



PROVINCIA DI ASTI



COMUNE DI
GRAZZANO BADOGGIO



REGIONE PIEMONTE

VARIANTE SEMPLIFICATA DI P.R.G.C.

(VARIANTE SEMPLIFICATA N. 1)

Proponente: TIMBER Srls

PROPOSTA TECNICA

(ai sensi del comma 4 dell'art. 17bis della, L.R. 56/77 e s.m.i.)

aggiornata in coerenza al Parere Unico Regione Piemonte, prot. n. 00024671 del 04/03/2020

Approvata con D.C.C. n..... del.....

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

(art.17 bis, c. 14, lett. a))

Grazzano Badoglio, 16 Aprile 2020

Il Progettista:

(Dott. Arch. Piero Provera)



Il Proponente:

(TIMBER Srls – Sig.ra Claudia Cadario)

Il Responsabile del procedimento:

Il Sindaco:

STUDIO TECNICO
ASSOCIATO



F.LL PROVERA

ING. VITTORIO PROVERA - ARCH. PIERO PROVERA
ing.vittorioprovera@gmail.com arch.pieroprovera@gmail.com
C.so XXV Aprile, n° 101 - 14036 Moncalvo (AT) - Tel e Fax 0141 917919

Sommario

1.1. PREMESSA.....	3
1.2. MOTIVAZIONE E OBIETTIVI PRINCIPALI DELLA VARIANTE SEMPLIFICATA	4
1.3. QUADRO NORMATIVO E PROCEDURALE DELLA VARIANTE SEMPLIFICATA	5
1.4. QUADRO LEGISLATIVO DELLE STRUTTURE TURISTICO-RICETTIVE EXTRALBERGHIERE	5
1.5. DESCRIZIONE DELL'AREA OGGETTO DI VARIANTE SEMPLIFICATA	6
1.6. RAFFRONTO PARAMETRI E INDICI TRA PRGC E VARIANTE	14
1.7. OPERE DI URBANIZZAZIONE	16
1.8. MODIFICA DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL VIGENTE PRGC.....	17
MODIFICA DELL'ART. 3 – “DESTINAZIONI DI AREA”	17
MODIFICA DELL'ART. 36 BIS – “AREE OGGETTO DI INDAGINE AI SENSI DELLA CIRCOLARE 7/LAP/96”	18
MODIFICA DELL'ART. 36.A – “UTILIZZAZIONE URBANISTICA DEL TERRITORIO”	19
INTEGRAZIONE DELLE NTA DEL PRGC VIGENTE	20
SCHEDA D'AREA DELLE NTA DEL PRGC VIGENTE RELATIVA ALL'AREA C4: STRALCIATA	21
NUOVA SCHEDA D'AREA INSERITA NELLE NTA DI PRGC RELATIVA ALL'AREA TR ₁	22
1.9. VERIFICA DELL'INSEDIABILITÀ RESIDENZIALE TEORICA, STANDARD URBANISTICI, CONSUMO DI SUOLO E VERIFICA DI COMPATIBILITÀ ACUSTICA.....	23
VERIFICA DELL'INSEDIABILITÀ RESIDENZIALE TEORICA	23
VERIFICA DEGLI STANDARD URBANISTICI	23
VERIFICA DEL CONSUMO DI SUOLO	24
VERIFICA DI COMPATIBILITÀ ACUSTICA	25
1.10. VERIFICA DI COERENZA AI PIANI SOVRAORDINATI PTP, PPR E PTR	26
❖ VERIFICA DI COERENZA AL PTP	26
❖ ESTRATTI DELLE TAVOLE GRAFICHE DEL PTP	28
❖ VERIFICA DI COERENZA AL PPR	43
TABELLA DI RAFFRONTO TRA LE NORME DEL PPR E LE PREVISIONI DELLE VARIANTI AGLI STRUMENTI URBANISTICI	46
❖ VERIFICA DI COERENZA AL PTR	61
ELABORATI DI VARIANTE SEMPLIFICATA	66

1.1. Premessa

Il Comune di Grazzano Badoglio è dotato di P.R.G.C. approvato dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 105-23483 in data 20/09/1988 e successiva Variante Specifica approvata con D.G.R. n. 31-72 del 24/05/2000. Successivamente, nel periodo di vigenza dell'attuale P.R.G.C., sono state approvate 6 Varianti Parziali e una Variante Strutturale di adeguamento al PAI.

Di seguito viene riportata la cronologia del P.R.G.C. e delle sue Varianti:

- Approvazione del Piano Regolatore Generale con D.G.R. n. 105-23483 in data 20/09/1988;
- Approvazione della Variante Specifica con D.G.R. n. 31-72 in data 24/05/2000;
- Approvazione della Variante Parziale n. 1 ai sensi dell'art. 17 c. 7 della L.R. 56/77 e s.m.i. con D.C.C. n. 10/2001;
- Approvazione della Variante Parziale n. 2 ai sensi dell'art. 17 c. 7 della L.R. 56/77 e s.m.i. con D.C.C. n. 09/2002;
- Approvazione della Variante Parziale n. 3 ai sensi dell'art. 17 c. 7 della L.R. 56/77 e s.m.i. con D.C.C. n. 23/2002;
- Approvazione della Variante Parziale n. 4 ai sensi dell'art. 17 c. 7 della L.R. 56/77 e s.m.i. con D.C.C. n. 11/2004;
- Approvazione della Variante Strutturale di adeguamento al PAI con D.G.R. 09-5085 in data 16/03/2007;
- Approvazione della Variante Parziale n. 5 ai sensi dell'art. 17, c. 7 della L.R. 56/77 e s.m.i. con D.C.C. n. 07/2011;
- Approvazione della Variante Parziale n. 6 ai sensi dell'art. 17, c. 8 della L.R. 56/77 e s.m.i. con D.C.C. n. 15 /2011.

