

**REGIONE PIEMONTE**  
**PROVINCIA DI CUNEO**

---

**COMUNE DI NARZOLE**  
**PIANO REGOLATORE GENERALE**

(APPROVATO CON D.G.R. N. 41-32041 DEL 14/021984)

**VARIANTE PARZIALE N. 20**

n° 11 sulla Variante 2004

(ai sensi del 5° comma art. 17, L.R. 56/77 e succ. mod. ed int.)

---

**RELAZIONE**  
**E RAPPORTO PRELIMINARE**

---

**PROGETTO PRELIMINARE**  
**ADOTTATO CON**

**D.C. NR.**

**DEL**

PRONUNCIA DELLA PROVINCIA

D.D. NR.

DEL

PROGETTO DEFINITIVO  
APPROVATO CON

D.C. NR.

DEL

---

**Sindaco:**

**Segretario Comunale:**

**Responsabile del Procedimento:**

---

**PROGETTO**

**Direttore tecnico**  
**e Progettista**

Arch. Fabio GALLO

# INDICE

## PARTE PRIMA:

### RELAZIONE DELLA VARIANTE PARZIALE – ASPETTI URBANISTICI

1.	PREMESSA.....	pag.	3
2.	LA SITUAZIONE URBANISTICA.....	pag.	4
3.	OBIETTIVI ED OGGETTI DELLA VARIANTE.....	pag.	6
3.1	Risagomatura dell'Area terziaria di nuovo impianto 2/T2.1sr (ad uso sportivo-ricreativo per il gioco del Golf) e 2/T2.3ric (ad uso ricettivo).....	pag.	7
3.2	Aggiornamenti documentazione di P.R.G. ....	pag.	11
3.3	Stralcio totale o parziale della capacità edificatoria e/o della superficie territoriale in aree residenziali esistenti.....	pag.	12
3.4	Stralcio superficiale e modifiche relative ad aree pro- duttive.....	pag.	14
3.5	Modifiche di carattere normativo .....	pag.	16
4.	VERIFICA DELLE MODIFICHE APPORTATE.....	pag.	18
5.	VERIFICA DI COMPATIBILITA' CON IL PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA .....	pag.	28
5.1	Premessa .....	pag.	28
5.2	Criteri della classificazione acustica .....	pag.	28
5.3	Aree oggetto di modifiche urbanistiche e verifiche .....	pag.	29
5.4	verifiche .....	pag.	30
6.	VERIFICA DELLA COMPATIBILITA' CON LA CARTA DI SINTESI .....	pag.	34
7.	VERIFICA DI COMPATIBILITÀ DELLE PREVISIONI DI VARIANTE CON IL P.P.R.....	pag.	37
7.1	Parte prima della Relazione di Compatibilità della Variante con il P.P.R. ai sensi del Regolamento Re- gionale n.4/R del 22/03/2019.....	pag.	39
7.2	Parte seconda della Relazione di Compatibilità della Variante con il P.P.R. ai sensi del Regolamento Re- gionale n.4/R del 22/03/2019.....	pag.	44

PARTE SECONDA:  
ASPETTI AMBIENTALI DEL RAPPORTO PRELIMINARE

1.	IL QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO.....	pag. 85
1.1	Le norme comunitarie e dello Stato .....	pag. 85
1.2	Le norme regionali .....	pag. 85
1.3	Il procedimento della verifica preventiva .....	pag. 86
2.	LE INFORMAZIONI UTILI PER LA FASE DI VERIFICA.....	pag. 87
2.1	Riferimento normativo.....	pag. 87
2.2	Generalità.....	pag. 87
2.3	Analisi delle modifiche previste .....	pag. 88
2.4	Caratteristiche del piano .....	pag. 125
2.5	Caratteristiche degli effetti e delle aree che possono essere interessate.....	pag. 126
2.6	Misure di mitigazione .....	pag. 127
	ALLEGATI .....	pag. 128

# **PARTE PRIMA: RELAZIONE DELLA VARIANTE PARZIALE – ASPETTI URBANISTICI**

---

## **1. PREMESSA**

Il Comune di Narzole, dotato di Piano Regolatore Comunale Generale (nel prosieguo identificato come P.R.G.C.) formato ai sensi della L.R. 56/77 e s.m. ed i., intende variare il proprio strumento urbanistico al fine di soddisfare alcune necessità legate a differenti settori. Come verrà descritto in modo dettagliato nel prosieguo, la variante in questione è motivata da un sicuro interesse pubblico in quanto si origina dall'esigenza di agevolare l'attuazione sotto il profilo urbanistico di alcune previsioni dello strumento urbanistico tali da evitarne la staticità e dunque perseguendo gli obiettivi di sviluppo sociale ed economico del territorio comunale, per ridefinire alcuni ambiti di piano e per introdurre puntuali specificazioni di carattere normativo. La natura delle modifiche che si intendono apportare al P.R.G.C. vigente è tale da consentire l'utilizzo delle procedure di cui ai commi 5, 6, 7, 8 e 9 dell'art. 17 della L.U.R.: Si ritiene pertanto di poter procedere mediante l'istituto della cosiddetta "variante parziale" la cui approvazione è di competenza esclusivamente locale. Per le necessarie verifiche atte alla dimostrazione della legittimità di tale procedimento si rimanda al successivo punto 4. Altro aspetto da prendere in considerazione sono le ricadute che la procedura di V.A.S. può determinare sulla presente variante urbanistica. In particolare, le disposizioni statali con il D. Lgs. 152/06 e s.m. e quelle regionali con quanto previsto dalla L.U.R., precisano i casi in cui Piani o loro varianti debbono essere sottoposti a procedura di Valutazione (preventiva fase di verifica di assoggettabilità o direttamente in processo valutativo) o casi di esclusione. Per quanto riguarda le varianti parziali, queste sono, a seguito delle modifiche alla L.U.R. introdotte con la L.R. 3/2013 e la L.R. 17/2013, di norma assoggettate alla fase di Verifica di V.A.S. al fine di verificare le ricadute paesaggistico-ambientali delle previsioni di variante. Solo alcune fattispecie di varianti, per particolari adeguamenti dello strumento urbanistico a norme/opere specifiche, sono escluse ex-lege dal procedimento di V.A.S.; caso nel quale non si ricade.

Si provvede pertanto, contestualmente all'adozione del progetto preliminare di variante, a svolgere la fase di verifica di assoggettabilità a V.A.S. secondo le disposizioni di legge. A tal fine nella presente relazione, che nella prima fase procedurale costituisce anche il Rapporto Preliminare (in particolare la parte seconda), si forniscono le informazioni ed i dati necessari per accertare le ricadute ambientali della variante utili ai soggetti competenti in materia ambientale a valutare gli interventi, sulla base dei quali l'Organo Tecnico Comunale potrà formulare il parere di competenza "Provvedimento di Verifica" decidendo l'assoggettamento o meno della variante alla fase di Valutazione. In caso di esclusione, in tale provvedimento, potranno essere dettate prescrizioni di carattere ambientale da recepire in sede di P.R.G.

## **2. LA SITUAZIONE URBANISTICA**

Il Comune di Narzole è dotato di P.R.G.C. formato ai sensi del titolo III della L.U.R., ed approvato con D.G.R. 41-32041 del 14/02/1984.

Successivamente l'Amministrazione Comunale ha formato una prima Variante Generale approvata con deliberazione G.R. n. 24-25865 del 21/06/1993 ed una Variante n. 2 approvata con deliberazione G.R. n. 56-44888 del 18/04/1995.

Il P.R.G. è stato poi modificato sia attraverso le Varianti parziali n. 1, n. 2 n. 3 e n. 4, approvate dal Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 17, 7° c. L.R. 56/77 e L.R. 41/97, e sia mediante le "Modifiche" 1 e 2, approvate dal C.C. ai sensi dell'art. 17, 8° c. L.R. 56/77 e L.R. 41/97.

L'Amministrazione ha quindi formato la Variante n. 3 che per i temi e le problematiche affrontate non ha potuto essere risolta mediante le procedure semplificate entrate in vigore con la L.R. n. 41/97 ed ha quindi seguito le procedure ordinarie di approvazione, con il concorso cioè, della Regione che ha provveduto ad approvarla con D.G.R. n. 33-5717 del 03/04/2002.

Sulla variante n. 3 ormai vigente, è stata predisposta la variante parziale denominata "1/2002" con la quale sono state perfezionate ed adeguate alcune previsioni di piano non perfettamente congruenti.

La variante parziale 1/2002 è stata approvata con deliberazione C.C. n. 23 del 25/06/2002.

Successivamente l'esigenza di soddisfare alcune necessità legate alle infrastrutture, ai settori residenziale, produttivo e dei servizi pubblici e per migliorare la normativa hanno indotto l'Amministrazione a formare una ulteriore variante parziale, la quale è stata denominata variante parziale n. 1/2003.

La variante parziale n. 1/2003 è stata approvata con deliberazione c.c. n. 17 del 23/04/2003.

Nella stessa seduta di Consiglio l'Amministrazione ha provveduto ad approvare il proprio Regolamento edilizio conforme al modello regionale; si è reso, conseguentemente, necessario adeguare le norme di P.R.G. al nuovo regolamento edilizio.

La variante parziale n. 2/2003, approvata con d.c. n. 40 del 29/09/2003, è stata redatta prioritariamente con questa finalità.

Successivamente è stata formata la variante parziale 1/2004 al fine di risolvere alcune problematiche inerenti tutti gli aspetti del piano. La variante parziale 1/2004 è stata approvata con d.c. n. 14 del 12/05/2004.

Il rispetto delle prescrizioni di legge e la necessità di adeguare lo strumento urbanistico al Piano di Assetto Idrogeologico del bacino del Po (P.A.I.) oltre che alla nuova di-

sciplina sul commercio al dettaglio, hanno indotto l'Amministrazione comunale ad avviare le procedure per la formazione di una nuova variante che, per le tematiche affrontate assume valenza di carattere generale. Tale variante, denominata "variante 2004", è stata approvata con D.G.R. n° 31-7401 del 12/09/2007.

Contemporaneamente alla formazione della "variante 2004" è stata redatta una variante parziale, denominata "variante parziale 1/2005", avente per oggetto due modifiche in area residenziale ed una concernente la ridefinizione di un'area per servizi.

La variante parziale 1/2005 è stata approvata con deliberazione C.C. n°15 del 03/05/2005.

L'esigenza di soddisfare alcune necessità legate alle infrastrutture, ai settori residenziale, produttivo, dei servizi pubblici e per migliorare la normativa vigente, ha indotto l'Amministrazione a formare quattro nuove varianti parziali, denominate: n. 10 "1^ sulla Variante 2004" approvata con d.c. n. 14 del 04.08.2009; n. 11 "2^ sulla Variante 2004" approvata con d.c. n. 23 del 04.02.2010; n. 12 "3^ sulla Variante 2004" approvata con d.c. n. 35 del 29.11.2010; n. 13 "4^ sulla Variante 2004" approvata con d.c. n. 36 del 29.11.2010 e n°14 "5^ sulla Variante 2004" approvata con d.c. n. 19 del 17.05.2012; nr. 15 "6^ sulla Variante 2004" approvata con d.c. n. 35 del 30.11.2015; nr. 16 "7^ sulla Variante 2004" approvata con d.c. n. 32 del 27/07/2016; nr. 17 "8^ sulla Variante 2004" approvata con d.c. n. 33 del 27.07.2016.

Successivamente, al fine di soddisfare nuovi puntuali fabbisogni del settore residenziale, produttivo e ricettivo, si è reso necessario predisporre una nuova variante parziale, denominata 18 "la n. 9 sulla Variante 2004", approvata con d.c. n. 34 del 27/09/2017.

È stata poi approvata una modifica non costituente variante ai sensi dell'art. 17, c. 12 lett. a) della L.R. 56/77, relativa alla correzione di un errore materiale individuato sulla carta di sintesi della pericolosità geomorfologica, approvata con d.c. n. 5 del 29/04/2019.

Recentemente, al fine di affrontare una nuova necessità legata principalmente al settore residenziale, si è reso necessario predisporre la variante parziale n. 19 "la n. 10 sulla Variante 2004" la quale è stata adottata con delibera di consiglio n. 5 del 28/05/2020 ed è in fase di approvazione finale.

Ad oggi, al fine di soddisfare nuove esigenze e necessità urbanistiche, di cui l'Amministrazione Comunale è venuta a conoscenza, legate a differenti settori, si rende indispensabile dare corso alla redazione di una nuova variante parziale contrassegnata con il n. 20 "la n.11 sulla Variante 2004".

### **3. OBIETTIVI ED OGGETTI DELLA VARIANTE**

Come anticipato sin dalla premessa, con la presente variante si intende dare soddisfazione ad alcune necessità, di cui l'Amministrazione Comunale è venuta a conoscenza in tempi recenti, che interessano differenti settori. Come si vedrà in seguito non tutte le previsioni di variante comportano rideterminazioni della capacità edificatoria di piano (modifica tra le più comuni che si effettuano in sede di procedimento di variante parziale) ma che allo stesso modo possono risultare particolarmente indispensabili affinché gli "attori" che agiscono sul territorio possano riscontrare le giuste condizioni atte a soddisfare le principali esigenze così da portare a compimento quanto programmato dal P.R.G.. Si deve dunque evidenziare che sovente può verificarsi uno scostamento tra quanto ipotizzato nella formazione o revisione dello strumento urbanistico e le condizioni che in realtà si riscontrano alla data di attuazione della programmazione. I fattori che possono influenzare tale discordanza sono quelli più comuni (sociali, economici, etc.) ma allo stesso tempo anche i più difficili da prevedere, soprattutto in considerazione che la media temporale su cui un piano regolatore si basa è convenzionalmente di un decennio.

Tale difficoltà ha trovato nell'attuale periodo di depressione economica un fattore amplificatore che ha quantomeno influenzato il parametro temporale delle ipotesi di sviluppo in un territorio comunale. Pertanto, gli strumenti urbanistici, al fine di non accentuare tale difficoltà, devono ricercare, per quanto possibile, di potersi adattare alle situazioni intervenute modificandosi con tempistiche e modalità attuative adatte, così da evitare un maggiore grado di staticità. Il procedimento maggiormente adatto per tale scopo è quello delle cosiddette varianti parziali che è caratterizzato da un iter preciso dai tempi contenuti; anche se con le ultime modifiche apportate alla L.R. 56/77, introdotte dalla L.R. 3/2013 prima e dalla L.R. 17/2013 poi, sono venute a dilatarsi proprio le tempistiche indispensabili per giungere all'approvazione. Tale fattore coincide con la necessità di assoggettare la totalità (fanno eccezione infatti limitati casi) delle varianti ai piani regolatori al procedimento di V.A.S.; comprese dunque anche le varianti parziali. Sempre le ultime disposizioni regionali in materia di pianificazione urbanistica hanno mutato considerevolmente il campo applicativo del procedimento di variante parziale, introducendo nuove specifiche limitazioni sulle tipologie di modifiche consentite che devono essere accuratamente verificate in sede di redazione della variante e puntualmente richiamate negli atti deliberativi del procedimento, pena la nullità della variante. Rimanendo ancora in tema di novità legislative introdotte, si deve rimarcare il nuovo compito attribuito alla Provincia in quanto ente cui spetta il controllo dell'effettiva correttezza applicativa del procedimento di variante parziale.

Ciò premesso si evidenzia che un P.R.G.C., affinché si qualifichi come efficiente, deve configurarsi come strumento capace di adattarsi e modificarsi con tempi che siano il più possibile contenuti e per quanto possibile coincidenti con quelli della vita sociale ed in particolar modo di quelli dell'economia. Pare infatti evidente che uno strumento urbanistico, del quale vi sia pure una dotazione di previsioni sufficienti per i singoli settori (esem-

pio residenziale piuttosto che produttivo), non idoneo a “seguire” i mutamenti delle esigenze sia pressoché inutile. Da qui l’importanza che le varianti parziali hanno condotto dal ’97, data nella quale sono state introdotte nel nostro ordinamento, sino ad oggi e la speranza di poterne continuare l’applicazione in modo costante e semplicistico, ovviamente con i dovuti controlli, verifiche e cautele.

La presente variante viene redatta dal Comune di Narzole successivamente alle consistenti modificazioni intervenute a livello regionale in materia urbanistica nel corso dell’anno 2013. A tal proposito si vedrà, successivamente nel dettaglio, che occorre prevedere puntuali verifiche, da integrare con ogni procedimento che si intraprende, atte a dimostrare l’applicabilità del procedimento di variante parziale; pertanto, viene nel presente testo dedicato un intero capitolo: il punto quattro seguente.

### **3.1 Risagomatura dell’Area terziaria di nuovo impianto 2/T2.1sr (ad uso sportivo-ricreativo per il gioco del Golf) e 2/T2.3ric (ad uso ricettivo) (Estratto 1)**

Il PRGC vigente, nella Tavola n.1.2 “Progetto di PRG: Territorio Comunale “ in scala 1:5.000, prevede un ambito per insediamenti terziari di nuovo impianto contrassegnato con la sigla T2 con funzioni sportivo-ricreative destinato a verde attrezzato per il gioco del Golf ( 2/T2.1sr) e funzioni ricettive ( 2/T2.3ric ).Tale ambito confina con un’area a medesima destinazione ubicata nel Comune di Novello e sulla quale recentemente è stata adottata una Variante Parziale che ha comportato la ripermimetrazione della stessa .

Negli anni passati, vennero attivate le procedure per la realizzazione di un campo da golf a 9 buche nell’area situata nel Comune di Novello comprendente anche la costruzione di alcuni edifici residenziali e per la ristrutturazione a destinazione ricettiva di un edificio esistente nell’area del Comune di Narzole (Cascina Emilio sotto zona 2/T2.3ric). Il predetto campo da golf a 9 buche dopo essere stato per vari anni aperto oggi è da tempo chiuso e versa in uno stato di abbandono.

Recentemente , una nuova proprietà , motivata dalla convinzione che l’area nel suo complesso certamente rivesta un ruolo di primo piano fra le attività che hanno la potenzialità di sostenere e incrementare l’attuale trend di sviluppo turistico ricettivo delle Langhe , ha acquisito, anche attraverso procedure fallimentari curate dal Tribunale e altre acquisizione di società che li detengono, la quasi totalità dei terreni interessati dell’attuale ambito “Golf” sui territori dei due Comuni di Narzole e Novello.

Negli intendimenti della nuova proprietà vi è quindi la realizzazione del campo da golf a 18 buche che interessa i terreni ubicati nei due Comuni citati in sintonia con gli accordi sottoscritti e gli intendimenti espressi da entrambe le Amministrazioni Comunali ,

accordi che pongono le loro basi proprio nel riconoscimento dell'importanza strategica a livello territoriale dello sviluppo di quest'area , sia per la parte sportiva che turistico-ricettiva e sulla base dei quali il Comune di Novello , come anzidetto, ha adottato ed è in fase di approvazione , una Variante Parziale al PRGC di ripermetrazione dell'area Golf che unitamente a quella oggetto della presente Variante Parziale nel Comune di Narzole , permetterà l'avviarsi dell'effettivo completamento delle previsioni urbanistiche della zona nel suo insieme.

Questa iniziativa nel suo complesso rappresenta il concretizzarsi dell'idea che sta alla base del progetto stesso, ossia quella di offrire una struttura di prestigio capace di generare ulteriore richiamo turistico sul territorio delle Langhe, integrandosi alle attrattive già ad oggi esistenti ed ampliandole, proponendo sistemazioni ricettive di significativa importanza e nuove occasioni di intrattenimento.

L'attuazione di questa iniziativa potrà offrire ai turisti che già frequentano le Langhe, un'ulteriore possibilità di svago sportivo e ricreativo che, oltre ad incrementare il numero delle presenze e la permanenza delle stesse, genererà un'ulteriore ricaduta positiva sulle strutture turistico-ricettive esistenti.

Si rende necessario però , per poter realizzare tale progetto , effettuare una ripermetrazione dell'area identificata come "Aree per insediamenti terziari di nuovo impianto 2/T2" al fine di ovviare al fatto , come segnalato al Comune dalla nuova proprietà che detiene la proprietà della maggioranza dei terreni compresi nella predetta area terziaria 2/T2 che un terzo, proprietario di alcune aree a medesima destinazione sin dall'inizio inserite nel perimetro del campo da golf, non abbia mai , nonostante le molteplici proposte di acquisto dei terreni, manifestato la disponibilità alla vendita degli stessi ( né ai precedenti né agli attuali proprietari delle aree circostanti aree del golf) , ostacolando così di fatto la realizzazione del campo che , con la attuale perimetrazione , ma senza le predette aree, non può svilupparsi sulle 18 buche , necessarie per dare compiutezza alla previsione urbanistica vigente.

Per tale motivo, la proprietà maggioritaria ha proceduto all'acquisizione di altri terreni, adiacenti all'attuale perimetro dell'area Golf che includendo gli stessi nell'area sportiva permetterà di realizzare il campo e sarà funzionale al completo sviluppo delle attività sull'area.

La presente Variante Parziale pertanto mantiene le aree di proprietà di terzi già attualmente comprese all'interno dell'ambito "Aree per insediamenti terziari di nuovo impianto -T2" al fine di non ledere i diritti di terzi ed invece si inseriscono nella stessa area terziaria le nuove aree recentemente acquisite in modo tale da avere a disposizione gli spazi necessari per consentire il completamento del campo da golf a 18 buche e contestualmente ridefinire la zona a destinazione ricettiva al fine di, in un immediato futuro , proporre un ampliamento della struttura alberghiera oggi esistente con successiva Variante al Piano.

Le superfici oggetto della presente Variante Parziale sono identificate nella Tavola n.1.2 “Progetto di PRGC: Territorio Comunale “che le identifica come “Aree per insediamenti terziari di nuovo impianto –T2 e a loro volta sono distinte in due sottozone:

- a) Sottozona 2/T2.1sr = area sportivo-ricreativa all’interno della quale sono ammesse attività sportive private (c8), in particolare alla pratica del gioco del golf (art.19, comma 1 delle NTA);
- b) Sottozona 2/T2.3ric = area ricettiva all’interno della quale sono ammesse destinazioni d’uso turistico-ricettive quali strutture alberghiere ed extralberghiere (compresa la somministrazione di bevande all’interno delle stesse) (d1), attività di somministrazione alimenti e bevande (c3), attività sportive private (c8) ed attività di spettacolo ed intrattenimento private (c9), (art.19, comma 1 delle NTA);

entrambe disciplinate dagli artt. 19, 20 e 41 delle Norme di Attuazione del PRGC.

Come precedentemente descritto la Variante prevede la ripermimetrazione dell’ambito normativo sopracitato come di seguito specificato:

- 1) Inclusione in Area per insediamenti terziari di nuovo impianto sottozona 2/T2.1sr di nuovi terreni acquisite dalla nuova proprietà attualmente in zona agricola in quanto necessari per lo sviluppo del campo da golf;
- 2) Stralcio di aree attualmente identificate come Aree per insediamenti terziari di nuovo impianto sottozona 2/T2.1sr in area agricola in quanto non necessarie allo sviluppo del campo da golf;
- 3) Inclusione di aree attualmente identificate come zona agricola in Area per insediamenti terziari di nuovo impianto sottozona 2/T2.3ric –ricettive;
- 4) Trasformazione di area attualmente identificata come Area per insediamenti terziari di nuovo impianto sottozona 2/T2.1sr in Area Terziaria sottozona 2/T2.3ric;
- 5) Trasformazione di area attualmente identificata come Area per insediamenti terziari di nuovo impianto sottozona 2/T2.3ric in Area Terziaria sottozona 2/T2.1sr;
- 6) Mantenimento delle aree di proprietà di terzi nell’Area per insediamenti terziari di nuovo impianto sottozona 2/T2.1sr;

La presente Variante comporta quindi le seguenti modifiche quantitative:

- 1) Inserimento in area terziaria sottozona 2/T2.1sr = + mq. 15.989
- 2) Inserimento in area terziaria sottozona 2/T2.3ric = + mq. 19.874

TOTALE + mq. 35.863

Essendo la Superficie Territoriale delle aree terziarie pari a mq. 399.781, l'incremento ammesso del 6% è pari a mq. 23.987; con le precedenti varianti parziali si sono accantonati mq. 36.316; quindi rimangono a disposizione ancora mq. 60.303 (23.987 + 36.316). Con la presente Variante Parziale n.20 come precedentemente descritto si utilizzano mq.35.863 mantenendo una quantità residua di mq.24.440 utilizzabile per future esigenze di settore. Si ritiene utile evidenziare che il dato di mq.24.440 risulta essere maggiore della quantità di incremento prevista ex lege (6% richiamato di cui all'art. 17 della L.U.R.) e pertanto con la previsione descritta il Comune mantiene inalterate le possibilità di sviluppo del territorio originariamente previste e soprattutto si mantiene pressoché inalterata la dotazione dell'impianto originario dello strumento urbanistico.

Si precisa che gli incrementi della Superficie Territoriale non comportano tuttavia modifiche quantitative ai parametri edilizi ed urbanistici vigenti; infatti rimangono invariate sia le quantità vigenti riportate agli artt.20, 41, punti 19 e 20 e nella Tabella di Zona che le destinazioni d'uso, come di seguito specificato. Date le destinazioni d'uso particolari assentite e la contenuta edificazione prevista, non si rende necessario assoggettare (così come valutato già in sede di introduzione della previsione originaria) le trasformazioni alla formazione di un SUE preliminare, ritenendo invece maggiormente consoni e comunque pubblicamente garantisti l'impiego del permesso di costruire convenzionato così come regolamentato dall'art. 28 bis del D.P.R. 380/01 e s.m.i..

Pertanto nella sottozona 2/T2.1.sr è ammessa la sola pratica del gioco del golf, non sono ammesse nuove costruzioni ad eccezione delle strutture accessorie ad uso ricovero, magazzino, locali di servizio per gli addetti.

Nella sottozona 2/T2.3ric ad uso ricettivo è ammesso dal PRGC vigente il recupero degli immobili esistenti con ampliamento e completamento della S.U.L non superiore a mq 200 e a realizzazione di una struttura accessoria per locali tecnici non superiore a mq 70 di S.U.L.

Verificata la correttezza procedimentale dal punto di vista urbanistico, che verrà ancora approfondita al punto quattro della presente relazione, si può affermare che le ricadute dei due interventi descritti non abbiano carattere negativo ma, anzi, consentano una migliore e più funzionale attuazione della previsione del campo da golf strutturato con le necessarie 18 buche ed una più celere realizzazione della strada in loc. Bricco dei Neri evitando procedure espropriative nei confronti di più proprietari che comporterebbero anche costi considerevoli per la comunità.

