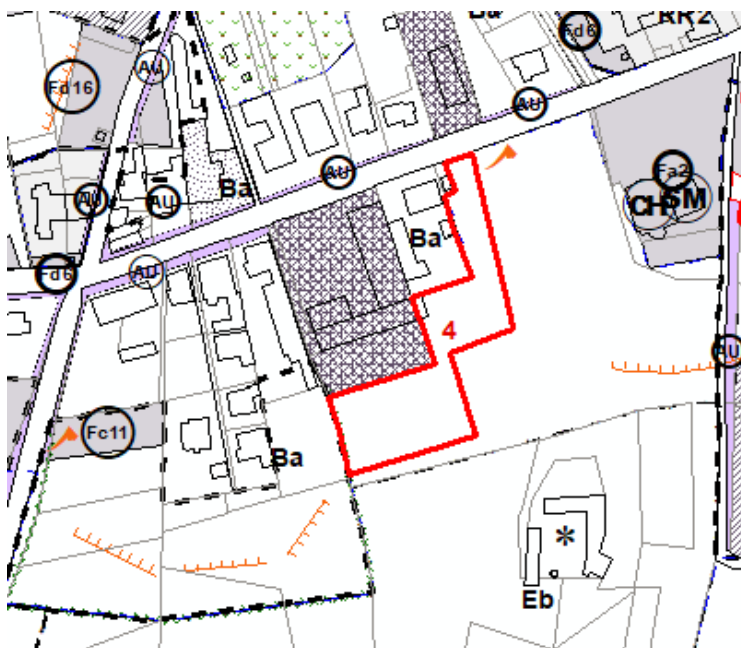
Dettaglio dei conteggi delle previsioni della presente variante

Previsione **incremento area a servizi di interesse comune** del fabbricato **ex canonica** in zona C.S. di Calamandrana alta (Fb12) superficie +150 mq

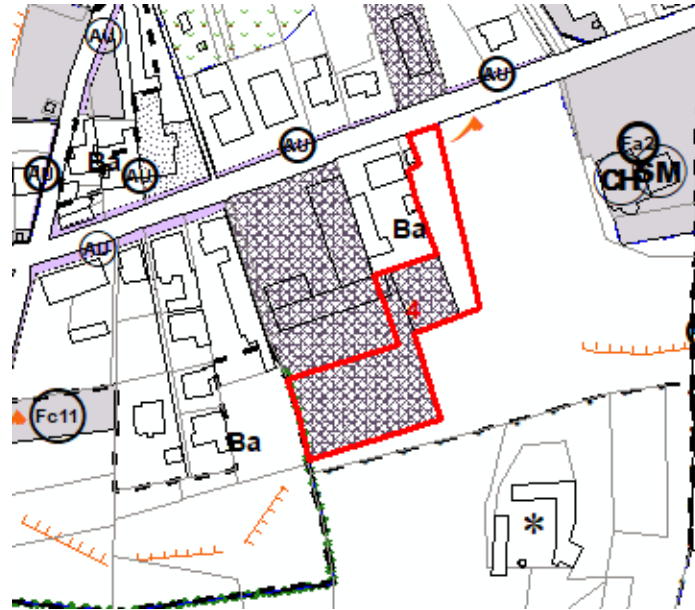
La somma dei servizi incrementati: **+ 150 mq** risulta compresa nel limite ammesso dall'art.17 comma5 della L.R. 56/77 s.m.i così come dimostrato nel prospetto che segue formato anche in relazione alle precedenti varianti.

4. Nell'ambito delle verifiche attuative delle previsioni di PRG per quanto riguarda nello specifico le attività esistenti nell'ambito del concentrico è emersa la necessità di **una estensione dell'area di pertinenza dell'attività esistente del Molino**. Tale attività è storicamente consolidata e ha manifestato la necessità di un riordino degli spazi dell'attività che coinvolgono un'area già in disponibilità dell'attività stessa ma attualmente identificata nella cartografia del PRG vigente come "agricola", ancorché confinante con l'ambito che il PRG vigente identifica come **"Aree artigianali e commerciali confermate"** (Rif. NTA art. 12 punto8) e individuate all'interna della **zona Ba di PRG**. Tale modifica comporta un modesto incremento della superficie complessiva territoriale dell'area Ba di 3675 mq di cui 2147 mq individuati come area **"Aree artigianali e commerciali confermate"**. L'incremento della superficie dell'area Ba non ha alcun effetto sugli aspetti quantitativi del PRG riguardando sostanzialmente un area definita pertinenziale per accessibilità ecc. mentre l'incremento della superficie definita come **"Aree artigianali e commerciali confermate"** a maggior cautela viene dato conto nell'ambito della verifica complessiva quantitativa delle superfici per attività produttive, artigianali, ecc.

Estratto PRG - scala 1:2.000



Estratto variante al PRG - scala 1:2.000



Estratto Scheda di zona della Variante al PRG

Area di P.R.G.	Ba
Località	concentrico

PARAMETRI DELLO STATO DI FATTO

- Superficie fondiaria
- edificata (Sf) mq ~~416.600~~ **120.275**
- Volumetria esistente (V) mc 82.634
- Indice di densità edilizia fondiaria (If) esistente mc/mq 0,70

PARAMETRI DI PROGETTO

- Superficie libera edificabile mq 2.600
- Volumetria prevista (su lotti liberi) (V) mc 2.600
- Indice di densità edilizia fondiaria (If) mc/mq 1,00
- Rapporto copertura (lotto netto) (Rc) mq/mq 0,30
- Numero massimo dei piani (Np) 2
- Distanza da strade pubbliche (Ds) m 5,00 o fili edilizi esistenti su strada
- Distanza da strade private (Ds) m 5,00 o fili edilizi esistenti su strada
- Distanza da confini (Dc) m 5,00
- Superficie fondiaria totale (Sf) (esistente + progetto) mq 115.250
- Volumetria totale prevista (V) (esistente + progetto) mc 85.234
- Tipologia edilizia ammessa in linea su strada e isolata
- **Interventi ammessi** punti **a, b, c, d, e, f, g, h, i, e** di cui alle N.T.A. art.10; punto **m** in Piano Esecutivo esteso almeno a mq 5.000 di superficie fondiaria (Sf)

• **Note**

Nell'ambito di Piano Esecutivo, con confini identificati in carta di P.R.G. (P2), è ammesso l'ampliamento delle funzioni ricettive, commerciali e per il tempo libero esistenti o preesistenti da riconvertire fino ad un massimo di mq 1.000 di superficie utile netta (Sun) con distanza dai confini privati (Dc) di 5,00 e con dismissione di aree a parcheggio almeno pari alla superficie utile netta (Sun) dell'attività.

Fatte salve le previsioni suddette, in tale area sono ammesse inoltre le funzioni residenziali proprie della zona Ba, anche per riconversione di strutture esistenti.

Il parcheggio identificato con Fd16 è da intendersi come area privata di uso pubblico al servizio di attività commerciale e di ristorazione esistente.

Per i nuovi interventi su lotti liberi, obbligo di dismissione delle aree per viabilità e servizi identificati in carta, con particolare riferimento alla nuova strada di collegamento tra Viale Moraglio e Via Stazione.

È inoltre prevista la monetizzazione dei servizi di standard, all'atto della Permesso di Costruire, per tali lotti.

Per nuovi interventi lungo la confluenza dei Rii Garbazzola e Valle Chiozze, obbligo di mantenere una fascia di rispetto così come definita al punto 3) art.17 delle N.T.A., secondo le previsioni dello studio geologico-tecnico allegato al P.R.G..

Prescrizioni di cui alle N.T.A. per le classi come identificate nella Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica (allegato 6).

..omissis...

Per l'ambito identificato in cartografia di PRG con il numero 4 (tav. n. P2) della presente variante valgono le seguenti specificazioni:

- All'atto della previsione di intervento a seguito della variante approvata saranno specificate le misure compensative connesse con le caratteristiche dell'effettivo intervento che sarà previsto.
- in sede di presentazione di pratica edilizia riferita agli interventi di riordino degli spazi esistenti anche con i relativi ampliamenti si prevede:
 - la predisposizione di valutazione previsionale di impatto acustico.
 - La progettazione e realizzazione una quinta a verde con utilizzo di essente autoctone

Ortofoto



Documentazione fotografica







Nel seguito si riporta il **prospetto numerico** in riferimento all'articolo 17 comma7 della L.R.56/1977 s.m.i. riferito alla situazione conseguente al complesso delle varianti parziali precedentemente approvate (**variante** n.13 al vigente piano regolatore comunale, ai sensi dell'art. 17 comma 5 della L.R. 56/77 s.m.i. per eliminazione area edificabile in zona bb1 e trasferimento dell'insediabilità in ambito edificato del concentrico in zona Ba e altri casi specifici).

L'ambito individuato nel PRG vigente come "area agricola" di cui si prevede la ridefinizione in **Area artigianale e commerciale confermata** (art.12 punto 8) in zona Ba risulta di mq 3.675 di cui 2147 mq di area artigianale e commerciale confermata, quantità comunque compatibile con il prospetto complessivo degli interventi previsti nella presente variante.

5. Sempre a fronte delle valutazioni specifiche sulla reale fattibilità delle previsioni insediative e in relazione a richieste pervenute dalle proprietà interessate, la variante prevede in sintesi la ridefinizione di lotti compresi in **area edificabile Ca4** la quale è peraltro già stata interessata da attuazione delle previsioni del PRG con la formazione di Piano esecutivo Convenzionato e la conseguente realizzazione parziale dei fabbricati previsti. L'ambito interessato dalla ridefinizione può quindi essere **riclassificato come area Gf** "area di rispetto e riserva" (che sostanzialmente corrisponde ad una definizione di "verde privato") così come definita ai sensi dell'art. 17 punto 4 delle NTA, conformemente con altre definizioni simili già contenute nelle cartografie del PRG vigente per quanto riguarda gli ambiti residenziali del concentrico. Tale ridefinizione consente di fatto una riduzione della capacità insediativa del PRG vigente e una riduzione del consumo di suolo previsto. Per

quanto riguarda nello specifico la capacità insediativa residenziale nel piano Esecutivo approvato in attuazione del PRG vigente all'area risultava attribuita una quantità di 581 mc di volumetria riconducibili pertanto a **6 abitanti** teorici insediabili che vengono pertanto considerati in deduzione rispetto alla capacità insediativa complessiva del PRG.

Per quanto riguarda il bilancio dei servizi di standard la presente modificazione parziale **implica un minimo cambiamento rispetto ai servizi** in quanto nell'ambito del Piano esecutivo citato sono stati individuate e dismesse le aree per servizi previste dal PRG (area fc6 e area AU) e viene riportato nella tavola di PRG il perimetro dell'area Fc6 effettivamente dismessa di 250 mq in più rispetto a quella individuata dal PRG. Tale modifica risulta compresa nell'incremento complessivo ammesso nella modifica delle aree a servizi come si riporta nel quadro complessivo del successivo capitolo.

Fc6	Ca4 concentrico	Verde attrezzato	900 1.150	1.680	Area connessa con la realizzazione degli interventi edilizi previsti nella zona Ca4	
------------	--------------------	---------------------	--------------------------------	------------------	--	--

Tale modifica comporta una **riduzione del consumo di suolo** di circa 5690 mq in quanto tale area viene riclassificata come "area di rispetto e riserva".

Inoltre, con l'occasione, si risolve un errore grafico, dovuto dalla trasposizione dal PRG in formato dwg a shapefile, in quanto nell'area è erroneamente presente il testo "Ba", tale variante riporta in testo corretto di Ca4.

Si riporta nel seguito un estratto della scheda di zona della variante al PRG

Area di P.R.G.	Ca4
Località	concentrico - zona Chiesa parrocchiale

PARAMETRI DELLO STATO DI FATTO

• Superficie territoriale (St)	mq	6.640
• Volumetria esistente (V)	mc	-
• Indice di densità edilizia fondiaria (If) esistente	mc/mq	-

PARAMETRI DI PROGETTO

• Superficie libera edificabile	mq	4.960
• Volumetria prevista (V)	mc	2.325 1744
• Indice di densità edilizia fondiaria (If)	mc/mq	0,35
• Rapporto copertura (lotto netto) (Rc)	mq/mq	0,30
• Numero massimo dei piani (Np)		2
• Distanza da strade pubbliche (Ds)	m	6,00
• Distanza da confini (Dc)	m	5,00
• Tipologia edilizia ammessa	schiera, edifici uni/bifamigliari	
• Interventi ammessi	nuova costruzione con obbligo di P.E.C. esteso all'intera area, secondo confini identificati in carta di P.R.G. (P2) con dismissione delle aree per servizi indicate in carta	

• Note

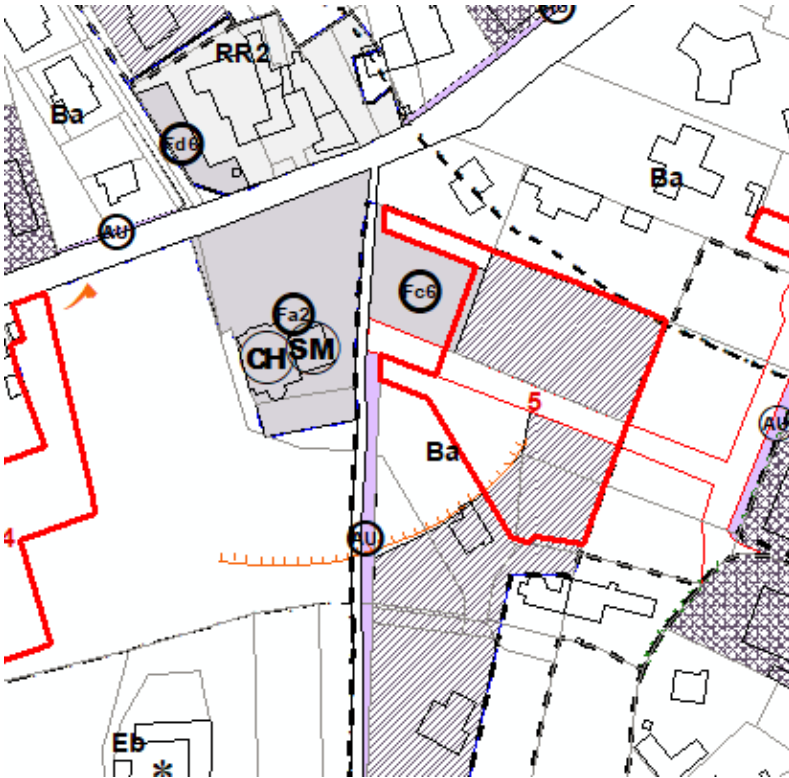
Le nuove edificazioni dovranno comunque garantire il livello minimo di infrastrutturazione che in relazione alle caratteristiche del contesto viene così definito: autonomo allacciamento alla rete fognaria pubblica o idoneo smaltimento conforme alle normative igieniche vigenti, autonomo approvvigionamento idrico da acquedotto, garanzia di idonea accessibilità veicolare ai lotti privati.

In ogni caso dovrà essere redatto specifica elaborazione rappresentante inserimento degli interventi nel contesto ambientale (fotomontaggi, schemi di inserimento, ecc.)

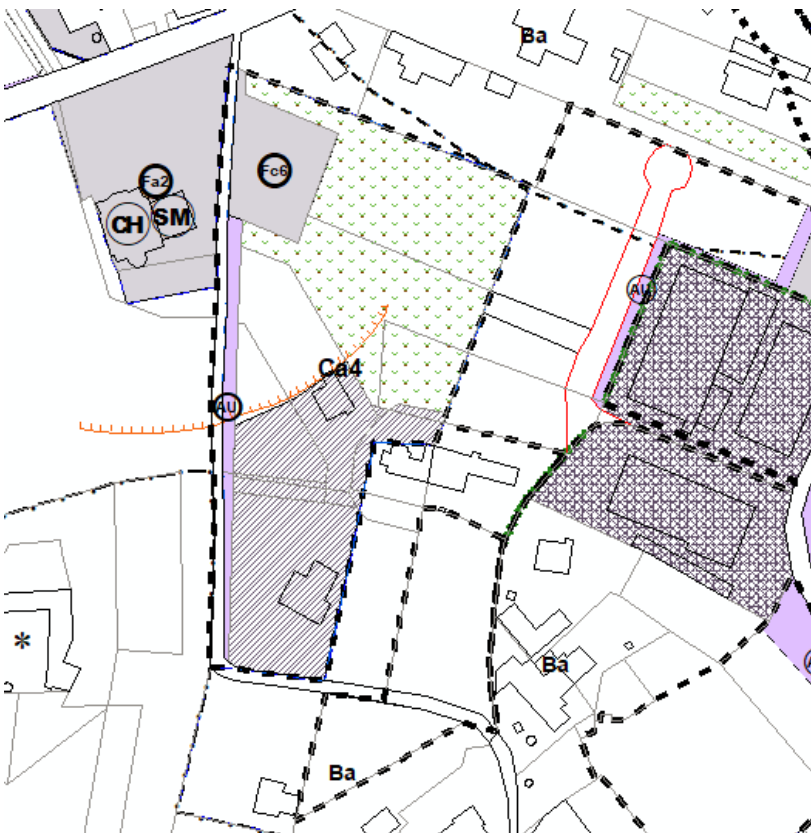
Fatte salve le eventuali indicazioni previste nella relazione geologico-tecnica allegata al P.R.G., prescrizione di indagine geotecniche finalizzate ad ottenere la precisa caratterizzazione del sottosuolo e il dimensionamento delle fondazioni, in ossequio a quanto prescritto dal D.M. 11/3/88 n.47. Dovranno essere limitate le alterazioni morfologiche dei terreni (pendenze, ecc.); eventuali elementi di sostegno del terreno dovranno essere limitati a una altezza massima di m1,50, realizzati con tecniche di ingegneria naturalistica ed esclusione di muri in cemento armato a vista.

Ai fini dell'interesse pubblico per la valorizzazione, la qualificazione e manutenzione delle aree per servizi previste dal disegno di P.R.G., nell'ambito di accordo convenzionale tra il proponente e l'A.C. di tale area può essere ridefinito il dimensionamento e la collocazione anche nell'ambito delle zone confinanti, fatto salvo il rispetto dello standard complessivo di legge.

Estratto PRG vigente

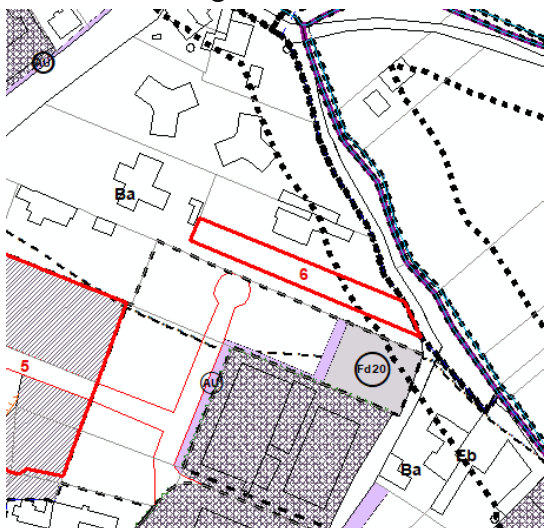


Estratto PRG in variante

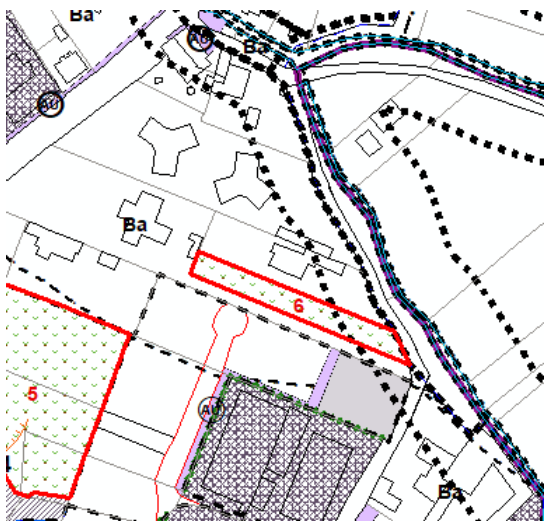


6. In ambito limitrofo all'area di cui al punto precedente è stata evidenziata una richiesta specifica di **ridefinizione di lotto privato inserito in area Ba** che non comporti la possibilità di utilizzo per edificazione e/o per incremento della volumetria dell'edificio esistente con applicazione dell'indice di zona. Nell'obiettivo di conseguire la reale fattibilità delle previsioni urbanistiche, viste le caratteristiche dell'ambito interessato, la variante prevede in sintesi la ridefinizione di tale lotto **in area Gf** "area di rispetto e riserva" (che sostanzialmente corrisponde ad una definizione di "verde privato") così come definita ai sensi dell'art. 17 punto 4 delle NTA. Tale ridefinizione, non essendo il lotto interessato specificatamente identificato dalla cartografia del PRG vigente come "lotto libero" (quindi con specifica possibilità di incremento della capacità insediativa residenziale esistente complessivamente nell'area) la sua ridefinizione **non comporta modifica alla capacità insediativa residenziale** complessiva del PRG e pertanto non comporta alcuna modifica anche dell'assetto complessivo dei servizi di standard.