Il Comune è inoltre dotato di:

- Regolamento Edilizio, approvato con D.C.C. n. 22 in data 26/11/2018. È conforme al nuovo regolamento edilizio tipo regionale (RET di cui alla D.C.R. n. 247-45856 in data 28/11/2017);
- Piano di Classificazione Acustica, ai sensi della Legge 447/1995 della L.R. 52/2000 e della D.G.R. n. 85-3802 in data 06/08/2001, adottato con D.C.C. n. 12 in data 29/03/2004.

Il Comune di Grazzano Badoglio non ha ancora adempiuto ai disposti dell'art. 4, primo comma della L.R. 12.11.1999, n. 18 "Disciplina, sviluppo ed incentivazione del commercio in Piemonte, in attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114", e pertanto è ancora sprovvisto di Indirizzi e Criteri per il rilascio delle autorizzazioni amministrative per l'attività commerciale di vendita al dettaglio in sede fissa, conformi ai disposti della stessa L.R. 18/99 e della D.C.R. del 29/10/1999, n° 563-13414 e s.m.i.-.

1.2. Motivazione e obiettivi principali della Variante Semplificata

L'Amministrazione comunale di Grazzano Badoglio, intende procedere alla redazione di una Variante Semplificata ai sensi dell'art. 17 *bis*, comma 4 della L.R. 56/77 (le cui caratteristiche sono illustrate nel dettaglio al successivo capitolo 1.3) al fine di poter autorizzare il progetto promosso dalla Timber S.r.l.s. di Varese. Tale progetto propone la realizzazione di una piccola struttura turistico-ricettiva extralberghiera di tipo innovativo, di cui alla L.R. 13/2017 e relativo regolamento 4/2018, nell'area che attualmente il PRGC individua come "AREA DI NUOVO IMPIANTO RESIDENZIALE" C₄ (Foglio 2, Mappali n° 69, 70, 71, 328, 329). Si tratta di una struttura ricettiva di tipo autonomo che ai sensi dell'art. 12 del regolamento su citato può essere insediata soltanto in area turistico-ricettiva.

Questo richiede una variante al vigente PRGC, in quanto lo strumento urbanistico non prevede alcuna area con tale destinazione d'uso.

La scelta di insediare questa nuova struttura sull'area C₄ risponde a tre criteri fondamentali:

- si tratta di un'area già destinata all'edificazione;
- è prossima ad attività turistico-ricettive con cui creare sinergie e promuovere servizi;
- ha una posizione adatta al tipo di attività che si vuole insediare che si rivolge a una clientela che ama la natura, il paesaggio, la buona tavola, il buon vino, insomma tutto ciò per cui il Monferrato è rinomato.