### 3.2 Aggiornamenti documentazione di P.R.G. (Estratto 1)

Data l'occasione di intervento sullo strumento urbanistico-vigente, in modo particolare sugli elaborati grafici facenti parte di quest'ultimo, si intende apportare un'ulteriore modifica derivante da aggiornamenti veri e propri di una indicazione riportata.

In primo luogo, si intende dare corso ad un aggiornamento relativo a quella che risulta attualmente essere l'individuazione sulle tavole di Piano di un'area soggetta a bonifica, posta a est del territorio comunale all'interno dell'area "per insediamenti terziari di nuovo impianto" a destinazione sportivo-ricreativa 2/T2.1sr. Il sito attualmente indicato come soggetto a bonifica sulle tavole di piano risulta ad oggi pienamente bonificato, come certificato dal documento emesso dalla Provincia di Cuneo allegato al presente elaborato, e ne viene dunque stralciata la previsione che risulta non più necessaria.

Altro aspetto puntuale valutato con la presente variante interessa una specifica previsione infrastrutturale o meglio un tratto di viabilità. Il PRGC vigente (vedasi la Tavola n.1.2 "Progetto di PRG: Territorio Comunale "in scala 1:5.000) prevede in Loc. Bricco dei Neri un nuovo tracciato stradale in sostituzione della viabilità esistente in quanto a seguito di uno smottamento franoso, verificatosi da oltre un decennio, parte della medesima non è più transitabile e ad oggi non è stata ancora ricostruita.

Il movimento franoso ha interessato anche una casa colonica per la quale il Piano vigente, che ha contrassegnato con una specifica simbologia (rappresentata con asterisco all'interno di un quadrato) sulla Tavola n.1.2, consente la sua demolizione e ricostruzione in altro ambito spostandola dalla zona franosa e quindi in area geologicamente idonea. Infatti, nella Legenda è riportata la seguente dicitura: "*Immobilabile con possibilità di rilocalizzazione per motivi geologico-tecnici*".

Con la presente Variante Parziale n.20 si propone una modifica della localizzazione della previsione viabilistica inserita nel PRG vigente in quanto questa non ha mai trovato attuazione e dunque con un evidente non soluzione della criticità definitasi. La proposta progettuale della presente variante, con la quale si individua un nuovo tracciato, ha quale obiettivo il conseguimento della risoluzione del problema dell'interruzione viaria ovviando ai maggiori problemi e criticità riscontrati. In particolare la soluzione promossa, oltre ad essere più breve e quindi meno impegnativa dal punto di vista economico, risulta anche più funzionale ed interessa per la quasi totalità terreni in disponibilità della proprietà che realizzerà l'intervento di rilocalizzazione del fabbricato richiamato. La stessa si è dichiarata disponibile a mettere a disposizione tutti i terreni necessari su cui insiste una porzione del nuovo tracciato stradale nonché a realizzare direttamente a proprie spese l'opera per poi cederla al Comune nelle forme che questo riterrà opportune. Tale operazione è subordinata ad un intervento edilizio soggetto a permesso di costruire convenzionato così come regolamentato dall'art. 28 bis del D.P.R. 380/01 e s.m.i..

Pertanto, la previsione della porzione del tratto di strada che interessa terreni attualmente non in proprietà ma per il quale la società che realizzerà il campo da golf si è resa

disponibile ad acquisirli non costituisce apposizione di vincolo preordinato all'esproprio di cui all'art.9 del D.P.R. n.327/2001.

Occorre introdurre all'art.41, punto 27 "2/E" una prescrizione puntuale che disciplinerà l'acquisizione, realizzazione e successiva cessione al Comune della nuova strada.

### **3.3 Stralcio totale o parziale della capacità edificatoria e/o della superficie territoriale in aree residenziali esistenti (Estratti 2, 3, 5 e 6)**

Come detto in precedenza, la presente variante parziale al P.R.G. vigente interessa in modo specifico anche il settore residenziale prevedendo alcuni interventi. L'Amministrazione Comunale, in tempi più o meno recenti, ha infatti raccolto e vagliato alcune segnalazioni e richieste formulate principalmente per soddisfare bisogni afferenti a tale ambito che prevedono soprattutto delle riduzioni della capacità edificatoria in specifici ambiti oggetto di segnalazione da parte delle proprietà. Tale ultimo aspetto è particolarmente importante poiché qualora si dovesse verificare una nuova richiesta previsionale, come di fatto già determinatosi con il presente procedimento, questa potrà trovare soddisfazione. Infatti, la possibilità di poter soddisfare le richieste di aree edificabili, che ovviamente determinano l'inserimento di una nuova capacità edificatoria all'interno del piano, può avvenire sostanzialmente con due modalità operative. La prima è quella di intraprendere una procedura di variante strutturale con la quale risulta ammissibile prevedere nuovi volumi quali incrementi alle previsioni di P.R.G. (ovviamente rispettando alcune disposizioni normative di carattere gerarchico sovraordinato che vanno a regolamentare le scelte sia di ubicazione che quantitative); la seconda tipologia è connessa all'utilizzo del procedimento semplificato delle cosiddette varianti parziali. Quest'ultima scelta però implica il rispetto di alcune specifiche regole atte a limitarne l'utilizzo. Tra queste, oltre ad alcune prescrizioni connesse alla possibilità di localizzazione (modificate recentemente con l'emanazione della L.R. 3/2013 e 17/2013), ve ne è una molto importante che ne preclude in modo determinante l'applicazione, ovvero l'impossibilità di incrementare la capacità insediativa residenziale. Ciò fa sì che non si possano prevedere volumi aggiuntivi, rispetto alle previsioni dello strumento urbanistico generale approvato, consentendo però la loro rilocalizzazione in altre zone del territorio comunale idonee.

Tutto quanto detto sino ad ora serve per introdurre le modifiche che verranno descritte in seguito. Sono infatti, come precisato precedentemente, pervenute all'Amministrazione Comunale alcune puntuali richieste di rinuncia all'edificabilità attribuita dal Piano su aree per le quali l'intera o parte della proprietà, avente proprie motivazioni e comunque in modo preponderante per motivi economici, non ritiene più utile mantenere in essere tali previsioni poiché non paiono esservi ad oggi le condizioni che avevano condotto alle scelte pianificatorie.

Proprio grazie a questa tipologia di rinunce, comportanti una contrazione della vo-

lumetria realizzabile, è possibile poter disporre di una capacità edificatoria da poter reimpiegare in ambito territoriale ove si riscontri esservi un'esigenza che risulta quindi direttamente legata ad un fabbisogno abitativo. Codesta possibilità fa sì che il P.R.G. non risulti essere uno strumento eccessivamente "statico" e pertanto incapace di adattarsi in tempi idonei al mutare dei fattori socio-economici che sono tra gli elementi principali su cui si basa uno strumento urbanistico efficiente. Per tali considerazioni la duttilità di piano, offerta da queste operazioni, ricerca il perseguimento di un indubbio interesse pubblico.

Quale prima tipologia di modifica riguardante il settore residenziale, si ha lo stralcio parziale dell'area 1/R4.10, facente parte dell'ambito delle "Aree di recente edificazione a capacità insediativa residua". Trattasi di un ampio ambito residenziale che si individua a sud del concentrico, per il quale, con il presente procedimento si prevede lo stralcio di alcune porzioni di superficie territoriale a cui le rispettive proprietà intendono rinunciare come aree edificabili. I mappali interessati da tale stralcio sono due e sono posti in zone differenti posti all'interno del medesimo ambito residenziale. La prima porzione di area residenziale oggetto di stralcio ricade su parte del mappale n. 165 del Fg. 24 del Catasto, nei pressi della Strada Vicinale della Garavera. Viene stralciata e riconvertita alla destinazione "agricola di rispetto agli abitati" E1 una quantità superficiale fondiaria pari a mq. 994 (ST mq. 1.075) con conseguente recupero di una quantità di volumetria realizzabile per tale settore pari a mc. 795,2. La seconda porzione di area 1/R4.10 oggetto di stralcio si trova in una zona compresa tra Via Gavotta e Via Silvio Pellico ricadente sul mappale n. 42 del Fg. 24. Viene stralciata e riconvertita alla destinazione di "verde privato" inedificabile una quantità di superficie fondiaria pari a mq. 6.098 (= ST), che consente di rientrare in possesso di una volumetria assentita pari a mc. 4.878,4, utilizzabile per future esigenze di settore.

Altro intervento che si intende descrivere riguarda una modifica del tutto analoga a quelle descritte in precedenza che riguarda l'area "di recente edificazione a capacità insediativa esaurita" 1/R3.3 che si trova a nord del concentrico lungo Via Cavour. I mappali interessati dal cambio di destinazione sono i numeri 247 e 361 censiti al Fg. 13 del Catasto. La quantità superficiale interessata misura mq. 1.773 e viene riconvertita alla destinazione di verde privato inedificabile, senza produrre alcun recupero di volumetria realizzabile data la natura satura dell'ambito in cui si opera.

Si descrive al presente punto il cambio di destinazione di un mappale attualmente posto all'interno della perimetrazione dell'area "di nuovo impianto" 1/R6.6. La zona in oggetto si individua a nord-ovest del concentrico nei pressi di Via Risorgimento. Il lotto interessato è il n. 210 censito al Fg. 16 del Catasto, che viene completamente riconvertito alla destinazione "agricola di rispetto agli abitati" E1, per una superficie pari a mq. 496 ed un recupero di volumetria pari a mc. 322,4 utilizzabile per future esigenze di settore.

Altro intervento, analogo a quelli già descritti in precedenza, riguarda lo stralcio totale dell'area residenziale "di nuovo impianto" 1/R6.4 attualmente individuata in Piano a nord-ovest del concentrico in una zona posta nei pressi di Via San Girolamo Emiliani. L'area ricade sui mappali n. 60, 61, 215, 219, 221 e 228 del Fg. 16 del Catasto. La superficie interessata da stralcio riguarda una quantità pari a mq. 16.217 che vengo completa-

mente riconvertiti alla destinazione “agricola di rispetti agli abitati” E1, comportando un recupero volumetrico pari a mc. 10.541, che restano in dotazione del Piano per future esigenze di settore.

Viene infine descritta al presente punto la lieve revisione della perimetrazione dell’annucleamento rurale AR attualmente individuato in Piano presso borgata Taricchi, a sud del territorio comunale. Per l’annucleamento in oggetto viene previsto, oltre ad un aggiornamento catastale della zona interessata, un parziale stralcio superficiale che risulta sostanzialmente essere un aggiornamento dello strumento di Piano alla reale situazione vigente. Il mappale interessato da cambio di destinazione è parte del n. 536 del Fg. 32, che viene riconvertito alla destinazione agricola produttiva E, per una superficiale pari a mq. 3.003.

Riassumendo, con le operazioni descritte al presente punto si torna in possesso di una quantità di un volume edificabile pari a mc. 16.537.

Relativamente ai calcoli volumetrici si rimanda allo schema di verifica riportato al successivo punto quattro.

### **3.4 Stralcio superficiale e modifiche relative ad aree produttive (Estratti 4 e 7)**

Per il settore produttivo-artigianale si prevedono, al presente punto, variazioni consistenti nella riduzione e contrazione delle previsioni insediative dello strumento urbanistico vigente. Tale tipologia di modifiche risulta essere estremamente importante poiché assicura una dotazione di capacità edificatoria che ritorna in gioco per poter essere impiegata nuovamente. La nuova disponibilità consente dunque di mantenere/incrementare la caratteristica che contraddistingue questo strumento urbanistico; ovvero la sua flessibilità e capacità di adattamento alle situazioni che si presentano nel corso della sua validità.

Ciò detto, entrando nel vivo della tipologia di modifica qui apportata, si prevede, sempre in ragione dell’attuale periodo economico-finanziario che caratterizza il presente decennio ed in particolar modo i settori produttivi, di dare seguito ad alcune richieste formulate dalla proprietà di alcuni terreni dalle quali è stata specificatamente manifestata la volontà di rinunciare alla capacità edificatoria sviluppata da tale superficie. Pertanto, si è deciso di assecondare tali esigenze private senza però mettere in alcun modo in discussione le restanti superfici. Ciò si determina ridefinendo il perimetro di due zone, riconvertendone alcune porzioni alla destinazione agricola, senza in tal modo determinare alcuna ricaduta, diretta o indiretta, negativa o possibile generatrice di eventuali criticità connesse alla futura trasformazione ed ultimazione dei complessi previsti. La capacità edificatoria utilizzabile che ne deriva viene momentaneamente mantenuta in disponibilità assieme agli altri residui oggetto di procedimenti analoghi effettuati con precedenti varianti parziali, ai quali è possibile ancora aggiungere gli incrementi assentiti ex lege, per soddisfare nuove esigenze che si dovessero manifestare sul territorio comunale.

La prima area oggetto di parziale stralcio si individua a sud del Concentrico, in un ambito posto presso Via Cuneo. La modifica descritta al presente punto riguarda l'area "per insediamenti produttivi esistenti confermati e di completamento" classificata con la sigla 1/P1.5, per la quale viene previsto un parziale stralcio superficiale. La zona oggetto di stralcio riguarda una superficie dalle dimensioni pari a mq. 2.395, ricadente su parte dei mappali n. 177 e 385 del Fg. 32 del Catasto. Tale superficie, attualmente a destinazione produttiva, viene dunque riconvertita totalmente alla destinazione agricola produttiva E.

Secondo intervento che si intende descrivere al presente punto, del tutto analogo al precedente, riguarda lo stralcio totale di un'area produttiva attualmente individuata in piano. L'area oggetto di stralcio si individua a sud del Concentrico, lungo la Via del Bricco. La modifica descritta al presente punto riguarda l'area "per insediamenti produttivi di nuovo impianto" classificata con la sigla 1/P2.2, per la quale, come anticipato, viene previsto il totale stralcio superficiale. La zona oggetto di stralcio riguarda una superficie dalle dimensioni pari a mq. 7.235, ricadente sul mappale n. 50 del Fg. 33 del Catasto. Tale superficie, attualmente a destinazione produttiva, viene dunque riconvertita totalmente alla destinazione agricola E.

Si intende descrivere al presente punto un'ulteriore modifica relativa al settore produttivo relativa alla revisione della distribuzione interna delle aree servizi attualmente individuate cartograficamente all'interno dell'area "per insediamenti produttivi esistenti confermati e di completamento" 2/P1.1, situata nei pressi di B.ta Costangaresca a nord del territorio comunale. All'interno di quest'ambito si intende modificare il posizionamento interno di una porzione di aree servizi a verde, attualmente posta in una posizione difficilmente raggiungibile situata in fondo al lotto di proprietà e di difficile realizzazione. Viene dunque spostata tale individuazione in posizione più consona in fregio alla SP12, su parte del mappale n. 149 del Fg. 6 del Catasto. Dei mq. 2.500 che vengono traslati ne viene ricollocata cartograficamente una quantità pari a mq. 1.500, mentre per la restante porzione (mq. 1.000) viene concessa la possibilità di monetizzazione.

Riassumendo, al presente punto si stralcia una quantità di superficie territoriale a destinazione produttiva pari a mq. 9.706 (2.395 + 7.311), utilizzabile per future esigenze di settore.

Evidentemente non occorre effettuare altri approfondimenti del caso poiché che trattasi di semplici operazioni di parziale stralcio superficiale di aree produttive con recupero di capacità edificatoria secondo le quantificazioni dimensionali precisate nel punto dedicato alle verifiche. Anche le valutazioni ambientali, oggetto della parte seconda del presente documento risultano essere evidentemente positive connesse alla conservazione di suolo destinato all'uso agricolo.

### 3.5 Modifiche di carattere normativo

Altro argomento trattato con la presente variante urbanistica riguarda alcuni specifici interventi aventi carattere normativo poiché si rendono possibili tramite azioni volte a modificare e/o integrare le disposizioni dello strumento urbanistico vigente dettate all'interno del testo delle "Norme di Attuazione". Questo elaborato è infatti un elemento fondamentale che costituisce un piano regolatore, poiché se è pur vero che sugli atti cartografici sono rappresentate le previsioni, sia quelle concernenti aree e luoghi esistenti che quelle di progetto vero e proprio, è altrettanto vero che queste da sole non possono essere sufficienti per darne una piena e concreta attuazione. Pare infatti impossibile poter dettare e comunicare, sia a professionisti attuatori che agli operatori dell'Amministrazione che debbono far applicare il P.R.G., tutte informazioni che risultano indispensabili sulle tavole dello strumento urbanistico che, come consuetudine, sono semplicemente suddivise in due famiglie; una conoscitiva e di ricognizione ed una di progetto e pianificazione vera e propria. Su tali elaborati grafici vengono riportate una molteplicità di informazioni e previsioni che però necessitano di "regole" che vengono dunque dettate in due modalità. La prima deriva dalla diretta applicazione di normative statali, regionali, di settore o comunque di carattere sovraordinato, la seconda invece è quella propria delle norme di piano che hanno la funzione di entrare nel dettaglio specifico del P.R.G.. Infatti, le norme così definite "sovraordinate" non possono materialmente avere un "grado" di definizione tale da potersi configurare in modo indistinto su un ampio territorio, che possa essere quello Nazionale piuttosto che regionale, e dunque potendo conoscere solo alcuni aspetti della pianificazione tralasciandone altri. Come detto sulle peculiarità e specificità territoriali deve entrare in valutazione e successiva regolamentazione proprio il piano in quanto strumento redatto a scala locale e dell'Amministrazione Comunale stessa, dunque con una conoscenza indubbiamente maggiormente qualificata.

Ovviamente il corpo normativo di piano ha il suo impianto che corrisponde con quello del piano stesso e dunque della sua formazione. Va da sé che nel caso degli anni di applicazione del P.R.G. anche le norme, così come detto per le previsioni insediative, possono divenire vetuste o comunque non rispondere più a pieno alle necessità che mutano con il cambiamento della vita sociale e pertanto con ritmi che sono sempre più veloci e con frequenze ravvicinate. Secondariamente, queste norme, recependo anche quelle di valenza superiore che a loro volta si moltiplicano, devono provvedere ad aggiornamenti al fine di mantenere il giusto raccordo. Pare dunque indispensabile che un P.R.G. efficiente si aggiorni e modifichi non solo nelle vere e proprie previsioni insediative dei singoli settori (residenziale, produttivo, ricettivo, dei servizi, etc.), ma anche nel suo corpo normativo rispondendo ad una molteplicità di bisogni ed esigenze che risultano essere altrettanto importanti quanto le prime. Queste modificazioni possono avvenire con procedimenti urbanistici differenti che debbano essere valutati a seconda della tipologia di intervento, ovvero più propriamente in riferimento alle ricadute dell'intervento normativo. Se infatti, come nel presente caso, si interviene con procedimento di variante parziale la normativa urbanistica regionale impone delle limitazioni che sostanzialmente impediscano la possi-

bilità di intervenire sulle disposizioni di “impianto”, quelle a valenza sovracomunale o che riducono la tutela degli ambiti sottoposti a tutela di cui all’art. 24 della L.U.R.. Dunque, occorre imporre attenzione in tal senso nell’utilizzare il giusto strumento urbanistico alla luce della necessità di modifiche che si intendono apportare. Pertanto si precisa che le modifiche successivamente descritte non hanno carattere tale da configurarle come generali o che impediscano l’impiego della procedura di cui all’art. 17, c.5 della L.R. 56/77 e s.m.i..

Viene effettuata una specifica all’art. 23 delle Norme di Attuazione di Piano, che regolano le aree agricole produttive E.

Laddove, al comma 4.5 dell’articolo citato, si parla di ampliamenti di allevamenti esistenti a distanze inferiori a quelle prescritte e se ne concede l’ampliamento mediante localizzazione sul lato opposto delle stalle esistenti rispetto agli insediamenti che determinano distanza, viene inserita una specifica che ammette, qualora ciò non risulti possibile, di poter effettuare l’ampliamento comunque ponendolo in modo tale da non ridurre le distanze già esistenti.

Tali modifiche non determinano ricadute per le quali si debbano prevedere verifiche di correttezza procedimentale.

#### **4. VERIFICA DELLE MODIFICHE APPORTATE**

Le modifiche precedentemente descritte apportate al P.R.G.C. vigente, come già accennato si configurano quale variante parziale ai sensi del 5° comma, art. 17 della Legge Urbanistica Regionale in quanto vengono soddisfatte tutte le seguenti condizioni:

- a) non modificano l'impianto strutturale del PRG vigente, con particolare riferimento alle modificazioni introdotte in sede di approvazione;
- b) non modificano in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovra-comunale o comunque non generano statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale;
- c) non riducono 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 presente legge;
- d) non aumentano 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 presente legge;
- e) non incrementano la capacità insediativa residenziale prevista all'atto dell'approvazione del PRG vigente nei comuni la cui popolazione residente supera i diecimila abitanti; non incrementano la predetta capacità insediativa residenziale in misura superiore al quattro per cento, nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti, con un minimo di 500 metri quadrati di superficie utile lorda comunque ammessa; tali incrementi sono consentiti ad avvenuta attuazione di almeno il 70 per cento delle previsioni del PRG vigente relative ad aree di nuovo impianto e di completamento a destinazione residenziale; l'avvenuta attuazione è dimostrata conteggiando gli interventi realizzati e quelli già dotati di titolo abilitativo edilizio;
- f) non incrementano 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 nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti, al 3 per cento nei comuni con popolazione residente compresa tra i diecimila e i ventimila abitanti, al 2 per cento nei comuni con popolazione residente superiore a ventimila abitanti;
- g) non incidono sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modificano la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico recata dal PRG vigente;
- h) non modificano gli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 24, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti.

Le operazioni condotte consistono in integrazioni o variazioni allo strumento urbanistico, dettate da nuove necessità o diverse opportunità attuative, che hanno esclusivo rile-

vo locale. In quanto tali non modificano in alcun modo l'assetto strutturale del Piano vigente, ma semplicemente lo adattano a situazioni che si sono meglio precisate nel tempo.

Si precisa ancora che gli argomenti trattati dalla presente variante non contrastano con piani o progetti sovracomunali approvati. Relativamente alle verifiche quantitative atte a dimostrare l'applicabilità della procedura di variante parziale si rammenta che in sede di formazione della presente variante si prevedono interventi relativi a differenti settori.

Il piano ha una capacità insediativa residenziale (C.I.R.) prevista di 4.636 ab.

- Per le aree residenziali si ricorda che con il presente procedimento si determinano alcune modifiche.

Si precisa che con le precedenti varianti parziali si è determinato un residuo di volumetria oggi in disponibilità pari a mc. 23.880 e che pertanto, alla luce delle modifiche intercorse con la presente variante, che comporta un recupero di volumetria pari a mc. 16.537, la nuova quantità volumetrica residua risulta pari a mc. 40.417 (23.880 + 16.537). Tale quantità residua resta in disponibilità e potrà essere utilizzata per mezzo di varianti parziali per future esigenze di settore.

- Relativamente alle aree a standard pubblici si precisa che con la presente Variante Parziale non si apportano modifiche quantitative e, pertanto, si rimanda a quanto operato mediante i precedenti procedimenti di variante.

Essendo gli abitanti teorici insediabili pari a 4.636 ed essendo prevista una variazione di più o meno 0,5 mq/ab, secondi i disposti dell'art. 17, c. 5 della L.U.R., si ha:

$$\text{abit. } 4.636 \times (\pm 0,5) \text{ mq/ab} = \pm 2.318 \text{ mq da poter sfruttare}$$

Nel complessivo delle varianti parziali formulate si sono operati interventi che hanno condotto a modifiche comportanti un incremento superficiale delle dotazioni a standard pari a mq. + 222, e dunque rientrante nel limite imposto dalla L.U.R.;

$$\text{mq. } + 222 \leq 2.318 \text{ mq.}$$

- Relativamente alle aree produttive, si precisa che con la presente variante si apportano modifiche di Superficie Territoriale, pertanto la situazione inerente alla capacità insediativa di questo settore, con lo sfruttamento della possibilità di ampliamento di cui all'art. 17, comma 5, lettera f) della L.U.R., risulta essere modificata.

Essendo la Superficie Territoriale delle aree produttive pari a mq. 320.876, l'incremento ammesso del 6% è pari a mq. 19.252,5; nel complesso delle varianti parziali fino ad oggi approvate si è avuta una riduzione di aree pari a mq. 34.869,7 quindi rimangono a disposizione ancora mq. 54.122,2 (19.252,5 + 34.869,7) per future esigenze.

Con la presente variante si produce una riduzione di superficie pari a mq. - 9.706, por-

tando un saldo complessivo in stralcio di mq. 44.575,7 (34.869,7 + 9.706); quindi rimangono a disposizione ancora mq. 63.828,2 (19.252,5 + 44.575,7) per future esigenze di settore.

- Per quanto riguarda le aree terziarie, si precisa che con la presente variante si deve rilevare, ai fini delle verifiche, che si operano modifiche interessanti tali ambiti, consistenti nella risagomatura dell'area terziaria di nuovo impianto 2/T2(sottozone 1sr e 3rc), pur non apportando modifiche quantitative ai parametri edilizi ed urbanistici vigenti come precisato nel precedente punto 3.1 della presente Relazione. Quindi la situazione inerente alla capacità insediativa di questo settore, con lo sfruttamento della possibilità di ampliamento di cui all'art. 17 comma 5, lettera f) della L.U.R., risulta essere modificata.

Essendo la Superficie Territoriale delle aree terziarie pari a mq. 399.781, l'incremento ammesso del 6% è pari a mq. 23.987; con le precedenti varianti parziali si sono accantonati mq. 36.316; quindi risultano a disposizione ancora mq. 60.303 (23.987 + 36.316). Con la presente Variante parziale si utilizzano mq. 35.863, mantenendo dunque una quantità residua superficiale pari a mq. 24.440, utilizzabile per future esigenze di settore.

Per una rapida verifica si predispose la tabella riassuntiva seguente.