Estratto PRG vigente

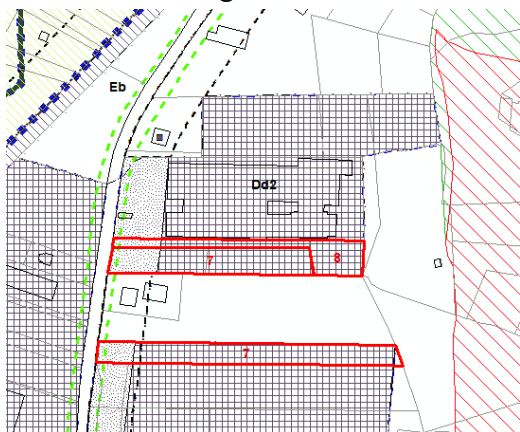


Estratto Variante PRG

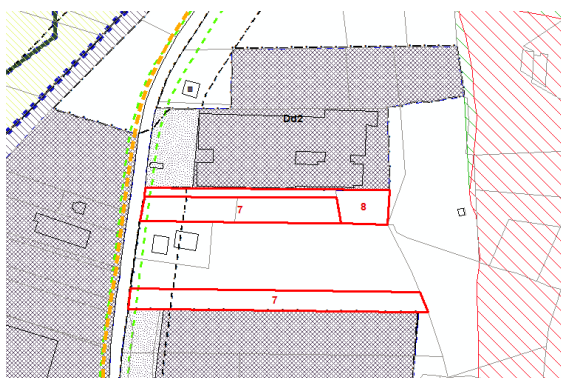


7. Sempre a fronte delle valutazioni specifiche sulla reale fattibilità delle previsioni insediative e in relazione a richieste pervenute dalle proprietà interessate, la variante prevede in sintesi la ridefinizione dell'attuale previsione di nuova area edificabile per attività produttive ad area agricola, ritenuta maggiormente coerente con le caratteristiche del sito e con le effettive esigenze urbanizzative della zona. Tale variazione conduce pertanto ad una riduzione dell'area edificabile Dd2 di 1954,28 mq e dell'area edificabile Dd4.1 di 2653,88 mq per un totale di 4.608,16 mq. Contestualmente a tale definizione viene ovviamente ridotta anche la relativa area a servizi per insediamenti produttivi di 978,59 mq (595,05 + 383,54). **Il totale quindi dell'area (ora compresa tra insediamenti per aree produttive con relativi servizi) è di 5.586,75 mq oggetto di ridefinizione in area agricola e quindi conteggiabile tra le aree a riduzione di consumo di suolo.**

Estratto PRG vigente



Estratto variante PRG



Si riporta nel seguito un estratto della scheda di zona Dd4.1 della variante al PRG

Area di P.R.G.

Dd4.1

Località

Strada Provinciale Canelli-Terzo

PARAMETRI DI PROGETTO

• Superficie territoriale (St)	mq	30.190 27.153
• Superficie fondiaria (Sf)	mq	24.150 18.720
• Superficie coperta (Sc)	mq	-
• Superficie copribile (Sc)	mq	15.095 13.576
• Rapporto copertura (territoriale) (Rc)	mq/mq	0,50 della superficie territoriale (St)
• Rapporto copertura (fondiario) (Rc)	da definirsi in PEC	
• Servizi in progetto	20% della superficie territoriale (St)	
• Distanza da strade pubbliche (Ds)	m	10,00
• Distanza da confini (Dc)	m	5,00
• Interventi ammessi	interventi di cui alle N.T.A., art.10, fino alla lettera L compresa	

Note

Sono ammessi interventi di nuova costruzione con obbligo di Piano Esecutivo Convenzionato esteso alla superficie territoriale minima di mq 15.000.

Dopo l'approvazione del primo piano esecutivo, sono ammesse varianti ai Piani Esecutivi già approvati che ridefiniscono il disegno dei lotti e dei servizi in ambiti minimi di almeno mq 6.000 di superficie territoriale.

Obbligo di sistemazione delle aree con opere di drenaggio per le acque superficiali e sistemazione in rilevato per i nuovi edifici.

In relazione a tali prescrizioni, nell'ambito dei Piani Esecutivi dovranno essere definite le quote d'imposta dei fabbricati in progetto, previa verifica dall'Ufficio Tecnico Comunale in riferimento alle quote delle costruzioni esistenti limitrofe e alla quota del piano stradale della Strada Provinciale.

È prevista la concentrazione degli accessi veicolari relativamente alla Strada Provinciale.

Prescrizione di indagine geotecniche finalizzate ad ottenere la precisa caratterizzazione del sottosuolo e il dimensionamento delle fondazioni, in ossequio a quanto prescritto dal D.M. 11/3/88 n.47

L'attivazione degli interventi su aree produttive confinanti con le aree ad altra destinazione d'uso, deve prevedere la realizzazione sul confine interessato di idonee barriere antirumore e antinquinamento, con fasce a verde piantumate a file sfalsate con essenze arboree forti, autoctone, di alto fusto.

In ogni caso dovrà essere garantita da parte dei proponenti l'autonoma accessibilità veicolare e gli allacciamenti alle reti infrastrutturali pubbliche.

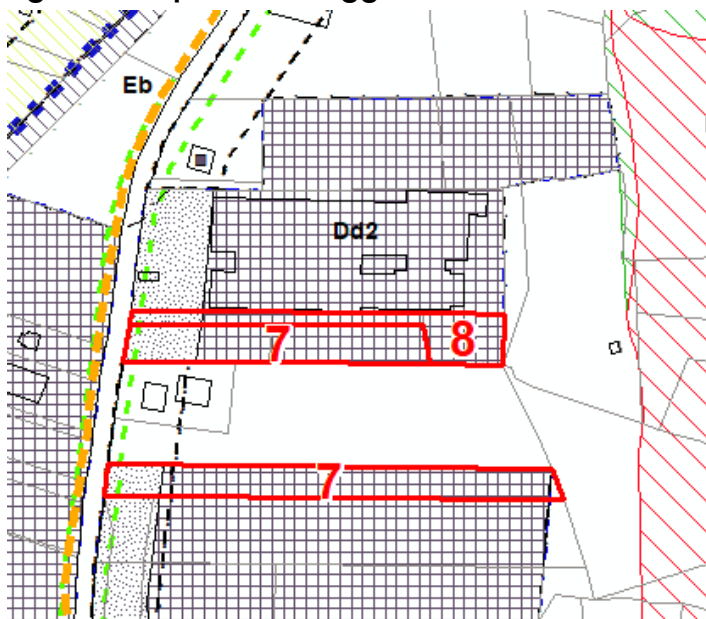
Nel Piano Urbanistico Esecutivo, nella progettazione di dettaglio delle urbanizzazioni dell'area e degli edifici, dovranno inoltre essere osservate le seguenti prescrizioni ed indicazioni

- dovrà essere prodotto apposito progetto vegetazionale esteso all'intera area e riferito ad un contesto significativo contenente l'analisi delle tipologie esistenti nell'area e nel contesto, la verifica della microflora esistente prima dell'intervento e la specificazione delle modalità di utilizzo e di individuazione di vegetazione autoctona;

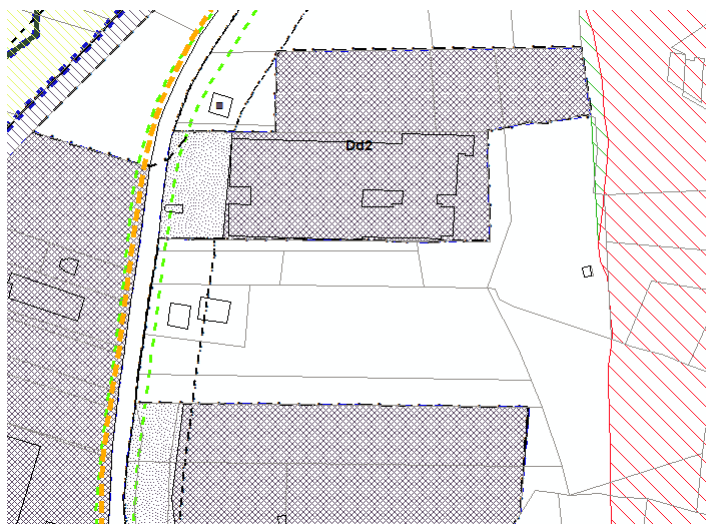
- in tale progetto dovrà essere specificata la modalità di realizzazione di “quinte verdi” riferite alle visuali principali (utilizzo di siepi miste, di alberi e arbusti, scelti tra specie caducifoglie indigene, eventualmente integrati da rilevati in terra ecc.). In ogni caso devono essere definiti gli elementi di tipo vegetazionale per la “mitigazione” dell’impatto visivo degli edifici;
- le tecniche suddette e gli accorgimenti sono da utilizzarsi anche nella sistemazione delle aree private, in particolare per quanto riguarda la mitigazione delle recinzioni dei lotti.
- lo stoccaggio all’aperto di prodotti o materie prime a servizio dell’attività dovrà essere previsto in appositi spazi attrezzati ed opportunamente schermati con siepi e alberature;
- dovrà essere prodotto progetto di dettaglio delle opere necessarie per la raccolta e smaltimento delle acque meteoriche e dei drenaggi, anche con il ricorso di tecniche idonee alla diminuzione dell’impermeabilizzazione del suolo (pavimentazioni semidrenanti, aree verdi, trincee drenanti, ecc.);
- dovrà essere verificata la possibilità di adozione di sistemi per il risparmio idrico anche attraverso il riciclo e il riutilizzo delle acque usate e con sistemi di raccolta delle acque meteoriche provenienti dalle coperture (cisterne interrato ecc.).
- dovrà essere verificato il fabbisogno idrico e di smaltimento di acque bianche e nere in rapporto al sistema idrico fognario esistente e in progetto;
- sono da prevedersi l’utilizzo di pali per illuminazione pubblica che mitigano l’inquinamento luminoso;
- dovranno essere dettagliate le caratteristiche tipologiche e morfologiche degli edifici in relazione alle esigenze specifiche dell’attività produttiva, artigianale e/o di stoccaggio prevista. Compatibilmente con le effettive esigenze tecnologiche dovrà essere curato l’inserimento degli edifici nel paesaggio circostante, (per articolazioni dei volumi, tipologia dei materiali di facciata, studio delle colorazioni, organizzazione delle aperture sui fronti ecc.);
- in relazione alle criticità legate alle emissioni in atmosfera che deriveranno dalla fase di cantiere, dovranno essere utilizzati gli accorgimenti necessari finalizzati al massimo contenimento delle emissioni;
- dovrà essere dettagliato il sistema degli accessi dalla Strada Provinciale e dei relativi raccordi con la viabilità interna all’area, secondo le esigenze dei flussi di traffico e secondo le normative di settore vigenti.

La scheda dell’area Dd2 viene riportata nella modifica successiva.

8. Inoltre in ambito adiacente al caso precedente viene ridefinita l'eliminazione dalle aree edificabili dai mappali n. 570 e 568 del foglio 8, anche in quanto sull'area insiste strada privata di accesso alla proprietà retrostante. La variante prevede quindi la ridefinizione di parte dell'area urbanistica Dd2 in agricola con una riduzione di 1492,42 mq e una contestuale riduzione dell'area a servizi per insediamenti produttivi di 211,28 mq. **il totale quindi dell'area (ora compresa tra insediamenti per aree produttive con relativi servizi) è di 1.703,07 mq oggetto di ridefinizione in area agricola e quindi conteggiabile tra le aree a riduzione di consumo di suolo.**



Estratto Variante PRG



Di seguito si riporta un estratto della scheda di zona della variante al PRG

Area di P.R.G.

Dd2

Località

Strada Statale 592

PARAMETRI DI PROGETTO

• Superficie territoriale (St)	mq	20.650	16.398
• Superficie fondiaria (Sf)	mq	16.727	13.283
• Superficie coperta (Sc)	mq	5.450	
• Superficie copribile (Sc)	mq	4.586	2.520
• Rapporto copertura (fondiario) (Rc)	mq/mq	0,60	per ampliamenti attività esistenti
• Servizi in progetto	10% della superficie fondiaria (Sf)		
• Distanza da strade pubbliche (Ds)	m	30,00	(Strada Statale)
• Distanza da confini (Dc)	m	5,00	
• Interventi ammessi	interventi di cui alle N.T.A., art.10, fino alla lettera L compresa		

• Note

Unicamente per riordino di attività esistenti e in deroga al rapporto di copertura (Rc) massimo, sono comunque consentiti con Permesso di Costruire, mq 300 di superficie utile netta (Sun). Gli ampliamenti dovranno raccordare gli accessi alla Statale con quelli esistenti.

L'attivazione degli interventi su aree produttive confinanti con le aree ad altra destinazione d'uso, deve prevedere la realizzazione sul confine interessato di idonee barriere antirumore e antinquinamento, con fasce a verde piantumate a file sfalsate con essenze arboree forti, autoctone, di alto fusto.

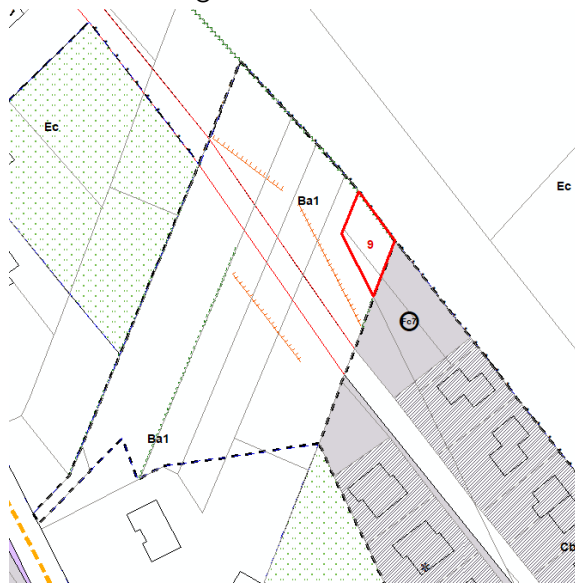
9. A fronte delle verifiche effettuate sulla reale possibilità di utilizzo delle aree edificabili presenti nel PRG e anche in base alla specifica richiesta della proprietà si prevede l'**eliminazione di una parte del lotto libero** identificato in cartografia di PRG vigente nell'ambito distinto con apposito simbolo **(4B)** e in **scheda di zona Cb1**, con ridefinizione dell'area **in zona agricola**. L'area soggetta a tale modifica sono i mappali n. 796 e 801 del foglio 5 per una superficie complessiva di 265 mq con l'applicazione del IT previsto dal PRG di 0,3 produce una riduzione di volumetria in progetto di 79,5 mc.

Nello specifico il **bilancio quantitativo dell'insediabilità residenziale** evidenzia una riduzione connessa all'eliminazione della volumetria di mc 79,5 che determina una **riduzione dell'insediabilità teorica di 1 abitante** (79,5mc/90 mc/abitanti).

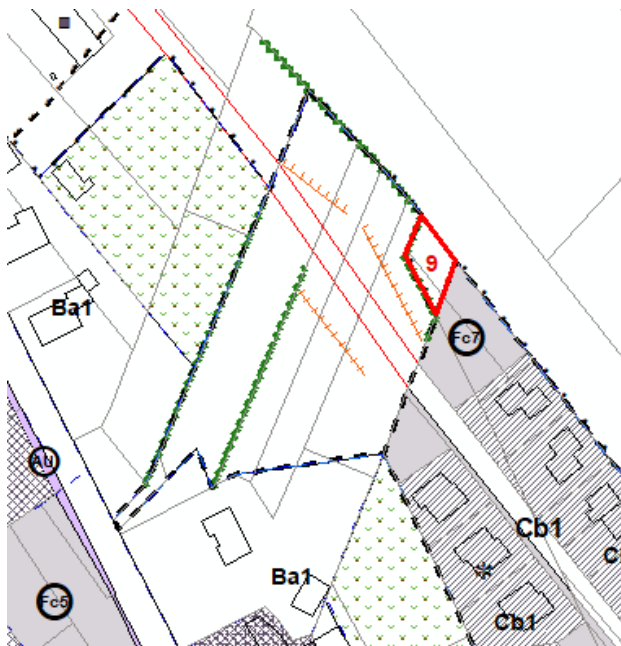
Tale previsione determina inoltre una **riduzione dell'area oggetto di consumo del suolo pari a 265 mq.**

Inoltre, con l'occasione, si risolve un errore grafico, dovuto dalla trasposizione dal PRG in formato dwg a shapefile, in quanto nell'area è erroneamente presente il testo "Ba1", tale variante riporta in testo corretto di Ca4.

Estratto PRG vigente



Estratto variante PRG



Area di P.R.G.

Cb1

Località

concentrico - Strada Pian Torrione

PARAMETRI DELLO STATO DI FATTO

• Superficie territoriale (St)	mq	9.400
• Volumetria esistente (V)	mc	3.424

PARAMETRI DI PROGETTO

• Superficie libera edificabile	mq	3.268
• Volumetria prevista (V)	mc	3.268 (in fase di attuazione)
• Indice di densità edilizia fondiaria (If)	mc/mq	1,00
• Rapporto copertura (lotto netto) (Rc)	mq/mq	0,40
• Numero massimo dei piani (Np)	2	
• Distanza da strade private (Ds)	m	-
• Distanza da strade pubbliche (Ds)	m	6,00
• Distanza da confini (Dc)	m	5,00
• Tipologia edilizia ammessa	schiera, edifici uni/bifamigliari	
• Note		

Valgono le previsioni dello Strumento Urbanistico Esecutivo approvato.

Nell'ambito individuato in carta di P.R.G. (P2) con apposito simbolo (*2) sono ammessi interventi di nuova edificazione tramite Strumento Urbanistico Esecutivo con le seguenti prescrizioni specifiche

Nuova volumetria prevista (V)	mc	2.600
Superficie minima per servizi di standard	mq	750
Indice di densità edilizia fondiaria (If)	mc/mq	0,80
Distanza dai confini (Dc)	m	5,00
Distanza da strade pubbliche (Ds)	m	6,00
Rapporto di copertura sul lotto netto(Rc)	mq/mq	0,40
Altezza massima f.t. costruzione (H)	m	7,50
Numero massimo dei piani (Np)	2	
Tipologia edilizia ammessa	edifici uni-bifamigliari	

Valgono inoltre le prescrizioni specifiche contenute nello schema planimetrico di riferimento

Nell'ambito, identificato in carta di P.R.G. (P2) con apposito simbolo (**4B**), sono ammessi interventi di nuova edificazione tramite Strumento Urbanistico Esecutivo con le seguenti prescrizioni specifiche

Superficie territoriale (St)	mq	7.000 6.735
Indice di densità edilizia territoriale (It)	mc/mq	0,30
Nuova volumetria residenziale (V)	mc	2.100 2.020,5

Superficie minima per servizi di standard	mq	700
da individuarsi nel S.U.E. con riferimento all'accessibilità da viabilità pubblica esistente o in progetto		
Indice di densità edilizia fondiaria(I _f)di rif. mc/mq		0,50
Distanza dai confini (D _c)	m	5,00
Distanza da strade pubbliche (D _s)	m	6,00
Rapporto di copertura sul lotto netto (R _c)	mq/mq	0,40
Altezza massima f.t. costruzione (H)	m	6,50
Numero massimo dei piani (N _p)		2
Tipologia edilizia ammessa	edifici uni-bifamigliari	

Nel S.U.E. garantire il collegamento viabile di uso pubblico tra la strada esistente in Cb1 e il viale Moraglio.