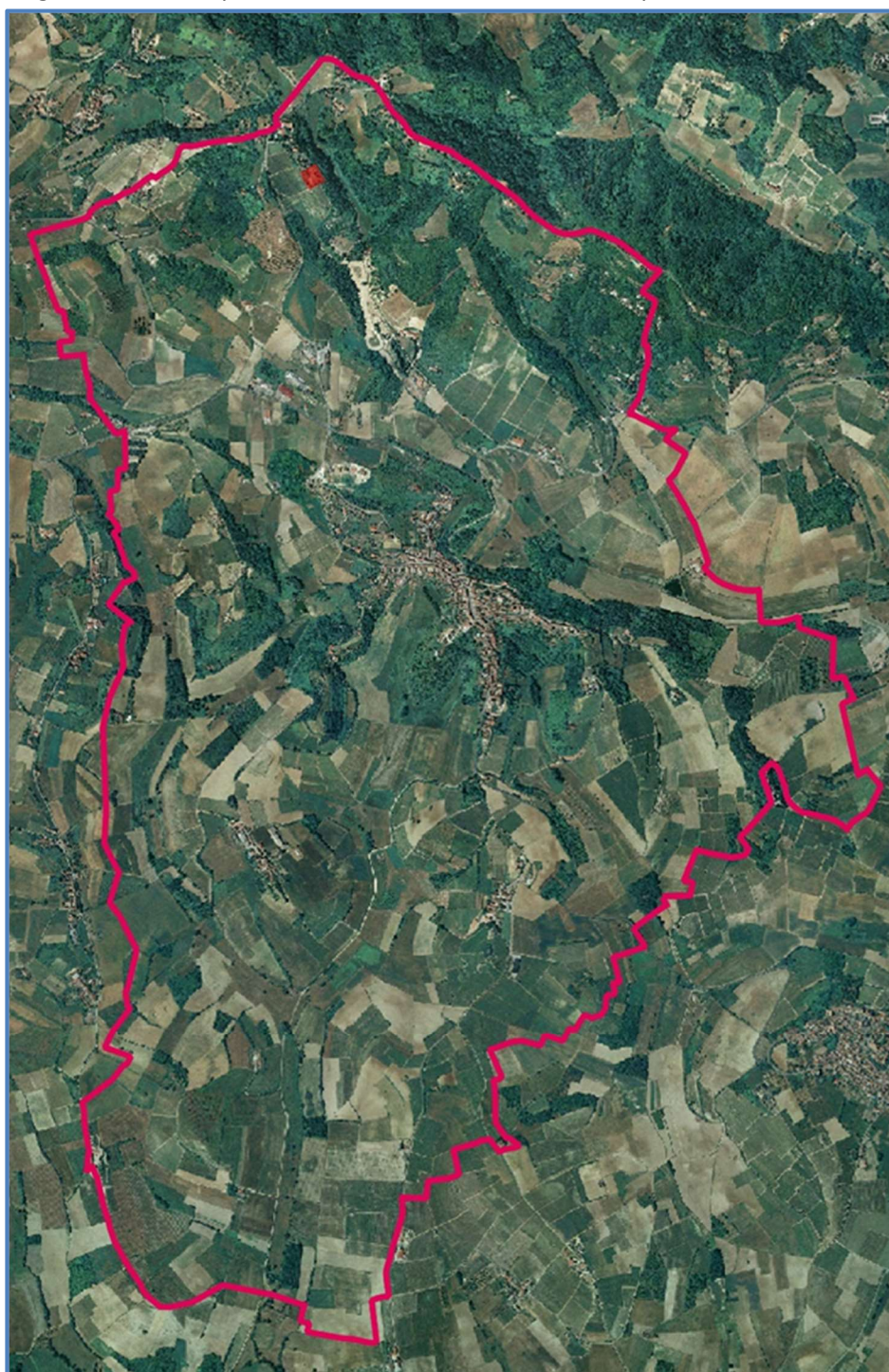


Figura 1 - Estratto ortofoto con evidenziazione del perimetro del comune e dell'area oggetto della variante (in rosso).

1.3. Quadro normativo e procedurale della Variante Semplificata

L'art. 17 *bis*, comma 4 della L.R. 56/77, introdotto con la L.R. 3/13 e confermativo, a livello di normativa urbanistica regionale, dell'art. 8, comma 1 del D.P.R. 7 settembre 2010, n° 160, relativo al Regolamento sullo Sportello Unico per le Imprese, ha disciplinato una nuova procedura concernente l'approvazione di varianti urbanistiche che traggono spunto dalla proposta di interventi privati i quali, essendo di interesse pubblico per le Amministrazioni locali, hanno bisogno, per essere attuati, dell'approvazione di varianti specifiche ai PRGC dette "Varianti Semplificate".

L'intervento in oggetto, data la sua specificità, può configurarsi come "Variante Semplificata" e può quindi seguire l'iter normativo previsto dall'art. 17 *bis*, comma 4 della L.R. 56/77.

Il comma 4 riporta che:

"Nei casi previsti dall'art. 8, comma 1 del Decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010, n. 160 recante il regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo Sportello Unico per le Attività Produttive, l'interessato chiede al Responsabile dello Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) la convocazione della Conferenza di Servizi, presentando contestualmente il progetto delle attività da insediarsi, completo della proposta di variante urbanistica comprendente, ove necessario, gli elaborati di natura ambientale [...]".

L'iter procedurale di una "Variante Semplificata" prevede le seguenti fasi:

1. il soggetto interessato presenta la proposta di intervento, comprensiva degli elaborati di variante urbanistica eventualmente integrata da quelli di natura ambientale (Verifica assoggettabilità/VAS);
2. il responsabile del procedimento verifica la procedibilità tecnica della proposta e la completezza dei documenti ricevuti;
3. se la verifica è positiva, il responsabile del procedimento convoca la Conferenza di Servizi composta da Regione, Provincia e Comune;
4. la Conferenza di Servizi ha tempo 30 giorni per esprimersi;
5. nel caso di parere positivo o di parere positivo con condizioni, il responsabile del procedimento pubblica il progetto sul sito del Comune per 15 giorni. Ci sono a disposizione ulteriori 15 giorni per le osservazioni;
6. la Conferenza di Servizi valuta le osservazioni e si esprime definitivamente nei 30 giorni successivi;
7. la Variante è approvata in modo definitivo dal Consiglio Comunale con D.C.C.;
8. la Variante entra in vigore con la pubblicazione della D.C.C. sul B.U.R.P.

1.4. Quadro legislativo delle strutture turistico-ricettive extralberghiere

La proposta progettuale in oggetto, che prevede la realizzazione di una piccola attività turistico-ricettiva di tipo innovativo (case sugli alberi), è normata dal recente Decreto del Presidente della Giunta Regionale 8 giugno 2018, n. 4/R. Tale decreto definisce le *Caratteristiche e le modalità di gestione delle strutture ricettive extra alberghiere*, fornisce i *requisiti tecnico-edilizi e igienico-sanitari* necessari al loro funzionamento e gli *adempimenti per le locazioni turistiche* (art. 18 L.R. 3 agosto 2017, n. 13).

In base alla normativa regionale la struttura ricettiva di cui trattasi si qualifica come "soluzione ricettiva autonoma" (art. 11, c. 2, lett. b) di tipo innovativo.

1.5. Descrizione dell'area oggetto di Variante Semplificata

L'ambito oggetto di trasformazione in base al vigente PRGC del Comune di Grazzano Badoglio, ricade nella zona C₄ "AREA DI NUOVO IMPIANTO RESIDENZIALE" ed è normata dall'art. 36.a delle NTA.