**TABELLE RIASSUNTIVE PER LE VERIFICHE DI CUI ALL'ART.17, C.5**

Variante 2004	<i>Capacità Insediativa Residenziale (C.I.R.)</i> 4.636		S.T. aree Produttive	S.T. aree Terziarie
	Variazione servizi (art. 21 L.U.R.) +/- 0,5	Incremento 4%	320.876	399.781
			0,06	0,06
	<b>2.318 mq</b>	<b>mc</b>	<b>19.252,5 mq</b>	<b>23.986,8 mq</b>

<i>Varianti parziali</i>	<i>aree servizi mq.</i>	<i>aree residenziali mc.</i>	<i>aree produttive Sup.Ter. mq.</i>	<i>aree terziarie Sup.Ter. mq.</i>
VP 10	- 1.919	- 18.138,4	+ 10.836,3	- 59.403
VP 11	+ 3.241	+ 1.650		
VP 12		- 7.550		
VP 13				+ 21.864
VP 14				
VP 15		+ 14.364,4		
VP 16	- 323	- 14.723	- 40.897	
VP 17				
VP 18			- 4.809	+ 1.223
VP 19	- 777	+ 517		
VP 20		- 16.537	- 9.706	+ 35.863
TOTALE MODIFICHE	+ 222	- 40.417	- 44.575,7	- 453
<b>RESIDUO A DISPOSIZIONE</b>	<b>- 2.540 mq</b>	<b>40.417 mc</b>	<b>63.828,2 mq.</b>	<b>24.440 mq</b>
	<b>+ 2.096 mq</b>	<b>+ increm. 4%</b>		

- Data la modifica di variante prevista non si rende necessario produrre gli elaborati (estratti cartografici) atti a verificare la presenza dell'urbanizzazione primaria nell'area oggetto di previsione in quanto trattasi di modifiche urbanistiche che non implicano nuove previsioni quantitative.
  
- Vista la modifica predisposta non si rende necessario provvedere a riportare un estratto della cartografia redatta dal Comune in cui sono state individuate le perimetrazioni dei centri e nuclei abitati ai sensi dell'art.81 della L.R. 56/77 e s.m.i. in quanto trattasi di in quanto trattasi di modifiche urbanistiche che non implicano nuove previsioni quantitative.

Come anticipato al precedente punto a) dell'elenco, sopra riportato, delle condizioni da rispettare affinché si possa operare in sede di variante parziale, si esplicita che, con la presente variante, non si sono operate modifiche contrastanti le modificazioni introdotte in sede di approvazione del P.R.G. e delle sue varianti di carattere strutturale. Si allegano qui di seguito, per confermare quanto enunciato, le delibere di approvazione regionale che sono intercorse sino ad oggi.

Deliberazione della Giunta Regionale 12 novembre 2007, n. 31-7401

**L.R. 5.12.1977 n. 56 e successive modificazioni. Comune di Narzole (CN). Variante strutturale al Piano Regolatore Generale Comunale vigente. Approvazione.**

(omissis)

**LA GIUNTA REGIONALE**

a voti unanimi...

*delibera*

**ART. 1**

Di approvare, ai sensi degli artt. 15 e 17 della Legge Regionale 5.12.1977 n. 56 e successive modificazioni, la Variante strutturale al Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Narzole, in Provincia di Cuneo, adottata e successivamente modificata con deliberazioni consiliari n. 16 in data 3.5.2005 e n. 47 in data 25.9.2006, subordinatamente all'introduzione "ex officio", negli elaborati progettuali, delle ulteriori modifiche specificatamente riportate nell'allegato documento "A" in data 16.10.2007, che costituisce parte integrante del presente provvedimento, fatte comunque salve le prescrizioni del D.L. 30.4.1992 n. 285 "Nuovo Codice della Strada" e del relativo Regolamento approvato con D.P.R. 16.12.1992 n. 495 e successive modificazioni.

**ART. 2**

Con l'approvazione della presente Variante - introdotta le modifiche "ex officio" di cui al precedente Art. 1 - lo Strumento Urbanistico Generale del Comune di Narzole (CN), si ritiene adeguato ai disposti del Piano per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.), approvato con D.P.C.M. in data 24.5.2001.

**ART. 3**

La documentazione costituente la Variante strutturale al Piano Regolatore Generale vigente, adottata dal Comune di Narzole, debitamente vistata, si compone di:

- Deliberazione Consiliare n. 16 in data 3.5.2005, esecutiva ai sensi di legge, con allegato:
- Elab. Relazione
- Elab. Norme di Attuazione e tabelle di zona
- Tav.A.1 Analisi dello stato di fatto: infrastrutture e vincoli in scala 1:5000
- Tav.A.2 Analisi dello stato di fatto: infrastrutture e vincoli in scala 1:5000
- Tav.B.1 Analisi dello stato di fatto: struttura insediativa e territoriale Capoluogo in scala 1:2000
- Tav.B.2 Analisi dello stato di fatto: struttura insediativa e territoriale S. Nazario - S. Antonino in scala 1:2000
- Tav.0.1 Legenda tavole di progetto P.R.G. in scala 1:5000
- Tav.0.2 Legenda tavole di progetto P.R.G. in scala 1:2000
- Tav.0.3 Legenda tavole di progetto di P.R.G. in scala 1:5000 con sovrapposizione classi di idoneità alla utilizzazione urbanistica
- Tav.1.1 Progetto P.R.G.: territorio comunale in scala 1:5000
- Tav.1.2 Progetto P.R.G.: territorio comunale in scala 1:5000
- Tav.2.1 Progetto P.R.G.: concentrico in scala 1:2000

- Tav.2.2 Progetto P.R.G.: S.Nazario - S. Antonino in scala 1:2000

- Tav.3 Progetto P.R.G.: centro storico in scala 1:1000

- Tav.4 Progetto P.R.G.: concentrico localizzazione esercizi commerciali esistenti ed individuazione zone di insediamento commerciale ai sensi della L.R. 28/99 e s.m. ed i. in scala 1:2000

- Tav.5.1 Progetto P.R.G.: con sovrapposizione classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica in scala 1:5000

- Tav.5.2 Progetto P.R.G.: con sovrapposizione classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica in scala 1:5000

- Tav.6 Sintesi P.R.G. e situazione comuni contermini in scala 1:25000

- Elab. Osservazioni presentate a seguito del deposito e della pubblicazione del progetto preliminare di variante 2004 al P.R.G. vigente adottato con D.C. n. 37 del 7.9.2004 e relative controdeduzioni assunte con D.C. n. 16 del 3.5.2005

- Elab. Scheda quantitativa dei dati urbani

- Elab. Relazione Geologico - Tecnica

- Tav.A1 Carta Geologico-strutturale in scala 1:10000

- Tav.A2 Carta geodologica in scala 1:10000

- Tav.A3 Carta geomorfologica dei dissesti in scala 1:10000

- Tav.A4 Carta della caratterizzazione litotecnica dei terreni in scala 1:10000

- Tav.A5 Carta delle opere di difesa idraulica censite in scala 1:10000

- Tav.A6 Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica in scala 1:10000;

- Deliberazione consiliare n. 47 in data 25.9.2006, esecutiva ai sensi di legge, con allegato:

- Elab. Relazione integrativa

- Elab. Norme di attuazione e tabelle di zona

- Tav.0.1 Legenda tavole di progetto P.R.G. in scala 1:5000

- Tav.0.2 Legenda tavole di progetto P.R.G. in scala 1:2000

- Tav.0.3 Legenda tavole di progetto di P.R.G. in scala 1:5000 con sovrapposizione classi di idoneità alla utilizzazione urbanistica

- Tav.1.1 Progetto P.R.G.: territorio comunale in scala 1:5000

- Tav.1.2 Progetto P.R.G.: territorio comunale in scala 1:5000

- Tav.2.1 Progetto P.R.G.: concentrico in scala 1:2000

- Tav.2.2 Progetto P.R.G.: S.Nazario - S. Antonino in scala 1:2000

- Tav.4 Progetto P.R.G.: concentrico localizzazione esercizi commerciali esistenti ed individuazione zone di insediamento commerciale ai sensi della L.R. 28/99 e s.m. ed i. in scala 1:2000

- Tav.5.1 Progetto P.R.G.: con sovrapposizione classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica in scala 1:5000

- Tav.5.2 Progetto P.R.G.: con sovrapposizione classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica in scala 1:5000

- Elab. Relazione Geologico Tecnica integrativa.

La presente deliberazione sarà pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte ai sensi dell'art. 61 dello Statuto e dell'art. 14 del D.P.G.R. n. 8/R/2002.

(omissis)

Allegato



16 OTT. 2007

Allegato "A" alla Deliberazione della Giunta Regionale n° 31 - 762  
in data 18-11-07 relativa all'approvazione della Variante 2004 al P.R.G.C.  
vigente del Comune di NARZOLE (CN)

Elenco modificazioni introdotte "ex officio" ai sensi dell'11° comma dell'art. 15  
della L.R. 5.12.1977 n° 56 e s.m.i..

#### MODIFICHE NORMATIVE

Art. 10 – Parametri urbanistici ed edilizi e loro definizioni  
Al punto 3 le parole "e dei parcheggi privati" si intendono stralciate.

Art. 11 – Interventi edilizi e loro definizioni  
Al punto 4.2 paragrafo Elementi Strutturali il testo che recita "E' consentita la  
realizzazione di nuovi solai e soppalchi interni a norma del vigente R.E." si intende  
stralciato e trasferito dentro il successivo punto 5.1.  
Nel disposto finale del punto 4.2 dello stesso paragrafo Elementi Strutturali le parole "i  
nuovi solai ed i soppalchi" si intendono stralciate.  
Al successivo paragrafo Murature Perimetrali, Tamponamenti e Aperture Esterne del  
punto 4.2 il testo che recita da "E' ammesso il recupero." fino a "d'ingombro degli  
stessi." si intende stralciato e trasferito nel successivo punto 5.1.  
Al punto 5.1 alla definizione Elementi Strutturali le parole "senza produrre significative  
modifiche alla sagoma originaria" sono da intendersi sostituite con le parole "purché  
ne sia mantenuto il posizionamento."  
A conclusione dei punti 9, 10 e 11 si intende inserito il seguente disposto: "Si  
richiamano per quanto applicabili i disposti del D.M. 1444/68."

Art. 13 – R – Aree a prevalente destinazione residenziale: destinazioni d'uso ammesse  
A conclusione dell'articolo si intende aggiunto il seguente testo: "4 Nell'addensamento  
A1 è consentita la destinazione d'uso 'commercio al dettaglio' per le tipologie  
consentite dalla D.C.C. n. 46 del 25.9.2006 di criteri di cui all'art. 8 del D.Lgs. 114/98";  
nelle altre zone del territorio urbanizzato la destinazione d'uso 'commercio al dettaglio'  
è ammessa per la realizzazione degli esercizi di vicinato."

Art. 23 – E – Aree agricole produttive  
Al punto 5 le parole "nr. 3 (di cui 2 abitabili oltre ad 1 accessorio)" si intendono  
sostituite con le parole "nr. 2".  
A conclusione del punto 8 si intende aggiunto il seguente disposto: "La superficie  
minima coltivata di riferimento non deve essere inferiore a mt. 1000 e l'altezza media  
interna non superiore a mt. 2,50."  
A conclusione dell'articolo si intende inserito il seguente disposto: "10 Si richiamano in  
ogni caso le vigenti normative igienico-sanitarie sugli allevamenti e sulle fertilizzazioni  
e spandimento dei liquami, previsti dalle leggi e regolamenti regionali e statali di  
settore."



**Art. 25 – Annucleamenti rurali**

Al punto 2 dopo le parole "per residenti nell'annucleamento rurale" si intendono inserite le parole "che non dispongono di abitazione o di altro fabbricato recuperabile alla residenza".

**Art. 30 – Fasce di rispetto**

A conclusione del punto 9 si intende aggiunto il seguente testo: "Maggiori arretramenti dovranno essere osservati qualora le distanze innanzi prescritte risultino inadeguate rispetto alle vigenti normative di settore".

**Art. 31 – Edifici ricadenti in zona impropria**

Al primo comma, lettera d) si intende aggiunto il seguente disposto: "Per quanto attinente al riutilizzo dell'area 2/AS.1 si richiamano in ogni caso e per quanto applicabili le limitazioni di intervento e di destinazione d'uso derivanti dal PAI e dalla normativa regionale sulle linee ed immobili ferroviari dimessi o inutilizzati (L.R. 1 febbraio 2006, n.5)".

**Art. 35 – Aree a verde privato**

Il punto 2 si intende integralmente stralciato.

**Art. 40 – Disciplina per gli insediamenti commerciali di cui.....**

Dopo il punto 8 si intende aggiunto il seguente testo: "9 Nel caso in cui la D.C.C. dei criteri commerciali ammetta la possibilità di riconoscere localizzazioni commerciali L1, nelle idonee porzioni di centro urbano/abitato (fuori da A1) la destinazione commerciale non è da intendersi limitata ai soli esercizi di vicinato."

**Art. 41 – Norme specifiche attinenti a singole aree**

A conclusione del punto 9, dopo la parola "norme", si intende aggiunto il seguente testo: ", fatto salvo quanto stabilito in merito agli arretramenti tra le costruzioni".

A conclusione del punto 10 si intende inserito il seguente testo: "Dovranno inoltre essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- distanza minima dal ciglio stradale mt. 7;
- dotazione minima di mq. 15 per posto letto ad attrezzature a verde e parcheggi nelle misure indicate dall'art. 21.1 lett. c) e d) della L.R. 56/77 e s.m.i.;
- dotazione minima di mq. 2,50 per ogni posto a sedere per parcheggi così come previsti dall'art. 21.1 lett. d) della L.R. 56/77 e s.m.i..

Potranno comunque, a giudizio dell'A.C., essere imposti provvedimenti per ridurre l'impatto paesaggistico-ambientale dell'intervento."

Il secondo comma del punto 13 è da intendersi stralciato e sostituito con il seguente: "La nuova costruzione dovrà essere realizzata con un congruo distacco rispetto al confine con la zona E2 in modo che non risulti visibile dal fondovalle."

Al punto 18, dopo le parole "lungo la provinciale," si intendono aggiunte le seguenti parole: "nel tratto antistante l'area 1/P2.1, e ad almeno 10 mt. dalla Strada Provinciale,".

Inoltre, a conclusione dello stesso punto 18, si intende aggiunto il seguente testo: "La realizzazione e gestione di detta struttura, da destinarsi a servizio degli insediamenti produttivi, sarà soggetta a convenzionamento. Lungo il perimetro dell'area dovrà essere realizzata opportuna fascia alberata con funzione di mitigazione visiva e di



protezione antinquinamento, al fine di assicurare il corretto inserimento degli interventi nel paesaggio circostante, secondo le indicazioni che verranno fornite dall'A.C."  
Al punto 19 il testo che recita da "L'area è destinata a..." fino a "uffici e simili," si intende stralciato.

Note alle Tabelle relative alle zone residenziali e produttive-terziarie

A conclusione delle note di pag. 2 e pag. 9 si intende inserito il seguente testo: "Nota generale: Gli interventi in aree interessate da eventuali contatti acustici critici potranno essere ammessi solo nel pieno rispetto delle vigenti normative acustiche."

Il Dirigente del Settore  
Territoriale di Cuneo  
arch. Franco VANDONE

  
Il Direttore Regionale  
arch. Marco ONVIER

## **5. VERIFICA DI COMPATIBILITA' CON IL PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA**

### **5.1 Premessa**

Nel presente capitolo si procede alla verifica della compatibilità delle modifiche apportate dalla Variante al P.R.G. del Comune di Narzole con il piano di classificazione acustica.

La verifica è necessaria, come richiamato dalla nota 12891/19.9 del 25/08/2003 dell'Assessorato Regionale all'Urbanistica, ai sensi dell'art. 5 della L.R. 52/2000 ed in base alle sue risultanze potrà derivare, ad approvazione avvenuta dello strumento urbanistico, l'eventuale necessità di revisione della classificazione acustica nel contempo definitasi.

La presente analisi fornisce le indicazioni sulla compatibilità o sulle modifiche da apportare per ottenere la compatibilità tra la variante al P.R.G. e la classificazione acustica.

Al termine dell'iter approvativo della variante del P.R.G. si avvierà il processo di revisione della classificazione acustica, se necessario, che, redatta da tecnico competente in acustica, dovrà essere soggetta allo stesso iter approvativo a cui è stato sottoposto il progetto originario.

### **5.2 Criteri della zonizzazione acustica**

Il piano di classificazione acustica adottato sulla base dei criteri e delle indicazioni della D.G.R. 85-3802 del 06/08/01 attribuisce in funzione delle destinazioni d'uso del territorio comunale una propria classe acustica all'interno delle sei classi previste.

E' importante sottolineare che si evidenziano contatti critici tra due aree diversamente classificate quando si registra un salto di due classi della zonizzazione acustica, per cui possono affiancarsi ad esempio aree di classe II con aree di classe III e non di II con IV, salvo che per queste ultime non siano previste fasce di cuscinetto adeguatamente dimensionate.

Si ricorda altresì che le zone urbanistiche inferiori a 12.000 mq si intendono assorbite ed omogeneizzate rispetto alla zona circostante in cui ricadono e che quindi, in tal caso, le attività ivi ospitate debbono adeguarsi ai limiti di immissione propri della zona circostante.

### 5.3 Aree oggetto di modifiche urbanistiche e verifiche

Ai fini della verifica in questione si tratta di evidenziare l'area oggetto della variante con la destinazione prevalente attribuitale, di individuare la classe di zonizzazione acustica attribuita all'area in questione e la classe di zonizzazione acustica delle aree confinanti.

Si potranno così individuare le presenze di eventuali contatti critici, con le possibilità o meno di previsioni di fasce cuscinetto, ed infine definire le necessità di revisione della zonizzazione acustica definita dal Comune.

Nella tabella che segue si riportano dunque gli elementi utili per la verifica e le annotazioni di chiarimento.

Zone urbanistiche previste dal P.R.G. e destinazione prevalente	Classe di zonizzazione acustica della zona	Classi di zonizzazione acustica confinanti	Presenza di contatti critici	Necessità di revisione zonizzazione acustica
2/TR2.1 sr	III	III	NO	NO
2/T2.3 ric	III	III	NO	NO
Viabilità in progetto	III	III	NO	NO
1/R4.10	IV	III – IV	NO	SI
1/R4.10	III	III	NO	NO
1/R6.6	III	III	NO	NO
1/R3.3	IV	II – III – IV	NO	SI
1/R6.4	III	II – III	NO	NO

AR Taricchi	III	III	NO	NO
1/P1.5	VI	V – VI	NO	NO
1/P2.2	III	III	NO	SI

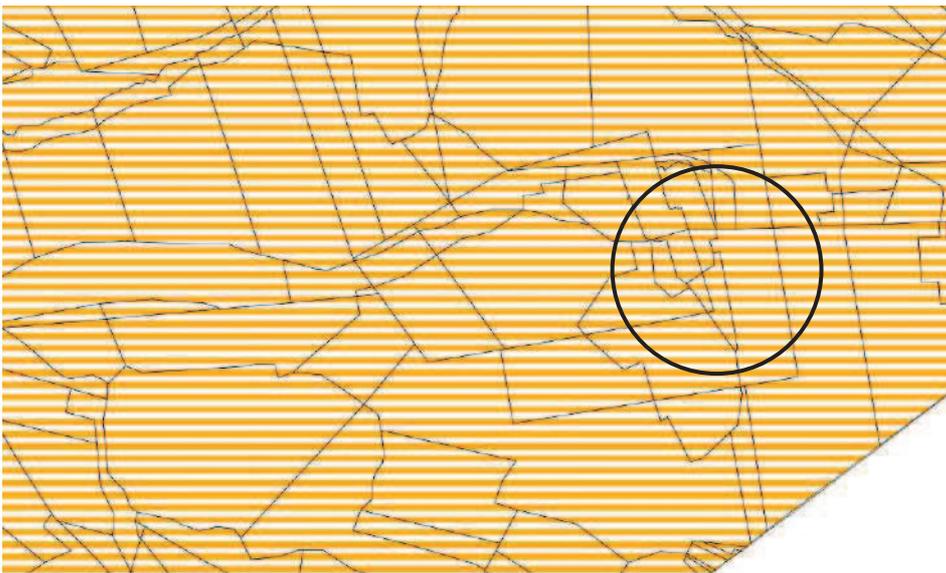
## 5.4 Conclusioni

Le nuove destinazioni d'uso previste dalla variante al P.R.G.C. del Comune di Narzole risultano compatibili con l'attuale piano di classificazione acustica del territorio non presentando contatti critici. In fase di revisione della classificazione acustica sarà necessario effettuare alcuni aggiornamenti.

<i>Classe acustica</i>	<i>Periodo diurno</i>	<i>Periodo notturno</i>
 I	50	40
 II	55	45
 III	60	50
 IV	65	55
 V	70	60
 VI	70	70



2/TR2.1 sr



2/TR2.3 ric



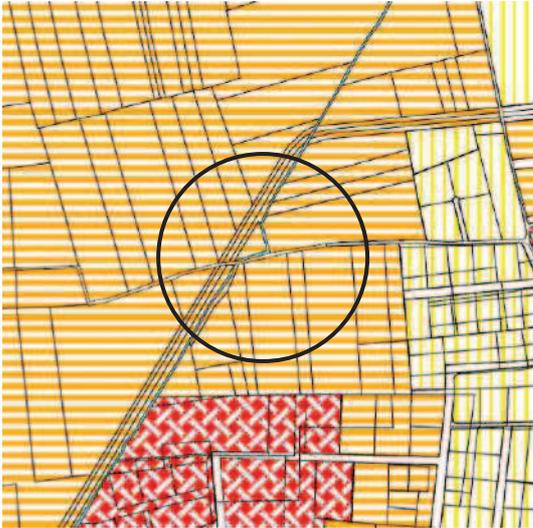
Viabilità progetto



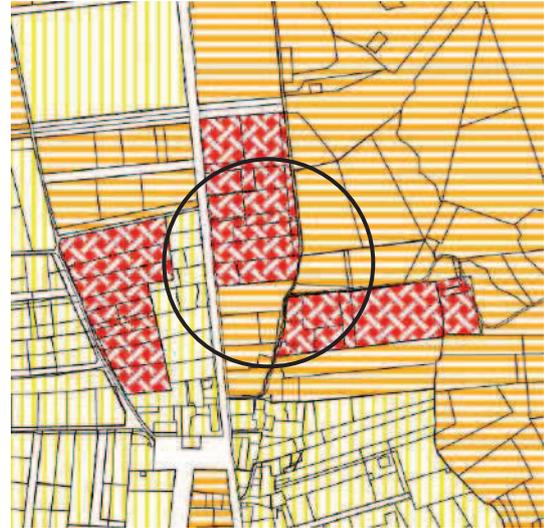
1/R4.10



1/R4.10



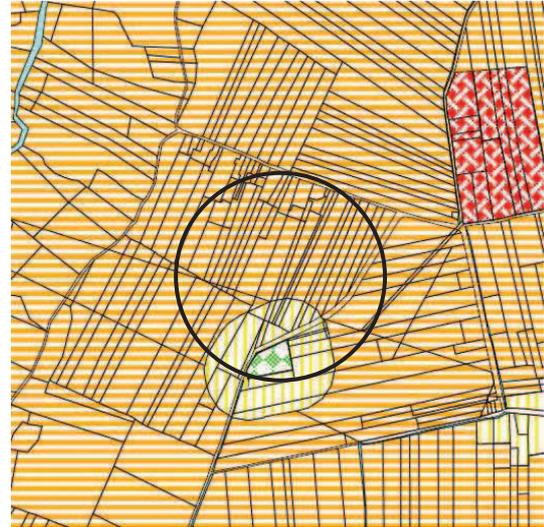
1/R6.6



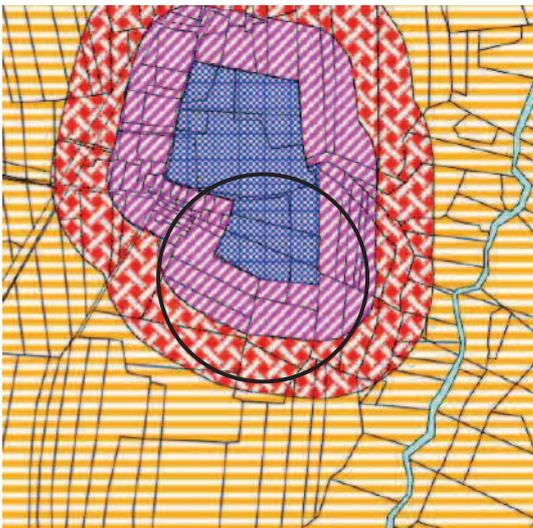
1/R3.3



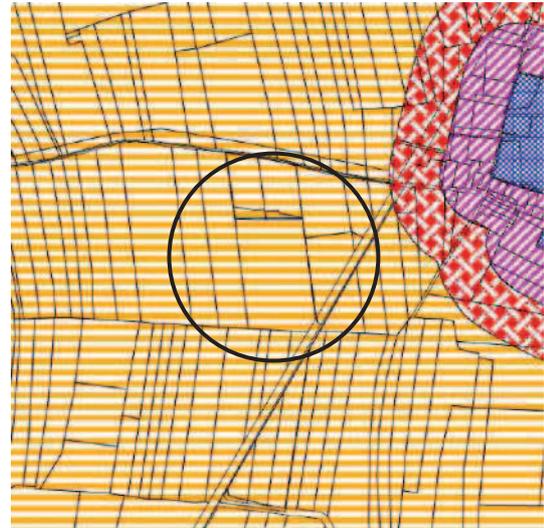
1/R6.4



AR Taricchi



1/P1.5



1/P2.2

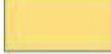
## 6. VERIFICA DI COMPATIBILITA' CON LA CARTA DI SINTESI

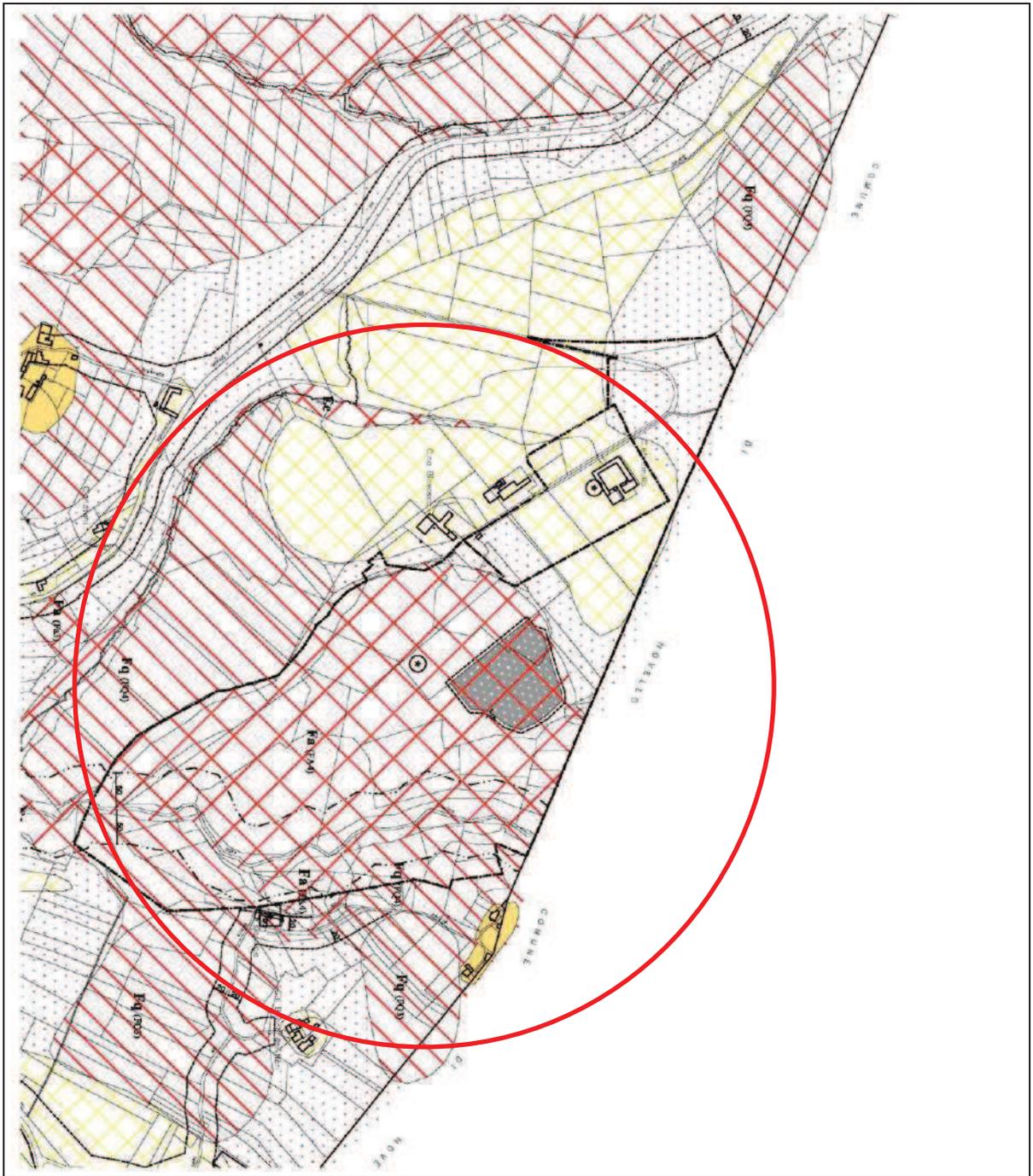
Come anticipato nel punto due precedente, il Comune di Narzole aveva avviato nel 2003 una variante strutturale, denominata appunto "Variante 2003", avente quale unico obiettivo l'adeguamento al P.A.I. e pertanto corredata da studi geologici – tecnici per definire le zone di rischio e quelle di idoneità per la trasformazione urbanistica. Da tali verifiche si sono prodotti una serie di elaborati tecnici atti a rappresentare le caratteristiche territoriali sotto tale aspetto, tra i quali la carta di "Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" debitamente sovrapposta alle tavole di progetto del P.R.G..