Per gli interventi di nuova costruzione valgono le verifiche e prescrizioni di carattere geologico secondo l'art.17.3 delle N.T.A. e i contenuti specifici delle elaborazioni geologiche allegate.

Nell'ambito del S.U.E. ai fini del conveniente uso pubblico e della necessità di manutenzione delle aree per servizi può essere consentita la loro monetizzazione con individuazione delle aree ritenute maggiormente idonee a cui destinare le risorse per la realizzazione dei servizi strategici del P.R.G.. È comunque fatto salvo il dimensionamento complessivo dello standard di servizi determinato dal P.R.G..

Le tipologie insediative dovranno integrarsi con le preesistenze e gli insediamenti presenti sia per le scelte legate agli aspetti di impianto del nucleo, sia agli aspetti architettonici, materici e compositivi degli edifici anche in riferimento ai contenuti del volume "Il recupero degli edifici rurali nella Provincia di Asti" a cura della Provincia di Asti e della Regione Piemonte oltre agli indirizzi operativi previsti negli elaborati della presente variante.

In ogni caso tutte le nuove edificazioni in lotto libero dovranno garantire autonoma ed idonea accessibilità pedonale e veicolare e autonomi allacciamenti alle infrastrutture pubbliche a rete esistenti.

Deve essere obbligatoriamente e in modo autonomo, realizzata la regimazione delle acque meteoriche e delle acque di scolo della collina con idonei metodi previsti nell'ambito di studio geologico ed idraulico di dettaglio.

L'attivazione degli interventi di nuova costruzione deve prevedere la realizzazione, sul confine con altre aree di diversa destinazione d'uso di idonee fasce a verde piantumate a file sfalsate con essenze arboree autoctone.

Nella sistemazione delle aree di pertinenza dovrà essere contenuta l'impermeabilizzazione del suolo con utilizzo prioritario di pavimentazioni drenanti.

Al momento dell'attuazione degli interventi sono inoltre richieste le valutazioni di cui ai contenuti del D.Lgs 152/06 e s.m.i. norme in materia ambientale in cui dovranno essere verificate in particolare gli impatti a carattere paesaggistico.

~~10. Nell'ambito della gestione di una serie di casi per quanto riguarda gli interventi relativi a fabbricati esistenti in zona "agricola" è emersa la necessità di una **specificazione alla normativa** di dettaglio relativa in particolare all' **art.12 punto9 lettera H delle NTA del PRG vigente in particolare rivolto alla semplificazione degli interventi di recupero degli edifici esistenti e delle relative unità immobiliari**~~

Estratto art.12 punto9 lettera H

...omissis

E' consentito realizzare unità immobiliari destinate all'abitazione, **in misura non superiore a due unità per ogni edificio di proprietà**, nonchè attrezzature di carattere turistico-ricettivo, per pubblici esercizi e per attrezzature ricreative, di ristoro, sportive sociali o culturali.

3. Dimensionamento della variante e verifica di conformità della variante con quanto previsto dall'art. 17 della L.R. 56/77 s.m.e.i.

In riferimento ai commi 5 e 6 dell'art. 17 della L.R. 56/1977, si dimostra di seguito il soddisfacimento delle condizioni che consentono la classificazione della variante come parziale. La variante in oggetto:

- comma 5a) non modifica l'impianto strutturale del PRG vigente, con particolare riferimento alle modificazioni introdotte in sede di approvazione;

La variante non modifica l'impianto strutturale del PRGC vigente in quanto riguarda aspetti puntuali che non incidono sulla complessiva struttura dello strumento urbanistico.

- comma 5b) non modifica la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale e non genera statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale;

La variante non apporta alcuna modifica alle infrastrutture a rilevanza sovracomunale;

- comma 5c) e 5d) non riduce la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, nel rispetto dei valori minimi di cui alla L.R. 56/77 e s.m.i.; non aumenta la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, oltre i valori minimi previsti dalla L.R. 56/77 e s.m.i.;

La variante modifica la quantità delle aree per servizi di cui all'artt. 21 e 22 della L.R. 56/77 s.m.i. come riportato nel seguito. Tale modifiche risulta compresa nel limite ammesso.

Modifiche ad aree a standard:

aree a destinazione servizi	
	<i>superficie</i>
modifica n.2	0
modifica n.3	+150
modifica n.5	+250
TOTALE	+400

Modifiche apportante dalle precedenti varianti:

Variante parziale n.13 -185 mq

Variante parziale "previsione servizi" + 1147 mq

TOTALE: + 962 mq

La previsione relativa ai servizi in conseguenza delle previsioni della variante (considerato gli incrementi e le riduzioni così come dettagliato nel riepilogo soprariportato) è di **+1.362 mq** (962+400 mq) che risulta pertanto compresa nel limite ammesso di 0,5 mq/abitante ($2.790 \times 0,5 = 1.395$ mq).

- comma 5e) non incrementa la capacità insediativa residenziale prevista all'atto dell'approvazione del PRG in misura superiore al 4 per cento (il comune di Calamandrana ha una popolazione inferiore ai diecimila abitanti);

La presente variante **modifica** la capacità insediativa residenziale come riportato nella tabella seguente.

Modifiche ad aree a destinazione residenziali:

aree a destinazione residenziale		
	<i>superficie</i>	<i>abitanti</i>
modifica n.1	-855	-7
modifica n.5	-5690	-6
modifica n.6	1224	0
modifica n. 9	-265	-1
TOTALE		-14

La capacità insediativa totale del PRG vigente fissata in 2.790 abitanti teorici, **non comporta alcun incremento** anzi, dal punto di vista "formale" la variante prevede **la riduzione di 14 abitanti insediabili** risultando pertanto **coerente con i limiti** ammessi.

- comma 5f) non incrementa le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive, in misura superiore al 6 per cento (comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti);

Modifiche ad aree a destinazione produttiva:

aree a destinazione produttiva	
	<i>superficie</i>
modifica n.4	3.675,00
modifica n.7	-5.637,00
modifica n.8	-1.704,00
TOTALE	-3.666,00

Ai fini della verifica della compatibilità con l'**art. 17 comma 5 lett. f** della L.R. 56/77 s.m.i. per quanto riguarda le modifiche all'incremento delle superfici territoriali o gli indici di edificabilità relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive nel complesso di mq 625.680, evidenzia una **diminuzione complessiva di mq 3.666, risultando pertanto ampiamente coerente con i limiti ammessi.**

Superficie territoriale attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive		
	PRG VIGENTE	VARIANTE PRG
Destinazione d'uso	Superficie Territoriale [mq]	Superficie Territoriale [mq]
Totale aree per attività produttive e artigianali (rif. N.T.A. art. 12 punto 7)	557.969	550.628
Totale Aree artigianali e commerciali confermate (rif. N.T.A. art. 12 punto 8)	49.059	51.207
Totale Aree per attrezzature ricettive, alberghiere, servizi sociali, sanitari, assistenziali, di interesse comunale anche di iniziativa privata (rif. N.T.A. art. 12 punto 8)	18.652	18.652
TOTALE	625.680	620.487

- comma 5g) non incide sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modifica la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico recata dal PRG vigente;

La variante non modifica la classificazione geologica delle aree e non indice sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo

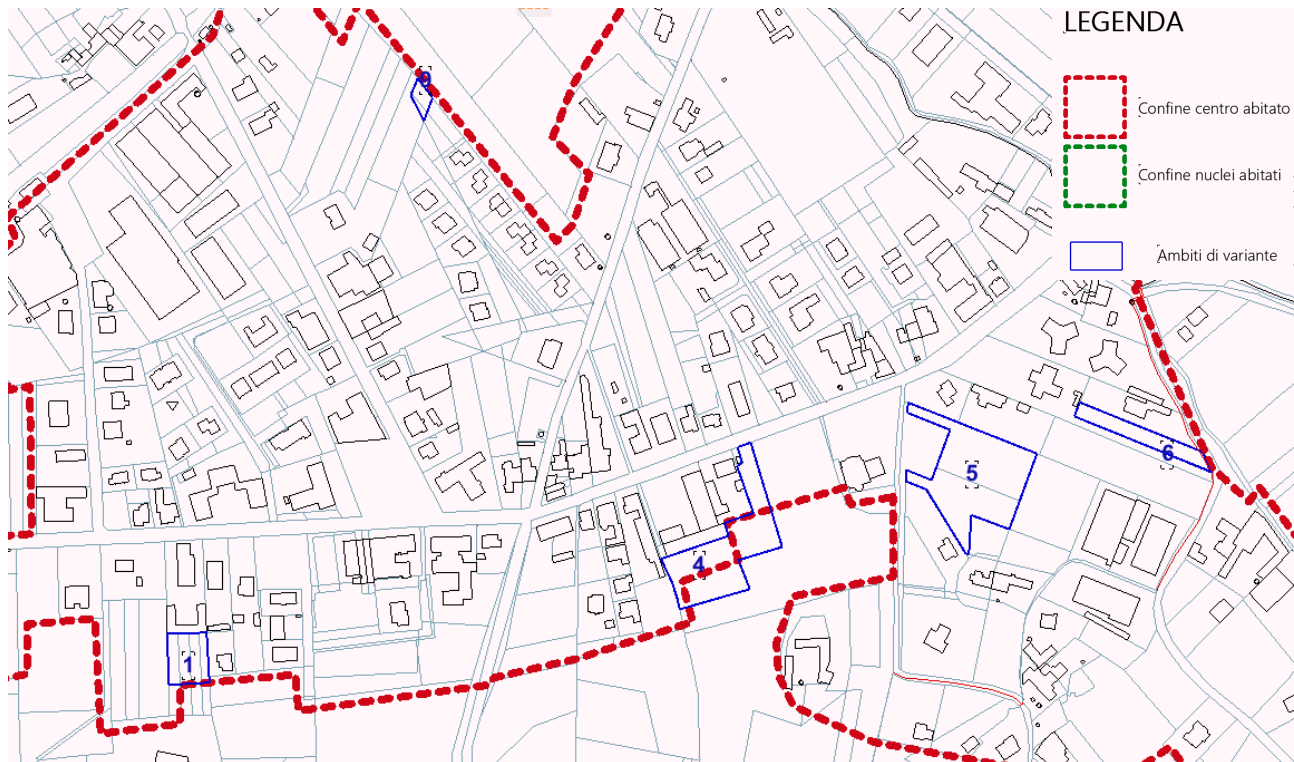
- comma 5h) non modifica gli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 24, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti.

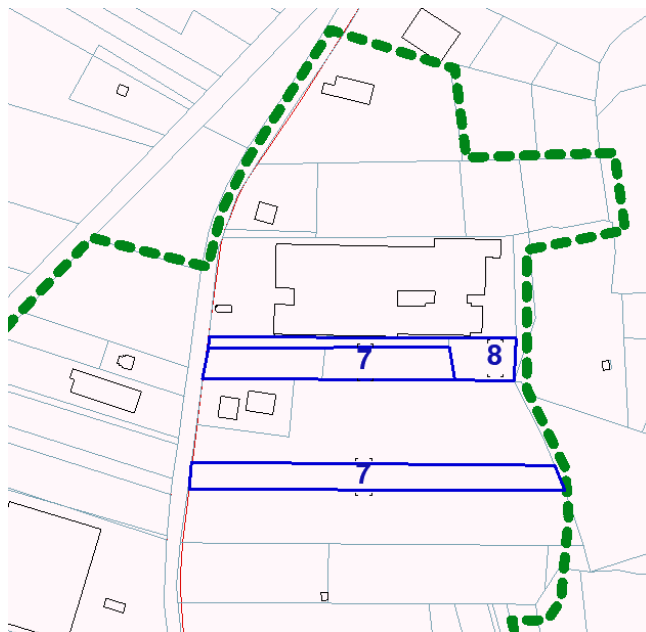
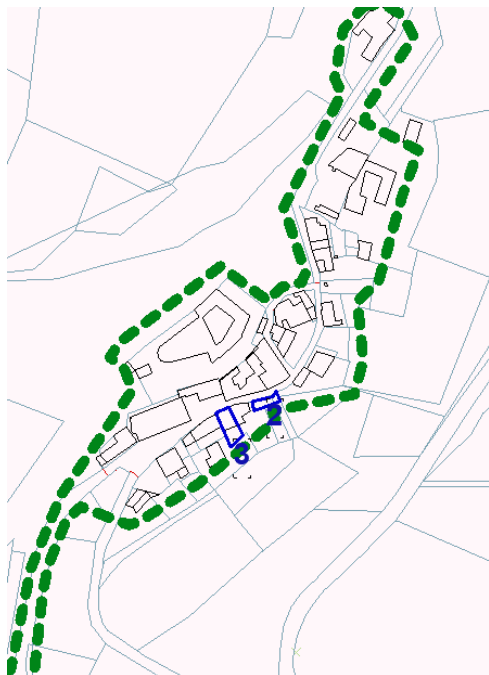
La variante non modifica ambiti di cui all'art 24 LR 56/77, né norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti.

Il comune di Calamandrana ha approvato con DCC N. 12 del 27/03/2019 **la perimetrazione del centro e dei nuclei abitati ai sensi della L.R. 56/77 e s.m.i.**

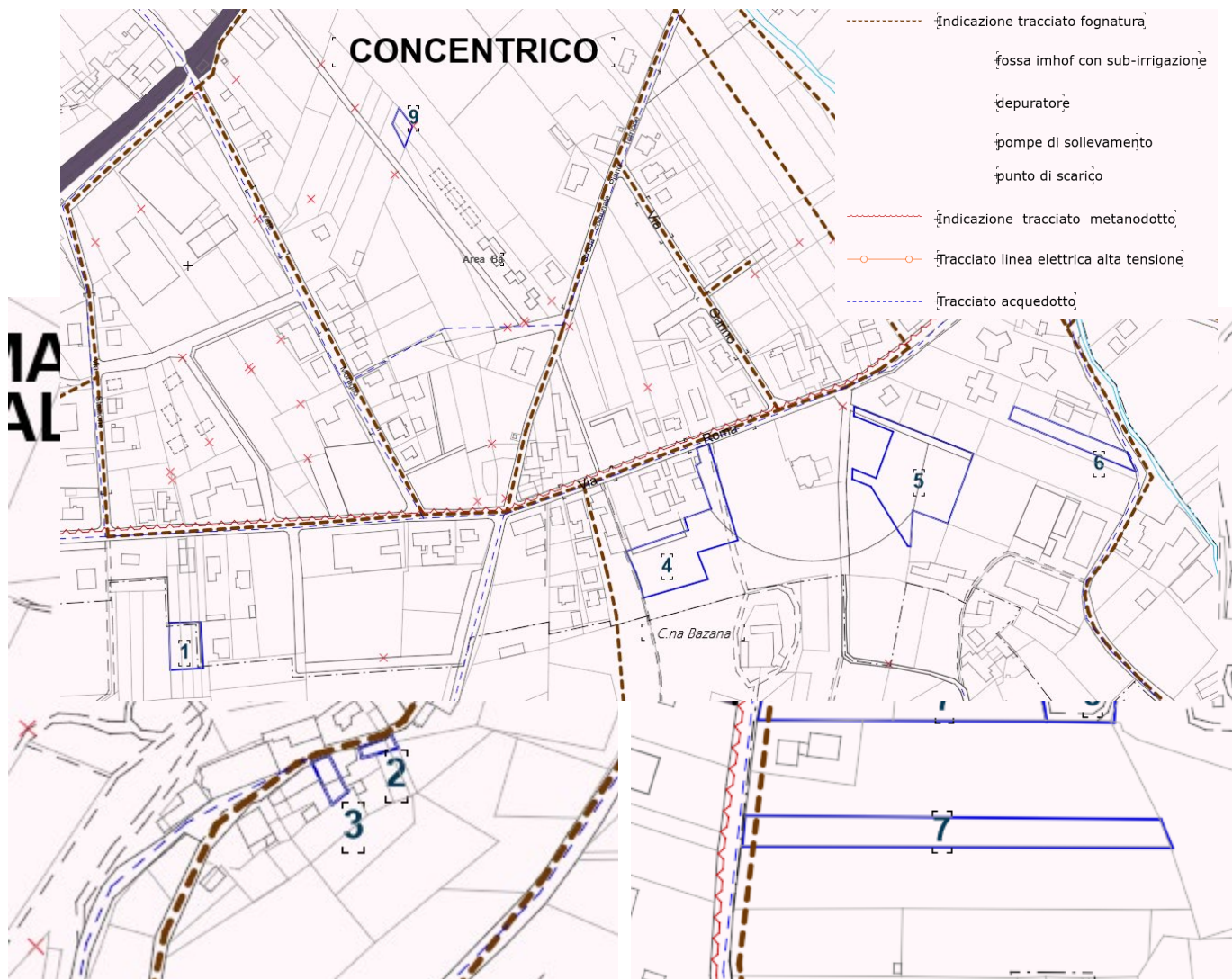
A titolo illustrativo, inoltre si riporta l'estratto della perimetrazione del centro e nuclei abitati formata e approvata ai sensi della L.R. 56/77 con l'individuazione delle aree soggette a variante. Da tali estratti si può notare che le aree sono comprese ai centri e nuclei abitati.

Estratto tavola "Individuazione perimetrazione del centro abitato e dei nuclei abitati ai sensi della L. R. 05.12.1977, n. 56 e s.m.i."





Estratto tavola "schemi delle urbanizzazione primarie esistenti" con indicazioni ambiti di variante



4. Verifica di coerenza con elementi di interesse sovracomunale

Per quanto riguarda i piani o progetti di livello sovracomunale i contenuti della presente variante, riguardano sostanzialmente la **riduzione di aree di espansione** sia residenziali sia produttive, la reiterazione di un servizio, l'indicazione di un immobile esistente a servizio e **unicamente in un caso** (ambito 4) la variazione di confine per **area produttiva** confermata in ambito adiacente e già pertinenziale all'azienda già insediata. Tale modifica che pur comportando **un limitato incremento dell'occupazione di suolo** (esclusivamente per l'ambito4), con tutta evidenza non riguarda e non muta gli aspetti connessi con le verifiche di compatibilità ambientale, paesaggistica, con le previsioni e le indicazioni della pianificazione sovracomunale (P.P.R. della Regione Piemonte).

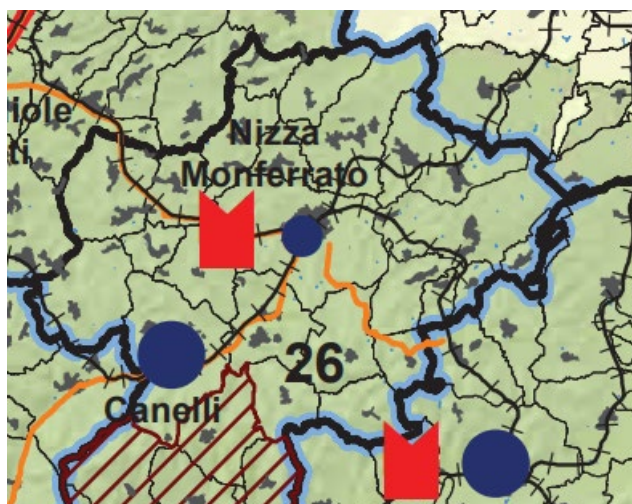
4.1 Piano Territoriale Regionale (PTR)

Il Piano territoriale regionale (PTR), approvato con DCR n. 122-29783 del 21 luglio 2011, è coordinato al Piano Paesaggistico Regionale (PPR) in quanto hanno un sistema di strategie e obiettivi comuni. Possono essere considerati un unico processo di pianificazione volto al riconoscimento, gestione, salvaguardia, valorizzazione e riqualificazione dei territori della regione.