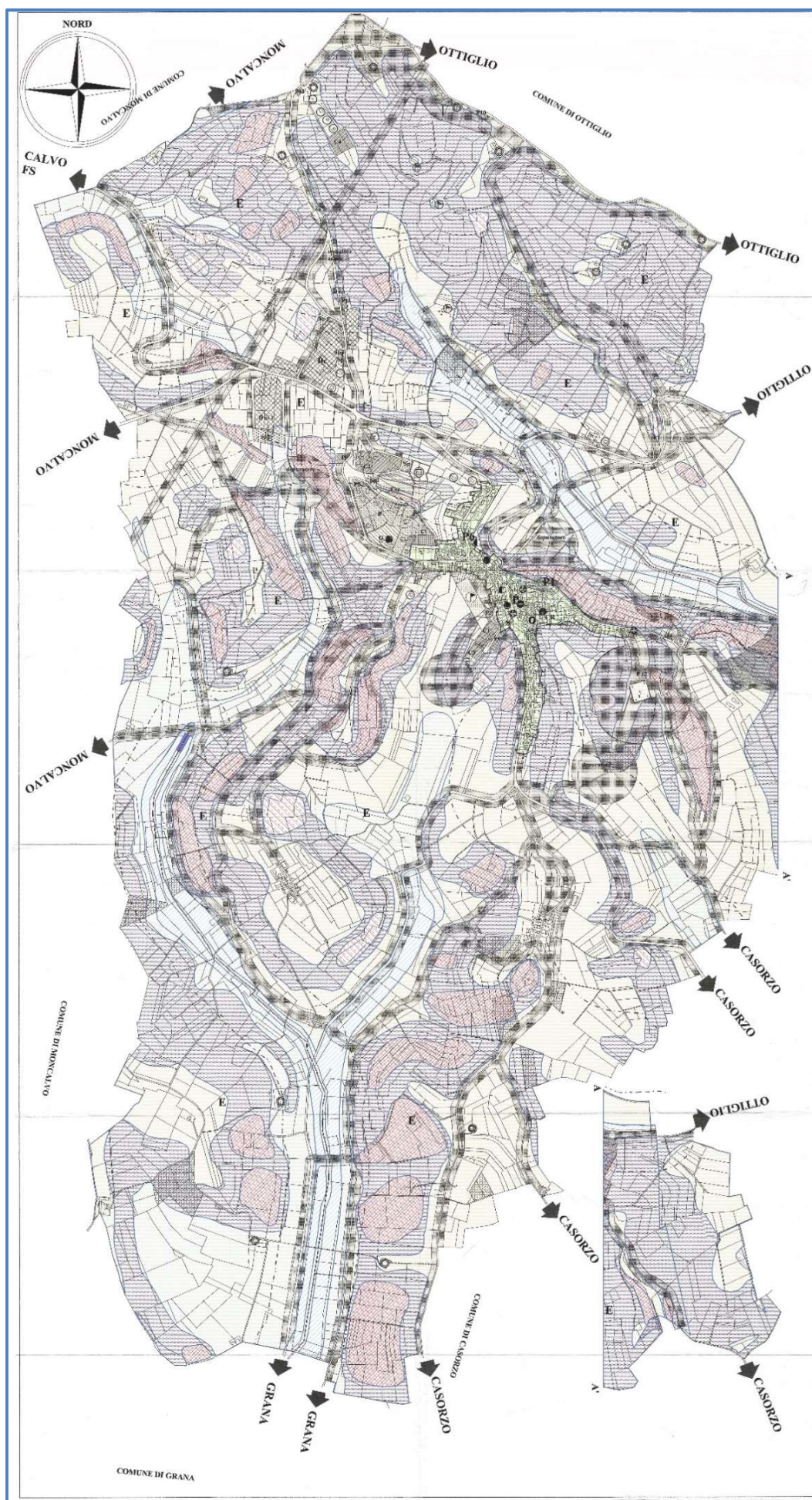


Figura 2 - Estratto della carta di sintesi del PRGC vigente con individuazione dell'area oggetto della variante.



Figura 3 – Estratto carta di sintesi (tav. C.2 ter) con individuazione dell'area oggetto dell'intervento (incorniciata in rosso).

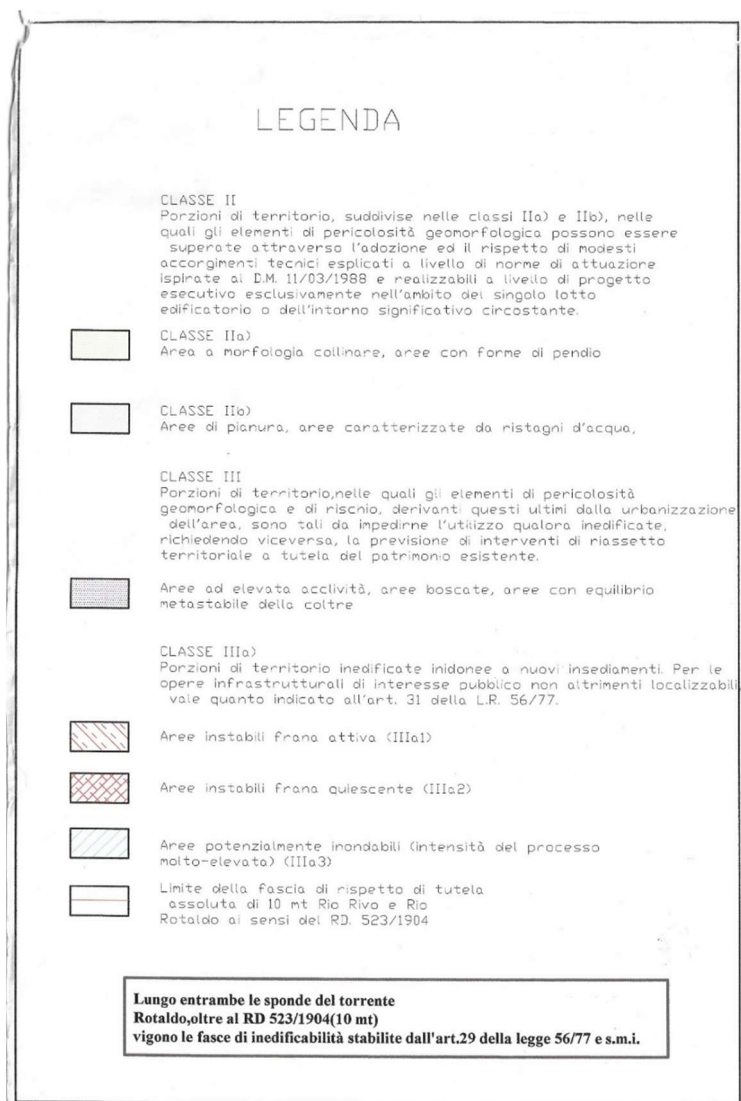


Figura 4a – Estratto legenda carta di sintesi (tav. C.2 ter).