Questi elaborati risultano quindi indispensabili al fine di appurare se le scelte urbanistiche, o le modifiche come nel presente caso, siano sotto tale profilo idonee. Si riportano le seguenti specificazioni per le modifiche in cui occorre tale verifica: le aree oggetto di modifica risultano compatibili con l'attuale Carta di Sintesi:

	Zone urbanistiche previste dal PRG a destinazione prevalente	Classe di zonizzazione geologica della zona
T2 Terziaria di nuovo Impianto	Sottozona 2/T2.1sr (campo il gioco del golf)	IIIa1
T2 Terziaria di nuovo Impianto	Sottozona 2/T2.3ric (ricettiva)	II - III
Previsione strada loc. Bricco dei Neri	Viabilità pubblica	IIIa1

## LEGENDA

	<b>CLASSE I</b>	Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non imporre limitazioni alle scelte urbanistiche.
	<b>CLASSE II</b>	Porzioni di territorio a moderata pericolosità geomorfologica, edificabili con l'adozione di moderati accorgimenti tecnici.
	<b>CLASSE III</b>	Porzioni di territorio non edificate, caratterizzate da condizioni di pericolosità geomorfologica tali da impedirne l'utilizzo qualora inedificate, con l'eccezione delle aziende agricole secondo quanto indicato dalle N.T.A.
	<b>CLASSE IIIa1</b>	Porzioni di territorio a pericolosità elevata che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici tali da impedirne l'utilizzo qualora inedificate (dissesti quiescenti, aree con elevata propensione al dissesto).
	<b>CLASSE IIIa2</b>	Porzioni di territorio non edificate caratterizzate da forme di attività geomorfologica recente od in atto (dinamica fluvio torrentizia -dissesti) a pericolosità molto elevata, non utilizzabili ai fini urbanistici.
	<b>CLASSE IIIb2</b>	Porzioni di territorio edificate, nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio edilizio esistente, nuove opere o nuove costruzioni saranno ammesse solo a seguito dell'attuazione dei citati interventi.
	<b>CLASSE IIIb3</b>	Porzioni di territorio edificate ad alta pericolosità geomorfologica e ad alto rischio, nelle quali a seguito della realizzazione delle opere di riassetto sarà possibile solo un modesto incremento del carico antropico. Sono da escludersi nuove unità abitative e complementari.
	<b>CLASSE IIIb4</b>	Porzioni di territorio edificate, a pericolosità elevata, nelle quali anche a seguito della realizzazione di opere di sistemazione, indispensabili per la difesa dell'esistente, non sarà possibile alcun incremento del carico antropico.



## **7. VERIFICA DI COMPATIBILITÀ DELLE PREVISIONI DI VARIANTE CON IL P.P.R.**

La Regione Piemonte con D.C.R. n° 233-35836 del 3 ottobre 2017 ha approvato il Piano Paesaggistico Regionale, pubblicato sul B.U.R. n. 42 del 19 ottobre 2017, e quindi efficace dal giorno successivo. La deliberazione regionale ha stabilito che dall'approvazione del P.P.R. le relative previsioni e prescrizioni sono immediatamente cogenti e prevalenti sulle previsioni dei piani territoriali e urbanistici e tali disposizioni sono contenute all'interno del piano paesaggistico regionale, in particolare nelle norme di attuazione all'art. 3, comma 9, all'art. 13, commi 11, 12 e 13, all'art. 14, comma 11, all'art. 15, commi 9 e 10, all'art. 16, commi 11, 12 e 13, all'art. 18, commi 7 e 8, all'art. 23, commi 8 e 9, all'art. 26, comma 4, all'art. 33, commi 5, 6, 13 e 19, all'art. 39, comma 9 e all'art. 46, commi 6, 7, 8 e 9, nonché nel catalogo dei beni paesaggistici del Piemonte, prima parte, all'interno della sezione "prescrizioni specifiche" presente nelle schede relative a ciascun bene.

Le norme di attuazione del P.P.R. (articolo 46 - Adeguamento al P.P.R.) stabiliscono che gli enti che svolgono funzioni in materia di pianificazione (Province, Comuni, ecc.) conformano ed adeguano gli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica alle disposizioni del P.P.R. entro ventiquattro mesi dalla sua approvazione. Le stesse norme dispongono che dall'approvazione del P.P.R. i Comuni e le loro forme associate non possono adottare varianti generali o revisioni ai propri strumenti urbanistici che non siano comprensive dell'adeguamento. Inoltre, dall'approvazione del P.P.R., anche in assenza di detto adeguamento, ogni variante apportata agli strumenti di pianificazione, limitatamente alle aree da essa interessate, deve essere coerente e rispettare le norme del P.P.R. stesso.

La Regione con Decreto del Presidente della Giunta regionale 22 marzo 2019, n. 4/R – Regolamento regionale recante "Attuazione del Piano paesaggistico regionale del Piemonte (Ppr), ai sensi dell'articolo 8 bis comma 7 della legge regionale 5 dicembre 1977 n. 56 (Tutela e uso del suolo) e dell'articolo 46, comma 10, delle norme di attuazione del Ppr." ha emanato il Regolamento che disciplina le modalità di adeguamento dello strumento urbanistico al P.P.R. e la sua attuazione, nonché le modalità per la verifica di coerenza delle varianti apportate in assenza di detto adeguamento.

In particolare, l'articolo 11 (Regime transitorio) del Regolamento n. 4/R recita che qualsiasi variante al PRG deve garantire il rispetto delle disposizioni cogenti e immediatamente prevalenti richiamate all'articolo 2, comma 1, lettera a) dello stesso regolamento, nonché il rispetto degli obiettivi, indirizzi e direttive del PPR, limitatamente alle aree da essa interessate. Inoltre, la Relazione illustrativa della variante contiene uno specifico capitolo corredato da tavole o cartogrammi che illustra il rapporto tra la variante ed il PPR e dimostra come lo strumento urbanistico rispetti le previsioni del PPR, secondo quanto previsto dall'Allegato B allo stesso regolamento. In particolare, per le varianti parziali all'inizio dello specifico capitolo sono richiamati gli eventuali beni paesaggistici e le componenti paesaggistiche del PPR presenti nell'area oggetto di variante e le disposizioni normative del PPR interessate dalla variante stessa; inoltre, nella deliberazione di adozione delle varianti parziali è dichiarato espressamente il rispetto delle disposizioni cogenti e immediatamente prevalenti e di tutte le altre norme del PPR.

Considerato che, come si è detto, ogni modifica dello strumento urbanistico, limitatamente alle aree da essa interessate, deve essere coerente e rispettare le norme del Piano Paesaggistico Regionale, si rende quindi necessario predisporre la presente relazione di coerenza della Variante con i contenuti del P.P.R.

Il Piano Paesaggistico Regionale disciplina la pianificazione del paesaggio relativa all'intero territorio regionale, improntata ai principi di sviluppo sostenibile, uso consapevole del territorio, minor consumo del suolo agronaturale, salvaguardia delle caratteristiche paesaggistiche.

Il P.P.R. detta previsioni costituite da indirizzi, direttive, prescrizioni e specifiche prescrizioni d'uso per i beni paesaggistici, nonché obiettivi di qualità paesaggistica, che nel loro insieme costituiscono le norme di attuazione, alle quali occorre fare riferimento nella verifica di coerenza della variante urbanistica con i contenuti del P.P.R.

La struttura del P.P.R. ha articolato il territorio regionale in macroambiti di paesaggio in ragione delle caratteristiche geografiche e delle componenti che permettono l'individuazione di paesaggi dotati di propria identità. Inoltre, vengono individuati 76 ambiti di paesaggio, i quali articolano il territorio in diversi paesaggi secondo le peculiarità naturali, storiche, morfologiche e insediative. Il P.P.R. definisce per gli ambiti di paesaggio, in apposite schede e nei riferimenti normativi, gli obiettivi di qualità paesaggistica da raggiungere, le strategie e gli indirizzi da perseguire.

All'interno del quadro strutturale e dell'individuazione degli ambiti ed unità di paesaggio, il P.P.R. riconosce:

- le componenti paesaggistiche (riferite agli aspetti: naturalistico-ambientale, storico-culturale, percettivo-identitario, morfologico-insediativo) evidenziate nella Tavola P4 e disciplinate dagli articoli delle norme di attuazione riferiti alle diverse componenti;
- i beni paesaggistici di cui agli articoli 134 e 157 del D. Lgs. n. 42/2004, identificati nella Tavola P2 e nel Catalogo dei beni paesaggistici, il quale contiene anche specifiche prescrizioni d'uso per gli immobili e le aree oggetto di dichiarazione di notevole interesse pubblico.

Le modifiche costituenti la presente Variante vengono sottoposte ad una valutazione di coerenza con i contenuti del P.P.R., mentre si rimanda alla successiva fase di adeguamento la lettura complessiva del paesaggio, la puntuale definizione di indirizzi, direttive e prescrizioni sulle componenti e beni paesaggistici, rete di connessione paesaggistica, nonché l'individuazione di obiettivi e linee d'azione per la salvaguardia e valorizzazione del paesaggio.

Le previsioni della Variante parziale al P.R.I. riguardano:

- 1) Risagomatura dell'Area terziaria di nuovo impianto 2/T2.1sr (ad uso sportivo-ricreativo per il gioco del Golf) e 2/T2.3ric (ad uso ricettivo);
- 2) Aggiornamenti documentazione di P.R.G.;
- 3) Stralcio totale o parziale della capacità edificatoria e/o della superficie territoriale in aree residenziali esistenti;
- 4) Stralcio superficiale e modifiche relative ad aree produttive;
- 5) Modifiche di carattere normativo.

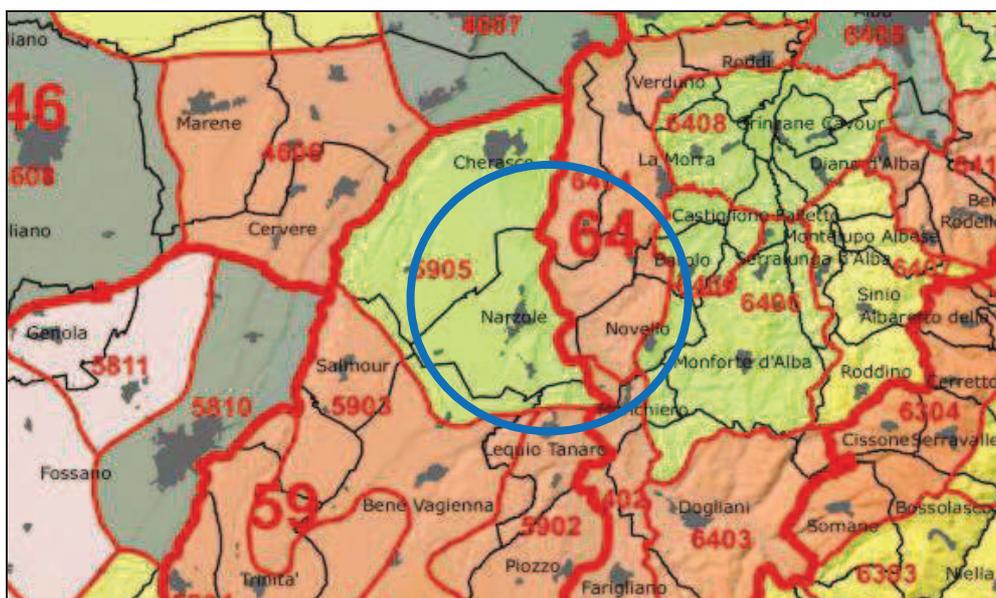
In coerenza con i disposti del Regolamento Regionale n.4/R del 22/03/2019, all'interno della Relazione illustrativa dello strumento urbanistico deve essere redatto uno specifico capitolo costituente la Relazione di Compatibilità della Variante con il P.P.R. illustrante, appunto, il rapporto tra i contenuti della variante al P.R.I. e quelli del P.P.R..

## **7.1 Parte prima della Relazione di Compatibilità della Variante con il P.P.R. ai sensi del Regolamento Regionale n.4/R del 22/03/2019**

Nella prima parte è necessario inquadrare la variante nel contesto delle strategie e degli obiettivi del P.P.R., dimostrandone la coerenza e l'intenzione di promuoverne e perseguirne le finalità a partire dal riconoscimento degli ambiti di paesaggio e delle unità di paesaggio di appartenenza. Per quest'analisi costituiscono principale riferimento il contenuto delle Schede degli ambiti di paesaggio e gli obiettivi generali e specifici di qualità paesaggistica riportati negli Allegati A e B alle Norme di Attuazione e articolati in base alle caratteristiche paesaggistiche e territoriali nella Tavola P6, nonché la rete di connessione paesaggistica rappresentata nella Tavola P5.

Il territorio di Narzole, unitamente agli interventi oggetto del presente procedimento di variante, ricade negli ambiti di paesaggio n. 59 (*Pianalto della Stura di Demonte*) e 64 (*Basse Langhe*); la successiva figura riporta gli ambiti e le unità di paesaggio. Si opera all'interno delle unità di paesaggio 6404 (*Sistema collinare in destra Tanaro con La Morra*), con tipologia normativa VII "Naturale/rurale o rurale a media rilevanza e integrità", i cui caratteri tipizzanti sono la "Compresenza e consolidata interazione tra sistemi insediativi tradizionali, rurali o microurbani, in parte alterati dalla realizzazione, relativamente recente, di infrastrutture e insediamenti abitativi o produttivi sparsi" e 5905 (*Piana di Cherasco*) con tipologia normativa IV "Naturale/rurale alterato episodicamente da insediamenti", i cui caratteri tipizzanti sono la "Compresenza e consolidata interazione di sistemi naturali, prevalentemente montani e collinari, con sistemi insediativi rurali tradizionali, in contesti ad alta caratterizzazione, alterati dalla realizzazione puntuale di infrastrutture, seconde case, impianti ed attrezzature per lo più connesse al turismo".

### Estratto della Tavola P3 (Ambiti e unità di paesaggio) del PPR



L'ambito 59 (*Pianalto della Stura di Demonte*) consiste in un ambito che si estende nella pianura cuneese terrazzata fra Cherasco, Carrù e Magliano Alpi e si articola in ambienti posti a quote differenti anche di alcune decine di metri, spesso ondulati, che determinano continui cambiamenti d'orizzonte e creano condizioni ecologiche piuttosto differenziate, compreso all'interno del macroambito del *paesaggio della pianura del seminativo*.

L'ambito 64 (*Basse Langhe*) consiste in un ambito di medie dimensioni che si estende sulla porzione meno elevata in quota dei rilievi collinari del Piemonte meridionale, compreso all'interno del macroambito del *paesaggio collinare vitivinicolo*.

Le Schede degli ambiti di paesaggio, unitamente agli obiettivi specifici di qualità paesaggistica e relative linee d'azione (riportati negli Allegati A e B alle NTA e articolati in base alle caratteristiche paesaggistiche e territoriali della Tavola P6), e la rete di connessione paesaggistica rappresentata nella Tavola P5, costituiscono il riferimento principale in cui è necessario inquadrare la Variante e dimostrarne la coerenza tenendo presenti indirizzi, direttive e prescrizioni delle norme di attuazione.

Nelle tabelle successive vengono illustrati gli obiettivi specifici di qualità paesaggistica e le linee d'azione dell'ambito 59 (*Pianalto della Stura di Demonte*) e dell'ambito 64 (*Basse Langhe*), riportati negli Allegati alle Norme di Attuazione.

Come risulta evidente dalle successive tabelle, le previsioni oggetto della presente variante risultano del tutto compatibili con le linee strategiche paesaggistico-ambientali individuate dal P.P.R. e con i relativi obiettivi specifici.

## AMBITO 59 – PIANALTO DELLA STURA DI DEMONTE

Obiettivi	Linee di azione
<p><b>1.2.1.</b> Salvaguardia delle aree protette, delle aree sensibili e degli habitat originari residui, che definiscono le componenti del sistema paesaggistico dotate di maggior naturalità e storicamente poco intaccate dal disturbo antropico.</p> <p><b>1.6.1.</b> Sviluppo e integrazione nelle economie locali degli aspetti culturali, tradizionali o innovativi, che valorizzano le risorse locali e le specificità naturalistiche e culturali dei paesaggi collinari, pedemontani e montani, che assicurano la manutenzione del territorio e degli assetti idrogeologici e paesistici consolidati.</p>	<p>Recupero e valorizzazione delle aree dei terrazzi antichi, delle zone umide più significative e delle formazioni vegetali lineari, tutelando la biodiversità delle terre delle media pianura, con una gestione agraria meno aggressiva.</p>
<p><b>1.3.3.</b> Salvaguardia e valorizzazione del patrimonio storico, architettonico, urbanistico e museale e delle aree agricole di particolare pregio paesaggistico, anche attraverso la conservazione attiva e il recupero degli impatti penalizzanti nei contesti paesaggistici di pertinenza.</p> <p><b>1.4.1.</b> Salvaguardia attiva dei paesaggi di specifico valore o eccellenza, nel quadro della valorizzazione del capitale territoriale.</p>	<p>Conservazione integrata del patrimonio edilizio storico dei nuclei isolati e dei relativi contesti territoriali (aste fluviali, percorsi) in relazione al sistema delle canalizzazioni principali; valorizzazione delle aree rurali ad impronta storica.</p>
<p><b>1.3.3.</b> Salvaguardia e valorizzazione del patrimonio storico, architettonico, urbanistico e museale e delle aree agricole di particolare pregio paesaggistico, anche attraverso la conservazione attiva e il recupero degli impatti penalizzanti nei contesti paesaggistici di pertinenza.</p>	<p>Valorizzazione dell'area archeologica da porre a sistema con le permanenze culturali di una più ampia strutturazione insediativa di epoca romana.</p>
<p><b>1.4.4.</b> Salvaguardia e valorizzazione degli aspetti di panoramicità regionali e locali, con particolare attenzione agli spazi aperti che consentono la percezione in profondità del territorio e l'inquadramento dei beni di interesse storico culturale e all'aspetto consolidato degli skyline urbani, collinari e montani.</p>	<p>Tutela degli scorci panoramici fruibili delle superfici a terrazzo.</p>
<p><b>1.5.2.</b> Contenimento e razionalizzazione delle proliferazioni insediative e di attrezzature, arteriali o diffuse nelle aree urbane e suburbane.</p>	<p>Contenimento dello sviluppo lineare delle attività industriali e artigianali con eventuale densificazione degli sviluppi arteriali non residenziali tra Narzole, Moglia d'Inverno, San Nazario, Lucchi e Guidone. Inserimento di servizi e centralità, con intervallo inferiore a 700 m, negli sviluppi arteriali tra Carrù e Crava; gerarchizzazione dei percorsi per preservare la continuità degli spazi aperti.</p>
<p><b>1.5.3.</b> Qualificazione paesistica delle aree agricole interstiziali e periurbane con contenimento della loro erosione da parte dei sistemi insediativi e nuova definizione dei bordi urbani e dello spazio verde periurbano</p>	<p>Recupero delle aree agricole in stato di abbandono, valorizzazione delle aree agricole ancora vitali, limitazione di ulteriori espansioni insediative che portino alla perdita definitiva e irreversibile della risorsa suolo e dei residui caratteri rurali.</p>
<p><b>1.7.4.</b> Valorizzazione del sistema storico di utilizzo e di distribuzione delle acque per usi produttivi dei fiumi e dei canali, anche mediante attività innovative.</p>	<p>Valorizzazione del sistema idrico artificiale che ha determinato storicamente lo sviluppo insediativo e la fruizione culturale del territorio.</p>
<p><b>1.8.2.</b> Potenziamento della caratterizzazione del paesaggio costruito con particolare attenzione agli aspetti localizzativi tradizionali (crinale, costa, pedemonte, terrazzo) e alle modalità evolutive dei nuovi sviluppi urbanizzativi.</p>	<p>Ridefinizione dei sistemi insediati con mantenimento degli intervalli tra i nuclei e valorizzazione degli effetti di porta tra Cherasco e Narzole.</p>

Per l'ambito 59 (*Pianalto della Stura di Demonte*), tra gli obiettivi specifici si segnalano, tra gli altri: il contenimento e la razionalizzazione delle proliferazioni insediative e di attrezzature, arteriali o diffuse nelle aree urbane e suburbane; la qualificazione paesistica delle aree agricole interstiziali e periurbane con contenimento della loro erosione da parte dei sistemi insediativi e nuova definizione dei bordi urbani e dello spazio verde periurbano.