Le strategie comuni sono:

- Riqualificazione territoriale, tutela e valorizzazione del paesaggio
- Sostenibilità ambientale, efficienza energetica
- Integrazione territoriale delle infrastrutture di mobilità, comunicazione, logistica
- Ricerca, innovazione e transizione economico-produttiva
- Valorizzazione delle risorse umane, delle capacità istituzionali e delle politiche sociali

Il PTR suddivide il territorio in 33 Ambiti di integrazione territoriale (Ait), il comune di Calamandrana è compreso nell'ambito 26 "Nizza-Canelli".



AIT 26 – Canelli-Nizza

Tematiche	Indirizzi
Valorizzazione del territorio	Conservazione e gestione del patrimonio paesaggistico. Messa in sicurezza delle fasce fluviali (Belbo e Bormida) e delle aree collinari soggette a dissesti (contratti di fiume). Controllo della dispersione urbana e forte regolazione degli interventi nelle aree collinari. Realizzazione di APEA al fine di riqualificare il sistema insediativo delle attività produttive della media Valle Belbo (Nizza Monferrato e Canelli). Recupero della rete ferroviaria secondaria interprovinciale in relazione alla connessione di Asti con Nizza e Canelli. Potenziamento di Canelli come polo per la formazione scolastica superiore nel settore viti-vinicolo. Riorganizzazione del servizio ospedaliero attraverso la creazione del polo sanitario del sud-astigiano (ospedale della valle Belbo e case della salute collegate a Canelli e Nizza Monferrato).
Risorse e produzioni primarie	Promozione dell'AIT (assieme a quelli di Asti e Alba) come polo della produzione vitivinicola (e altre tipiche) del sistema Langhe-Monferrato; promozione della filiera della fornitura (meccanica, packaging, ecc) e dei servizi alle imprese connessi. Utilizzo dei residui vegetali per impianti di cogenerazione. Valorizzazione della zootecnia integrata nel sistema cuneese.
Ricerca, tecnologia, produzioni industriali	V. strategia precedente.
Turismo	Valorizzazione e gestione del patrimonio e del paesaggio integrata con enogastronomia, offerta di manifestazioni, beni culturali e organizzata in circuiti collegati con quelli dei vicini AIT di Casale Monferrato, Acqui, Asti, Alba e con l'area della candidatura Unesco.

4.2 Piano Territoriale Provinciale di Asti

La presente variante interviene sostanzialmente in ambiti specifici mantenendo inalterato l'assetto delle scelte urbanistiche di carattere generale e delle tutele e vincoli che ne costituiscono anche il legame con il territorio circostante.

Per tale motivazione il confronto con le previsioni del **Piano Territoriale Provinciale** ora in vigore non assume di fatto rilevanza non evidenziando tra i contenuti del P.T.P. riferimenti sostanziali che comportino esigenze di verifica con le scelte specifiche di Variante.

In relazione tuttavia ai sistemi cartografici e normativi sintetizzati dal PTP, si rilevano nel seguito i seguenti elementi di sintesi.

Per quanto riguarda il **sistema dell'assetto idrogeologico** letto attraverso i suoi elementi del Sistema dell'assetto idrogeologico e del Sistema dell'assetto naturale e agricolo forestale, le verifiche specifiche condotte nel territorio di Calamandrana confronto all'assetto del PAI, costituiscono approfondimento dei riferimenti di carattere territoriale evidenziati dal PTP.

Per quanto riguarda il **sistema ambientale**, letto attraverso le sue componenti individuate dal PTP, (aria, acque superficiali, suolo, rumore) non emergono elementi di criticità confronto alle scelte puntuali della variante specifica.

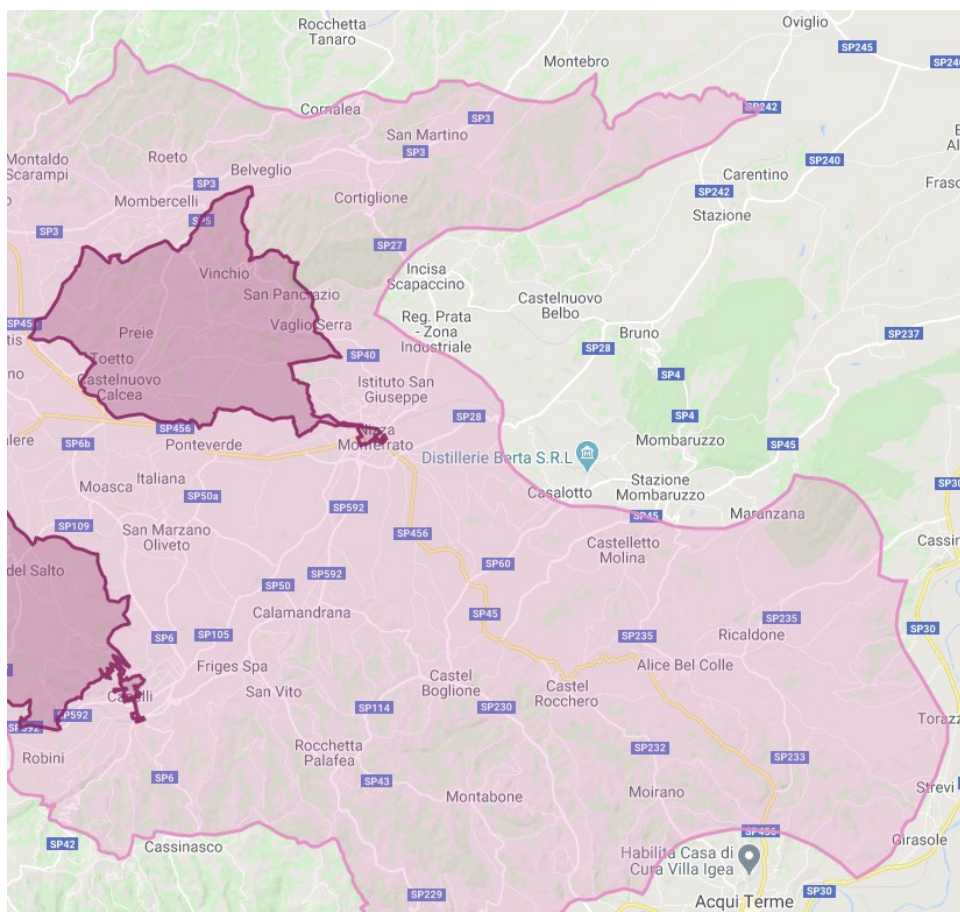
Il sistema Relazionale - Infrastrutturale risulta garantito e compatibile con gli interventi previsti dalla Variante in quanto non sono previsti interventi che riguardano la rete primaria ed in ogni caso la variante riguarda ambiti di dimensioni ridotte.

Pur essendo le previsioni della Variante rivolte sostanzialmente ad una redistribuzione di previsioni di edificabilità all'interno del tessuto edilizio esistente è stata condotta una **verifica confronto alle previsioni di carattere sovracomunale** che riguardano gli aspetti di **carattere paesaggistico e i caratteri della tipicità del territorio**.

4.3 Linee guida Unesco "I Paesaggi vitivinicoli del Piemonte: Langhe Roero e Monferrato"

L'Unione Collinare Vigne e Vini con i comuni di Bruno, Calamandrana, Castelletto Molina, Castelnuovo Belbo, Cortiglione, Fontanile, Incisa Scapaccino, Maranzana, Mombaruzzo, Quaranti, Vaglio Serra, ha avviato un'azione complessiva e unitaria per il consolidamento e la specificazione dei contenuti del sito UNESCO sulla base di quanto già predisposto dai Comuni con l'adozione di singole varianti specifiche al momento della prima definizione della candidatura UNESCO.

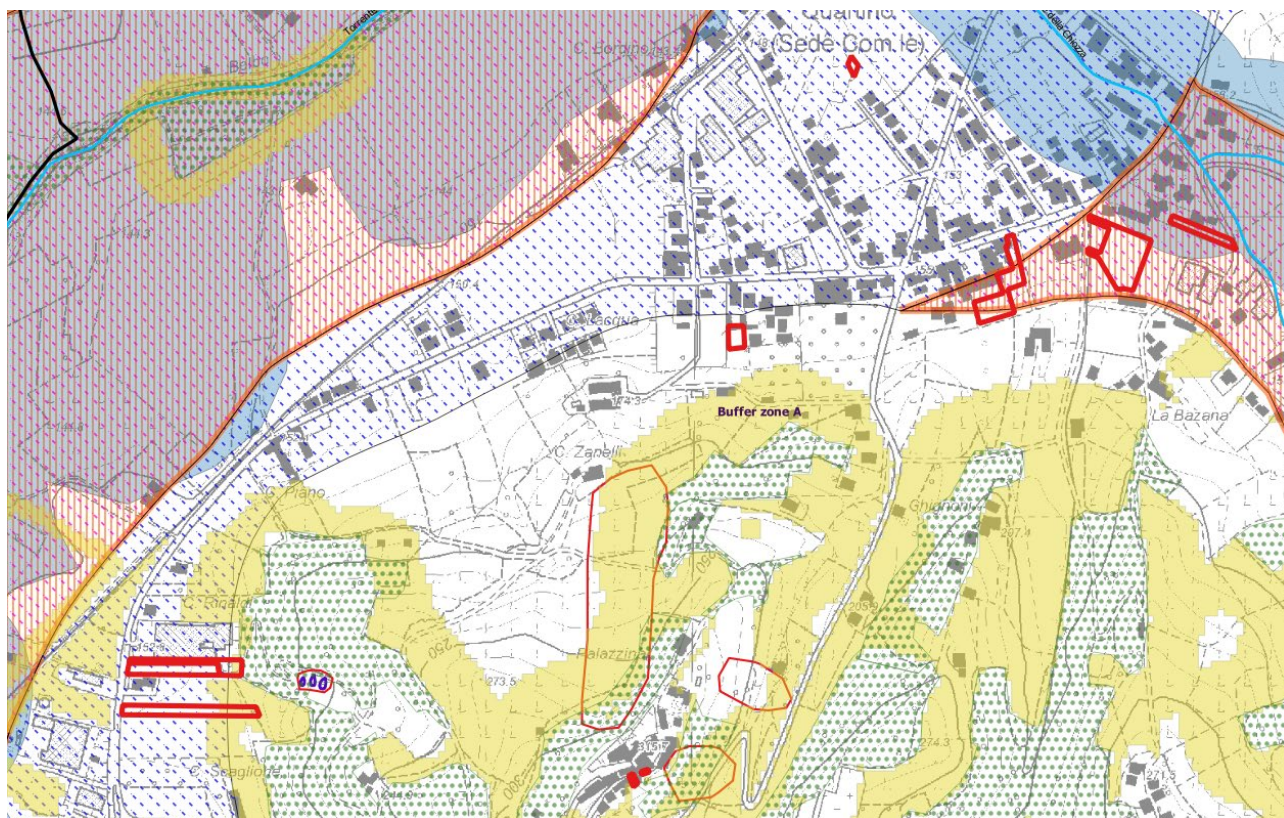
Il territorio dell'Unione Collinare "Vigne e vini" risulta pertanto pienamente ricompreso nel percorso di riconoscimento da parte dell'UNESCO dei "Paesaggi vitivinicoli del Piemonte: Langhe-Roero e Monferrato" quale patrimonio dell'umanità, collocandosi per una consistente e strategica porzione territoriale nell'ambito della "buffer-zone" che circonda la core-zone di "Nizza Monferrato e il Barbera (componente n.4).



L'Unione Collinare Vigne e Vini, coordinando i comuni interessati, ha pertanto intrapreso il percorso di adeguamento dei PRGC vigente agli indirizzi di cui alle **“linee guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito UNESCO”** promosse dalla Regione Piemonte sulla base dei contenuti della dichiarazione UNESCO, le quali costituiscono quindi l'essenziale riferimento per le analisi e le valutazioni e le conseguenti loro traduzioni nei confronti dell'assetto della pianificazione locale e delle sue norme di attuazione.

Di seguito si riporta un estratto delle tavole di analisi.

Estratto tavola 1.1 “uso del suolo – inquadramento territoriale”



Legenda

- Reticolo idrografico superficiale
- Fasce fluviali (aree tutelate ai sensi art.142 D.Lgs 42/2004)
- Presenza stratificata di sistemi irrigui
- ▲ Pozzi
- S.I.C. (Rete Natura 2000)
- Aree protette e zone di salvaguardia
- Aree boscate (Carta forestale 2016)
- Corridoi ecologici
- Capacità d'uso dei suoli
- classe I
- classe II
- Aree a vocazione tartufigena per il Tartufo Bianco (alta)
- Frane
- superficiali
- areali
- ★ Appoderamenti storici

Elementi di connessione - Viabilità sovracomunale

Strade Provinciali e Territoriali

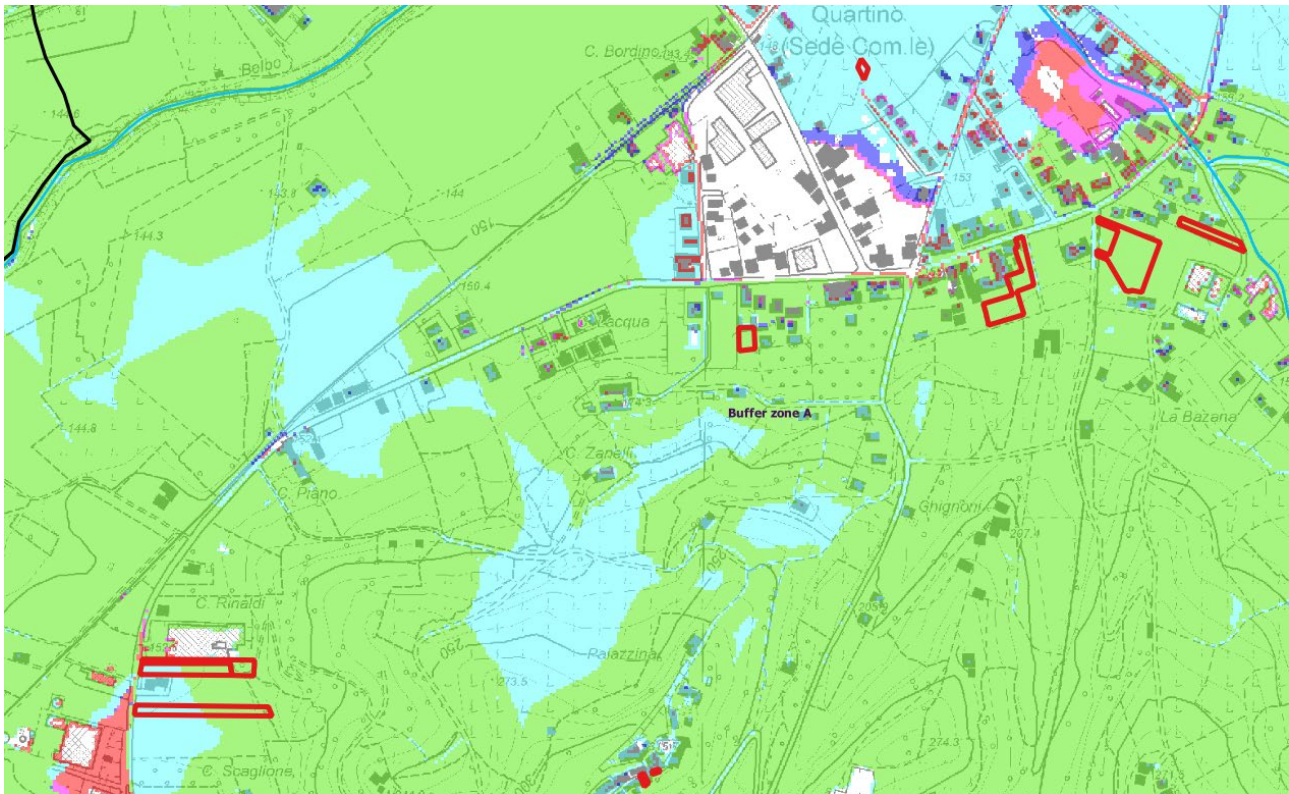
Viabilità storica e patrimonio ferroviario

- Rete ferroviaria storica
- Rete viaria di eta' moderna e contemporanea
- Rete viaria di eta' romana e medievale
- 1 - Linea ferroviaria Alba-Alessandria
- 2 - Linea ferroviaria Asti-Acqui
- 3 - Via Asti-Acqui

SITI UNESCO "I Paesaggi vitivinicoli del Piemonte: Langhe-Roero e Monferrato"

- Buffer zone
- Core zone
- Limiti comunali
- Limiti provinciali

Estratto tavola 1.a “uso del suolo – connettività ecologica”



Legenda

Carta della connettività ecologica

- | | |
|---|-------------|
|  | nullo |
|  | molto basso |
|  | basso |
|  | medio |
|  | alto |
|  | molto alto |

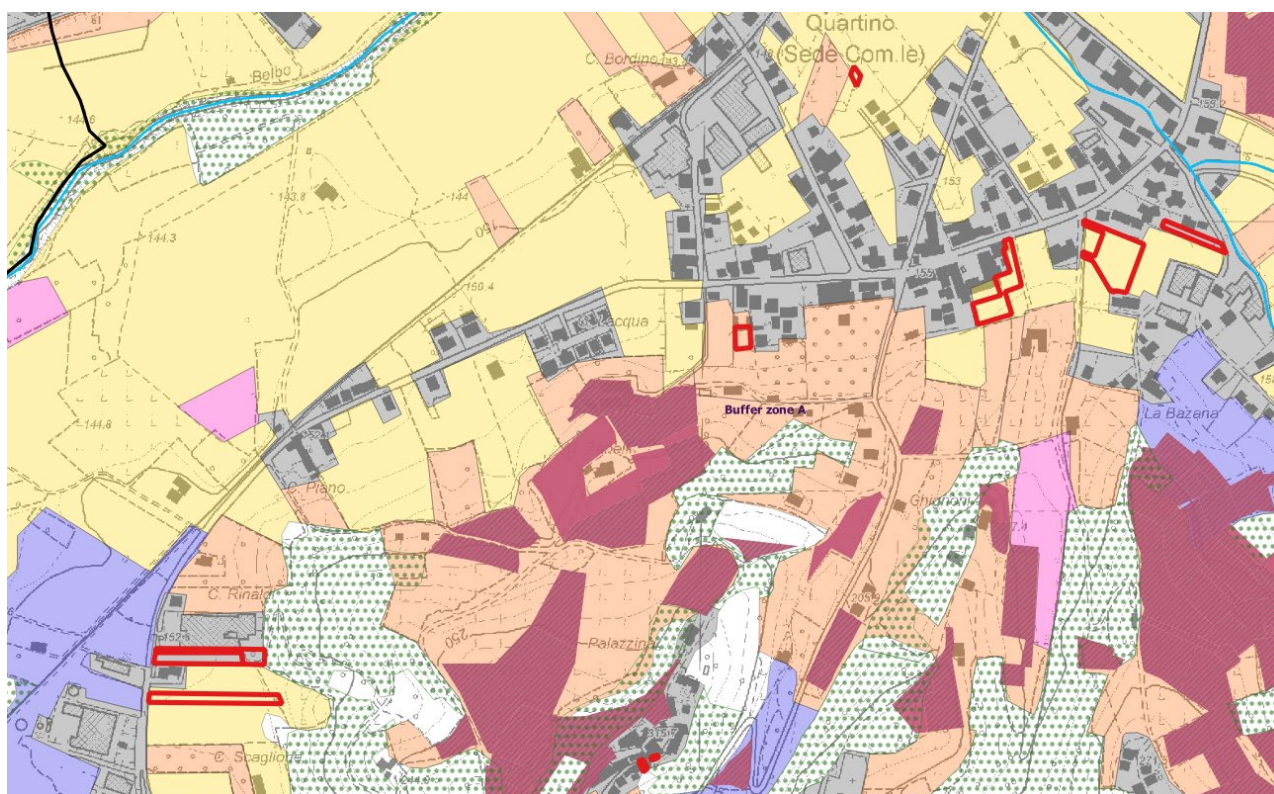
— Reticolo idrografico superficiale

SITI UNESCO "I Paesaggi vitivinicoli del Piemonte: Langhe-Roero e Monferrato"

- Buffer zone
- Core zone

-  Limiti comunali
 Limiti provinciali

Estratto tavola 1.b "uso del suolo -Destinazioni e copertura territorio"



Legenda

Aree boscate (Carta forestale 2016)

Coperture territorio non boscate (PFT)