LEGENDA

	AREE BOSCHIVE ex ART.30 L.R.56/77		
	DELIMITAZIONE FASCE DI RISPETTO L. 431/85 e DM. 01/08/85		
	AREE VINCOLATE ex ART. 25 L.R.56/77		
	USI CIVILI		VERDE PRIVATO
	AREE A SERVIZI PUBBLICI		AREE PER CONSOLIDAMENTO STRADA PROVINCIALE
AZZONAMENTO			
	AREA A		AREA D_c
	AREA B		AREA G
	AREA C₁ C₂ C₃ C₄		
	AREA E		
VIABILITA			
	Strade soppresse		Percorso riservato ai pedoni
ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE			
Vedere TAVD C			
IMPIANTI DI TRASPORTO			
	parcheggio		
SERVIZI TECNOLOGICI URBANI			
	Elettrodotto		
	impianto acquedotto		
	impianto di depurazione		
ISTITUZIONI COMPOSITE URBANE			
	centro sportivo culturale		
ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE			
	scuola materna		
ATTREZZATURE SPORTIVE			
	campo gioco per bambini		
	campo gioco per adulti		
ATTREZZATURE CULTURALI DI SVAGO			
	tempo libero e parco		verde pubblico
	attrezzatura sportiva		
	edifici unifamiliari		
	area e fasce di rispetto		
	individuazione dei volumi agricoli recuperabili a residenza		
	edifici recuperabili a turistico-ricettivo-Art.35 N.T.A.		

Figura 4b – Estratto legenda carta di sintesi (tav. C.2 ter).

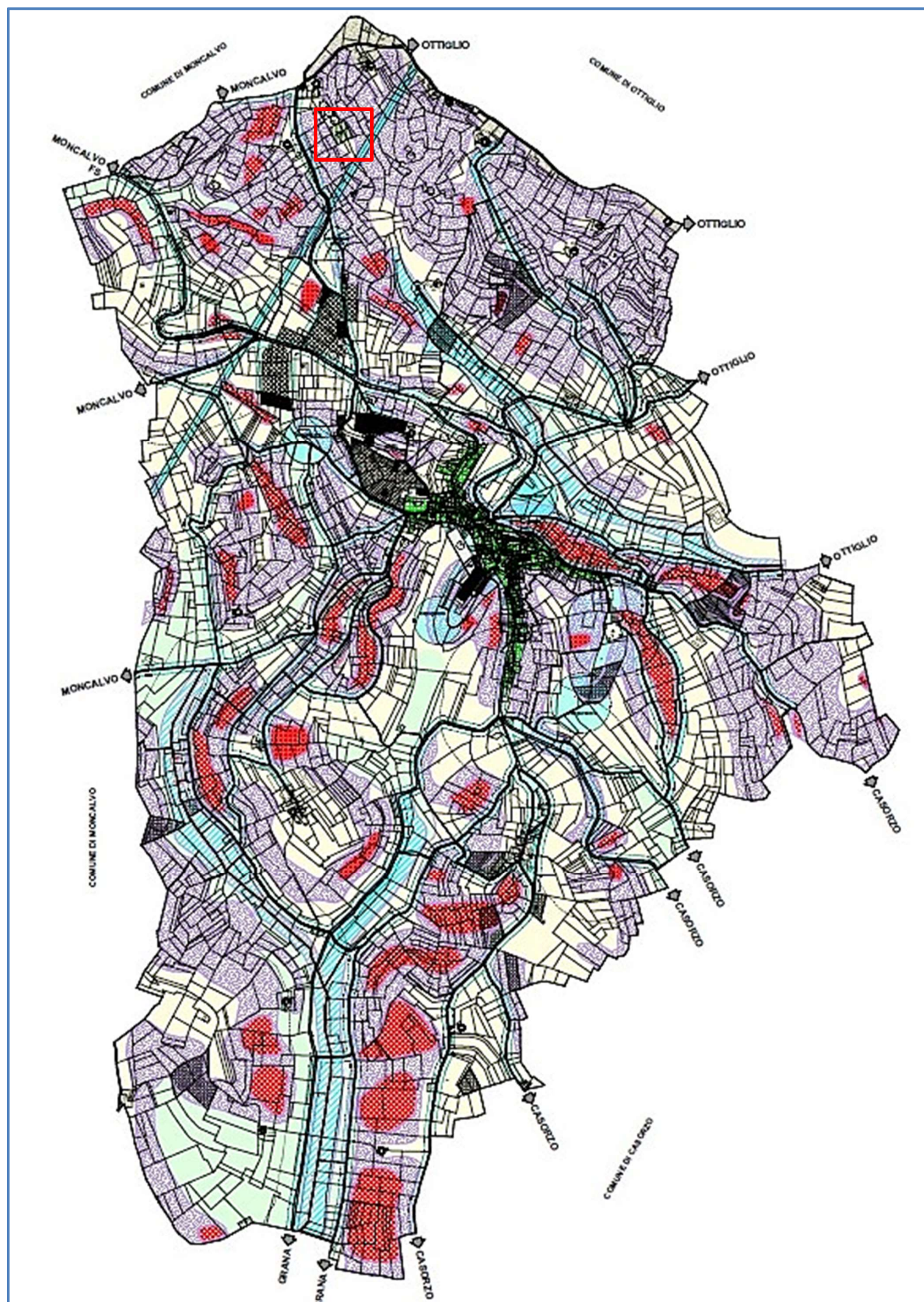


Figura 5 - Estratto della carta di sintesi del PRGC aggiornato alla proposta di variante con individuazione dell'area TR₁.