## AMBITO 64 – BASSE LANGHE

Obiettivi	Linee di azione
<p><b>1.1.2.</b> Potenziamento dell'immagine articolata e plurale del paesaggio piemontese</p> <p><b>1.1.4.</b> Rafforzamento dei fattori identitari del paesaggio per il ruolo di aggregazione culturale e di risorsa di riferimento per la promozione dei sistemi e della progettualità locale.</p> <p><b>1.4.1.</b> Salvaguardia attiva dei paesaggi di specifico valore o eccellenza, nel quadro della valorizzazione del capitale territoriale.</p> <p><b>1.4.4.</b> Salvaguardia e valorizzazione degli aspetti di panoramicità regionali e locali, con particolare attenzione agli spazi aperti che consentono la percezione in profondità del territorio e l'inquadramento dei beni di interesse storico culturale e all'aspetto consolidato degli skyline urbani, collinari e montani.</p>	<p>Valorizzazione sistemica del paesaggio della viticoltura di eccellenza, delle strutture fortificate, della rete dei percorsi di collegamento, dei sistemi insediativi rurali per nuclei sparsi e del sistema di punti panoramici.</p> <p>Valorizzazione degli assetti insediativi storicamente consolidati e dei relativi sistemi di relazioni; controllo dello sviluppo urbanistico dei borghi minori, con individuazione delle fasce di salvaguardia delle visuali, degli intervalli liberi, dei punti panoramici, del disegno microurbano di bordo, porta ed espansione.</p>
<p><b>1.2.3.</b> Conservazione e valorizzazione degli ecosistemi a "naturalità diffusa" delle matrici agricole tradizionali, per il miglioramento dell'organizzazione complessiva del mosaico paesaggistico, con particolare riferimento al mantenimento del presidio antropico minimo necessario in situazioni critiche o a rischio di degrado.</p>	<p>Salvaguardia dei potenziali corridoi ecologici connessi con il Tanaro e del sistema del reticolo idrografico secondario.</p>
<p><b>1.2.3.</b> Conservazione e valorizzazione degli ecosistemi a "naturalità diffusa" delle matrici agricole tradizionali, per il miglioramento dell'organizzazione complessiva del mosaico paesaggistico, con particolare riferimento al mantenimento del presidio antropico minimo necessario in situazioni critiche o a rischio di degrado.</p> <p><b>1.6.1.</b> Sviluppo e integrazione nelle economie locali degli aspetti culturali, tradizionali o innovativi, che valorizzano le risorse locali e le specificità naturalistiche e culturali dei paesaggi collinari, pedemontani e montani, che assicurano la manutenzione del territorio e degli assetti idrogeologici e paesistici consolidati.</p>	<p>Protezione delle aree che hanno mantenuto (o stanno recuperando) assetti colturali riconoscibili o consolidati; incentivo all'uso di palificazioni in legno di specie locali nella viticoltura; ripristino di alberi campestri, fruttiferi e non, di piante ornamentali tradizionali (es. rose) nelle capezzagne o di boschetti, per ricostituire la varietà del paesaggio tradizionale nelle aree vinicole intensive, anche a servizio del turismo enogastronomico.</p>
<p><b>1.2.4.</b> Contenimento dei processi di frammentazione del territorio per favorire una più radicata integrazione delle sue componenti naturali ed antropiche, mediante la ricomposizione della continuità ambientale e l'accrescimento dei livelli di biodiversità del mosaico paesaggistico.</p> <p><b>2.4.2.</b> Incremento della qualità del patrimonio forestale secondo i più opportuni indirizzi funzionali da verificare caso per caso (protezione, habitat naturalistico, produzione).</p>	<p>Mantenimento di elevati livelli di metastabilità del paesaggio viticolo e ricostituzione di boschi misti di diverse specie, secondo fasce di vegetazione naturali.</p>
<p><b>1.3.3.</b> Salvaguardia e valorizzazione del patrimonio storico, architettonico, urbanistico e museale e delle aree agricole di particolare pregio paesaggistico, anche attraverso la conservazione attiva e il recupero degli impatti penalizzanti nei contesti paesaggistici di pertinenza.</p> <p><b>1.5.1.</b> Riqualficazione delle aree urbanizzate prive di identità e degli insediamenti di frangia.</p> <p><b>1.5.2.</b> Contenimento e razionalizzazione delle proliferazioni insediative e di attrezzature, arteriali o diffuse nelle aree urbane e suburbane.</p> <p><b>1.5.5.</b> Mitigazione degli impatti antropici e delle pressioni connesse alla diffusione delle aree urbanizzate (riduzione e contenimento delle emissioni di inquinanti in atmosfera, ricarica delle falde acquifere, regolazione del ciclo idrogeologico, contenimento del disturbo acustico, ecc.).</p> <p><b>1.6.2.</b> Contenimento e mitigazione delle proliferazioni insediative nelle aree rurali, con particolare attenzione a quelle di pregio paesaggistico o produttivo.</p>	<p>Contenimento degli interventi non finalizzati alla valorizzazione dei luoghi; conservazione integrata del patrimonio storico e del relativo contesto paesaggistico (percorsi panoramici per la connessione degli insediamenti rurali isolati); promozione di buone pratiche per il recupero, il completamento funzionale, il riuso a fini turistico-ricettivi e la localizzazione degli insediamenti produttivi e delle relative infrastrutture; rilocalizzazione o mitigazione di impatto degli interventi pregressi (in particolare lungo gli alvei fluviali, nell'area di Alba), nonché dello sviluppo dei borghi minori, degli insediamenti lineari e posti sui versanti a franapoggio, nei fondivalle e nelle piane agricole del Tanaro.</p>

<p><b>1.5.3.</b> Qualificazione paesistica delle aree agricole interstiziali e periurbane con contenimento della loro erosione da parte dei sistemi insediativi e nuova definizione dei bordi urbani e dello spazio verde periurbano</p>	<p>Recupero delle aree agricole in stato di abbandono, valorizzazione delle aree agricole ancora vitali, limitazione di ulteriori espansioni insediative che portino alla perdita definitiva e irreversibile della risorsa suolo e dei residui caratteri rurali.</p>
<p><b>1.6.3.</b> Sviluppo delle pratiche colturali e forestali innovative nei contesti periurbani, che uniscono gli aspetti produttivi con le azioni indirizzate alla gestione delle aree fruibili per il tempo libero e per gli usi naturalistici</p>	<p>Tutela delle aree agricole periurbane attraverso la limitazione delle impermeabilizzazioni, conservazione degli elementi tipici del paesaggio rurale (filari, siepi, canalizzazioni), promozione dei prodotti agricoli locali e valorizzazione delle attività agricole in chiave turistica e didattica.</p>
<p><b>1.7.1.</b> Integrazione a livello del bacino padano delle strategie territoriali e culturali interregionali per le azioni di valorizzazione naturalistiche, ecologiche e paesistiche del sistema fluviale.</p>	<p>Ampliamento della protezione naturalistica delle fasce dei corsi d'acqua con interventi coordinati (sul modello dei "Contratti di Fiume") o nell'ambito di processi concertati.</p>
<p><b>2.4.1.</b> Salvaguardia del patrimonio forestale. <b>2.4.2.</b> Incremento della qualità del patrimonio forestale secondo i più opportuni indirizzi funzionali da verificare caso per caso (protezione, habitat naturalistico, produzione).</p>	<p>Promozione di incentivi per l'inerbimento dei vigneti, dei nocioleti, dei frutteti e dei pioppeti, attraverso una gestione forestale adeguata per la tutela della biodiversità e la prevenzione della diffusione di specie esotiche.</p>
<p><b>3.1.1.</b> Integrazione paesaggistico-ambientale delle infrastrutture territoriali, da considerare a partire dalle loro caratteristiche progettuali (localizzative, dimensionali, costruttive, di sistemazione dell'intorno) <b>3.1.2.</b> Mitigazione degli impatti delle grandi infrastrutture autostradali e ferroviarie, per ripristinare connessioni, diminuire la frammentazione e gli effetti barriera</p>	<p>Mitigazione delle opere infrastrutturali connesse al potenziamento dell'autostrada Asti-Cuneo.</p>

Per l'ambito 64 (*Basse Langhe*), tra gli obiettivi specifici si segnalano, tra gli altri: lo sviluppo delle pratiche colturali e forestali innovative nei contesti periurbani, che uniscono gli aspetti produttivi con le azioni indirizzate alla gestione delle aree fruibili per il tempo libero e per gli usi naturalistici; la salvaguardia del patrimonio forestale; il contenimento e mitigazione delle proliferazioni insediative nelle aree rurali, con particolare attenzione a quelle di pregio paesistico o produttivo; la salvaguardia e valorizzazione delle aree agricole di particolare pregio paesaggistico, anche attraverso la conservazione attiva e il recupero degli impatti penalizzanti nei contesti paesaggistici di pertinenza.

## 7.2 Parte seconda della Valutazione di Compatibilità della Variante con il P.P.R. ai sensi del Regolamento Regionale n.4/R del 22/03/2019

La valutazione di coerenza delle previsioni della Variante con i contenuti del P.P.R. si articola nelle seguenti fasi:

- ricognizione dei valori paesaggistici individuati dal P.P.R. per l'area oggetto di variante, specificando: 1) le componenti paesaggistiche indicate nella Tavola P4 ed il riferimento agli articoli delle norme di attuazione che le disciplinano; 2) i beni paesaggistici individuati nella Tavola P2 e nel Catalogo; 3) gli elementi della rete di connessione paesaggistica individuati nella Tavola P5;
- valutazione di coerenza delle modifiche inserite nella Variante con gli indirizzi, direttive, prescrizioni delle norme di attuazione del Piano Paesaggistico Regionale.

In riferimento agli elaborati del P.P.R., una ricognizione preliminare dei valori paesaggistici individuati per le aree oggetto di variante ha evidenziato i seguenti aspetti:

Oggetto variante	Valori paesaggistici		Aree interessate
<b>1) Risagomatura dell'Area terziaria di nuovo impianto 2/T2.1sr (ad uso sportivo-ricreativo per il gioco del Golf) e 2/T2.3ric (ad uso ricettivo)</b>	P2: BENI PAESAGGISTICI	CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - PRIMA PARTE (Immobili e aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 136 e 157 del D. lgs. 22 gennaio 2004, n. 42)	/
		CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - SECONDA PARTE (Aree tutelate ai sensi dell'articolo 142 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42)	Lett. c) 150 metri da Rio Pianderle Lett. g) territori coperti da foreste e boschi (robinieti, cerrete)
	P4: COMPONENTI PAESAGGISTICHE	Zona Fluviale Interna (Rio Pianderle)	- Area 2/T2.3ric - Area 2/T2.1sr
		"Insule" specializzate (Aree minerarie/impianti estrattivi - Cava) (m.i.8)	
		Aree rurali di pianura o collina (m.i.10)	
	P5: RETE DI CONNESSIONE PAESAGGISTICA	Territori a prevalente copertura boscata	- Area 2/T2.3ric - Area 2/T2.1sr
		Siti inseriti nella lista del Patrimonio Mondiale UNESCO - I Paesaggi vitivinicoli del Piemonte Langhe-Roero e Monferrato Buffer zone A	

<b>2)</b> <b>Aggiornamenti documentazione di P.R.G.</b>	P2: BENI PAESAGGISTICI	CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - PRIMA PARTE (Immobili e aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 136 e 157 del D. lgs. 22 gennaio 2004, n. 42)	/	/
		CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - SECONDA PARTE (Aree tutelate ai sensi dell'articolo 142 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42)	Let. c) 150 metri da Rio Pianderle	- Viabilità Loc. Bricco dei Neri - Sito soggetto a bonifica
	P4: COMPONENTI PAESAGGISTICHE	Zona Fluviale Interna (Rio Pianderle) Aree rurali di pianura o collina (m.i.10)	Let. g) territori coperti da foreste e boschi (cerrete)	- Sito soggetto a bonifica
			"Insule" specializzate (Aree minerarie/impianti estrattivi - Cava) (m.i.8) Territori a prevalente copertura boscata	- Sito soggetto a bonifica
		P5: RETE DI CONNESSIONE PAESAGGISTICA	Siti inseriti nella lista del Patrimonio Mondiale UNESCO - I Paesaggi vitivinicoli del Piemonte Langhe-Roero e Monferrato Buffer zone A	- Viabilità Loc. Bricco dei Neri - Sito soggetto a bonifica
<b>3)</b> <b>Stralcio totale o parziale della capacità edificatoria e/o della superficie territoriale in aree residenziali esistenti</b>	P2: BENI PAESAGGISTICI	CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - PRIMA PARTE (Immobili e aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 136 e 157 del D. lgs. 22 gennaio 2004, n. 42)	/	/
		CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - SECONDA PARTE (Aree tutelate ai sensi dell'articolo 142 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42)	Let. c) 150 metri da Rio Geminella	- Area 1/P1.5
	P4: COMPONENTI PAESAGGISTICHE	Aree a dispersione insediativa prevalentemente specialistica (m.i.7)	- Area 2/P1.1	
		Aree rurali di specifico interesse paesaggistico: sistemi rurali lungo fiume con radi insediamenti tradizionali e, in particolare, quelli localizzati nelle confluenze fluviali SV4 "Sistema collinare in destra Tanaro"	- Area 2/P1.1	
		Aree di elevato interesse agronomico	- Area 1/P2.2	
		Tessuti discontinui suburbani (m.i.4)		
		Aree rurali di pianura (m.i.14)		
Rete viaria di età moderna e contemporanea (Strada reale: Torino-Nizza)	- Area 1/P1.5			
Zona Fluviale Interna (Rio Geminella) Aree rurali di pianura (m.i.14)	- Area 1/P1.5			
P5: RETE DI CONNESSIONE PAESAGGISTICA	/	/		

<b>4) Stralcio superficiale e modifiche relative ad aree produttive</b>	P2: BENI PAESAGGISTICI	CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - PRIMA PARTE (Immobili e aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 136 e 157 del D. lgs. 22 gennaio 2004, n. 42)	/	/
		CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - SECONDA PARTE (Aree tutelate ai sensi dell'articolo 142 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42)	/	/
	P4: COMPONENTI PAESAGGISTICHE	Aree di elevato interesse agronomico	- Area 1/R6.4	
		Tessuti discontinui suburbani (m.i.4)		
		Aree rurali di pianura (m.i.14)		
		Aree di elevato interesse agronomico	- Area 1/R6.6	
		Aree rurali di pianura (m.i.14)		
		Rete viaria di età moderna e contemporanea (Strada reale: Torino-Nizza)	- Area 1/R3.3	
		Aree urbane consolidate dei centri minori (m.i.2)		
		Aree urbane consolidate dei centri minori (m.i.2)	- Area 1/R4.10	
		Aree rurali di pianura (m.i.14)		
Aree rurali di pianura o collina (m.i.10)	- AR Taricchi			
P5: RETE DI CONNESSIONE PAESAGGISTICA	/	/		
<b>5) Modifiche di carattere normativo</b>	P2: BENI PAESAGGISTICI	CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - PRIMA PARTE (Immobili e aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 136 e 157 del D. lgs. 22 gennaio 2004, n. 42)	/	/
		CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - SECONDA PARTE (Aree tutelate ai sensi dell'articolo 142 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42)	/	/
	P4: COMPONENTI PAESAGGISTICHE	/	/	
	P5: RETE DI CONNESSIONE PAESAGGISTICA	/	/	

La valutazione di coerenza delle modifiche inserite nella Variante con gli indirizzi, direttive, prescrizioni delle NdA del Piano Paesaggistico Regionale è evidenziata ed approfondita nella successiva tabella “Raffronto tra le norme di attuazione del P.P.R. e le previsioni della Variante”, in cui sono riportate le motivazioni che rendono compatibili le stesse previsioni con i contenuti del Piano Paesaggistico Regionale.

La tabella fa riferimento ai diversi articoli delle norme di attuazione del P.P.R., precisando per ognuno di essi se le previsioni della Variante riguardano o meno la relativa componente paesaggistica e limitandosi ad esprimere il giudizio di coerenza per i soli articoli che attengono ai contenuti della Variante.

La compilazione rispetto agli specifici articoli e commi delle NdA è necessaria unicamente qualora il contenuto della variante interessi gli aspetti da essi disciplinati; ai fini di una maggiore chiarezza e leggibilità dello schema, si richiede di eliminare le righe che si riferiscono agli articoli non attinenti alla specifica variante, dichiarando che le componenti disciplinate da tali articoli non risultano coinvolte dalla variante stessa.

<b>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</b>	
<b>Prescrizioni specifiche</b>	<b>Riscontro</b>
<b>II. RAFFRONTO TRA LE NORME DI ATTUAZIONE DEL PPR E LE PREVISIONI DELLA VARIANTE</b>	
<b>Articolo 14. Sistema idrografico</b>	
<p>Nella Tav. P4 sono rappresentati:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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 d.lgs.42/2004 rappresentato nella Tav. P2);</li> <li>- zona fluviale allargata (tema areale presente solo per i corpi idrici principali, è costituito dalle zone A, B e C del PAI, dalle cosiddette fasce "Galasso" di 150 metri, nonché da aree che risultano collegate alle dinamiche idrauliche, dei paleoalvi e delle divagazioni storiche dei corsi d'acqua con particolare riguardo agli aspetti paesaggistici);</li> <li>- zona fluviale interna (tema areale, presente per ogni corpo idrico rappresentato, che comprende le cosiddette fasce "Galasso" di 150 metri e le zone A e B del PAI. In assenza di quest'ultime coincide con la cosiddetta fascia "Galasso").</li> </ul> <p>Nella Tav. P2 e nel Catalogo dei beni paesaggistici, seconda parte, sono rappresentati i corpi idrici tutelati ai sensi dell'art. 142, lett. c. del d.lgs.42/2004 (tema lineare costituito da circa 1800 corpi idrici tutelati e coincidente con il sistema idrografico della tav. P4) e le relative fasce fluviali (tema areale che rappresenta per ogni corpo idrico la fascia di 150 m tutelata ai sensi dell'art. 142 (cosiddetta fascia "Galasso").</p>	
<p><b>Indirizzi</b> comma 7</p> <p>Per garantire il miglioramento delle condizioni ecologiche e paesaggistiche delle zone fluviali, fermi restando, per quanto non attiene alla tutela del paesaggio, i vincoli e le limitazioni dettate dal PAI, nonché le indicazioni derivanti da altri strumenti di pianificazione e programmazione di bacino, nelle zone fluviali "interne" i piani locali, anche in coerenza con le indicazioni contenute negli eventuali contratti di fiume, provvedono a:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. limitare gli interventi trasformativi (ivi compresi gli interventi di installazione di impianti di produzione energetica, di estrazione di sabbie e ghiaie, anche sulla base delle disposizioni della Giunta regionale in materia, di sistemazione agraria, di edificazione di fabbricati o impianti anche a scopo agricolo) che possano danneggiare eventuali fattori caratterizzanti il corso d'acqua, quali cascate e salti di valore scenico, e interferire con le dinamiche evolutive del corso d'acqua e dei connessi assetti vegetazionali;</li> <li>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;</li> <li>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;</li> <li>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.</li> </ol>	<p><b>Ricade parzialmente all'interno della zona fluviale interna del Rio Pianderle l'intervento descritto al punto 1) relativo alle modifiche riguardanti le aree 2/T2.3ric e 2/T2.1sr. La modifica, in realtà interessa prevalentemente la componente paesaggistica del sistema idrografico unicamente per quanto attiene alla risagomatura dell'area ad uso sportivo-ricreativo per il gioco del golf 2/T2.1sr, mentre non interessa in modo diretto l'area ad uso ricettivo 2/T2.3ric. Le norme di attuazione del PRGC vigente (art. 40), che non vengono modificate dalla Variante, prevedono che sull'area ad uso sportivo-ricreativo sia ammessa la pratica del gioco del golf con le conseguenti sistemazioni del suolo necessarie, che dovranno avvenire nel rispetto delle problematiche geologico-tecniche, idrauliche e di regimazione delle acque, senza produrre modificazioni dello stato dei luoghi non compatibili sotto il profilo ambientale e paesistico. Sempre le NTA vigenti prevedono che non siano ammessi interventi di nuova costruzione fatta salva la realizzazione di strutture accessorie per esigenze di ricovero, magazzino, locali di servizio per gli addetti e simili, con caratteristiche tipologiche e di finitura adeguate a quelle del vicino fabbricato di Cascina Emilia, con copertura a doppia falda ed altezza massima alla gronda pari a m. 2,50. Pertanto, la Variante non inserisce nuove previsioni insediative, ma prevede l'ampliamento della superficie destinata al campo da golf con la finalità di avere a disposizione gli spazi necessari per consentire il completamento del campo da golf a 18 buche. L'ampliamento del campo da golf avviene mantenendo il contesto naturale del sito, conservando il suolo naturale senza aumentarne la superficie permeabile, assicurando la riqualificazione della vegetazione arborea e arbustiva ripariale, la continuità ecologica e paesaggistica dell'ecosistema fluviale; pertanto, viene garantita la compatibilità con indirizzi e direttive del presente articolo. Il rispetto della prescrizione di tutela paesaggistica e naturalistica che recita "le eventuali trasformazioni devono garantire la</b></p>

	<p>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..." dovrà essere garantito ed esplicitato nella progettazione degli interventi previsti, che devono essere verificati in sede di rilascio dell'autorizzazione paesaggistica.</p> <p>Ricade all'interno del medesimo ambito l'intervento descritto al punto 2) relativo allo stralcio del sito soggetto a bonifica. Tale intervento si conforma come un mero aggiornamento delle tavole di piano data l'attuale natura dell'area in oggetto che risulta completamente bonificata come da certificazione ufficiale della Provincia di Cuneo. Risulta dunque chiaro come l'intervento descritto non comporti alcuna ricaduta sull'ambito fluviale in oggetto e sul paesaggio e l'ambiente circostanti.</p> <p>Ricade all'interno del medesimo ambito l'intervento descritto al punto 2), attinente alla traslazione della previsione del tracciato di una porzione della strada comunale in Loc. Bricco dei Neri, il PRGC vigente disegna un tracciato stradale in sostituzione della viabilità esistente in quanto a seguito di uno smottamento franoso verificatosi da oltre un decennio parte della medesima non è più transitabile e ad oggi non è stata ancora ricostruita. La Variante propone unicamente una modifica della previsione viabilistica con un nuovo tracciato più breve, meno impegnativo dal punto di vista economico e più funzionale. A questo intervento è collegato quello (già previsto nel PRGC vigente) di demolizione, con successiva ricostruzione in altro sito vicino, di un immobile interessato dal movimento franoso. Si tratta quindi di interventi di carattere pubblico, per i quali gli obiettivi di tutela paesaggistica e naturalistica del presente articolo, anche in questo caso, dovranno essere garantiti ed esplicitati nella progettazione degli stessi e verificati in sede di rilascio dell'autorizzazione paesaggistica. Accanto alle prescrizioni del Regolamento Edilizio, le norme di attuazione del PRGC vigente, agli articoli 39 (Norme relative alla tutela ed al decoro dell'ambiente) e 41 punto 27 (Norme di carattere ambientale-paesaggistico), contengono già una serie di disposizioni finalizzate ai suddetti obiettivi di tutela paesaggistica e naturalistica.</p> <p>Nel caso dell'intervento di cui al punto 4), riguardante lo stralcio parziale dell'area 1/P1.5, che ricade in minima parte all'interno della zona fluviale interna del Rio Geminella, si può affermare che dal punto di vista paesaggistico-ambientale l'intervento descritto al punto citato non abbia ricadute di carattere negativo e, anzi, preveda un ritorno di porzioni di territorio a destinazioni per le quali si garantiscono permeabilità e inedificabilità del suolo (agricola) con risvolti esclusivamente positivi per gli ambiti in cui si opera e per il loro intorno limitando gli interventi trasformativi.</p>
<p><b>Direttive</b>  <i>comma 8</i>  All'interno delle zone fluviali, ferme restando, per</p>	

<p>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:</p> <p>a. (...)</p> <p>b. nelle zone fluviali "interne" prevedono:</p> <p>I. il ricorso prioritario a tecniche di ingegneria naturalistica per la realizzazione delle opere di protezione delle sponde;</p> <p>II. il ripristino della continuità ecologica e paesaggistica dell'ecosistema fluviale;</p> <p>III. azioni di restauro ambientale e paesaggistico mirate alla salvaguardia di aree a particolare fragilità ambientale e paesaggistica;</p> <p>IV. il recupero e la riqualificazione delle aree degradate o abbandonate;</p> <p>V. che, qualora le zone fluviali interne ricomprendano aree già urbanizzate, gli interventi edilizi siano realizzati secondo criteri progettuali tali da garantire un corretto inserimento paesaggistico; in caso di presenza di tessuti edificati storicamente consolidati o di manufatti di interesse storico, tali interventi dovranno essere rivolti alla conservazione e valorizzazione dei manufatti stessi, nonché alla continuità delle cortine edilizie poste lungo fiume;</p> <p>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.</p>	
<p><b>Prescrizioni</b>  <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:</p> <p>a. le eventuali trasformazioni devono garantire la conservazione dei complessi vegetazionali naturali caratterizzanti il corso d'acqua, anche mediante misure mitigative e compensative atte alla ricostituzione della continuità ambientale del fiume e al miglioramento delle sue caratteristiche paesaggistiche e naturalistico-ecologiche, tenendo conto altresì degli indirizzi predisposti dall'Autorità di bacino del Po in attuazione del PAI e di quelli contenuti nella Direttiva Quadro Acque e nella Direttiva Alluvioni;</p> <p>b. la realizzazione degli impianti di produzione idroelettrica deve rispettare gli eventuali fattori caratterizzanti il corso d'acqua, quali cascate e salti di valore scenico, nonché l'eventuale presenza di contesti storico-architettonici di pregio ed essere coerente con i criteri localizzativi e gli indirizzi approvati dalla Giunta regionale.</p>	
<p><b>Articolo 16. Territori coperti da foreste e da boschi</b></p>	
<p><i>Nella Tav. P4 sono rappresentati i territori a prevalente copertura boscata (tema areale che comprende i boschi tutelati rappresentati nella Tav. P2 e 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 d.lgs. 42/2004.</i></p>	
<p><b>Indirizzi</b>  <i>comma 6</i>  Per i territori di cui ai commi 1 e 2 i piani locali in coerenza con la normativa forestale vigente provvedono a:</p> <p>a. accrescere l'efficacia protettiva dei boschi, come</p>	<p><b>Ricade parzialmente all'interno di territori coperti da foreste e da boschi l'intervento descritto al punto 1) relativo alle modifiche riguardanti le aree 2/T2.3ric e 2/T2.1sr. La modifica, in realtà interessa prevalentemente la componente paesaggistica del sistema boschi-</b></p>

<p>presidio degli insediamenti e delle infrastrutture da valanghe, cadute massi, dissesto idrogeologico;</p> <p>b. promuovere la gestione forestale sostenibile finalizzata alla tutela degli ecosistemi forestali di valore paesaggistico e naturalistico, con particolare riferimento ai siti di interesse comunitario e ai nodi della rete ecologica riconosciuti dal Ppr;</p> <p>c. conservare e accrescere le superfici boscate, in aree di pianura o collinari con forte presenza di colture agrarie intensive o pressione insediativa;</p> <p>d. salvaguardare la qualità e la naturalità degli ambienti forestali e la permanenza dei valori paesaggistici e storicodocumentari;</p> <p>e. tutelare e conservare gli elementi forestali periurbani, definire i bordi urbani e riqualificare le zone degradate;</p> <p>f. disciplinare gli interventi di riqualificazione e recupero delle aree agricole, dei terrazzamenti e dei paesaggi agrari e pastorali di interesse storico, oggetto di invasione vegetazionale, previa individuazione delle aree interessate.</p> <p><i>comma 7</i></p> <p>Il Ppr promuove la salvaguardia di:</p> <p>a. castagneti da frutto che, pur non essendo bosco ai sensi della normativa statale e regionale vigente, costituiscono elementi qualificanti del paesaggio rurale, con particolare riferimento ai soggetti di maggiori dimensioni;</p> <p>b. prati stabili, prato-pascoli, aree agricole di montagna e collina, aree umide, brughiere, aree di crinale intervisibili, anche limitando il rimboschimento, l'imboschimento e gli impianti di arboricoltura da legno.</p>	<p><b>vo unicamente per quanto attiene alla risagomatura dell'area ad uso sportivo-ricreativo per il gioco del golf 2/T2.1sr, mentre non interessa in modo diretto l'area ad uso ricettivo 2/T2.3ric. Come si è detto, le norme di attuazione del PRGC vigente (art. 40), che non vengono modificate dalla Variante, prevedono che sull'area ad uso sportivo-ricreativo sia ammessa la pratica del gioco del golf con le conseguenti sistemazioni del suolo necessarie, che dovranno avvenire nel rispetto delle problematiche geologico-tecniche, idrauliche e di regimazione delle acque, senza produrre modificazioni dello stato dei luoghi non compatibili sotto il profilo ambientale e paesistico. Sempre le NTA vigenti prevedono che non siano ammessi interventi di nuova costruzione fatta salva la realizzazione di strutture accessorie per esigenze di ricovero, magazzino, locali di servizio per gli addetti e simili. Pertanto, la Variante non inserisce nuove previsioni insediative, ma prevede l'ampliamento della superficie destinata al campo da golf con la finalità di avere a disposizione gli spazi necessari per consentire il completamento del campo da golf a 18 buche. L'ampliamento del campo da golf avviene mantenendo il contesto naturale del sito; pertanto, viene garantita la compatibilità con gli indirizzi del presente articolo, in particolare quello di "promuovere la gestione forestale sostenibile finalizzata alla tutela degli ecosistemi forestali di valore paesaggistico e naturalistico, con particolare riferimento ai siti di interesse comunitario e ai nodi della rete ecologica riconosciuti dal Ppr". Nel caso di eventuali interventi di trasformazione del bosco per l'ampliamento del campo da golf, il rispetto della prescrizione di tutela paesaggistica e naturalistica che recita "Nei territori di cui al comma 1 gli interventi che comportino la trasformazione delle superfici boscate devono privilegiare soluzioni che consentano un basso impatto visivo sull'immagine complessiva del paesaggio e la conservazione dei valori storico-culturali ed estetico-percettivi del contesto, tenendo conto anche della funzione di intervallo fra le colture agrarie e di contrasto all'omogeneizzazione del paesaggio rurale di pianura e di collina", dovrà essere garantito ed esplicitato nella progettazione degli interventi previsti, che sono verificati in sede di rilascio dell'autorizzazione paesaggistica.</b></p> <p>Ricade all'interno del medesimo ambito, in minima parte, l'intervento descritto al punto 2) relativo allo stralcio del sito soggetto a bonifica. Tale intervento si conforma come un mero aggiornamento delle tavole di piano data l'attuale natura dell'area in oggetto che risulta completamente bonificata come da certificazione ufficiale della Provincia di Cuneo. Risulta dunque chiaro come l'intervento descritto non comporti alcuna ricaduta sull'ambito naturale in oggetto e sulla componente boschiva.</p>
<p><b>Direttive</b> <i>comma 9</i></p> <p>La pianificazione locale recepisce la disciplina in materia di compensazioni forestali ai sensi dell'articolo 19 della l.r. 4/2009.</p>	
<p><b>Prescrizioni</b> <i>comma 11</i></p> <p>I boschi identificati come habitat d'interesse comunitario ai sensi della Direttiva 92/43/CEE e che sono</p>	