Altre colture - Terreni incolti

Aree urbanizzate, infrastrutture

Frutteti, vigneti

Prati e pascoli

Seminativi

Reticolo idrografico superficiale

SITI UNESCO "I Paesaggi vitivinicoli del Piemonte: Langhe-Roero e Monferrato"

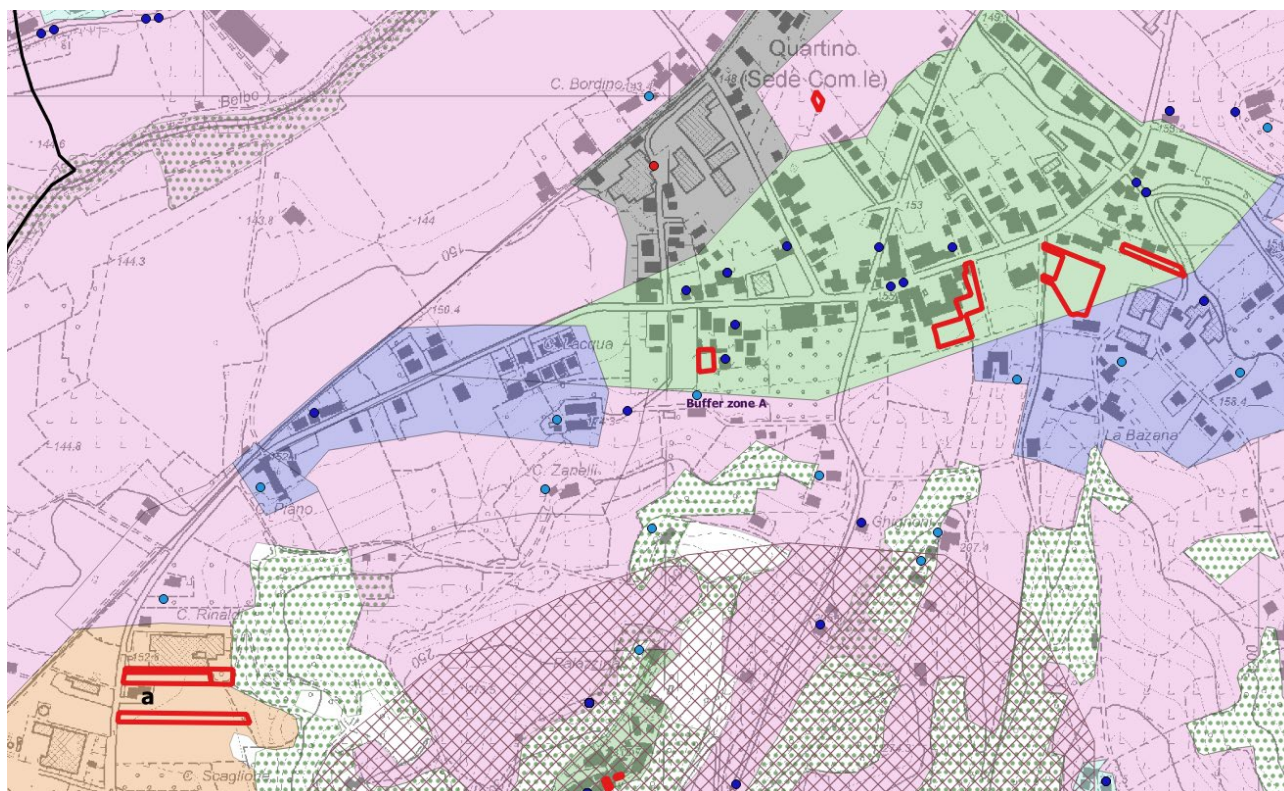
Buffer zone

Core zone

Limiti comunali

Limiti provinciali

Estratto tavola 2.2 "Stato insediativo"



Legenda

Morfologie insediative

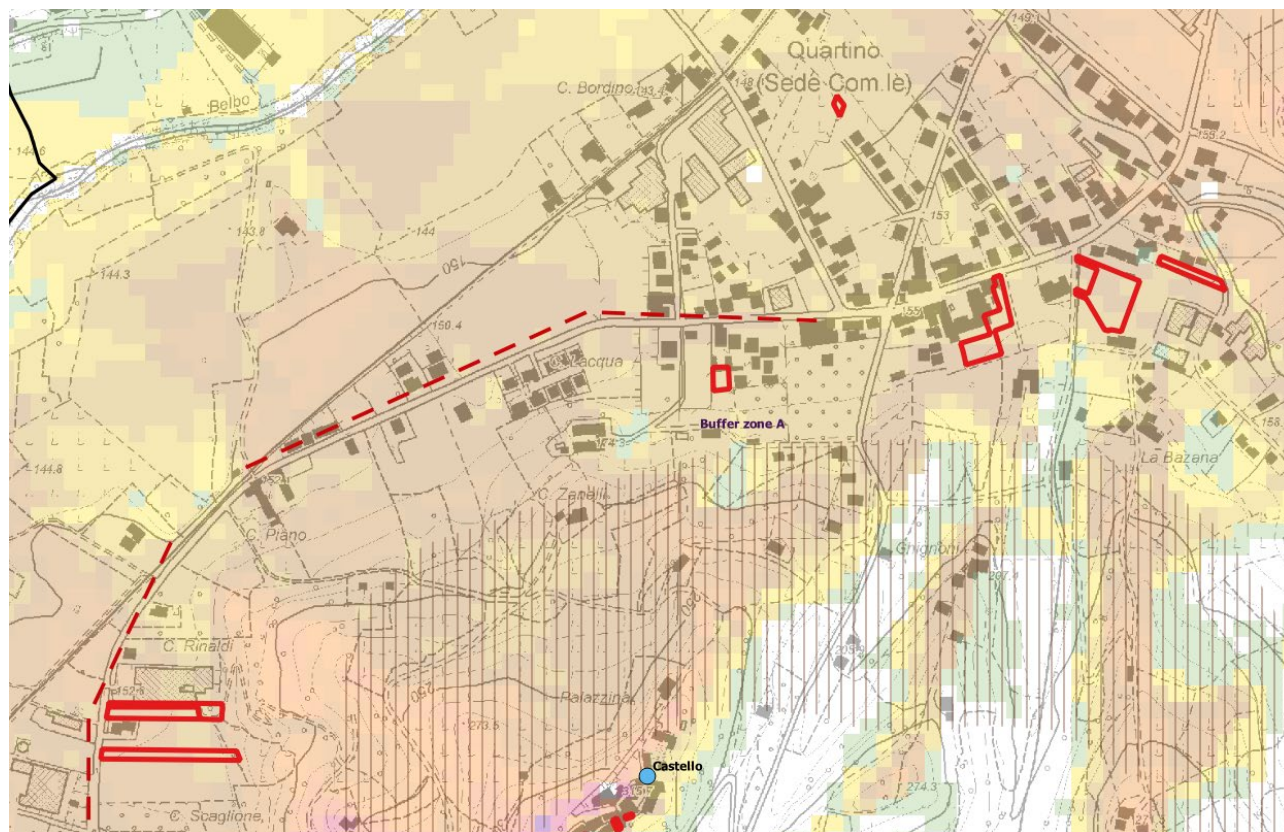
- Urbane consolidate dei centri minori (m.i.2)
- Tessuti urbani esterni ai centri (m.i.3)
- Tessuti discontinui suburbani (m.i.4)
- Insediamenti specialistici organizzati (m.i.5)
- Aree a dispersione insediativa residenziale (m.i.6)
- Aree a dispersione insediativa specialistica (m.i.7)
- "Insule" specializzate (m.i.8)
- Aree rurali di pianura o collina (m.i.10)
- Sistemi di nuclei rurali di pianura o collina (m.i.11)
- Aree rurali di collina con edificazione rada (m.i.13)
- Aree rurali di pianura (m.i.14)
- a - area industriale
- b - Ospedale Valle Belbo
- c - impianto estrattivo
- d - Geosito della Crociera di Cortiglione
- e - Cantina Sociale "Vinchio-Vaglio Serra"

- ★ Centri di II rango
- ★ Centri di III rango

Struttura insediativa storica

- Insediamenti con strutture religiose caratterizzanti
- Insediamenti con strutture signorili e/o militari caratterizzanti
- Insediamenti di nuova fondazione di età medievale (villenove, ricetti)
- Reperti e complessi edilizi isolati medievali
- Beni culturali vincolati (Ass. Patr. Paes. Vitivinicoli Langhe-Roero Monferrato)
- Aziende vitivinicole (Ass. Patr. Paes. Vitivinicoli Langhe-Roero Monferrato)
- Cascine vitivinicole (Ass. Patr. Paes. Vitivinicoli Langhe-Roero Monferrato)
- Cantine sociali
- Enoteche regionali
- Botteghe del vino e Cantine comunali
- Varchi tra aree edificate
- Elementi strutturanti i bordi urbani
- Aree archeologiche (aree tutelate ai sensi art.142 D.Lgs 42/2004)
- Contesti di nuclei storici o emergenze architettoniche isolate
- Aree boscate (Carta forestale 2016)
- Praterie prato-pascoli ecespuglieti
- SITI UNESCO "I Paesaggi vitivinicoli del Piemonte: Langhe-Roero e Monferrato"
- Buffer zone
- Core zone

Estratto tavola 3.1 "Visibilità, valori e interferenze"

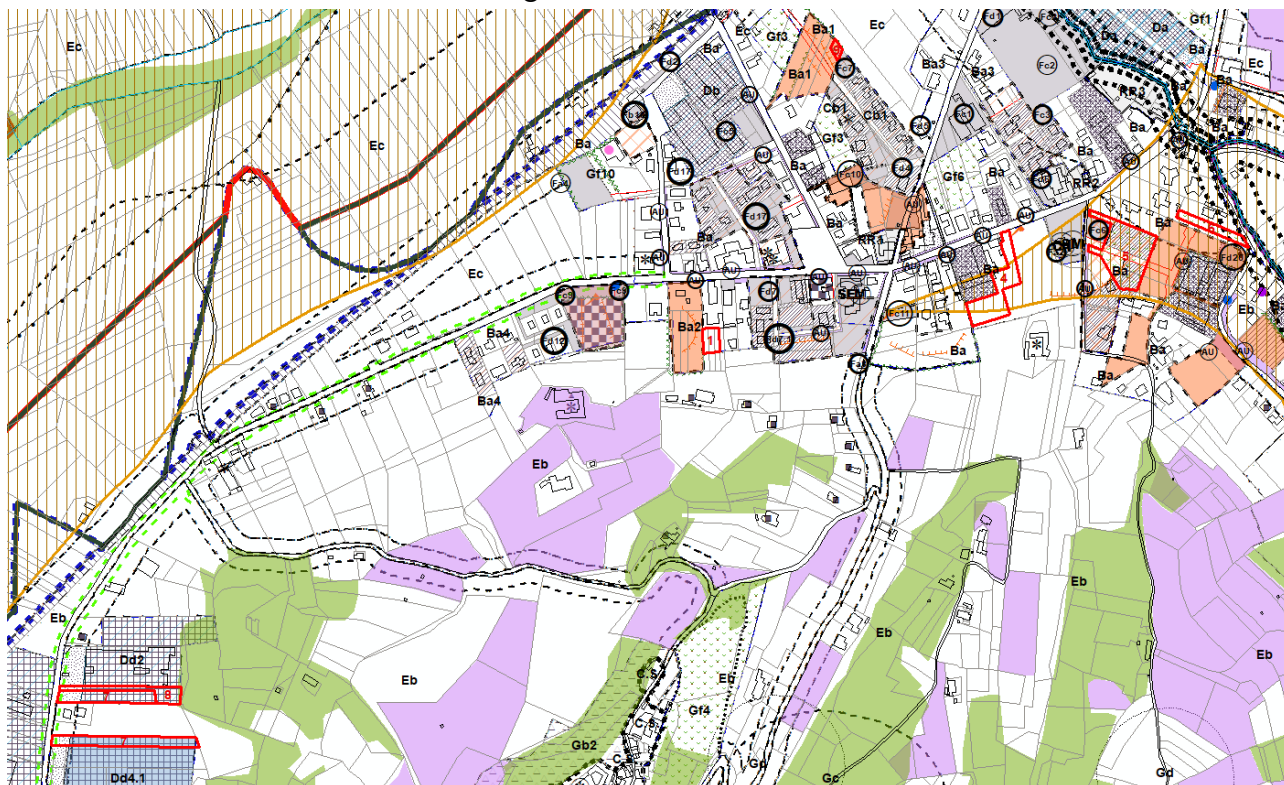


Legenda

- ★ Belvedere (P.P.R.)
- Belvedere UNESCO Paesaggi Vitivinicoli
- ◆ Fulcri del costruito - San Giovanni delle Conche
- Fulcri naturali areali - Bosco di Cassine
- Percorsi panoramici (P.P.R.)
 - 1 - SP28 tratto da Bazzana nei pressi di Bruno
 - 2 - SP456 tratto da Gianola a Castel Rocchero
- Sistemi dei crinali collinari (P.P.R.)
- Rete Patrimonio Escursionistico (R.P.E.)
- Greenways (Provincia di Asti)
- Percorsi panoramici (Provincia di Asti)
- Percorsi di interesse panoramico
- Elementi di rilevanza paesistica - Centro storico
- Aree rurali di specifico interesse paesaggistico
 - || sistemi paesaggistici agroforestali tra aree coltivate e bordi boscati
 - || sistemi paesaggistici rurali di significativa varietà e specificità
 - || sistemi rurali lungo fiume
 - || sistemi paesaggistici rurali omogenei - vigneti
- Elementi di criticità puntuali - Segni di attività impattanti, aggressive o dismesse (cave, discariche ecc.)
- Elementi di criticità lineari - Impattanti barriere lineari date da infrastrutture a terra e sistemi arteriali lungo strada
- Sensibilità visiva Unesco "Paesaggi Vitivinicoli" (Regione Piemonte - giugno 2016)
 - 0 (non visibile)
 - 1
 - 2
 - 3-5
 - 6-10
 - 11-20
 - >20

le classi di legenda indicano il numero di belvedere da cui è possibile osservare la singola cella di lato pari a 25m
- Viabilità di accesso al sito
- SITTI UNESCO "I Paesaggi vitivinicoli del Piemonte: Langhe-Roero e Monferrato"
 - Buffer zone
 - Core zone
 - Limiti comunali
 - Limiti provinciali

Estratto tavola 4.1 "confronto PRG vigente"



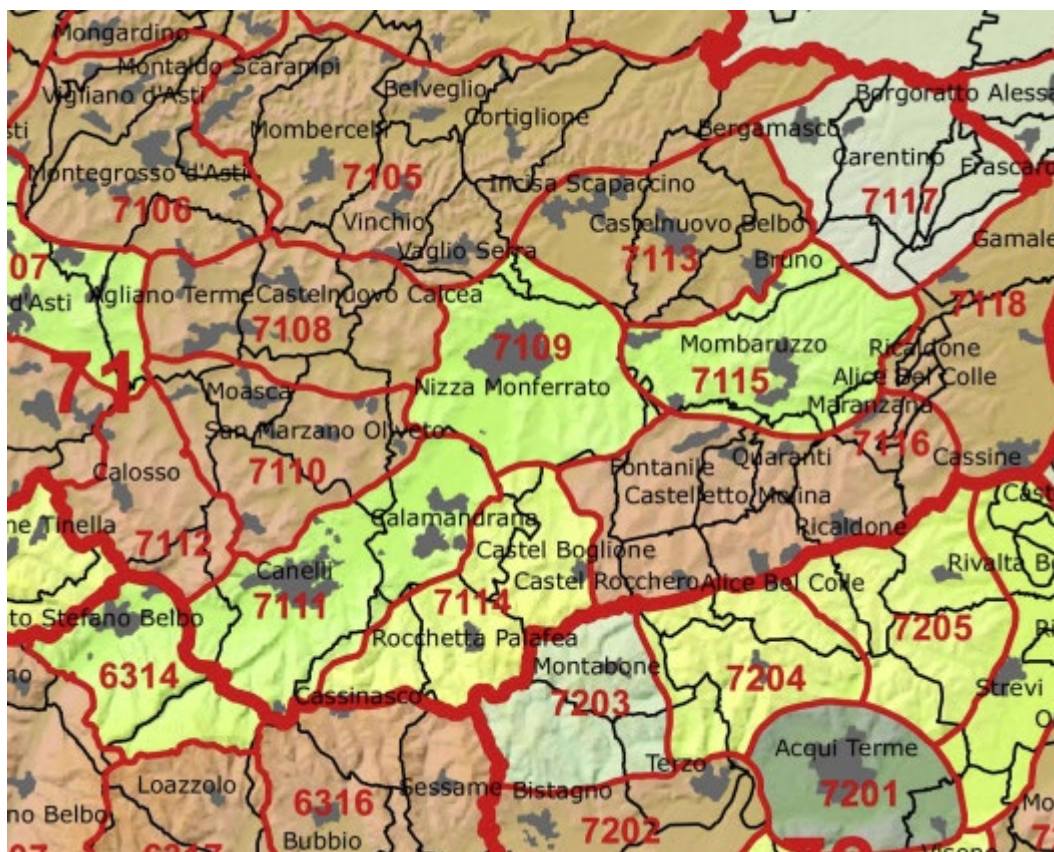
4.4 Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.)

Il Piano paesaggistico regionale (Ppr) è uno strumento di tutela e promozione del paesaggio piemontese, rivolto a regolarne le trasformazioni e a sostenerne il ruolo strategico per lo sviluppo sostenibile del territorio ed è stato approvato con D.C.R. n. 233-35836 del 3 ottobre 2017.

L'obiettivo prioritario del PPR è la promozione della qualità del paesaggio, per il perseguimento di tale obiettivo la Regione ha definito **5 strategie fondamentali** del PPR, in comune con il PTR:

- 1) Riqualificazione territoriale, tutela e valorizzazione del paesaggio;
- 2) Sostenibilità ambientale, efficienza energetica;
- 3) Integrazione territoriale delle infrastrutture di mobilità, comunicazione, logistica;
- 4) Ricerca, innovazione e transizione economico-produttiva;
- 5) Valorizzazione delle risorse umane e delle capacità istituzionali.

Il Comune di Calamandrana è localizzato nell'Ambito di Paesaggio n. 71 "Monferrato astigiano".