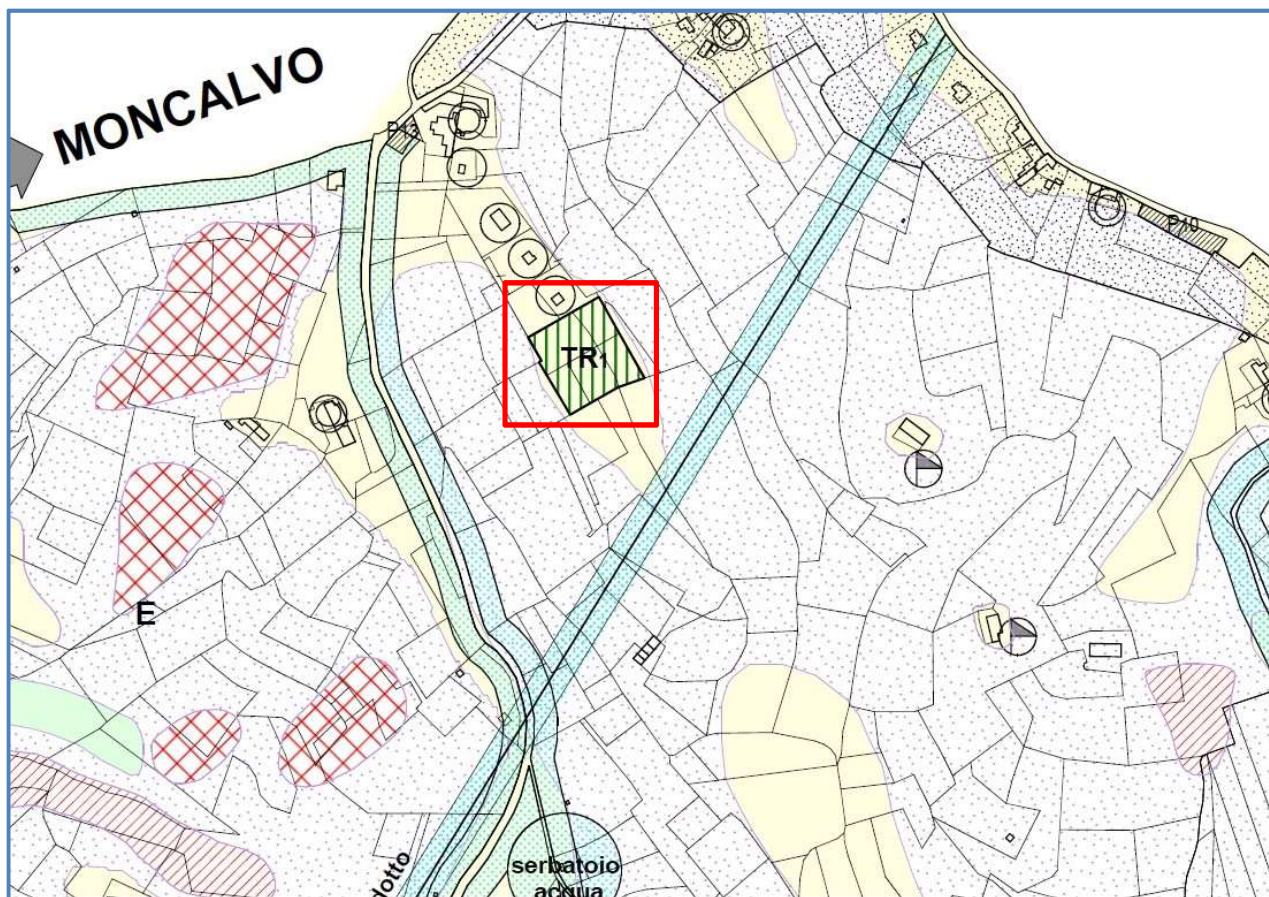


Figura 6 – Estratto carta di sintesi del PRGC aggiornato alla proposta di variante con individuazione dell'area TR₁.



Figura 7 – Estratto Proposta di Variante (Tav. C.2ter – Azionamento, Viabilità e Carta di sintesi....):legenda.