<p>ubicati all'interno dei confini dei siti che fanno parte della Rete Natura 2000 costituiscono ambiti di particolare interesse e rilievo paesaggistico; all'interno di tali ambiti fino all'approvazione dei piani di gestione o delle misure di conservazione sitospecifiche si applicano le disposizioni di cui alle "Misure di conservazione per la tutela dei siti della Rete Natura 2000 in Piemonte" deliberate dalla Giunta regionale.</p> <p><i>comma 12</i> Nei territori di cui al comma 1 gli interventi che comportino la trasformazione delle superfici boscate devono privilegiare soluzioni che consentano un basso impatto visivo sull'immagine complessiva del paesaggio e la conservazione dei valori storico-culturali ed estetico-percettivi del contesto, tenendo conto anche della funzione di intervallo fra le colture agrarie e di contrasto all'omogeneizzazione del paesaggio rurale di pianura e di collina.</p> <p><i>comma 13</i> Nei territori di cui al comma 1, fatto salvo quanto previsto al comma 11 del presente articolo, per la gestione delle superfici forestali si applicano le disposizioni e gli strumenti di pianificazione di cui alla l.r. 4/2009 e i relativi provvedimenti attuativi.</p>	
<b>Articolo 20. Aree di elevato interesse agronomico</b>	
<p><i>Nella Tav. P4 sono rappresentate le aree di elevato interesse agronomico (tema areale costituito da territori appartenenti a suoli con capacità d'uso di I e II classe, da cui sono escluse le grandi aree edificate e le zone coperte dalle morfologie insediative urbane consolidate, dai tessuti urbani esterni ai centri, dai tessuti discontinui suburbani, dagli insediamenti specialistici organizzati, dalle aree a dispersione insediativa prevalentemente residenziale e specialistica, dalle insule specializzate e dai complessi infrastrutturali. Si trovano in pianura e parzialmente in collina).</i></p>	
<p><b>Indirizzi</b> <i>comma 4</i> Nelle aree di elevato interesse agronomico i piani locali prevedono che le eventuali nuove edificazioni siano finalizzate alla promozione delle attività agricole e alle funzioni ad esse connesse; la realizzazione di nuove edificazioni è subordinata alla dimostrazione del rispetto dei caratteri paesaggistici della zona interessata.</p>	
<p><b>Direttive</b> <i>comma 8</i> Nelle aree di interesse agronomico come delimitate ai sensi del comma 5 e della lettera a. del comma 7, in coerenza con quanto disciplinato al comma 4, i piani locali possono prevedere eventuali nuovi impegni di suolo a fini edificatori diversi da quelli agricoli solo quando sia dimostrata l'inesistenza di alternative di riuso e di riorganizzazione delle attività esistenti; per le attività estrattive, qualora siano dimostrati i presupposti sopra citati, i relativi piani di settore definiscono i criteri e la disciplina delle modalità di intervento per rendere compatibili, anche attraverso la realizzazione di opere di mitigazione, recupero e compensazione, gli insediamenti estrattivi con la qualificazione ambientale e paesaggistica, al fine di ridurre l'impatto sul suolo e di evitare estesi interventi di sistemazione fondiaria, con asportazione di materiali inerti, che possono alterare in modo significativo l'assetto morfologico e il paesaggio.</p>	<p><b>Nel caso dell'intervento di cui al punto 4), riguardante lo stralcio totale dell'area 1/P2.2, che ricade parzialmente all'interno delle aree di elevato interesse agronomico, si può affermare che dal punto di vista paesaggistico-ambientale l'intervento descritto al punto citato non abbia ricadute di carattere negativo e, anzi, preveda un ritorno di porzioni di territorio a destinazioni per le quali si garantiscono permeabilità e inedificabilità del suolo (agricola) con risvolti esclusivamente positivi per gli ambiti in cui si opera e per il loro intorno limitando gli interventi trasformativi.</b></p> <p><b>Medesimo discorso risulta valevole per due degli interventi descritti al punto 3), relativi allo stralcio totale dell'area 1/R6.4 e stralcio parziale dell'area 1/R6.6, che ricadono all'interno del medesimo ambito. Si può affermare che dal punto di vista paesaggistico-ambientale tutti gli interventi descritti al punto citato non abbiano ricadute di carattere negativo e, anzi, prevedano un ritorno di porzioni di territorio a destinazioni per le quali si garantiscono permeabilità e inedificabilità del suolo con risvolti esclusivamente positivi per gli ambiti in cui si opera e per il loro intorno limitando gli interventi trasformativi.</b></p>
<b>Articolo 22. Viabilità storica e patrimonio ferroviario</b>	
<p><i>Nella Tav.P4 è rappresentata: - rete viaria di età romana e medievale (tema lineare);</i></p>	

<p>- rete viaria di età moderna e contemporanea (tema lineare);  - rete ferroviaria storica (tema lineare).</p>	
<p><b>Indirizzi</b>  <i>comma 2</i>  Gli interventi sul sistema della viabilità storica, previsti dagli strumenti di pianificazione, sono tesi a garantire la salvaguardia e il miglioramento della fruibilità, della riconoscibilità dei tracciati e dei manufatti a essi connessi, favorendone l'uso pedonale o ciclabile o comunque a bassa intensità di traffico, anche con riferimento alla Rete di connessione paesaggistica di cui all'articolo 42.</p>	<p>L'intervento di cui al punto 3), relativo allo stralcio parziale dell'area 1/R3.3, ricade nei pressi di un tratto di rete viaria di età moderna e contemporanea (Strada reale: Torino-Nizza). Si può però affermare con certezza che con l'intervento previsto non si abbiano ricadute di alcun tipo dal punto di vista paesaggistico-ambientale o dal punto di vista dell'integrità dei tratti viari interessati, poiché non si prevede alcun nuovo intervento trasformativo e, anzi, si prevede un ritorno di porzioni di territorio a destinazioni per le quali si garantiscono permeabilità e inedificabilità del suolo con risvolti esclusivamente positivi per la fruizione della vicina viabilità.</p>
<p><b>Direttive</b>  <i>comma 4</i>  Per quanto individuato al comma 1 e al comma 3, i piani locali:</p> <p>a. disciplinano gli interventi in modo da assicurare l'integrità e la fruibilità d'insieme, il mantenimento e il ripristino, ove possibile, dei caratteri costruttivi, morfologici e vegetazionali, con particolare riferimento alle eventuali alberate, caratterizzanti la viabilità;</p> <p>b. sottopongono i manufatti edilizi o di arredo interessati a una normativa specifica che garantisca la leggibilità dei residui segni del loro rapporto con i percorsi storici, anche con riferimento alla valorizzazione di alberature, sistemi di siepi, recinzioni, cippi, rogge, canali significativi, oppure alla riduzione di impatti negativi di pali e corpi illuminanti, pavimentazioni, insegne, elementi di arredo urbano e di colore.</p>	<p>L'intervento di cui al punto 4), relativo allo stralcio totale dell'area 1/P2.2, ricade nei pressi di un tratto di rete viaria di età moderna e contemporanea (Strada reale: Torino-Nizza). Si può però affermare con certezza che con l'intervento previsto non si abbiano ricadute di alcun tipo dal punto di vista paesaggistico-ambientale o dal punto di vista dell'integrità dei tratti viari interessati, poiché non si prevede alcun nuovo intervento trasformativo e, anzi, si prevede un ritorno di porzioni di territorio a destinazioni per le quali si garantiscono permeabilità e inedificabilità del suolo con risvolti esclusivamente positivi per la fruizione della vicina viabilità.</p>
<p><b>Articolo 32. Aree rurali di specifico interesse paesaggistico</b></p>	
<p><i>Nella Tav. P4 sono rappresentati:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- aree sommitali costituenti fondali e skyline (SV1 - tema areale situato in corrispondenza dei crinali montani principali);</li> <li>- sistemi paesaggistici agroforestali di particolare interdigitazione tra aree coltivate e bordi boscati (SV2 - tema areale);</li> <li>- 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);</li> <li>- 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);</li> <li>- sistemi paesaggistici rurali di significativa omogeneità e caratterizzazione dei coltivi: le risaie e i vigneti (SV5 - tema areale).</li> </ul>	
<p><b>Direttive</b>  <i>comma 4</i>  I piani locali e, per quanto di competenza, i piani delle aree protette, anche in coerenza con le indicazioni del Ptr:</p> <p>a. disciplinano le trasformazioni e l'edificabilità nelle aree di cui al comma 1, al fine di contribuire a conservare o recuperare la leggibilità dei sistemi di segni del paesaggio agrario, in particolare ove connessi agli insediamenti tradizionali (contesti di cascine o di aggregati rurali), o agli elementi lineari (reticolo dei fossi e dei canali, muri a secco, siepi, alberate lungo strade campestri);</p> <p>b. definiscono specifiche normative per l'utilizzo di materiali e tipologie edilizie, che garantiscano il corretto inserimento nel contesto paesaggistico interessato, anche per la realizzazione di edifici di nuova costruzione o di altri manufatti (quali muri di contenimento, recinzioni e simili).</p>	<p>L'intervento di cui al punto 4), riguardante la ricollocazione interna dei servizi all'interno dell'area 2/P1.1, ricade all'interno delle aree rurali di specifico interesse paesaggistico, rappresentate da sistemi rurali lungo fiume con radi insediamenti tradizionali e, in particolare, quelli localizzati nelle confluenze fluviali SV4 "Sistema collinare in destra Tanaro". Si può però affermare con certezza che non si abbiano ricadute di alcun tipo dal punto di vista paesaggistico-ambientale o dal punto di vista dell'integrità delle aree rurali interessate, poiché non si modifica in alcun modo alcun tipo di previsione quantitativa dal punto di vista volumetrico o superficiale eventualmente interessante porzioni di suolo attualmente libere da previsione, non prevedendo dunque alcun nuovo intervento trasformativo.</p>
<p><b>Articolo 33. Luoghi ed elementi identitari</b></p>	
<p><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></p>	

## SITI UNESCO

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

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

### Direttive

#### *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 interventi di trasformazione, prevedendo una normativa di dettaglio che garantisca la tutela delle visuali dalla *buffer zone* alla *core zone* 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.

### Prescrizioni

#### *comma 5*

All'interno dei Siti (*core zone*) 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.

#### *comma 6*

Nei Siti (*core zone*) e nelle relative aree esterne di protezione (*buffer zone*) di cui al comma 2, lettera 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 culturale 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 commercializza-

**Gli interventi descritti al punto 1) e al punto 2) con la presente variante ricadono all'interno dei siti inseriti nella lista del Patrimonio Mondiale UNESCO - I Paesaggi vitivinicoli del Piemonte Langhe-Roero e Monferrato e, nello specifico, all'interno della buffer zone A. Si può dire che tutti gli interventi descritti non abbiano particolari impatti sui siti identitari di interesse, ma per ognuno di essi, in fase di attuazione delle previsioni urbanistiche descritte, sarà certamente possibile intervenire sull'apparato normativo di Piano con delle specifiche e delle precisazioni atte ad inquadrare e garantire un consono e corretto inserimento di tali previsioni all'interno degli ambiti in cui ricadono in modo da assicurare 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 normativi introdotti con la presente variante e delle eventuali nuove costruzioni e strutture. Si può dire comunque che le modifiche proposte mirino senza dubbio principalmente a mantenere l'uso dei territori liberi da previsioni, a tutelare i siti e i contesti di valore scenico ed estetico e le visuali e a riqualificare e valorizzare le aree compromesse, mitigando gli elementi di detrazione visiva. Le modifiche in Variante, dovendo rispettare le norme appena richiamate, sono quindi coerenti con le direttive e prescrizioni dell'art. 33 del PPR in quanto viene assicurata la tutela delle visuali dalla "core zone" alla "buffer zone" e viceversa, viene garantita la conservazione e la valorizzazione degli elementi del paesaggio, delle tipologie edilizie, delle tecniche costruttive, dei materiali, degli altri caratteri tipizzanti che connotano il patrimonio costruito.**

<p>zione dell'uva e del vino;</p> <p>c. conservare e valorizzare il patrimonio edilizio storico, rurale e urbano, e le trame insediative;</p> <p>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;</p> <p>e. mantenere l'immagine articolata e plurale del paesaggio vitivinicolo piemontese;</p> <p>f. garantire un alto livello qualitativo degli interventi edilizi;</p> <p>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>.</p>	
<b>Articolo 35. Aree urbane consolidate</b> (m.i. 1, 2, 3)	
<p><i>m.i. 1: morfologie insediative urbane consolidate dei centri maggiori (prevalentemente nel centro in zone densamente costruite);</i></p> <p><i>m.i. 2: morfologie insediative urbane consolidate dei centri minori (prevalentemente nel centro in zone densamente costruite);</i></p> <p><i>m.i.3: tessuti urbani esterni ai centri (costituito da zone compiutamente urbanizzate in continuum con m.i. 1 o m.i. 2.).</i></p>	
<p><b>Indirizzi</b> <i>comma 3</i></p> <p>I piani locali garantiscono, anche in coerenza con l'articolo 24, comma 5:</p> <p>a. il potenziamento degli spazi a verde e delle loro connessioni con elementi vegetali esistenti, nonché il miglioramento della fruizione anche attraverso sistemi di mobilità sostenibile e di regolazione dell'accessibilità;</p> <p>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.</p> <p><i>comma 4</i></p> <p>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.</p>	<p><b>Tre degli interventi descritti al punto 3), relativi allo stralcio parziale dell'area 1/R3.3, allo stralcio parziale dell'area 1/R4.10 (in due suoi tratti), ricadono parzialmente o totalmente all'interno delle morfologie insediative urbane consolidate dei centri minori (m.i.2). Si può dire con certezza che dal punto di vista paesaggistico-ambientale e morfologico-insediativo tali interventi non abbiano ricadute di carattere negativo e, anzi, prevedano un ritorno di porzioni di territorio a destinazioni per le quali si garantiscono permeabilità e inedificabilità del suolo con risvolti esclusivamente positivi per gli ambiti in cui si opera e per il loro intorno limitando gli interventi trasformativi, potenziando gli spazi a verde e le loro connessioni con elementi vegetali esistenti.</b></p>
<p><b>Direttive</b> <i>comma 5</i></p> <p>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. (...)</p>	
<b>Articolo 36. Tessuti discontinui suburbani</b> (m.i. 4)	
<p><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></p>	
<p><b>Indirizzi</b> <i>comma 3</i></p> <p>I piani locali garantiscono:</p> <p>a. la definizione e il rafforzamento dei bordi dell'insediamento con potenziamento dell'identità urbana attraverso il disegno di insieme del fronte costruito e delle eventuali infrastrutture adiacenti;</p> <p>b. il potenziamento della riconoscibilità e dell'identità di immagine dei fronti urbani, con particolare riferimento a quelli di maggiore fruibilità dagli assi di ingresso, con piani di riqualificazione e progetti riferiti alle "porte urbane" segnalate e alla sistemazione delle aree di margine interessate dalle nuove circonvallazioni e tangenziali, attraverso il ridisegno dei "retri urbani" messi in luce dai nuovi tracciati viari;</p> <p>c. l'integrazione e la qualificazione dello spazio pub-</p>	<p><b>Uno degli interventi descritti al punto 3), relativo allo stralcio totale dell'area 1/R6.4, ricade parzialmente all'interno dei tessuti discontinui suburbani (m.i.4). Si può affermare che dal punto di vista paesaggistico-ambientale tale intervento non abbia ricadute di carattere negativo e, anzi, preveda un ritorno di porzioni di territorio a destinazioni per le quali si garantiscono permeabilità e inedificabilità del suolo con risvolti esclusivamente positivi per gli ambiti in cui si opera e per il loro intorno limitando gli interventi trasformativi.</b></p> <p><b>Uno degli interventi descritti al punto 4), relativo allo stralcio totale dell'area 1/P2.2, ricade parzialmente all'interno dei tessuti discontinui suburbani (m.i.4). Si può affermare che dal</b></p>

<p>blico, da connettere in sistema continuo fruibile, anche con piste ciclo-pedonali, al sistema del verde.</p>	<p><b>punto di vista paesaggistico-ambientale tale intervento non abbia ricadute di carattere negativo e, anzi, preveda un ritorno di porzioni di territorio a destinazioni per le quali si garantiscono permeabilità e inedificabilità del suolo con risvolti esclusivamente positivi per gli ambiti in cui si opera e per il loro intorno limitando gli interventi trasformativi.</b></p>
<p><b>Direttive</b> <i>comma 5</i> Nelle aree di cui al comma 1 i piani locali stabiliscono disposizioni atte a conseguire:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>il completamento dei tessuti discontinui con formazione di isolati compiuti, concentrando in tali aree gli sviluppi insediativi necessari per soddisfare il fabbisogno di nuova residenza, compatibilmente con i caratteri distintivi dei luoghi (geomorfologici e vegetazionali), evitando il consumo di suolo in aree aperte e rurali, potenziando l'integrazione con gli ambiti urbani consolidati;</li> <li>la configurazione di sistemi di aree fruibili, a verde alberato, con funzione anche di connettività ambientale nei confronti dei parchi urbani, da ricreare mantenendo la maggior parte delle aree libere residuali inglobate nelle aree costruite;</li> <li>il mantenimento delle tracce dell'insediamento storico, soprattutto nel caso di impianti produttivi, agricoli o industriali, e delle relative infrastrutture;</li> <li>la ricucitura del tessuto edilizio esistente, prevedendo adeguati criteri per la progettazione degli interventi, nonché la definizione di misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale;</li> <li>la valorizzazione dei sistemi di ville di cui all'articolo 26 presenti all'interno dell'area;</li> <li>eventuali processi di rigenerazione urbana di cui all'articolo 34, comma 5.</li> </ol>	
<p><b>Articolo 38. Aree di dispersione insediativa (m.i. 6, 7)</b></p>	
<p><i>Aree rurali investite da processi di dispersione insediativa extra agricola:</i> <i>m.i.6: prevalentemente residenziale (zone a bassa densità ad uso prevalentemente abitativo);</i> <i>m.i.7: prevalentemente specialistica (zone a bassa densità ad uso prevalentemente misto, con alternanza di residenze e capannoni).</i></p>	
<p><b>Direttive</b> <i>comma 3</i> I piani locali, in relazione alle specificità dei territori interessati, verificano e precisano la delimitazione delle morfologie di cui al comma 1, al fine di mantenerne e promuoverne la destinazione agricola prevalente; all'interno di queste individuano altresì le aree marginali irreversibilmente compromesse, per le quali i caratteri ambientali e paesaggistici siano stati strutturalmente modificati rispetto a quelli della preesistente matrice rurale.</p> <p><i>comma 4</i> Entro le aree di cui al comma 1 i piani locali definiscono previsioni e normative finalizzate a garantire che:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>eventuali interventi insediativi, a eccezione di quelli connessi allo svolgimento delle attività agricole, non interessino le aree caratterizzate da elevata produttività e pregio agronomico di cui all'articolo 20, biopermeabilità di cui all'articolo 19 e valenza percettivo-identitaria, paesaggistica o culturale di cui agli articoli 30, 32 e 33, ovvero le aree libere residue interessanti ai fini della realizzazione della rete ecologica di cui all'articolo 42, e si concentrino nelle aree irreversibilmente compromesse di cui al comma 3;</li> <li>possano essere ammessi, oltre a interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, solo i completamenti realizzabili nelle aree interstiziali all'interno o a margine di contesti già edificati, se</li> </ol>	<p><b>L'intervento di cui al punto 4), riguardante la ricollocazione interna dei servizi all'interno dell'area 2/P1.1, ricade all'interno delle aree di dispersione insediativa prevalentemente specialistica (m.i.7). Si può affermare con certezza che non si abbiano ricadute di alcun tipo dal punto di vista paesaggistico-ambientale o dal punto di vista della morfologia insediativa interessata poiché non si modifica in alcun modo alcun tipo di previsione quantitativa dal punto di vista volumetrico o superficiale eventualmente interessante porzioni di suolo attualmente libere da previsione, non prevedendo dunque di fatto alcun nuovo intervento trasformativo.</b></p>

<p>finalizzati alla definizione di margini e bordi di separazione tra aree libere e aree costruite;</p> <p>c. gli interventi consentiti mirino alla riqualificazione del contesto, privilegiando allineamenti finalizzati al riordino degli insediamenti e l'uso di caratteri tipologici coerenti con l'ambiente e il paesaggio circostante, nonché alla conservazione e valorizzazione dei sistemi di ville di cui all'articolo 26; la progettazione sia urbanistica sia edilizia deve inoltre tenere conto di quanto indicato dagli specifici indirizzi per la qualità paesaggistica predisposti dalla Giunta regionale;</p> <p>d. siano favoriti gli interventi di riconversione verso utilizzi agricoli di aree ed edifici con diversa destinazione d'uso.</p>	
<p align="center"><b>Articolo 39. "Insule" specializzate e complessi infrastrutturali (m.i. 8, 9)</b></p>	
<p><i>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.</i></p> <p><i>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..).</i></p>	
<p><b>Indirizzi</b>  <b>comma 3</b>  Per le aree di cui al comma 1, i piani settoriali, i piani territoriali provinciali e i piani locali disciplinano gli interventi secondo le seguenti priorità:</p> <p>a. limitare le interferenze dei nuovi insediamenti sui beni paesaggistici e sulle componenti di maggior pregio o sensibilità;</p> <p>b. privilegiare il recupero e il riuso delle strutture, delle infrastrutture, degli impianti, degli edifici e dei manufatti dismessi o sottoutilizzati;</p> <p>c. razionalizzare la localizzazione dei nuovi insediamenti necessari, in modo da consentire l'utilizzo comune di servizi e infrastrutture e l'attivazione di rapporti di complementarietà e di sinergia, nonché da limitare il frazionamento dei contesti rurali e l'interferenza con le attività agricole;</p> <p>d. definire i requisiti e le modalità attuative, con riferimento al contenimento del consumo di suolo, ai rapporti con il contesto paesaggistico e urbano, all'uso delle risorse idriche, al risparmio energetico, all'accessibilità con mezzi pubblici.</p>	<p><b>Parte degli interventi descritti al punto 1) e parte di quelli descritti al punto 2), ricadono all'interno delle "Insule" specializzate e complessi infrastrutturali (m.i.8). Una vasta parte dell'area terziaria di nuovo impianto ad uso sportivo-ricreativo per il gioco del golf e ad uso ricettivo, posta a confine con il Comune di Novello (punto 1)), è, infatti, individuata sulla cartografia del PPR come "Insule specializzate e complessi infrastrutturali: Categoria: Aree minerarie/impianti estrattivi, Descrizione: Cava (morfologia insediativa m.i. 8)". All'interno dell'area terziaria di nuovo impianto il PRGC vigente individua, inoltre, un "Sito soggetto a bonifica" (punto 2)), già effettuata. La componente paesaggistica m.i.8 interessa la Variante unicamente per quanto attiene alla risagomatura dell'area ad uso ricettivo (mentre non riguarda l'ampliamento dell'area ad uso sportivo-ricreativo per il gioco del golf). Le norme di attuazione del PRGC vigente (art. 40), che non vengono modificate dalla Variante, prevedono che sull'area ad uso ricettivo sia ammesso il recupero degli immobili esistenti per le destinazioni di zona con ampliamento e completamento della S.U.L. pari a mq 200. In sede di intervento è consentita la traslazione dei fabbricati accessori posti sul retro dell'edificio principale, purché la composizione finale risulti equilibrata ed armonica e vengano mantenuti l'impianto ad U preesistente e le caratteristiche architettoniche e tipologiche esistenti. Sulla porzione di area antistante la strada di accesso all'immobile è consentita la realizzazione di strutture accessorie per locali tecnici nella misura massima di mq. 70 di S.U.L. Ove le opere non risultino completamente interrato, la nuova costruzione dovrà avere caratteristiche tipologiche e di finitura adeguate a quelle del fabbricato principale, con copertura a doppia falda ed altezza massima alla gronda pari a m. 2,50. Pertanto, la Variante non inserisce nuove previsioni insediative, ma consiste unicamente nell'ampliamento della superficie destinata ad uso ricettivo, all'interno della più vasta area destinata al campo da golf, con la finalità di</b></p>

	<p>proporre, in un immediato futuro, un ampliamento della struttura alberghiera oggi esistente, mediante il ricorso ad una successiva Variante al PRGC. Si richiamano nuovamente, accanto alle prescrizioni del Regolamento Edilizio, le norme di attuazione del PRGC vigente, agli articoli 39 (Norme relative alla tutela ed al decoro dell'ambiente) e 41 punto 27 (Norme di carattere ambientale-paesaggistico), che contengono una serie di disposizioni finalizzate agli obiettivi di tutela paesaggistica e naturalistica. Non risultano evidenti tracce di attività estrattive sul sito interessato dalla Variante, comunque la destinazione a campo da golf, prevista dal PRGC e confermata dalla Variante, rappresenta un adeguamento alle direttive dell'art. 39 del PPR, in quanto comporta interventi di rinaturalizzazione e ripristino morfologico e vegetativo.</p> <p>Per quanto concerne l'intervento descritto al punto 2) relativo allo stralcio del sito soggetto a bonifica si afferma che tale intervento si conforma come un mero aggiornamento delle tavole di piano data l'attuale natura dell'area in oggetto che risulta completamente bonificata come da certificazione ufficiale della Provincia di Cuneo. Risulta dunque chiaro come l'intervento descritto non comporti alcuna ricaduta sull'ambito in oggetto.</p>
<p><b>Direttive</b> <i>comma 5</i> In coerenza con quanto previsto al comma 3, eventuali ampliamenti o nuove aree per funzioni specializzate o lo sviluppo di nodi infrastrutturali di interesse regionale devono privilegiare:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>localizzazioni nei contesti degradati, anche segnalati nel Ppr come aree di criticità, purché ricompresi all'interno di progetti di riqualificazione urbanistica ed edilizia dei siti;</li> <li>scelte localizzative finalizzate al conseguimento degli obiettivi di cui al comma 2 e subordinate alla realizzazione delle necessarie mitigazioni e compensazioni.</li> </ol> <p><i>comma 6</i> Al termine dell'attività di produzione di energia da fonti rinnovabili, le aree agricole sono restituite all'uso agricolo; gli enti locali disciplinano tale fattispecie all'interno dei propri strumenti di pianificazione.</p> <p><i>comma 7</i> I piani settoriali e locali disciplinano il recupero delle aree estrattive e minerarie in modo tale da mitigare l'impatto prodotto dall'attività produttiva ripristinando, quando possibile, le condizioni originarie dell'area tramite interventi di rinaturalizzazione e ripristino morfologico e vegetativo.</p>	
<p><b>Prescrizioni</b> <i>comma 9</i> La realizzazione di nuovi impianti per la produzione di energia, compresi quelli da fonti rinnovabili, deve essere coerente, oltre che con le previsioni delle presenti norme, con i criteri localizzativi e qualitativi definiti a livello nazionale e regionale.</p>	
<p><b>Articolo 40. Insediamenti rurali (m.i. 10, 11, 12, 13, 14, 15)</b></p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- m.i. 10 aree rurali di pianura o collina (tema areale costituito da ampie zone rurali);</li> <li>- m.i. 11 sistemi di nuclei rurali di pianura, collina e bassa montagna (tema areale costituito da piccoli nuclei);</li> <li>- m.i. 12 villaggi di montagna (tema areale costituito da piccoli nuclei montani);</li> <li>- m.i. 13 aree rurali di montagna o collina con edificazione rada e dispersa (tema areale costituito da ampie zone rurali);</li> <li>- m.i. 14 aree rurali di pianura (tema areale costituito da ampie zone rurali);</li> </ul>	

- 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).