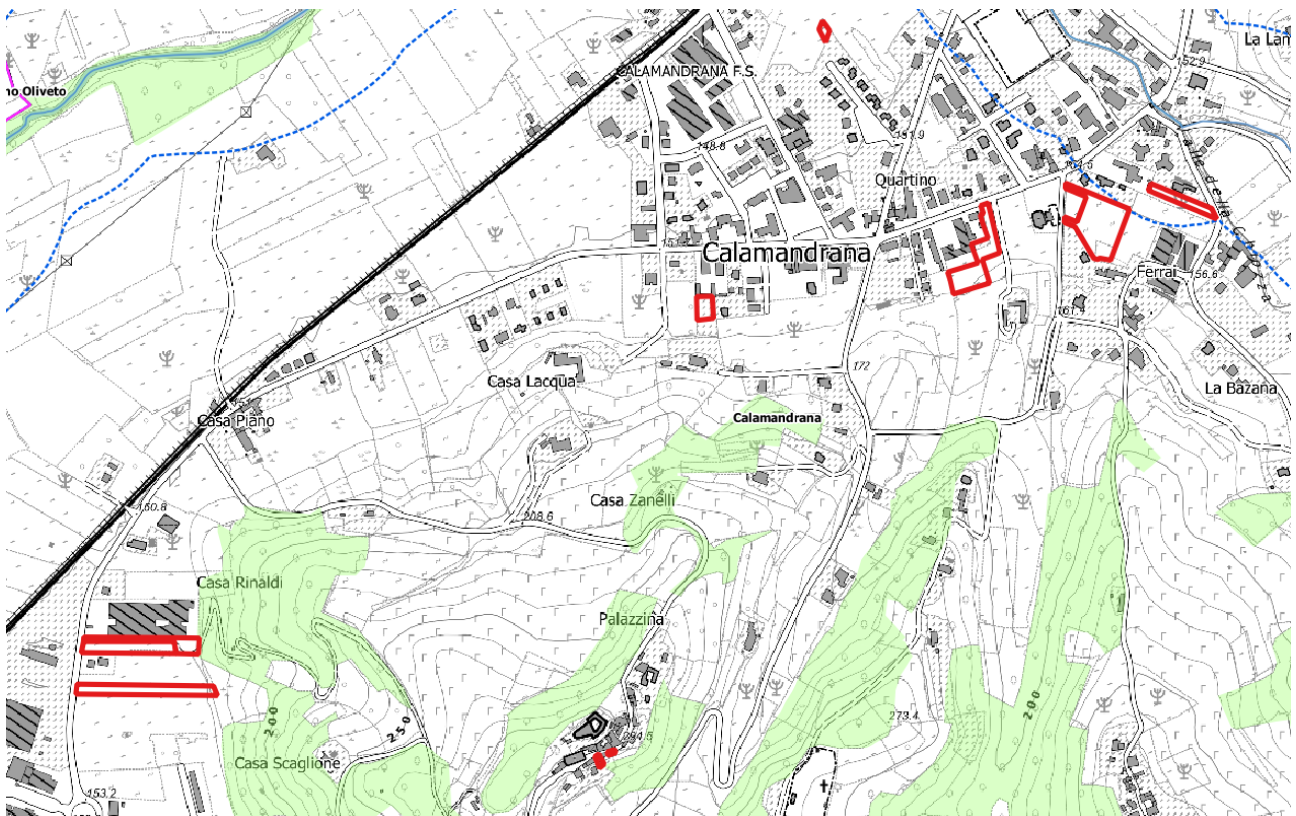


In particolare per quanto riguarda la Verifica del rispetto del Piano paesaggistico regionale (PPR) da parte delle varianti agli strumenti urbanistici che non costituiscono variante di adeguamento (articolo 11 e articolo 12 del Regolamento) – in riferimento all'allegato B del "regolamento attuativo del P.P.R.:" i contenuti della variante sono stati sostanzialmente verificati nella loro coerenza complessiva evidenziando che la loro puntuale rappresentazione di confronto con il P.R.G.C. vigente potrà avvenire più opportunamente nell'ambito della specifica futura **variante di adeguamento al P.P.R.** da avviarsi con altra separata procedura.

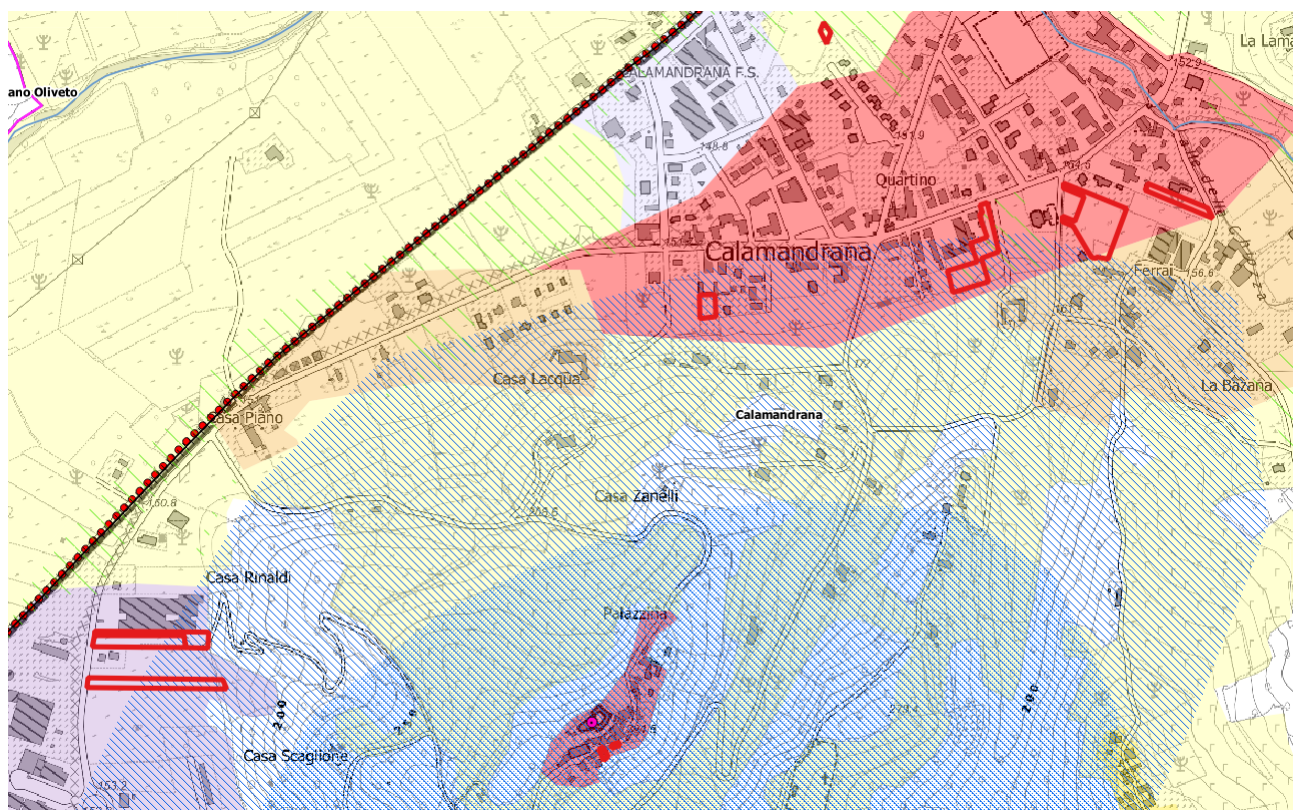
Come già evidenziato, la presente variante è **esclusivamente** limitata a modifiche specifiche connesse ad esigenze puntuali di adeguamento di ambiti esistenti di interesse generale e a fronte delle analisi effettuate in relazione agli obiettivi dell'amministrazione comunale, anche tenendo conto dell'assetto del PRG vigente già recentemente formato e indirizzato a garantire una complessiva sostenibilità ambientale e paesaggistica, **non prevede modifiche che possano costituire esigenze di approfondimento ai sensi del P.P.R.**

A titolo illustrativo si evidenziano nel seguito gli estratti cartografici che contengono gli elementi di analisi territoriale riferiti ai contenuti di carattere paesaggistico di cui al P.P.R.

Estratto Tavola dei Beni Paesaggistici



Estratto Tavola delle componenti paesagistiche



Schema di raffronto tra le norme del Ppr e le previsioni della variante allo strumento urbanistico

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
	Non presenti
II. RAFFRONTO TRA LE NORME DI ATTUAZIONE DEL PPR E LE PREVISIONI DELLA VARIANTE	
Articolo 13. Aree di montagna	
Nella Tav. P4 sono rappresentati: - 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). Nella Tav. P2 sono rappresentate le aree di montagna tutelate ai sensi dell'art. 142, lett. d., e. del Codice.	
	Non presenti
Articolo 14. Sistema idrografico	
Nella Tav. P4 sono rappresentati: - 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'ultima coincide con la cosiddetta fascia "Galasso"). 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").	
<u>Indirizzi</u> comma 7 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: a. limitare gli interventi trasformativi (ivi compresi gli interventi di installazione di impianti di	Presenti nel territorio comunale.

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; 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.	
<u>Direttive</u> 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	Le modifiche n. 5 e 6 ricadono in aree comprese nei 150 m ma riguardano la ridefinizione da aree edificabili Ba e Ca4 in "aree di rispetto e di riserva" che corrispondono come verde privato e pertanto non si rilevano interferenze.

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.	
<u>Prescrizioni</u> <i>comma 11</i> All'interno delle zone fluviali "interne", ferme restando le prescrizioni del PAI, nonché le indicazioni derivanti dagli altri strumenti della pianificazione e programmazione di bacino per quanto non attiene alla tutela del paesaggio, valgono le seguenti prescrizioni: 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; 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.	
Articolo 15. Laghi e territori contermini	
<i>Nella Tav. P4 sono rappresentati i laghi (tema areale che contiene 1467 elementi, inclusi i laghi rappresentati nella Tav. P2).</i>	
<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>	
	Non presenti

Articolo 16. Territori coperti da foreste e da boschi	
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).	
Nella Tav. P2 sono rappresentati i boschi tutelati ai sensi dell'art. 142, lett. g. del Codice.	
	Presenti ma le aree di variante non interessano aree boscate
Articolo 17. Aree ed elementi di specifico interesse geomorfologico e naturalistico	
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).	
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).	
Le morene e gli orli di terrazzo sono rappresentati nella Tav. P1.	
	Non presenti
Articolo 18. Aree naturali protette e altre aree di conservazione della biodiversità	
Nella Tav. P5 sono rappresentati:	
- 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.	
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.	
	Non presenti
Articolo 19. Aree rurali di elevata biopermeabilità	
Nella Tav. P4 sono rappresentate:	
- 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).	
I prati stabili sono rappresentati nella Tav. P1.	
	Presenti ma le aree di variante non interessano praterie prato-pascoli e cespuglieti
Articolo 20. Aree di elevato interesse agronomico	
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).	
<u>Indirizzi</u> comma 4 Nelle aree di elevato interesse agronomico i piani locali prevedono che le eventuali nuove edificazioni	La variante interessa area di elevato interesse agronomico,

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.	
<u>Direttive</u> comma 8 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 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.	La maggior parte della modifiche previste sono di cambio di destinazione d'uso ad agricolo, quindi coerente con il PPR. La modifica n. 4 prevede il cambio di destinazione d'uso da agricola a "area artigianale e commerciale confermata" in quanto dovuto ad una necessità di ampliamento di un'attività già esistente e pertanto non è possibile prevedere l'ampliamento in altra zona. Tuttavia la variante prevede complessivamente una riduzione del consumo di suolo e di aree di elevato interesse agronomico e pertanto risulta coerente con il PPR. Nella Scheda specifica della zona è stato inserito che "All'atto della previsione di intervento a seguito della variante approvata saranno specificate le misure compensative connesse con le caratteristiche dell'effettivo intervento che sarà previsto"
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).	
	Presenti ma le aree di variante non interessano viabilità storiche
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 presenti
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).

<u>Obiettivi</u> comma 3 Con riferimento agli insediamenti di cui al comma 1, il Ppr persegue i seguenti obiettivi: a. conservazione attiva dei valori a essi associati; b. valorizzazione dei sistemi di relazioni; c. miglioramento delle condizioni di conservazione e della qualità complessiva del contesto fisico e funzionale.	Le modifica n.2 (reiterazione servizio) e n.3 8nuova area a servizi di fabbricato esistente) sono comprese nel centro storico di Calamandrana ma non comportano alcuna interferenza e criticità con il PPR.
---	--

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).

Presenti ma le aree di variante non interessano tali ambiti.

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 presenti

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

<i>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).</i>	
	Non presenti
Articolo 28. Poli della religiosità	
<i>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).</i>	
	Non presenti
Articolo 29. Sistemi di fortificazioni	
<i>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).</i>	
	Non presenti
Articolo 30. Belvedere, bellezze panoramiche, siti di valore scenico ed estetico	
<i>Nella Tav. P4 sono rappresentati:</i> - <i>belvedere (tema puntuale costituito da 162 elementi);</i> - <i>percorsi panoramici (tema lineare);</i> - <i>assi prospettici (tema lineare costituito da 9 strade aventi come fulcro visivo le Residenze Sabaude);</i> - <i>fulcri del costruito (tema puntuale costituito da 435 elementi);</i> - <i>fulcri naturali (tema areale costituito da fulcri della fascia pedemontana, in particolare nella Serra morenica di Ivrea);</i> - <i>profili paesaggistici (tema lineare costituito da bordi, crinali, incisioni fluviali, orli di terrazzo, ecc., con particolare riferimento alla Serra morenica di Ivrea);</i> - <i>elementi caratterizzanti di rilevanza paesaggistica (tema puntuale costituito da 2060 elementi riguardanti complessi costruiti significativi per forma, posizione, morfologia).</i> <i>Nella Tav. P2 sono rappresentati i beni tutelati ai sensi dell'art. 136, comma 1 del Codice.</i>	
<u>Direttive</u> comma 3 In relazione ai siti e ai contesti di cui al comma 1, i piani locali, fatte salve le previsioni dell'articolo 2, comma 6 delle presenti norme e degli articoli 140, comma 2, 141 bis, 152 e 153 del Codice, provvedono a: a. (...) b. definire criteri e modalità realizzative per aree di sosta attrezzate, segnaletica turistica, barriere e limitatori di traffico, al fine di migliorarne la fruibilità visiva e limitarne l'impatto; c. definire le misure più opportune per favorire la rimozione o la mitigazione dei fattori di criticità e per assicurare la conservazione e la valorizzazione dei belvedere e delle bellezze panoramiche;	Presenti sul territorio ma la variante non comporta modifiche a tali aree. Inoltre la variante complessivamente prevede la diminuzione del consumo di suolo e pertanto risulta coerente con il PPR.

d. definire le misure di attenzione da osservarsi nella progettazione e costruzione di edifici, attrezzature, impianti e infrastrutture e nella manutenzione della vegetazione d'alto fusto o arbustiva, in riferimento: I. al controllo dell'altezza e della sagoma degli edifici, degli impianti e della vegetazione, e di ogni altro elemento interferente con le visuali, con particolare attenzione alle strade di crinale e di costa; II. alla conservazione e valorizzazione degli assi prospettici e degli scorci panoramici lungo i tracciati stradali di interesse storico documentario o paesaggistico-ambientale, evitando la formazione di barriere e gli effetti di discontinuità che possono essere determinati da un non corretto inserimento paesaggistico di elementi e manufatti quali rotatorie, sovrappassi, mancati allineamenti, cartellonistica pubblicitaria, nonché assicurando la continuità degli elementi che costituiscono quinte visive di sottolineatura delle assialità prospettiche con i fulcri visivi (costituiti anche dalle alberature o dalle cortine edilizie), anche tramite regolamentazione unitaria dei fronti e dell'arredo urbano. e. (...)	
--	--

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

Presenti sul territorio ma la variante non comporta modifiche a tali aree. Inoltre la variante complessivamente prevede la diminuzione del consumo di suolo e pertanto risulta coerente con il PPR.

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; d. (...) 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.	
Articolo 32. Aree rurali di specifico interesse paesaggistico	
<i>Nella Tav. P4 sono rappresentati:</i> - 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).	
	Presenti sul territorio ma la variante non interessa tali aree.
Articolo 33. Luoghi ed elementi identitari	
<i>Luoghi ed elementi identitari costituenti patrimonio storico-culturale e architettonico, nonché luoghi la cui immagine è ritenuta di particolare valore simbolico nella percezione sociale.</i>	
<u>SITI UNESCO</u> <i>Comprende i Siti (core zone) e le relative aree esterne di protezione (buffer zone) inseriti nella lista del Patrimonio mondiale dell'Unesco:</i> - 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).	
<u>Direttive</u> comma 4 Nei Siti (core zone) e nelle relative aree esterne di protezione (buffer zone), di cui al comma 2, lettera a., i piani locali, in coerenza con i relativi piani di gestione, specificano la disciplina relativa agli	Il comune di Calamandrana è compreso nella buffer zone Unesco "Paesaggi vitivinicoli del Piemonte: Langhe-Roero e Monferrato".

interventi di trasformazione, prevedendo una normativa di dettaglio che garantisca la tutela delle visuali dalla <i>buffer zone</i> alla <i>core zone</i> e viceversa, nonché assicuri la conservazione e la valorizzazione degli elementi del paesaggio rurale e naturale, delle tipologie edilizie, delle tecniche costruttive, dei materiali, degli altri caratteri tipizzanti che connotano il patrimonio costruito con particolare riferimento alle modalità di realizzazione degli interventi di recupero e delle eventuali nuove costruzioni e infrastrutture.	
<u>Prescrizioni</u> <i>comma 5</i> All'interno dei Siti (<i>core zone</i>) di cui al comma 2, lettera a., punti I e II: a. gli eventuali interventi edilizi o di realizzazione delle infrastrutture sono finalizzati alla conservazione, valorizzazione e fruizione del sito; quelli eccedenti il restauro e risanamento conservativo sono subordinati alla predisposizione di studi e analisi estesi a un contesto paesaggistico adeguato, ai fini della verifica della loro compatibilità paesaggistica e ambientale anche con riferimento alla tutela delle visuali di cui al comma 4; tale verifica deve trovare puntuale ed esplicito riscontro negli elaborati progettuali che devono riportare contenuti analoghi a quelli previsti dalla relazione paesaggistica di cui al DPCM 12 dicembre 2005, ancorché gli interventi non siano ricompresi in ambiti tutelati ai sensi della Parte Terza del Codice; b. in assenza di un progetto unitario che disciplini le caratteristiche dimensionali e di aspetto estetico della cartellonistica, da adottarsi d'intesa tra la Regione e il Ministero entro 24 mesi dall'approvazione del Ppr, non è consentita la posa in opera di cartelli pubblicitari e di ogni altra simile attrezzatura, qualora comprometta la percezione dei luoghi; sono fatte salve le installazioni previste dalla normativa in materia di circolazione stradale e le indicazioni strettamente necessarie ai fini della fruibilità culturale e dei servizi pubblici essenziali. <i>comma 6</i> Nei Siti (<i>core zone</i>) e nelle relative aree esterne di protezione (<i>buffer zone</i>) di cui al comma 2, lettera	La relazione illustrativa ha analizzato la coerenza con le linee guida Unesco e risulta coerente in quanto complessivamente la variante prevede una riduzione di consumo di suolo aumentando l'area agricola e a verde.

a., punto III, in aggiunta a quanto previsto dalle norme del Ppr, si rimanda ai contenuti delle Linee guida operative approvate dalla Giunta regionale con DGR n. 26-2131 del 21 settembre 2015, come riferimento per gli strumenti urbanistici ed edilizi dei comuni ricadenti in tali ambiti, allo scopo di consolidare la rete di tutela esistente, e finalizzate a: - a.mantenere l'uso agrario e in particolare vitivinicolo del territorio, in continuità con la tradizione storica colturale locale; - b.tutelare i luoghi del vino, quali i vigneti, i manufatti legati alla coltivazione e produzione viticola e alla vinificazione (cascine, ciabot, cantine, ecc.), i luoghi e gli spazi pubblici per la commercializzazione dell'uva e del vino; - c.conservare e valorizzare il patrimonio edilizio storico, rurale e urbano, e le trame insediative; - d.tutelare i siti e i contesti di valore scenico ed estetico e le visuali, con particolare attenzione ai rapporti visivi fra <i>buffer zone</i> e <i>core zone</i> e alla conservazione dei profili paesaggistici e delle linee di crinale collinari; - e.mantenere l'immagine articolata e plurale del paesaggio vitivinicolo piemontese; f. garantire un alto livello qualitativo degli interventi edilizi; - g.riqualificare e valorizzare le aree compromesse, mitigando gli elementi di detrazione visiva, con particolare attenzione alla valorizzazione degli assi viari di accesso alla <i>core zone</i>.	
---	--

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 presenti
--	--------------

USI CIVICI

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

	Presenti sul territorio ma la variante non interessa tali aree.
--	---

Articolo 34. Disciplina generale delle componenti morfologico-insediative

Le componenti morfologico insediative (m.i.) sono rappresentate nella Tav. P4 e disciplinate nello specifico negli articolo 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).