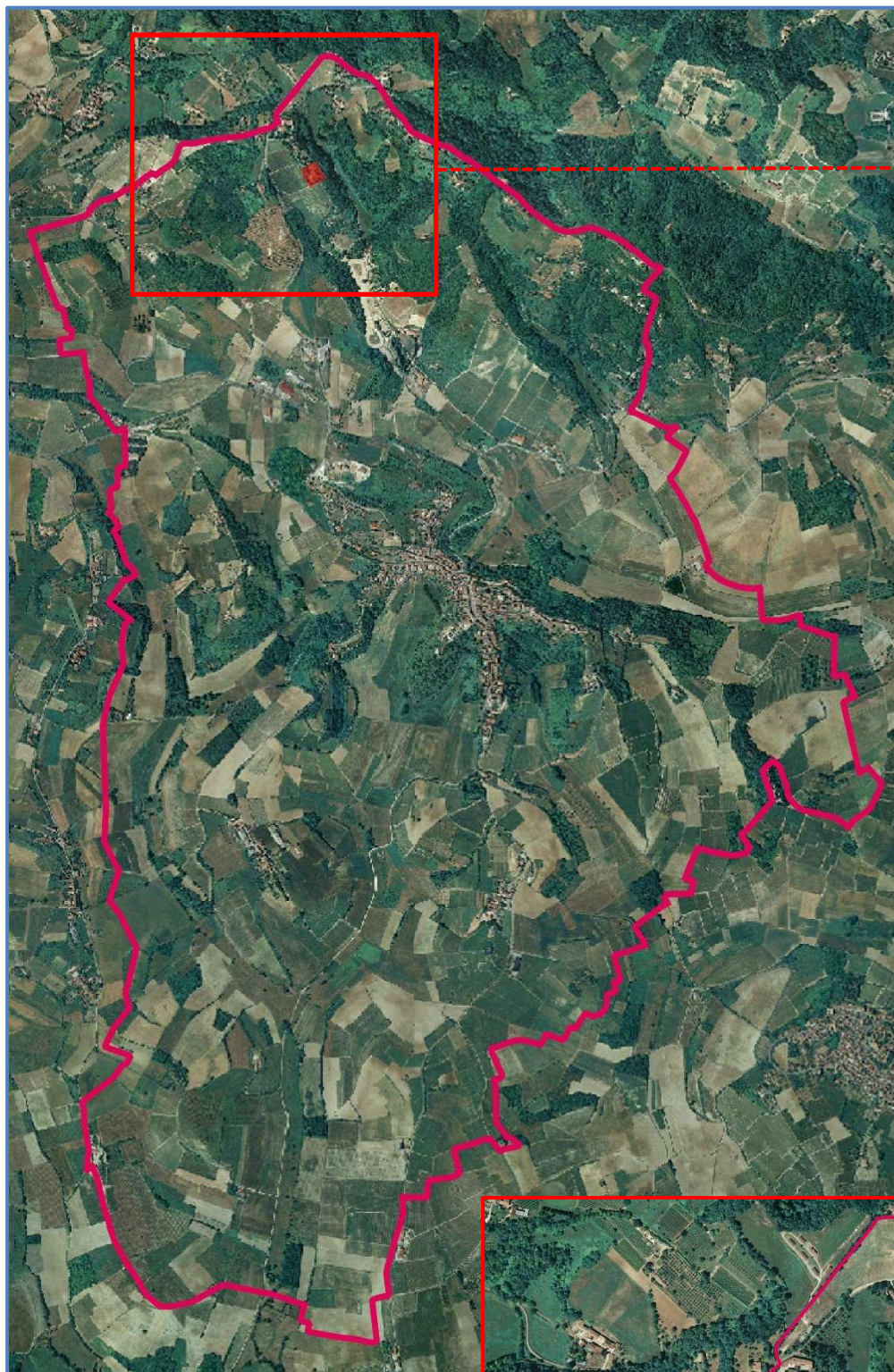
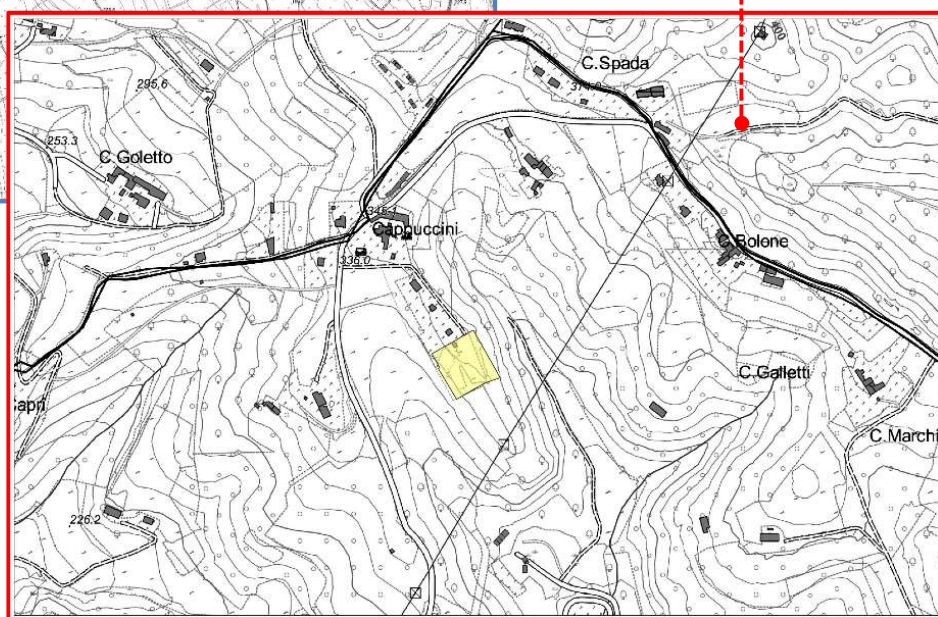
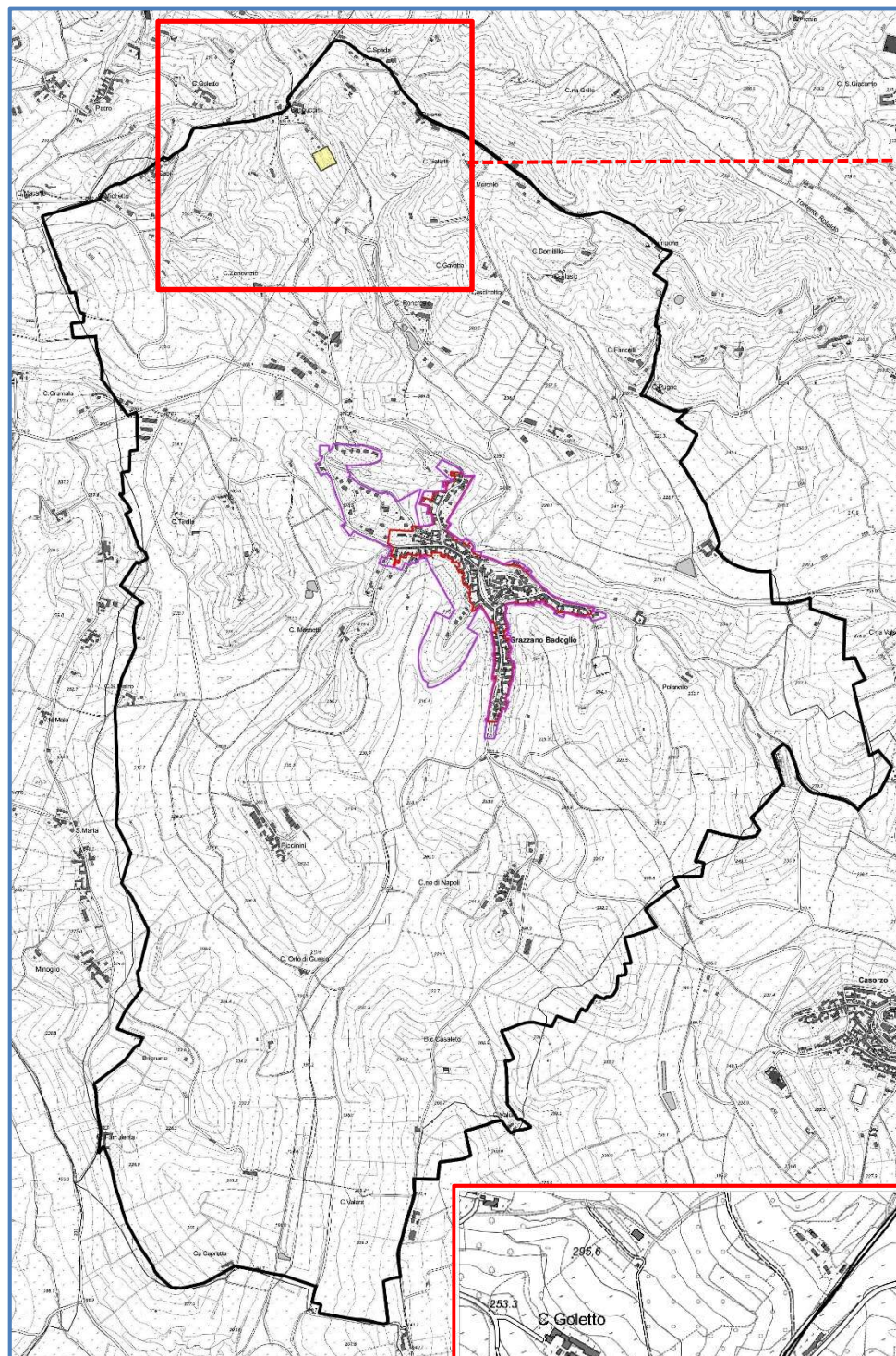