#### **Direttive**

##### **comma 5**

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

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

**Ricade parzialmente all'interno delle aree rurali di pianura o collina (m.i.10) l'intervento descritto al punto 1) relativo alle modifiche riguardanti le aree 2/T2.3ric e 2/T2.1sr. Si può affermare che venga rispettato l'art. 40 del PPR, in quanto la Variante consiste nella risagomatura delle superfici territoriali senza modificarne però la volumetria realizzabile complessiva, mantenendo per il campo da golf il carattere di paesaggio rurale e non comportando proliferazioni insediative. Vengono quindi seguite le direttive che prescrivono di "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.)" e di "disciplinare, favorendone lo sviluppo, le attività agrituristiche e l'ospitalità diffusa, l'escursionismo e le altre attività ricreative a basso impatto ambientale" (quale è appunto un campo da golf).**

**Per quanto riguarda l'intervento descritto al punto 2), attinente alla traslazione della previsione del tracciato di una porzione della strada comunale in Loc. Bricco dei Neri, che ricade all'interno del medesimo ambito (m.i.10), la Variante propone unicamente una modifica della previsione viabilistica con un nuovo tracciato più breve, meno impegnativo dal punto di vista economico e più funzionale. A questo intervento è collegato quello (già previsto nel PRGC vigente) di demolizione con successiva ricostruzione in altro sito vicino di un immobile interessato dal movimento franoso. Si tratta quindi di interventi di carattere pubblico, per i quali gli obiettivi di tutela paesaggistica e naturalistica del presente articolo dovranno essere garantiti ed esplicitati nella progettazione degli stessi e verificati in sede di rilascio dell'autorizzazione paesaggistica, trattandosi di interventi inseriti nelle aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del D. Lgs. n. 42/2004 (fascia di m. 150 dal rio Pianderle).**

**Ricade all'interno del medesimo ambito (m.i.10) l'intervento descritto al punto 3) relativo alla revisione della perimetrazione dell'annucleamento rurale Taricchi. Si può affermare che tale modifica, consistente in un parziale stralcio superficiale che risulta sostanzialmente essere un aggiornamento dello strumento di Piano alla reale situazione vigente, non comporti alcun tipo di conseguenza sulla componente in oggetto con ricadute dal punto di vista paesaggistico-ambientale sul sistema rurale.**

**Tre degli interventi descritti al punto 3), relativi allo stralcio totale dell'area 1/R6.4, parziale dell'area 1/R6.6 e parziale dell'area 1/R4.10 ricadono parzialmente o totalmente all'interno delle aree rurali di pianura (m.i.14). Si può affermare che dal punto di vista paesaggistico-ambientale tali interventi non abbiano ricadute di carattere negativo e, anzi, prevedano un ritorno di porzioni di territorio a destinazioni per le quali si garantiscono permeabilità e inedificabilità del suolo con risvolti esclusivamente positivi per gli ambiti in cui si opera e per il loro intorno limitando gli interventi trasformativi**

	<p><b>con effetti positivi sulla risorsa suolo.</b></p> <p><b>Due degli interventi descritti al punto 4), relativi allo stralcio totale dell'area 1/P2.2 e parziale dell'area 1/P1,5 ricadono parzialmente o totalmente all'interno delle aree rurali di pianura (m.i.14). Si può affermare che dal punto di vista paesaggistico-ambientale tali interventi non abbiano ricadute di carattere negativo e, anzi, prevedano un ritorno di porzioni di territorio a destinazioni per le quali si garantiscono permeabilità e inedificabilità del suolo con risvolti esclusivamente positivi per gli ambiti in cui si opera e per il loro intorno limitando gli interventi trasformativi con effetti positivi sulla risorsa suolo.</b></p>
--	--

## Schede di approfondimento

### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA SUL TERRITORIO COMUNALE DEGLI AMBITI OGGETTO DI APPROFONDIMENTO

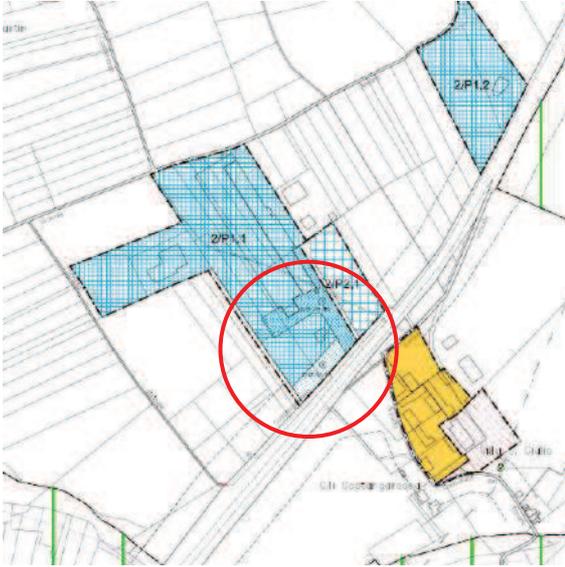
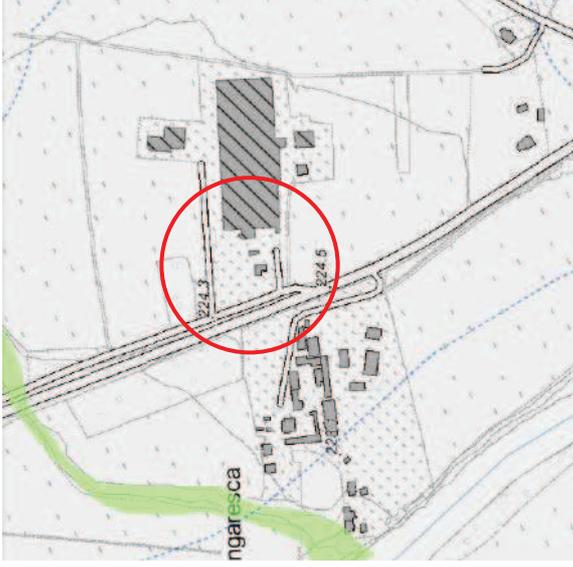


**Narzole**

1. Area 2/P1.1 ricollocazione servizi interni
2. Area 2/t2.3ric, Area 2/T2.1sr, Sito soggetto a bonifica
3. Viabilità Loc. Bricco dei Neri
4. Area 1/R6.4 stralcio totale
5. Area 1/R6.6 stralcio parziale
6. Area 1/R3.3 stralcio parziale
7. Area 1/R4.10 stralcio parziale
8. Area 1/R4.10 stralcio parziale
9. Area 1/P2.2 stralcio totale
10. Area 1/P1.5 stralcio parziale
11. AR Taricchi stralcio parziale

## AREA OGGETTO DI VARIANTE (n. 1)

Area 2/P1.1 ricollocazione servizi interni

FOTO AEREA	ESTRATTO VARIANTE PRG
	
ESTRATTO TAV. P2	ESTRATTO TAV. P4
	
BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE
<p><u>CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - PRIMA PARTE (Immobili e aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 136 e 157 del D. lgs. 22 gennaio 2004, n. 42):</u></p> <p>-</p> <p><u>CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - SECONDA PARTE (Aree tutelate ai sensi dell'articolo 142 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42):</u></p> <p>-</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aree a dispersione insediativa prevalentemente specialistica (m.i.7)</li> <li>- Aree rurali di specifico interesse paesaggistico: sistemi rurali lungo fiume con radi insediamenti tradizionali e, in particolare, quelli localizzati nelle confluenze fluviali SV4 "Sistema collinare in destra Tarnaro"</li> </ul>

<b>ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITA' CON LA NORMATIVA DEL PPR</b>
--

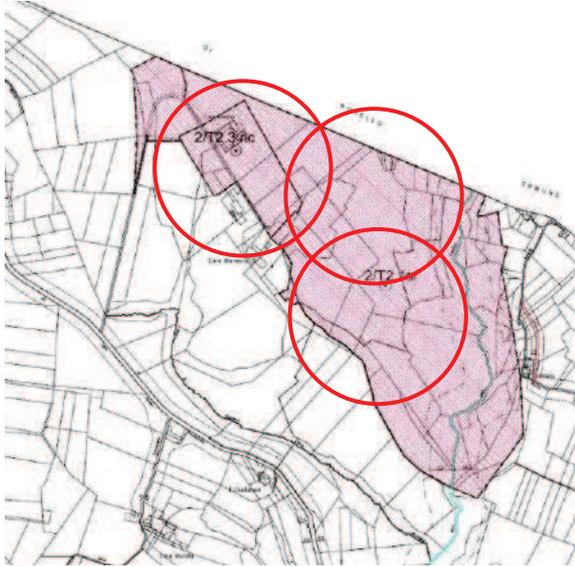
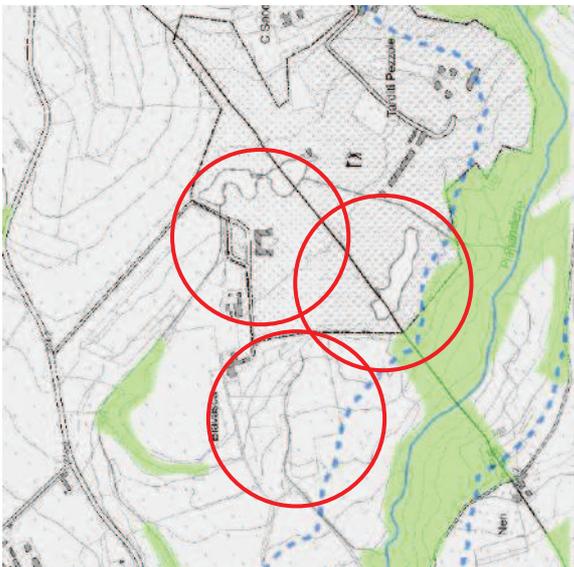
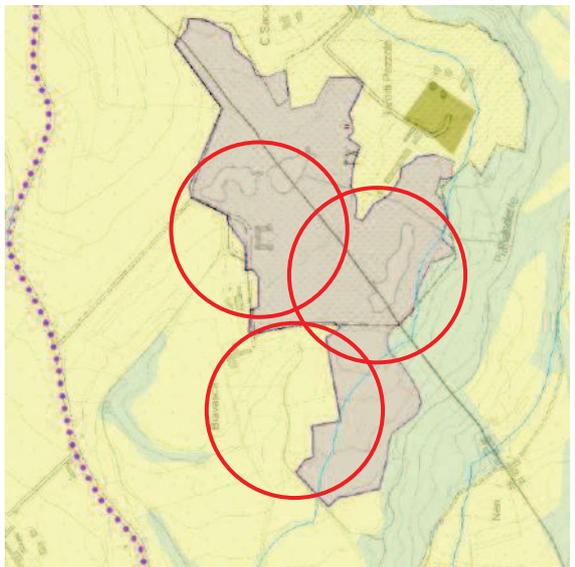
L'intervento riguarda la ricollocazione interna dei servizi all'interno dell'area 2/P1.1. Si può affermare con certezza che non si abbiano ricadute di alcun tipo dal punto di vista paesaggistico-ambientale poiché non si modifica in alcun modo alcun tipo di previsione quantitativa dal punto di vista volumetrico o superficiale eventualmente interessante porzioni di suolo attualmente libere da previsione, non prevedendo dunque di fatto alcun nuovo intervento trasformativo.
--

<b>CONCLUSIONI</b>
--------------------

In seguito a quanto enunciato ed alle analisi effettuate, si può affermare che l'intervento in oggetto risulti del tutto coerente con il dettato normativo del PPR.
---

## AREA OGGETTO DI VARIANTE (n. 2)

Area 2/T2.3ric, Area 2/T2.1sr, Sito soggetto a bonifica

FOTO AEREA	ESTRATTO VARIANTE PRG
	
ESTRATTO TAV. P2	ESTRATTO TAV. P4
	
BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE
<p><u>CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - PRIMA PARTE (Immobili e aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 136 e 157 del D. lgs. 22 gennaio 2004, n. 42):</u></p> <p>-</p> <p><u>CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - SECONDA PARTE (Aree tutelate ai sensi dell'articolo 142 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42):</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lett. c) 150 metri da Rio Pianderle</li> <li>- Lett. g) territori coperti da foreste e boschi (robineti, cerrete)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zona Fluviale Interna (Rio Pianderle)</li> <li>- "Insule" specializzate (Aree minerarie/impianti estrattivi - Cava) (m.i.8)</li> <li>- Aree rurali di pianura o collina (m.i.10)</li> <li>- Territori a prevalente copertura boscata</li> </ul>

**ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITA' CON LA NORMATIVA DEL PPR**

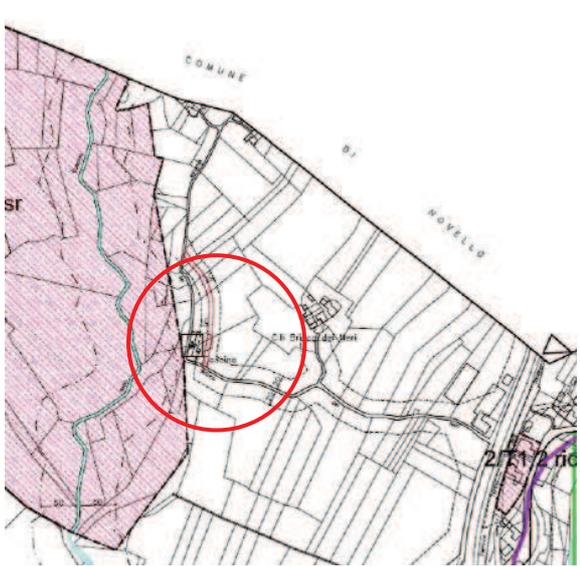
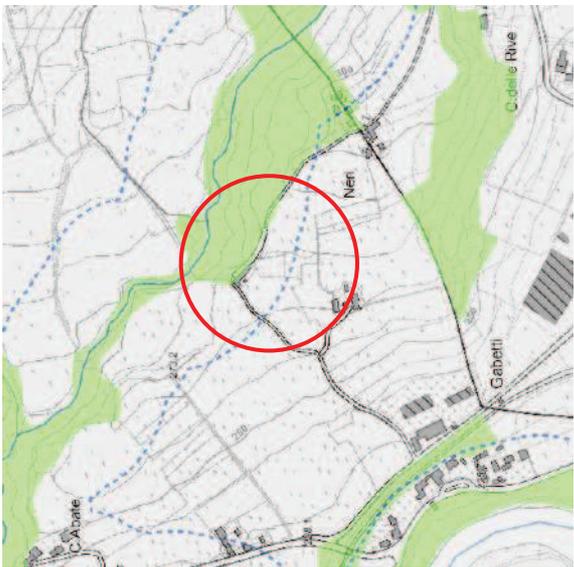
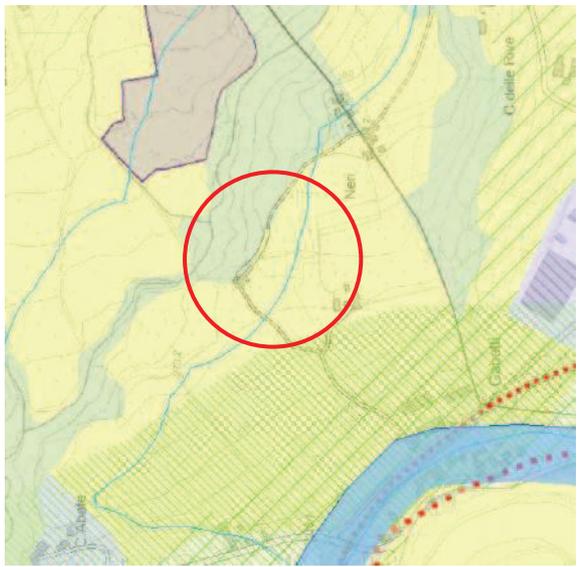
L'intervento riguarda la perimetrazione delle aree 2/T2.3ric e 2/T2.1sr. Si può affermare che venga tali modifiche non comportino alcuna conseguenza dal punto di vista paesaggistico-ambientale, in quanto la Variante consiste nella risagomatura delle superfici territoriali senza modificarne però la volumetria realizzabile complessiva, mantenendo per il campo da golf il carattere di paesaggio rurale e non comportando proliferazioni insediative. Vengono quindi seguite le direttive del PPR che prescrivono di collegare gli eventuali interventi edilizi e infrastrutturali alla manutenzione o al ripristino dei manufatti e delle sistemazioni di valenza ecologica e/o paesaggistica e di disciplinare, favorendone lo sviluppo, le attività agrituristiche e l'ospitalità diffusa, l'escursionismo e le altre attività ricreative a basso impatto ambientale (quale è appunto un campo da golf).

**CONCLUSIONI**

In seguito a quanto enunciato ed alle analisi effettuate, si può affermare che l'intervento in oggetto risulti del tutto coerente con il dettato normativo del PPR.

## AREA OGGETTO DI VARIANTE (n. 3)

Viabilità Loc. Bricco dei Neri

FOTO AEREA	ESTRATTO VARIANTE PRG
	
ESTRATTO TAV. P2	ESTRATTO TAV. P4
	
BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE
<p><u>CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - PRIMA PARTE (Immobili e aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 136 e 157 del D. lgs. 22 gennaio 2004, n. 42):</u></p> <p>-</p> <p><u>CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - SECONDA PARTE (Aree tutelate ai sensi dell'articolo 142 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42):</u></p> <p>- Lett. c) 150 metri da Rio Pianderle</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zona Fluviale Interna (Rio Pianderle)</li> <li>- Aree rurali di pianura o collina (m.i.10)</li> </ul>
ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITA' CON LA NORMATIVA DEL	

**PPR**

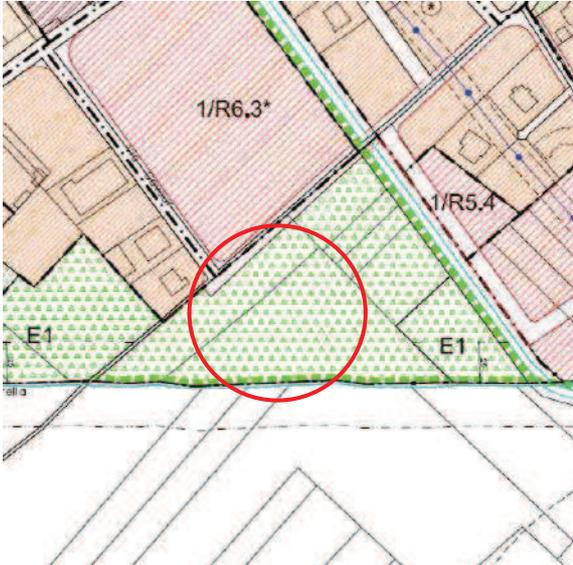
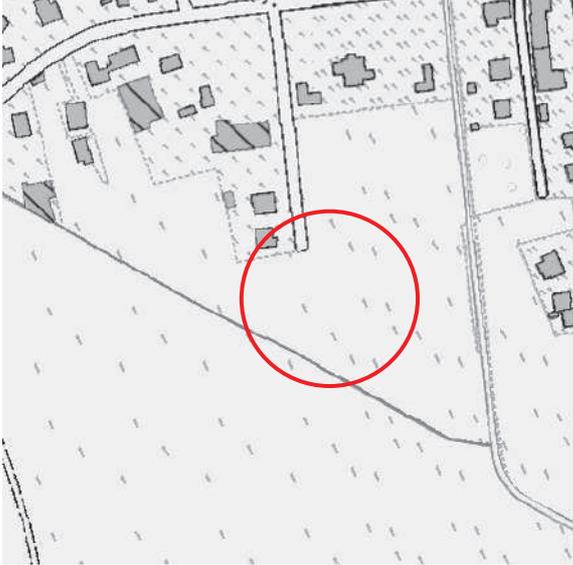
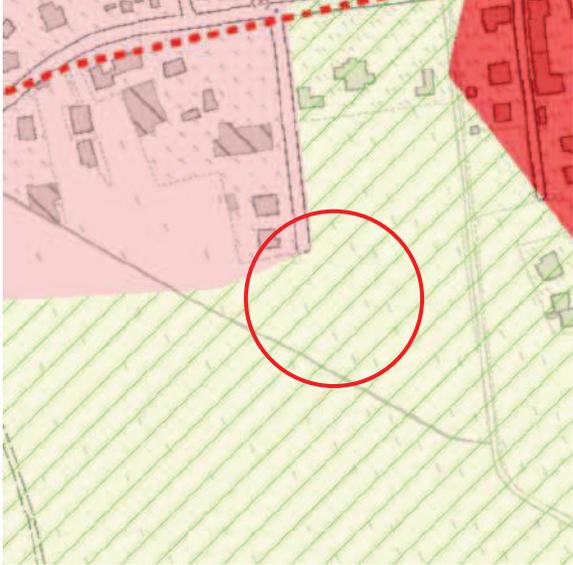
L'intervento riguarda la traslazione della previsione del tracciato di una porzione della strada comunale in Loc. Bricco dei Neri. la Variante propone unicamente una modifica della previsione viabilistica con un nuovo tracciato più breve, meno impegnativo dal punto di vista economico e più funzionale. A questo intervento è collegato quello (già previsto nel PRGC vigente) di demolizione con successiva ricostruzione in altro sito vicino di un immobile interessato dal movimento franoso. Si tratta quindi di interventi di carattere pubblico, per i quali gli obiettivi di tutela paesaggistica e naturalistica del presente articolo dovranno essere garantiti ed esplicitati nella progettazione degli stessi e verificati in sede di rilascio dell'autorizzazione paesaggistica, trattandosi di interventi inseriti nelle aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del D. Lgs. n. 42/2004 (fascia di m. 150 dal rio Pianderle).

**CONCLUSIONI**

In seguito a quanto enunciato ed alle analisi effettuate, si può affermare che l'intervento in oggetto risulti del tutto coerente con il dettato normativo del PPR.

## AREA OGGETTO DI VARIANTE (n. 4)

Area 1/R6.4 stralcio totale

FOTO AEREA	ESTRATTO VARIANTE PRG
	
ESTRATTO TAV. P2	ESTRATTO TAV. P4
	
BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE
<p><u>CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - PRIMA PARTE (Immobili e aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 136 e 157 del D. lgs. 22 gennaio 2004, n. 42):</u></p> <p>-</p> <p><u>CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - SECONDA PARTE (Aree tutelate ai sensi dell'articolo 142 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42):</u></p> <p>-</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aree di elevato interesse agronomico</li> <li>- Tessuti discontinui suburbani (m.i.4)</li> <li>- Aree rurali di pianura (m.i.14)</li> </ul>

**ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITA' CON LA NORMATIVA DEL PPR**

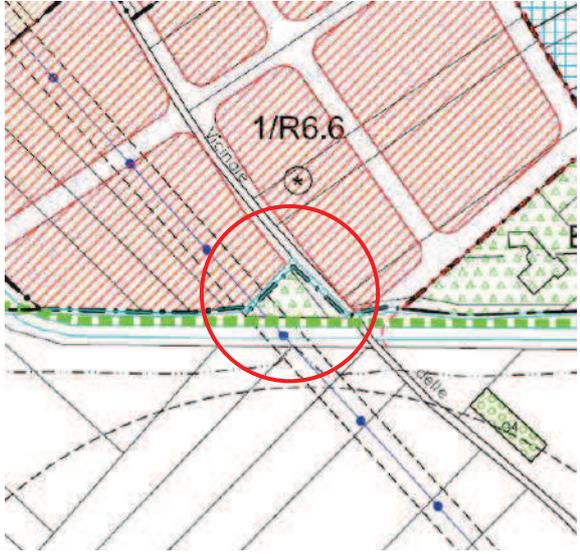
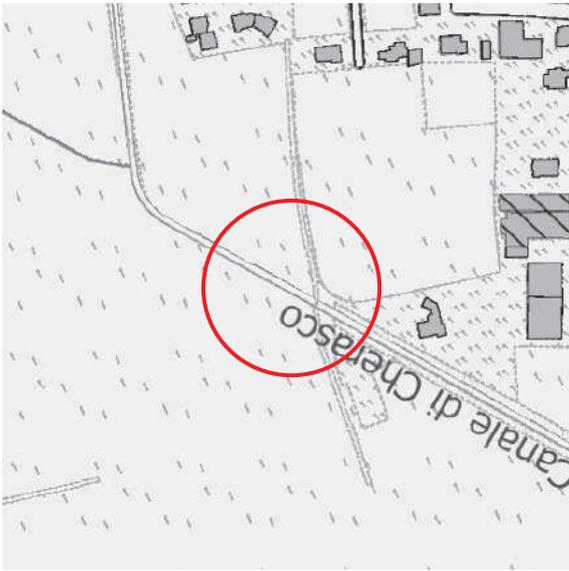
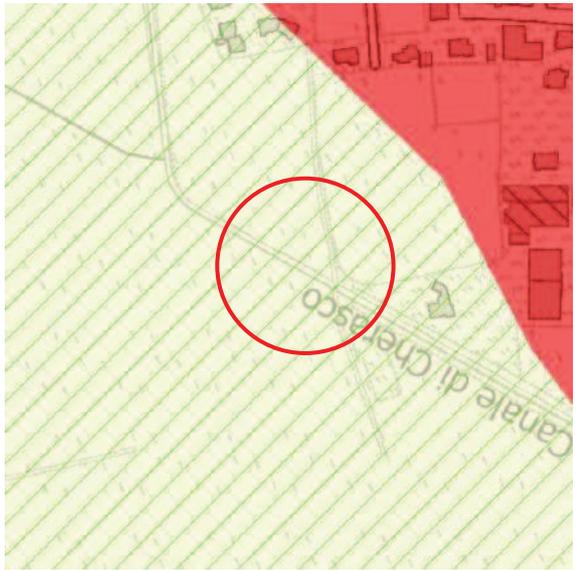
L'intervento riguarda lo stralcio totale dell'area residenziale 1/R6.4. Tale intervento risulta avere ricadute esclusivamente di carattere positivo dal punto di vista paesaggistico-ambientale sul territorio poiché implica la riconversione di un'ampia porzione di suolo alla destinazione agricola di rispetto agli abitati, con la conseguente valorizzazione della natura permeabile e inedificabile dello stesso.