<u>Indirizzi</u> <i>comma 4</i> Gli strumenti della pianificazione ai vari livelli stabiliscono, in accordo con le disposizioni contenute nel Piano territoriale regionale, indicazioni finalizzate a: - garantire la permanenza degli aspetti peculiari che contraddistinguono i diversi sistemi insediativi, con particolare riferimento agli aspetti di cui al comma 7; - favorire la tutela, la salvaguardia e la valorizzazione dei contesti urbani consolidati; - garantire la riqualificazione e il completamento delle attrezzature al servizio dei tessuti urbani discontinui, con particolare riferimento alla qualità degli spazi verdi e alla definizione dei bordi urbani; - contrastare il fenomeno della dispersione insediativa, contenendo il consumo e l'impermeabilizzazione del suolo, favorendo il completamento dei tessuti urbani esistenti e inibendo la creazione di nuovi nuclei separati dai contesti già edificati; - contenere, mitigare e compensare gli impatti sul paesaggio derivanti dalla realizzazione di infrastrutture e di strutture specialistiche al servizio della produzione e della distribuzione; - garantire la tutela, la salvaguardia e la valorizzazione del paesaggio agrario caratterizzato dalla presenza di insediamenti rurali, nonché il recupero delle aree agricole in stato di abbandono e la valorizzazione delle aree agricole ancora vitali. <i>comma 5</i> I piani locali provvedono altresì negli ambiti già edificati caratterizzati da gravi situazioni di compromissione edilizia e urbanistica, con particolare riferimento alle aree di cui agli articoli 35, 36 e 37, a disciplinare eventuali processi di rigenerazione e trasformazione urbana finalizzati alla sostituzione, riuso e riqualificazione dell'ambiente costruito e degli spazi pubblici, in un'ottica di sostenibilità ambientale, di contenimento del consumo di suolo, di valorizzazione paesaggistica e architettonica del contesto, di innalzamento del potenziale ecologico-ambientale.	Presenti sul territorio ma la variante non interessa tali aree pertanto non si rilevano interferenze.
<u>Direttive</u> <i>comma 6</i> I piani locali provvedono a rendere coerenti con i contenuti del Ppr le proprie previsioni e disposizioni normative relative alle diverse morfologie insediative. <i>comma 7</i>	

I piani locali per gli interventi di completamento e di sviluppo urbanistico, salvo specifiche indicazioni inserite nell'Allegato B alle presenti norme: <i>a.</i> analizzano l'evoluzione storica dell'urbanizzato, anche sulla base delle carte IGM a partire dalla serie 1881-1924 della Carta Topografica d'Italia, al fine di assicurare la coerenza con il modello insediativo storicamente consolidato <i>b.</i> ne disciplinano l'ammissibilità anche con riferimento ai seguenti aspetti, in particolare ove segnalati nella Tavola P4: <i>I.</i> le porte urbane, ambiti di ingresso alle parti compatte o centrali del tessuto urbano lungo assi di penetrazione, per le quali vanno valorizzati gli spazi e gli elementi esistenti (eventuali viali alberati, cortine edificate, ecc.) o formati nuovi spazi di filtro tra interno ed esterno, con una progettazione unitaria che metta in luce i caratteri delle preesistenze; <i>II.</i> i bordi urbani, intesi come elementi o fasce che definiscono i confini dell'edificato (fronti edificati, crinali, conche, conoidi, terrazzi, lungofiume, lungolago e pedemonte), da consolidare in relazione alle morfologie disciplinate agli articoli dal 35 al 38, attraverso un disegno del profilo urbano riconoscibile e congruente con gli aspetti storici, geomorfologici o naturali strutturanti l'insediamento; <i>III.</i> i varchi, intesi come spazi liberi tra aree edificate, per i quali devono essere evitati interventi che agevolino la formazione o il prolungamento di aggregazioni lineari lungo-strada, tali da saldare fra loro diverse morfologie insediative o, comunque, da ridurre i varchi tra aree edificate, soprattutto ove funzionali alla continuità ecosistemica e paesaggistica di cui all'articolo 42.	
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).	
<u>Indirizzi</u> comma 3 I piani locali garantiscono, anche in coerenza con l'articolo 24, comma 5: <i>a.</i> il potenziamento degli spazi a verde e delle loro connessioni con elementi vegetali esistenti, nonché il miglioramento della fruizione anche	Sul territorio comunale sono presenti tali aree.

attraverso sistemi di mobilità sostenibile e di regolazione dell'accessibilità; b. il potenziamento della rete degli spazi pubblici, a partire da quelli riconosciuti storicamente, anche con la riorganizzazione del sistema dei servizi, delle funzioni centrali e dei luoghi destinati all'incontro, con il coinvolgimento delle aree verdi, la formazione di fronti e di segni di rilevanza urbana. comma 4 I piani locali disciplinano, con riferimento ai tessuti urbani esterni ai centri (m.i. 3), eventuali processi di rigenerazione urbana di cui all'articolo 34 comma 5.	
<u>Direttive</u> comma 5 I piani locali garantiscono il mantenimento e la valorizzazione del disegno originario d'impianto e degli elementi edilizi caratterizzanti, con particolare riferimento alle parti di città precedenti al 1950 connotate da trasformazioni urbanistiche a progetto unitario. (...)	Alcune modifiche della variante sono localizzate in m.i.2, le modifiche n.2 e n.3 riguardano i servizi quindi perfettamente coerenti con la norma del PPR. Le modifiche n. 1 – 4 – 5 e 6 interessano la m.i.2 ma non modificano il disegno originario d'impianto e pertanto non si rilevano interferenze.
Articolo 36. Tessuti discontinui suburbani (m.i. 4)	
<i>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).</i>	
	Non presenti sul territorio
Articolo 37. Insediamenti specialistici organizzati (m.i. 5)	
<i>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.</i>	
<u>Direttive</u> comma 4 Per le aree di cui al comma 1 i piani territoriali provinciali e i piani locali stabiliscono disposizioni, tenendo conto dei seguenti criteri: a. sono ammissibili interventi di riuso, completamento e ampliamento in misura non eccedente al 20% della superficie utile lorda preesistente all'adozione del Ppr oppure, se in	La variante prevede la riduzione dell'area industriale con le modifiche 7-8, tali aree sono localizzate ai margini delle aree di espansione e pertanto non si rilevano interferenze.

misura maggiore, subordinatamente alle seguenti condizioni:

- I. siano ricompresi in progetti estesi alla preesistenza e volti al perseguimento degli obiettivi di cui al comma 2;
 - II. rientrino in un ridisegno complessivo dei margini, degli spazi pubblici, delle connessioni con il sistema viario, del verde e delle opere di urbanizzazione in genere, indirizzato a una maggiore continuità con i contesti urbani o rurali, alla conservazione dei varchi, nonché al contenimento e alla mitigazione degli impatti;
- b. eventuali nuove aree per insediamenti specialistici possono essere previste dai piani territoriali provinciali e dai piani locali, in funzione dell'area di influenza, localizzate prioritariamente all'esterno dei beni paesaggistici e in modo da non pregiudicare la salvaguardia delle componenti tutelate ai sensi delle presenti norme, e tali da rispettare le seguenti condizioni:
- I. sia dimostrata l'impossibilità di provvedere al reperimento delle superfici necessarie attraverso il riordino, il completamento e la densificazione dell'esistente;
 - II. non interferiscano con i varchi, con i corridoi di connessione ecologica o con aree di particolare capacità d'uso o pregio per le coltivazioni tipiche, di cui agli articoli 20, 32 e 42;
 - III. non determinino la necessità, se non marginale, di nuove infrastrutture o incrementi della frammentazione ecosistemica e paesaggistica;
 - IV. sia prevista la contestuale realizzazione di adeguate aree di verde pubblico o a uso pubblico, per mitigare o compensare gli impatti paesaggistici ed ambientali.

comma 5

Ai fini del recupero e della riqualificazione delle aree produttive costituiscono riferimento per la progettazione degli interventi le linee guida per le Aree produttive ecologicamente attrezzate (Apea), adottate con DGR 28 luglio 2009, n. 30-11858.

comma 6

I piani locali possono prevedere la riconversione degli insediamenti specialistico organizzati mediante

i processi di rigenerazione urbana di cui agli articolo 34 comma 5.	
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 presenti
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 presenti
Articolo 40. Insediamenti rurali (m.i. 10, 11, 12, 13, 14, 15)	
- m.i. 10 aree rurali di pianura o collina (tema areale costituito da ampie zone rurali); - m.i. 11 sistemi di nuclei rurali di pianura, collina e bassa montagna (tema areale costituito da piccoli nuclei); - m.i. 12 villaggi di montagna (tema areale costituito da piccoli nuclei montani); - m.i. 13 aree rurali di montagna o collina con edificazione rada e dispersa (tema areale costituito da ampie zone rurali); - m.i. 14 aree rurali di pianura (tema areale costituito da ampie zone rurali); - m.i. 15 alpeggi e insediamenti rurali d'alta quota (tema areale, non coprente, a macchia di leopardo situato in montagna, in particolare nella zona del VCO).	
<u>Direttive</u> 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;	Presenti, la variante complessivamente diminuisce le aree di espansione (residenziali e produttive) e pertanto la variante risulta coerente con il PPR.

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 coerenza paesaggistica e culturale con i caratteri tradizionali degli edifici e del contesto; e. disciplinare, favorendone lo sviluppo, le attività agrituristiche e l'ospitalità diffusa, l'escursionismo e le altre attività ricreative a basso impatto ambientale; 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; 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; 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 dall'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.	
Art. 41. Aree caratterizzate da elementi critici e con detrazioni visive	
Nella Tav. P4 sono rappresentati: - elementi di criticità lineari (tema lineare: infrastrutture a terra - grandi strade, ferrovie, attrezzature -, infrastrutture aeree, sistemi arteriali lungo strada);	

- 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).	
Direttive comma 5 Al fine di assicurare la riqualificazione delle aree in cui ricadono gli elementi di criticità di cui al presente articolo i piani locali, in caso di edifici o infrastrutture dismesse o da rimodernare, subordinano ogni intervento di riuso o trasformazione eccedente quanto previsto dal DPR n. 380/2001, articolo 3, comma 1, lettere a., b., c., alla previa rimozione, o alla massima possibile mitigazione delle situazioni di degrado, di rischio e di compromissione e ne disciplinano, in funzione delle diverse situazioni, le modalità per l'attuazione. comma 6 I piani settoriali e i piani locali, per quanto di rispettiva competenza, disciplinano le modalità di riqualificazione e riuso delle aree di cui al presente articolo, anche attraverso specifici progetti di riqualificazione, processi di rigenerazione urbana, misure, programmi e progetti unitari atti a consentire un riutilizzo appropriato del suolo impegnato dagli edifici e dalle infrastrutture dismesse, coerentemente con gli obiettivi di qualità paesaggistica di cui all'Allegato B delle presenti norme.	Presenti ma la variante non prevede modifiche su tali aree e pertanto non si rilevano interferenze.
Art. 42. Rete di connessione paesaggistica	
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.	
<u>Indirizzi</u> 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	Complessivamente la variante prevede una riduzione del consumo di suolo e pertanto risulta coerente con il PPR.

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.

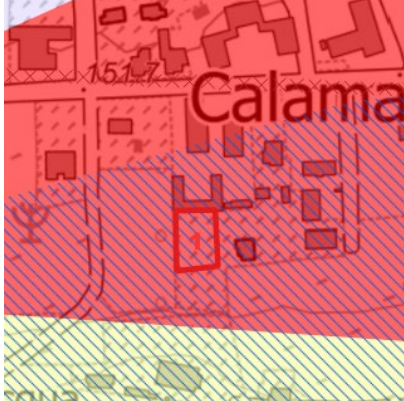
comma 11

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.

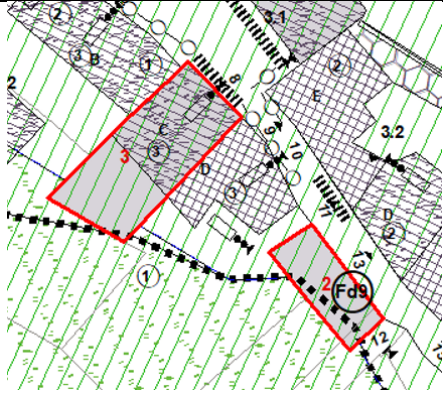
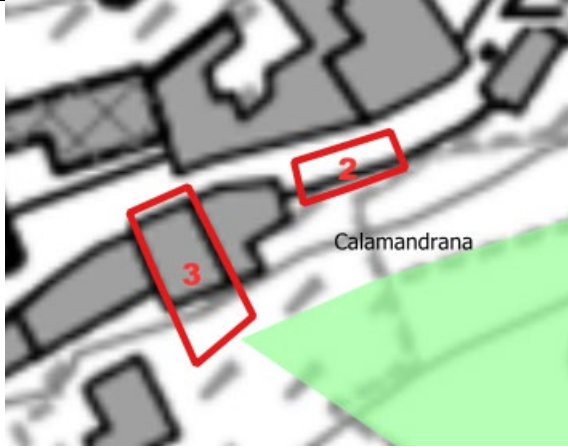
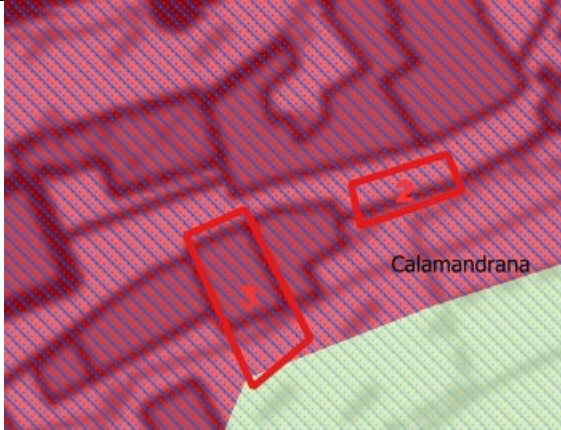
Schede di approfondimento**AREA OGGETTO DI VARIANTE (n. 1)**

Eliminazione del lotto libero identificato in cartografia di PRG vigente nell'ambito distinto con apposito simbolo (2.1A) e in **scheda di zona Ba2**, con ridefinizione dell'area in **zona agricola**

FOTO AEREA	ESTRATTO VARIANTE PRG
	
ESTRATTO TAV. P2	ESTRATTO TAV. P4
	
BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE
Nessuno	SC3 - insediamenti pedemontani o di crinale in emergenza rispetto a versanti collinari o montani prevalentemente boscati o coltivati m.i.2 - tessuti urbani consolidati dei centri minori
ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR	
La variante prevede l'eliminazione del lotto libero con la ridefinizione in area agricola. Tale modifica dato che è localizzato ai bordi dell'edificato è perfettamente coerente con il PPR.	
CONCLUSIONI	
Coerente con le previsioni del PPR.	

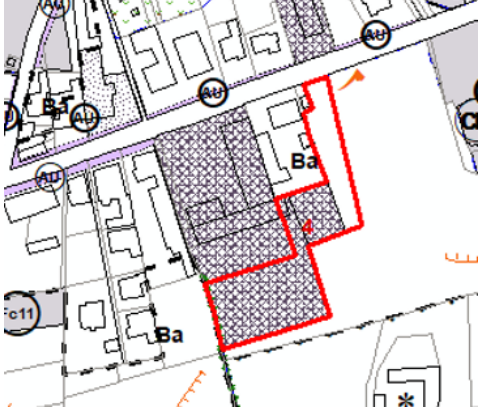
AREA OGGETTO DI VARIANTE (n. 2 e 3)

Modifica **n. 2** Reiterazione previsione di area destinata a parcheggio localizzata nel Centro storico e modifica **n.3** edificio e pertinenza ex canonica ridefinita come area a servizi di interesse generale

FOTO AEREA	ESTRATTO VARIANTE PRG
	
ESTRATTO TAV. P2	ESTRATTO TAV. P4
	
BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE
Nessuno	SC3 - insediamenti pedemontani o di crinale in emergenza rispetto a versanti collinari o montani prevalentemente boscati o coltivati SC4 - contesti di nuclei storici o di emergenze architettoniche isolate m.i.2 - tessuti urbani consolidati dei centri minori
ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR	
La modifica n.2 è una reiterazione del servizio e una risoluzione di un errore materiale (vedi capitolo 2.2). La modifica n.3 si tratta di inserire una nuova area a servizi ma su un lotto che è già presente un edificio senza modificare la normativa e la tipologia di intervento, tale modifica comporta la possibilità di recuperare un edificio ormai abbandonato e utilizzarlo per servizi generali.	
CONCLUSIONI	
Coerente con le previsioni del PPR.	

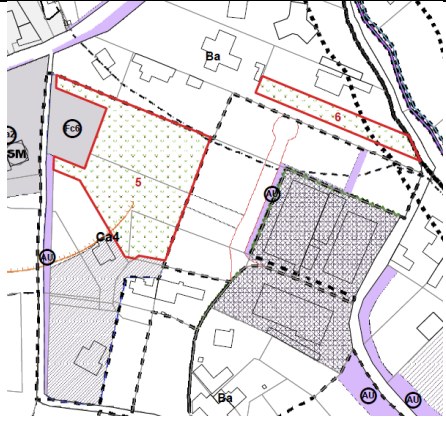
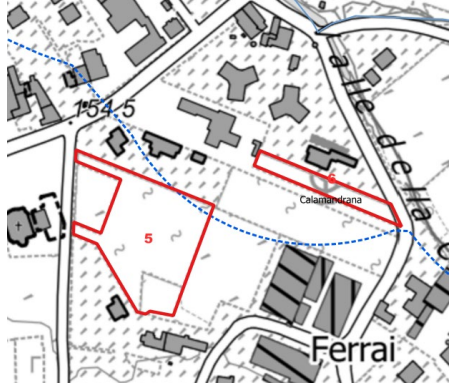
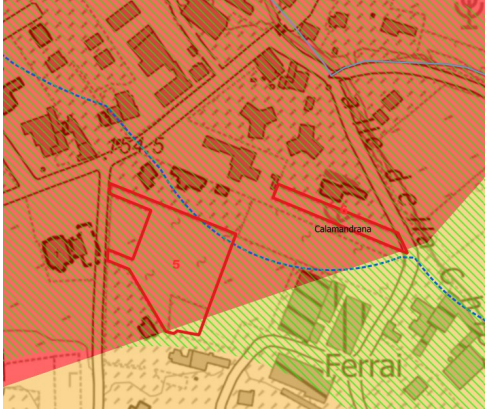
AREA OGGETTO DI VARIANTE (n. 4)

Incremento dell'area di pertinenza dell'attività esistente del Molino, attualmente a destinazione "agricola" e la variante prevede la nuova destinazione d'uso "Aree artigianali e commerciali confermate"

FOTO AEREA	ESTRATTO VARIANTE PRG
	
ESTRATTO TAV. P2	ESTRATTO TAV. P4
	
BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE
Nessuno	Aree di elevato interesse agronomico m.i.2 - tessuti urbani consolidati dei centri minori
ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR	
Tale modifica è in "critica" rispetto alle aree di I e II classe di capacità d'uso in quanto si prevede la possibilità di ampliamento di un'attività artigianale in area agricola di elevato interesse agronomico, tuttavia la modifica è dovuta alla necessità di estensione dell'attività esistente nell'area di pertinenza per un riordino complessivo degli spazi.	
CONCLUSIONI	
Nella Scheda specifica della zona è stato inserito che "All'atto della previsione di intervento a seguito della variante approvata saranno specificate le misure compensative connesse con le caratteristiche dell'effettivo intervento che sarà previsto"	

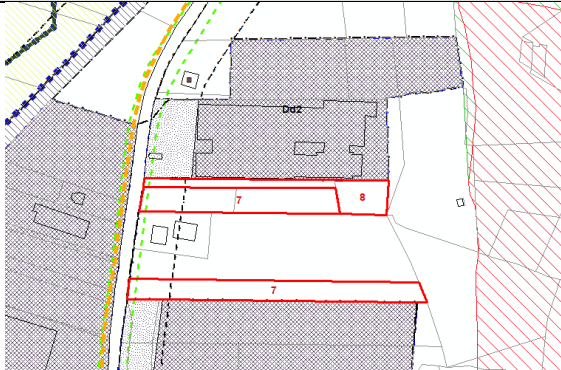
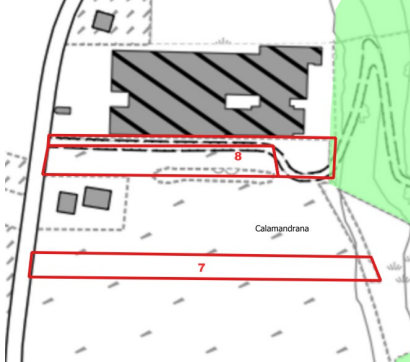
AREA OGGETTO DI VARIANTE (n. 5-6)

Queste modifiche comportano la **ridefinizione di lotto privato inserito in area Ba e Ca4 in area Gf** "area di rispetto e riserva" (che sostanzialmente corrisponde ad una definizione di "verde privato")

FOTO AEREA	ESTRATTO VARIANTE PRG
	
ESTRATTO TAV. P2	ESTRATTO TAV. P4
	
BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE
Fascia dei 150 m dai corsi d'acqua	Aree di elevato interesse agronomico m.i.2 - tessuti urbani consolidati dei centri minori zona fluviale interna
ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR	
Tali modifiche è coerente con il PPR in quanto diminuisce le aree di espansione.	
CONCLUSIONI	
Coerente in quanto la variante prevede "aree di rispetto e riserva" e quindi non più edificabili	

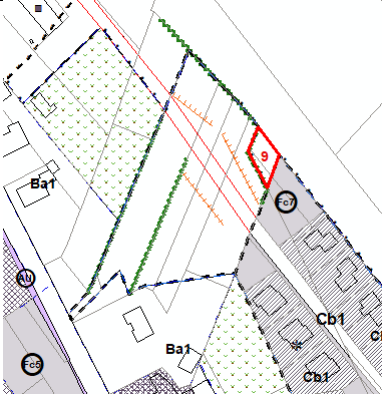
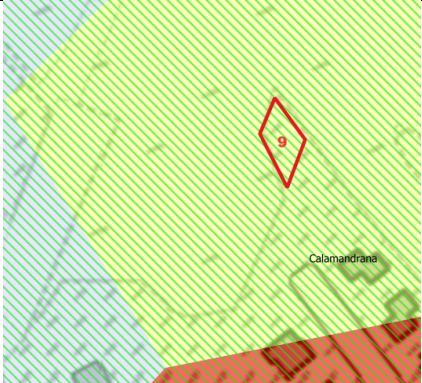
AREA OGGETTO DI VARIANTE (n. 7-8)

Le modifiche prevedono la ridefinizione dell'attuale previsione di nuova area edificabile per attività produttive ad area agricola

FOTO AEREA	ESTRATTO VARIANTE PRG
	
ESTRATTO TAV. P2	ESTRATTO TAV. P4
	
BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE
	Aree di elevato interesse agronomico m.i. 5 - Insediamenti specialistici organizzati
ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR	
Tali modifiche è coerente con il PPR in quanto diminuisce le aree di espansione produttiva.	
CONCLUSIONI	
Coerente in quanto l'area di elevato interesse agronomico non viene più edificata ma rimane area a destinazione agricola.	

AREA OGGETTO DI VARIANTE (n. 9)

Incremento dell'area di pertinenza dell'attività esistente del Molino, attualmente a destinazione "agricola" e la variante prevede la nuova destinazione d'uso "Aree artigianali e commerciali confermate"

FOTO AEREA	ESTRATTO VARIANTE PRG
	
ESTRATTO TAV. P2	ESTRATTO TAV. P4
	
BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE
	Aree di elevato interesse agronomico m.i.10
ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR	
Tali modifiche è coerente con il PPR in quanto diminuisce leggermente le aree di espansione.	
CONCLUSIONI	
Coerente con il PPR in quanto diminuisce leggermente le aree di espansione	

5. Conclusioni

Le modificazioni soddisfano tutte le condizioni di cui all'art. 17 c. 5 della L.R. 56/77 e s.m.i. in quanto i contenuti delle variazioni in quanto:

- Le modifiche in sintesi costituiscono **semplici e puntuali correzioni non sostanziali** di elaborati (cartografia tav. P1, P2, P3, P4 oltre a specificazioni normative per art. 12 punto 9 lettera I delle N.T.A. e per schede di zona di area Ba, Ba2, Ca4 Cb1 e area Dd4).
- **non modificano** l'impianto strutturale del P.R.G.C. vigente, con particolare riferimento alle modificazioni introdotte in sede di approvazione;
- **non modificano** la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale o comunque non generano situazioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale;
- La variante **modifica la quantità delle aree per servizi** di cui all'artt. 21 e 22 della L.R. 56/77 s.m.i. prevedendo un aumento di 1.362 mq di servizi compresa nel limite ammesso di 0,5 mq/abitate (2.790×0.5) = 1.395 mq
- la variante **diminuisce la capacità insediativa residenziale** prevista all'atto dell'approvazione del P.R.G.C. vigente e quindi non emerge la necessità di formare "prospetto numerico" della capacità insediativa residenziale, la quale non ha subito alcuna modifica,
- la variante **diminuisce complessivamente la superficie territoriale industriale**, artigianale e quindi non emerge la necessità di formare "prospetto numerico"
- **non riguardano** e quindi non incidono sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modificano la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico recata dal P.R.G.C. vigente;
- **non modificano** gli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 24 della L.R. 56/77 s.m.i., nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti.
- Le modifiche **non riguardano e non mutano** gli aspetti connessi con le **verifiche di compatibilità ambientale, paesaggistica, acustica**, con le previsioni e le indicazioni della **planificazione sovracomunale** (P.T.R. e P.P.R. della Regione Piemonte, P.T.P. della Provincia di Asti) e con i contenuti del sito UNESCO per i "paesaggi vitivinicoli di Langhe, Roero, Monferrato".
- Le modifiche **non incidono in alcun modo sulla "struttura generale dei Vincoli** nazionali e regionali indicati dal P.R.G.

Specificazioni e integrazioni conseguenti a parere enti, controdeduzioni ad osservazioni ecc

Parere Provincia di Asti

In riferimento alla variante parziale in oggetto (adottata con D.C.C. n. 4 del 18/03/2025), si evidenziano nel seguito i contenuti del parere in merito al pronunciamento di compatibilità con relative risposte:

Requisiti formali degli atti e degli elaborati:

1. Gli elaborati tecnici non contengono:

- gli estremi della deliberazione di adozione su ciascun elaborato tecnico;
- le firme del Sindaco, del Segretario Comunale e del Responsabile del Procedimento.

Risposta: gli elaborati sono stati adeguati e integrati con le richieste ricevute.

2. In merito alle Norme di Attuazione e alle Schede di sintesi normativa:

- è opportuno che le modifiche siano evidenziate all'interno del testo integrale originario, come previsto dalla Circolare del Presidente della Giunta regionale del 18 luglio 1989, n. 16 /URE (evidenziando opportunamente stralci, modifiche ed integrazioni);

Risposta: l'elaborato delle schede di sintesi normativa della presente variante viene adeguato alla richiesta e pertanto le modifiche saranno riportate nel testo integrale. Per quanto riguarda l'elaborato delle NTA, in accoglimento della richiesta del parere della Provincia la modifica prevista nella variante viene eliminata.

Estratto art.12 punto9 lettera H

...omissis

E' consentito realizzare unità immobiliari destinate all'abitazione, in misura non superiore a due unità per ogni edificio di proprietà, nonché attrezzature di carattere turistico-ricettivo, per pubblici esercizi e per attrezzature ricreative, di ristoro, sportive sociali o culturali.

- con riferimento alle Schede di sintesi normativa, si segnala che la riduzione della superficie territoriale per le aree Dd4.1 e Dd2 determina anche una riduzione della Superficie copribile (Sc) in funzione del rapporto di copertura previsto. In sede di approvazione definitiva della variante è pertanto necessario procedere in tal senso.

Risposta: le schede di sintesi normativa vengono integrate con inserimento dei dati aggiornati di superficie copribile e fondiaria conseguenti alla riduzione della superficie territoriale.

3. La Relazione Illustrativa non contiene:

- il capitolo specifico che illustra il rapporto tra la variante parziale e il Ppr, secondo quanto previsto dall'Allegato B di cui al Decreto del Presidente della Giunta regionale del 22 marzo 2019, n. 4/R (Regolamento regionale attuativo del Piano paesaggistico regionale).

Risposta: La relazione viene integrata con l'allegato B del Regolamento attuativo del PPR, vedi capitolo 4.4 della presente relazione.

4. In merito alle Tavole di progetto della variante:

- si ricorda che l'aggiornamento di tutti gli elaborati del piano regolatore vigente, in modo tale che essi possano sostituire le tavole originarie di P.R.G., è espressamente richiesto dalla legge al momento dell'approvazione definitiva della variante.

Risposta: La presente variante prevede la modifica di tutti gli elaborati che contengono le aree soggette a modifica

Con riferimento all'introduzione di specifica normativa di cui all'art. 12 punto 9 lett. H) delle Norme di Attuazione del PRG, che prevede lo stralcio del limite alla realizzazione "fino a due unità immobiliari per ogni edificio di

proprietà", trattandosi di previsione a carattere generalizzato (e non puntuale) e riferito potenzialmente a tutti gli edifici esistenti nelle aree agricole, abbandonati o non più necessari all'attività agricola, si ritiene che tale modifica normativa non possa essere valutata in questa proposta, ma debba essere trattata nell'ambito di un procedimento di variante diverso da quello di variante parziale (rif. Circ. 12/PET/1998).

Risposta: il progetto definitivo della presente Variante parziale, in accoglimento della suddetta richiesta elimina la specificazione normativa i cui all'art. 12 punto 9 lett. H) delle NTA, rimanendo pertanto mutata la previsione vigente.

Con riferimento all'intervento di ridefinizione di area in centro storico come area a servizi di interesse generale (Fb12), nel rispetto della condizione di cui alla lett. h) comma 5 dell'art. 17 della L.R. 56/77, si evidenzia che non sono ammissibili con il procedimento di variante parziale modifiche alle norme di tutela e salvaguardia dei beni interni al c.s. o che recano disposizioni riguardanti gli interventi esercitabili sui beni di che trattasi e/o le destinazioni di uso ammissibili negli stessi (rif. Atto di indirizzo - Indicazioni per il corretto svolgimento del procedimento formativo delle varianti parziali ai piani regolatori generali e della relativa pronuncia da parte della Provincia (aprile 2019)", DCP 44/2019); si ritiene in particolare che non possa essere modificato il livello di tutela del bene, evitando la possibilità di interventi maggiormente invasivi rispetto a quelli già previsti da PRG. Tale condizione deve pertanto essere accertata di sede di approvazione definitiva della variante, esplicitando le motivazioni e le scelte adottate nel rispetto di quanto messo in evidenza.

Risposta: la presente variante parziale, si limita in sintesi ad individuare l'edificio esistente e la sua pertinenza come "area a servizi", in quanto acquisita alla disponibilità pubblica. Non è prevista alcuna modificazione alle norme che riguardano il livello di tutela dell'edificio.

VERIFICA DI COMPATIBILITÀ DELLA VARIANTE PARZIALE RISPETTO AL PTP O I PROGETTI SOVRACOMUNALI APPROVATI

Con riferimento agli aspetti di compatibilità con il Piano Territoriale Provinciale di cui al presente paragrafo, si esprimono le seguenti valutazioni riferite a ciascuno degli interventi proposti dalla variante:

- Intervento di Ampliamento dell'area artigianale e commerciale confermate all'interno della zona Ba:
 - L'area in ampliamento, classificata in PRG vigente quale area agricola, risulta ad oggi già utilizzata come area di pertinenza e l'ambito risulta dotato di accesso diretto dalla S.P. 592. In questa sede, si valuta esclusivamente la modifica urbanistica (rispetto al PTCP), specificando che gli interventi già realizzati non possono ritenersi legittimati nell'ambito del procedimento in oggetto e che la valutazione di tali aspetti è riconosciuta nella responsabilità del Comune.

Risposta: In relazione a quanto sopra si specifica che la previsione della variante non è rivolta a legittimare un intervento già realizzato in quanto gli interventi riscontrabili nell'ambito interessato sono stati regolarmente autorizzati sia per quanto riguarda le opere di sistemazione esterna dell'area definita da PRG vigente come "agricola" sia per quanto riguarda le strutture di servizio realizzate nell'area definita dal PRG vigente come "Aree artigianali e commerciali confermate". A titolo illustrativo si riportano comunque i riferimenti ai titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Calamandrana

- "opere di sistemazione terreno con scavi di sbancamento e realizzazione di nuova apertura su capannone per costruzione piazzale e accessi" SCIA del 01/01/2021
- nuova costruzione di struttura fissa per attività produttiva e costruzione muro di sostegno permesso di costruire oneroso n. 2501 anno 2022 e parere commissione locale del paesaggio n. 41/2022

- Per l'area in oggetto (o a facoltà del Comune, per tutte le aree artigianali e commerciali confermate all'interno della zona Ba) deve essere garantito il recepimento degli indirizzi e criteri di compatibilità di cui all'art. 35 comma 5.1 delle NdA del PTP.

Risposta: il recepimento degli indirizzi e criteri di compatibilità di cui all'art. 35 comma 5.1 delle NdA del PTP risulta essere già stato oggetto di verifica nell'ambito della più recente variante strutturale n.11 (approvata con D.C.C. n. 01 del 13/04/2012 pubblicata sul B.U.R. n.19 del 10/05/2012)

- L'area è prospiciente alla S.P. 592, definita dal PTP come Viabilità di II^ livello, per la quale prevede debbano essere adottati *“gli accorgimenti necessari affinché non siano previsti accessi diretti a servizio degli insediamenti. Gli accessi sono da garantirsi attraverso idonea viabilità locale; per le intersezioni della viabilità locale con la viabilità principale, sono adottate le tipologie di incrocio previste dalla normativa vigente, individuando soluzioni atte ad evitare le interruzioni dei flussi di traffico”*. Il tratto della strada dove insiste l'accesso risulta dismesso dalla Provincia al Comune a far data dal 02/05/2023; pertanto, in questa sede, il Servizio Viabilità della Provincia non è chiamato ad esprimersi.

Il Comune, ai fini della compatibilità della variante al PTP (con riferimento agli oggetti della variante), in sede di approvazione definitiva, dovrà provvedere a quanto sopra indicato, esplicitando all'interno della Relazione Illustrativa il recepimento di quanto richiesto.

Risposta: gli accessi relativi alla SP 592 sono stati regolarmente autorizzati dalla Provincia sulla base di previsioni progettuali di dettaglio che garantiscono pertanto la coerenza con gli indirizzi e i criteri del PTP.

Nell'ambito della presente procedura si prende atto di quanto esplicitato in merito alla verifica di coerenza con il Ppr, secondo quanto riportato all'interno del capitolo 4.4 della Relazione Illustrativa, in cui si esplicita che *“i contenuti della variante sono stati sostanzialmente verificati nella loro coerenza complessiva (...)”*. Si segnala, però che, così come richiesto dal Decreto del Presidente della Giunta regionale del 22 marzo 2019, n. 4/R (Regolamento regionale attuativo del Piano paesaggistico regionale (Ppr)), la Relazione Illustrativa deve essere corredata *“da uno specifico capitolo corredato da tavole o cartogrammi che illustra il rapporto tra la variante e il Ppr e dimostra come lo strumento urbanistico rispetti le previsioni del Ppr, secondo quanto previsto dall'Allegato B”* di cui al richiamato DPGR.

Risposta: La relazione viene integrata con l'allegato B del Regolamento attuativo del PPR, vedi capitolo 4.4 della presente relazione.

Il Comune, nell'ambito della procedura di variante in oggetto, sulla base di quanto dichiarato all'interno della D.C.C. di adozione, ha proceduto ad attivare il procedimento di Verifica di Assoggettabilità alla VAS; nel merito, si precisa al Comune che qualora le risultanze conducano alla non necessità di sottoporre la variante alla Valutazione Ambientale Strategica, in sede di approvazione definitiva, il PRGC dovrà risultare integrato con tutte le prescrizioni (contenute all'interno del parere motivato redatto dall'Autorità Ambientale) derivanti dalla verifica di assoggettabilità stessa; diversamente dovrà essere attivato il processo di VAS. In ogni caso il Comune prima di poter procedere all'approvazione definitiva della variante dovrà aver concluso il necessario procedimento previsto. Il rispetto di quanto disposto dalla normativa vigente in materia è riconosciuto nella responsabilità del Comune.

Risposta: il comune ha regolarmente attivato il processo di VAS che si è concluso con il provvedimento conclusivo dell'organo tecnico proposto che ha escluso la necessità di valutazione ambientale strategica. Tuttavia in relazione ai contenuti del suddetto provvedimento conclusivo si evidenziano nel seguito le integrazioni di dettaglio che la presente variante accoglie con l'inserimento nella scheda di sintesi Ba concentrico *“Per l'ambito identificato in cartografia di PRG con il numero 4 (tav. n. P2) della presente variante valgono le seguenti specificazioni:*

- *All'atto della previsione di intervento a seguito della variante approvata saranno specificate le misure compensative connesse con le caratteristiche dell'effettivo intervento che sarà previsto.*
- *in sede di presentazione di pratica edilizia riferita agli interventi di riordino degli spazi esistenti anche con i relativi ampliamenti si prevede:*
 - *la predisposizione di valutazione previsionale di impatto acustico.*
 - ***La progettazione e realizzazione una quinta a verde con utilizzo di essente autoctone”***

Il territorio del Comune di Calamandrana risulta interamente interessato dalle perimetrazioni (buffer zone) del progetto UNESCO *“I paesaggi vitivinicoli del Piemonte: Langhe - Roero e Monferrato”*. Il Comune ha provveduto (nel 2018) a dare avvio al Tavolo di Lavoro Preliminare di cui alla D.G.R. n. 26-2131/2015, senza provvedere alla definizione dello Studio di Analisi Paesaggistica in condivisione con Regione e Provincia, a cui avrebbe dovuto fare seguito l'adeguamento del PRG alle indicazioni di tutela per il sito UNESCO ai sensi della richiamata DGR regionale. Si invita pertanto il Comune a procedere con gli adempimenti richiamati. Per la presente variante il Comune è tenuto condurre una verifica volta ad accertare che le previsioni poste in essere

non entrino in contrasto con gli obiettivi e le disposizioni normative del progetto UNESCO e ponendo maggiore attenzione agli elementi che maggiormente richiedono tutela (come ad esempio per gli interventi interessati da medio-elevato grado di sensibilità visiva).

Risposta: le verifiche effettuate per quanto riguarda le previsioni specifiche della presente variante parziale, anche in quanto complessivamente si produce una riduzione delle superfici edificabili e pertanto una riduzione dei relativi impatti attesi, si evidenzia che in relazione agli obiettivi e alla disposizioni della normativa Unesco non sono emersi particolari elementi di contrasto. Si evidenzia inoltre che l'attuazione degli interventi è sottoposta ad alcune specifiche valutazioni, conseguenti ai pareri ricevuti anche nell'ambito della verifica di assoggettabilità alla vas, che garantiscono il corretto inserimento rispetto al contesto. a riguardo si segnala in particolare la prescrizione di *"progettazione e realizzazione una quinta a verde con utilizzo di essente "autoctone"*. Si evidenzia inoltre che i futuri interventi sono sottoposti al parere della Commissione Locale del paesaggio in quanto area in buffer-zone Unesco.

Verifica di assoggettabilità alla VAS

La procedura di valutazione di VAS si è conclusa con il parere dell'organo tecnico comunale che, sulla base dei pareri ricevuti ha escluso la necessità a valutazione ambientale strategica. In riferimento ai contenuti di risposta al parere Arpa, così come individuati nel parere dell'organo Tecnico VAS si evidenziano nel seguito le integrazioni (le quali comunque non mutano la sostanza dei contenuti urbanistici così come espressi nel progetto preliminare di variante) che sono inserite negli elaborati del progetto definitivo della presente variante parziale.

Nella Scheda delle aree "Ba concentrico" viene introdotto uno specifico riferimento all'ambito 4 interessato dalla variante come già riportato nel capitolo precedente.

Controdeduzioni alle osservazioni ricevute

In riferimento al "documento di controdeduzioni alle osservazioni ricevute", oggetto di specifica deliberazione, viene accolta un'osservazione, in quanto non comporta modifiche sostanziali alle previsioni della variante trattando di una specifica modalità di completamento dell'area che non muta alcun modo le sue caratteristiche e norme di attuazione. Si riporta nel seguito il testo della controdeduzione:

"l'ambito interessato può essere valutato come riferibile sostanzialmente a quello oggetto di variante in area Ca4 e pertanto si prevede l'inserimento nella scheda Ca4 a margine delle note della seguente specificazione: "Nei limiti della volumetria totale prevista è ammessa la possibilità di completamento edificatorio con PdC per lotti già definiti all'interno di PEC approvato ed in corso di validità in cui sia stata comunque assolta la dismissione delle aree a servizi e per infrastrutture previste."