**CONCLUSIONI**

In seguito a quanto enunciato ed alle analisi effettuate, si può affermare che l'intervento in oggetto risulti del tutto coerente con il dettato normativo del PPR.

## AREA OGGETTO DI VARIANTE (n. 5)

Area 1/R6.6 stralcio parziale

<b>FOTO AEREA</b>	<b>ESTRATTO VARIANTE PRG</b>
	
<b>ESTRATTO TAV. P2</b>	<b>ESTRATTO TAV. P4</b>
	
<b>BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI</b>	<b>COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE</b>
<p><u>CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - PRIMA PARTE (Immobili e aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 136 e 157 del D. lgs. 22 gennaio 2004, n. 42):</u></p> <p>-</p> <p><u>CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - SECONDA PARTE (Aree tutelate ai sensi dell'articolo 142 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42):</u></p> <p>-</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aree di elevato interesse agronomico</li> <li>- Aree rurali di pianura (m.i.14)</li> </ul>
<b>ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITA' CON LA NORMATIVA DEL</b>	

**PPR**

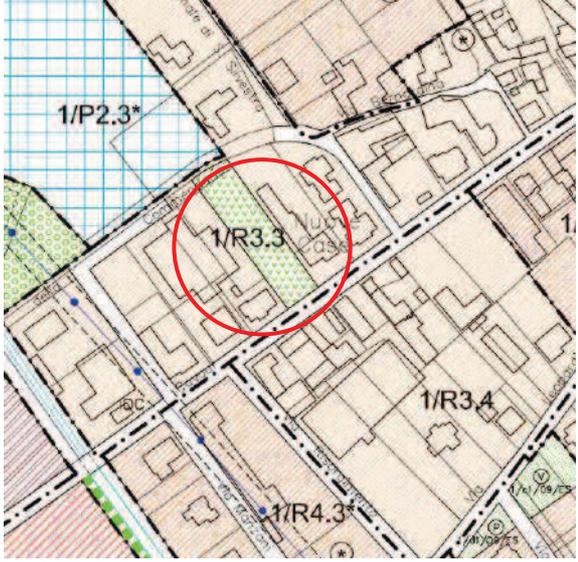
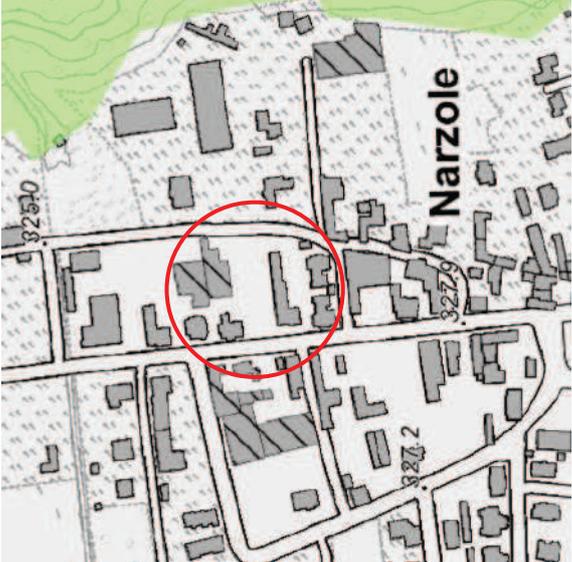
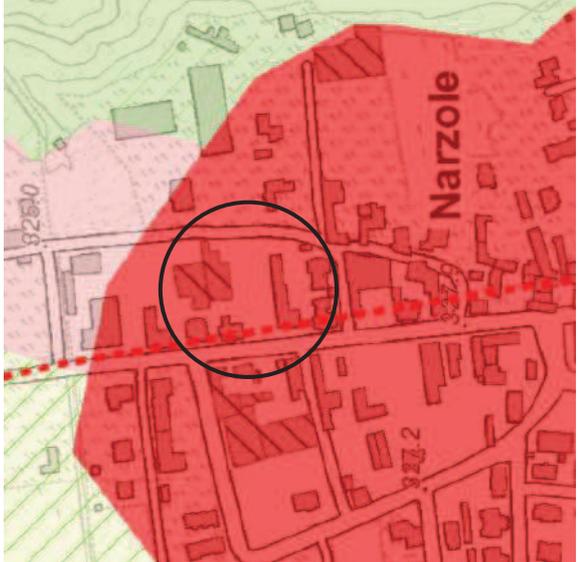
L'intervento riguarda lo stralcio parziale dell'area residenziale 1/R6.6. Tale intervento risulta avere ricadute esclusivamente di carattere positivo dal punto di vista paesaggistico-ambientale sul territorio poiché implica la riconversione di un'ampia porzione di suolo alla destinazione agricola di rispetto agli abitati, con la conseguente valorizzazione della natura permeabile e inedificabile dello stesso.

**CONCLUSIONI**

In seguito a quanto enunciato ed alle analisi effettuate, si può affermare che l'intervento in oggetto risulti del tutto coerente con il dettato normativo del PPR.

## AREA OGGETTO DI VARIANTE (n. 6)

Area 1/R3.3 stralcio parziale

FOTO AEREA	ESTRATTO VARIANTE PRG
	
ESTRATTO TAV. P2	ESTRATTO TAV. P4
	
BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE
<p><u>CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - PRIMA PARTE (Immobili e aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 136 e 157 del D. lgs. 22 gennaio 2004, n. 42):</u></p> <p>-</p> <p><u>CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - SECONDA PARTE (Aree tutelate ai sensi dell'articolo 142 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42):</u></p> <p>-</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rete viaria di età moderna e contemporanea (Strada reale: Torino-Nizza)</li> <li>- Aree urbane consolidate dei centri minori (m.i.2)</li> </ul>

**ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITA' CON LA NORMATIVA DEL PPR**

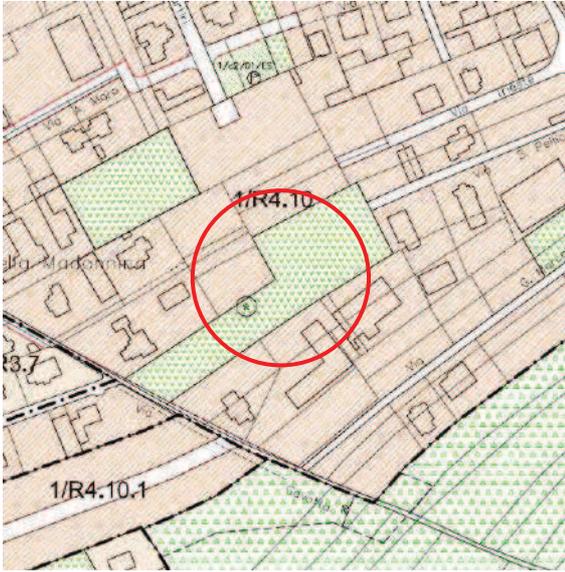
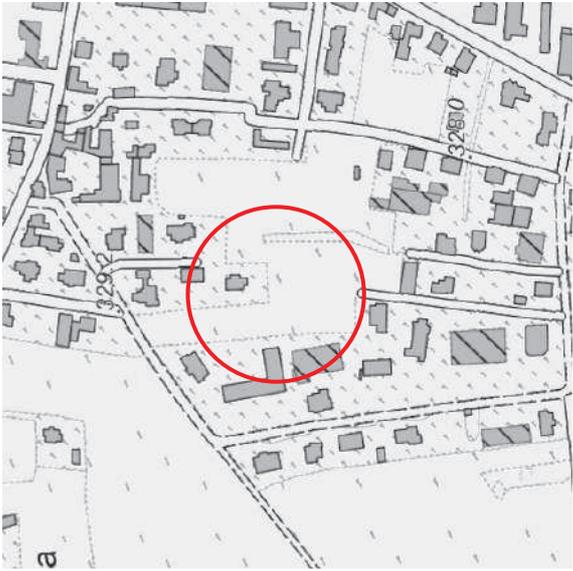
L'intervento riguarda lo stralcio dell'edificabilità di un lotto dell'area residenziale 1/R3.3. Tale intervento risulta avere ricadute esclusivamente di carattere positivo dal punto di vista paesaggistico-ambientale sul territorio poiché implica la riconversione di un'ampia porzione di suolo alla destinazione di verde privato inedificabile, con la conseguente valorizzazione della natura permeabile e inedificabile dello stesso.

**CONCLUSIONI**

In seguito a quanto enunciato ed alle analisi effettuate, si può affermare che l'intervento in oggetto risulti del tutto coerente con il dettato normativo del PPR.

## AREA OGGETTO DI VARIANTE (n. 7)

Area 1/R4.10 stralcio parziale

FOTO AEREA	ESTRATTO VARIANTE PRG
	
ESTRATTO TAV. P2	ESTRATTO TAV. P4
	
BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE
<p><u>CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - PRIMA PARTE (Immobili e aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 136 e 157 del D. lgs. 22 gennaio 2004, n. 42):</u></p> <p>-</p> <p><u>CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - SECONDA PARTE (Aree tutelate ai sensi dell'articolo 142 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42):</u></p> <p>-</p>	<p>- Aree urbane consolidate dei centri minori (m.i.2)</p>

<b>ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITA' CON LA NORMATIVA DEL PPR</b>
--

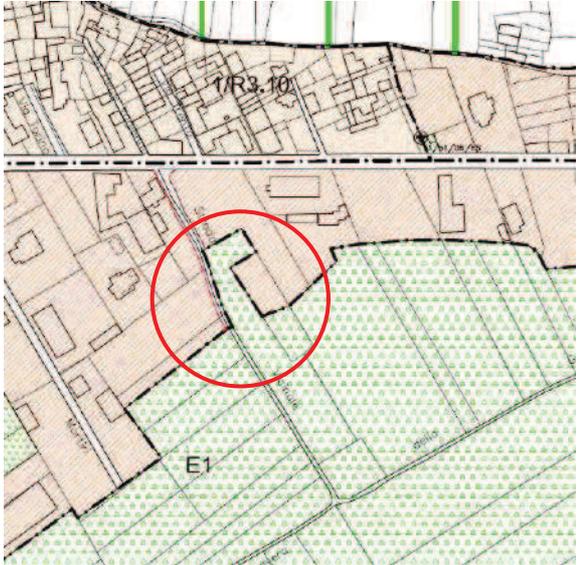
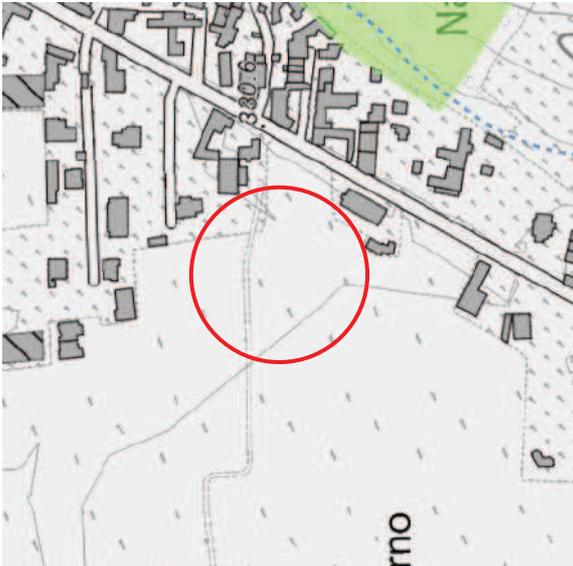
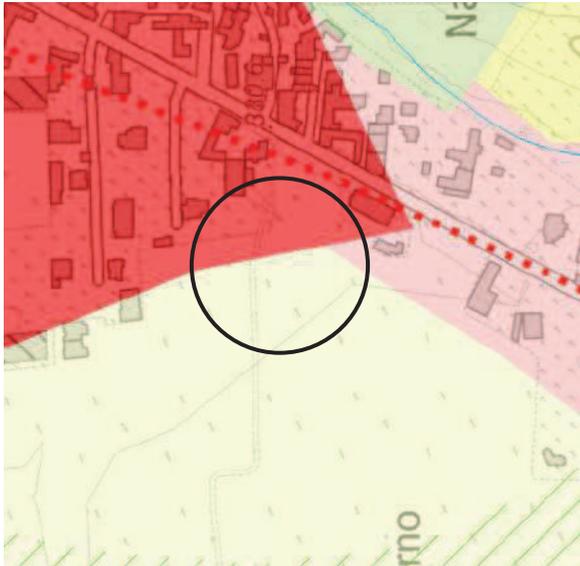
L'intervento riguarda lo stralcio dell'edificabilità di un lotto dell'area residenziale 1/R4.10. Tale intervento risulta avere ricadute esclusivamente di carattere positivo dal punto di vista paesaggistico-ambientale sul territorio poiché implica la riconversione di un'ampia porzione di suolo alla destinazione di verde privato inedificabile, con la conseguente valorizzazione della natura permeabile e inedificabile dello stesso.
---

<b>CONCLUSIONI</b>
--------------------

In seguito a quanto enunciato ed alle analisi effettuate, si può affermare che l'intervento in oggetto risulti del tutto coerente con il dettato normativo del PPR.
---

## AREA OGGETTO DI VARIANTE (n. 8)

Area 1/R4.10 stralcio parziale

FOTO AEREA	ESTRATTO VARIANTE PRG
	
ESTRATTO TAV. P2	ESTRATTO TAV. P4
	
BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE
<p><u>CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - PRIMA PARTE (Immobili e aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 136 e 157 del D. lgs. 22 gennaio 2004, n. 42):</u></p> <p>-</p> <p><u>CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - SECONDA PARTE (Aree tutelate ai sensi dell'articolo 142 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42):</u></p> <p>-</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aree urbane consolidate dei centri minori (m.i.2)</li> <li>- Aree rurali di pianura (m.i.14)</li> </ul>

<b>ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITA' CON LA NORMATIVA DEL PPR</b>
--

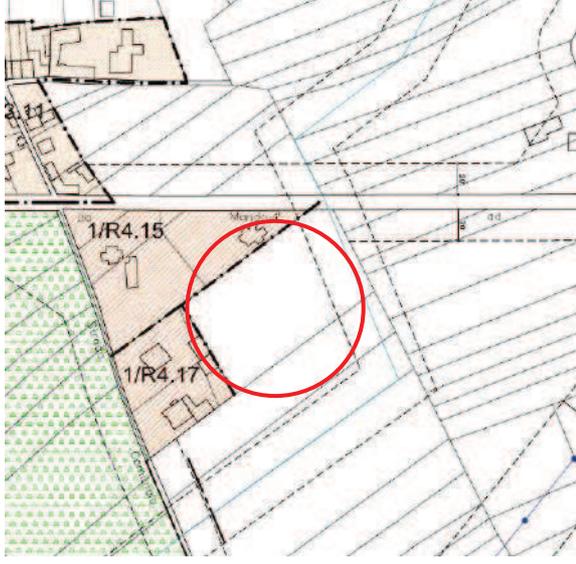
L'intervento riguarda lo stralcio parziale dell'area residenziale 1/R4.10. Tale intervento risulta avere ricadute esclusivamente di carattere positivo dal punto di vista paesaggistico-ambientale sul territorio poiché implica la riconversione di un'ampia porzione di suolo alla destinazione agricola di rispetto agli abitati, con la conseguente valorizzazione della natura permeabile e inedificabile dello stesso.
--

<b>CONCLUSIONI</b>
--------------------

In seguito a quanto enunciato ed alle analisi effettuate, si può affermare che l'intervento in oggetto risulti del tutto coerente con il dettato normativo del PPR.
---

## AREA OGGETTO DI VARIANTE (n. 9)

Area 1/P2.2 stralcio totale

FOTO AEREA	ESTRATTO VARIANTE PRG
	
ESTRATTO TAV. P2	ESTRATTO TAV. P4
	
BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE
<p><u>CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - PRIMA PARTE (Immobili e aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 136 e 157 del D. lgs. 22 gennaio 2004, n. 42):</u></p> <p>-</p> <p><u>CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - SECONDA PARTE (Aree tutelate ai sensi dell'articolo 142 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42):</u></p> <p>-</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aree di elevato interesse agronomico</li> <li>- Tessuti discontinui suburbani (m.i.4)</li> <li>- Aree rurali di pianura (m.i.14)</li> <li>- Rete viaria di età moderna e contemporanea (Strada reale: Torino-Nizza)</li> </ul>
ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITA' CON LA NORMATIVA DEL	

**PPR**

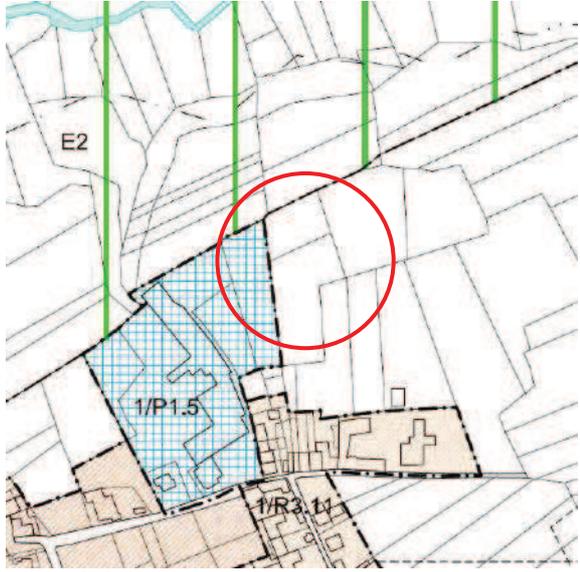
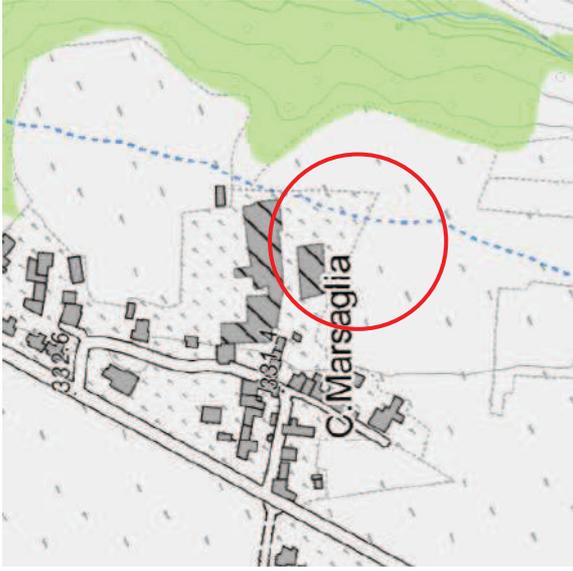
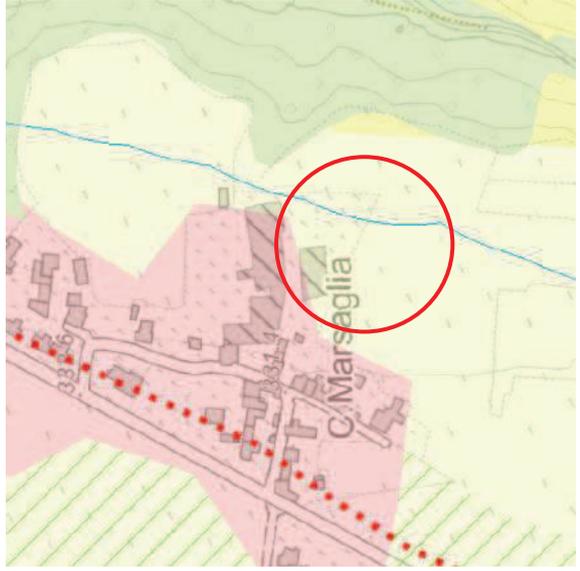
L'intervento riguarda lo stralcio totale dell'area produttiva 1/P2.2. Tale intervento risulta avere ricadute esclusivamente di carattere positivo dal punto di vista paesaggistico-ambientale sul territorio poiché implica la riconversione di un'ampia porzione di suolo alla destinazione agricola produttiva, con la conseguente valorizzazione della natura permeabile e inedificabile dello stesso.

**CONCLUSIONI**

In seguito a quanto enunciato ed alle analisi effettuate, si può affermare che l'intervento in oggetto risulti del tutto coerente con il dettato normativo del PPR.

## AREA OGGETTO DI VARIANTE (n. 10)

Area 1/P1.5 stralcio parziale

FOTO AEREA	ESTRATTO VARIANTE PRG
	
ESTRATTO TAV. P2	ESTRATTO TAV. P4
	
BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE
<p><u>CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - PRIMA PARTE (Immobili e aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 136 e 157 del D. lgs. 22 gennaio 2004, n. 42):</u></p> <p>-</p> <p><u>CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - SECONDA PARTE (Aree tutelate ai sensi dell'articolo 142 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42):</u></p> <p>- Lett. c) 150 metri da Rio Geminella</p>	<p>- Zona Fluviale Interna (Rio Geminella)</p> <p>- Aree rurali di pianura (m.i.14)</p>

<b>ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITA' CON LA NORMATIVA DEL PPR</b>
--

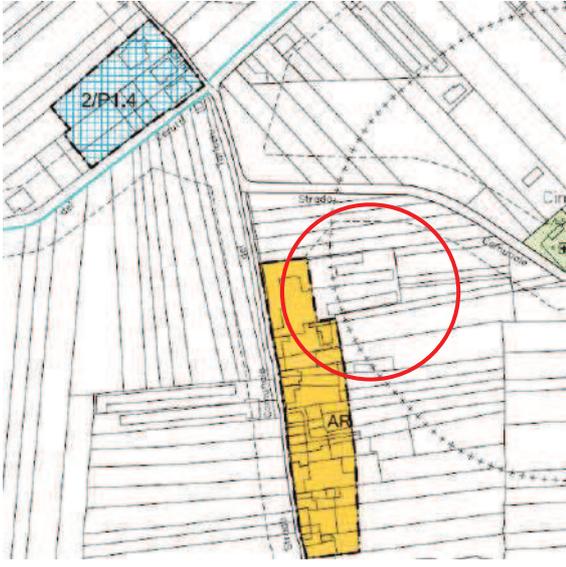
L'intervento riguarda lo stralcio totale dell'area produttiva 1/P1.5. Tale intervento risulta avere ricadute esclusivamente di carattere positivo dal punto di vista paesaggistico-ambientale sul territorio poiché implica la riconversione di un'ampia porzione di suolo alla destinazione agricola produttiva, con la conseguente valorizzazione della natura permeabile e inedificabile dello stesso.
---

<b>CONCLUSIONI</b>
--------------------

In seguito a quanto enunciato ed alle analisi effettuate, si può affermare che l'intervento in oggetto risulti del tutto coerente con il dettato normativo del PPR.
---

## AREA OGGETTO DI VARIANTE (n. 11)

AR Taricchi stralcio parziale

FOTO AEREA	ESTRATTO VARIANTE PRG
	
ESTRATTO TAV. P2	ESTRATTO TAV. P4
	
BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE
<p><u>CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - PRIMA PARTE (Immobili e aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 136 e 157 del D. lgs. 22 gennaio 2004, n. 42):</u></p> <p>-</p> <p><u>CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - SECONDA PARTE (Aree tutelate ai sensi dell'articolo 142 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42):</u></p> <p>-</p>	<p>- Aree rurali di pianura o collina (m.i.10)</p>

<b>ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITA' CON LA NORMATIVA DEL PPR</b>
--

L'intervento riguarda la revisione della perimetrazione dell'annucleamento rurale Taricchi. Si può affermare che tale modifica, consistente in un parziale stralcio superficiale che risulta sostanzialmente essere un aggiornamento dello strumento di Piano alla reale situazione vigente, non comporti alcun tipo di conseguenza dal punto di vista paesaggistico-ambientale, avendo, anzi ricadute positive sul sistema rurale in cui si opera.
---

<b>CONCLUSIONI</b>
--------------------

In seguito a quanto enunciato ed alle analisi effettuate, si può affermare che l'intervento in oggetto risulti del tutto coerente con il dettato normativo del PPR.
---

Come intuibile dall'elencazione delle modifiche e come riscontrato nella precedente tabella, la variante risulta essere coerente con le previsioni e gli obiettivi del P.P.R.. Infatti, gli interventi presi in esame necessitano di approfondimenti, ma di carattere puramente analitico, e non generano la necessità di fare alcuna ulteriore riflessione o approfondimento per codificare se risultino esservi criticità di previsione. In alcuni casi si provvederà certamente in fase di attuazione delle previsioni urbanistiche analizzate alla redazione di linee guida finalizzate al perseguimento degli obiettivi proposti dalle Norme del Piano Paesaggistico ed al pieno rispetto degli indirizzi e delle direttive imposti da tale strumento.

Si conferma pertanto la verifica di compatibilità della Variante Parziale n. 20 al P.R.G. del Comune di Narzole alle previsioni del P.P.R..