Figura 8 – Estratto ortofoto dell'intero territorio comunale con evidenziata in rosso l'area oggetto di variante.



Figura 9 – Ingrandimento ortofoto con evidenziata in rosso l'area oggetto di variante.



Come visto dagli estratti della carta di sintesi, della BDTRE e dell'ortofoto, l'area di proprietà TIMBER S.r.l.s. si trova a nord del territorio comunale in regione Madonna dei Monti, località Cappuccini, in zona a bassa densità residenziale. Occupa una superficie complessiva di 9.870 mq.

La porzione oggetto di variante urbanistica occupa una Superficie Territoriale di 5.570 mq e corrisponde esattamente all'area che il vigente PRGC individua con la sigla C₄, di nuovo impianto residenziale, cui attribuisce una capacità edificatoria massima di 1.300 mc.

Si trova in una posizione soleggiata e appartata, circondata da boschi e vigneti; a ridosso di tale area sono presenti numerosi alberi, perlopiù da frutto.

Il sito oggetto d'intervento è preceduto da un gruppo di case indipendenti di recente costruzione allineate lungo la strada di servizio e da due antichi casali, uno dedicato all'attività di ristorazione e l'altro all'attività alberghiera, rispettivamente "Ristorante Natalina" e "Albergo Natalina".

Nello specifico, la proposta progettuale, che è di natura privata ed è stata promossa da Timber S.r.l.s. di Varese, prevede la realizzazione di una piccola attività turistico-ricettiva e propone l'insediamento e la realizzazione, nella parte alta e pianeggiante dell'area, di 3 "Case sull'albero" indipendenti collocate in corrispondenza delle 3 querce già presenti nel sito. Le casette occuperanno ciascuna una superficie di circa 36 mq. Verranno realizzate in legno e poggeranno su snelli pilotis in modo da non gravare sul fusto e sulle fronde degli alberi; saranno rialzate da terra di 2,5 mt e non supereranno i 7 mt di altezza, come già previsto dalle vigenti norme del PRGC.

A servizio delle "case sull'albero" sono inoltre previsti: un volume non sospeso, sempre in legno, che avrà la funzione di reception, ufficio, bagno, magazzino di servizio e un'area parcheggio per un totale di sette posti auto.

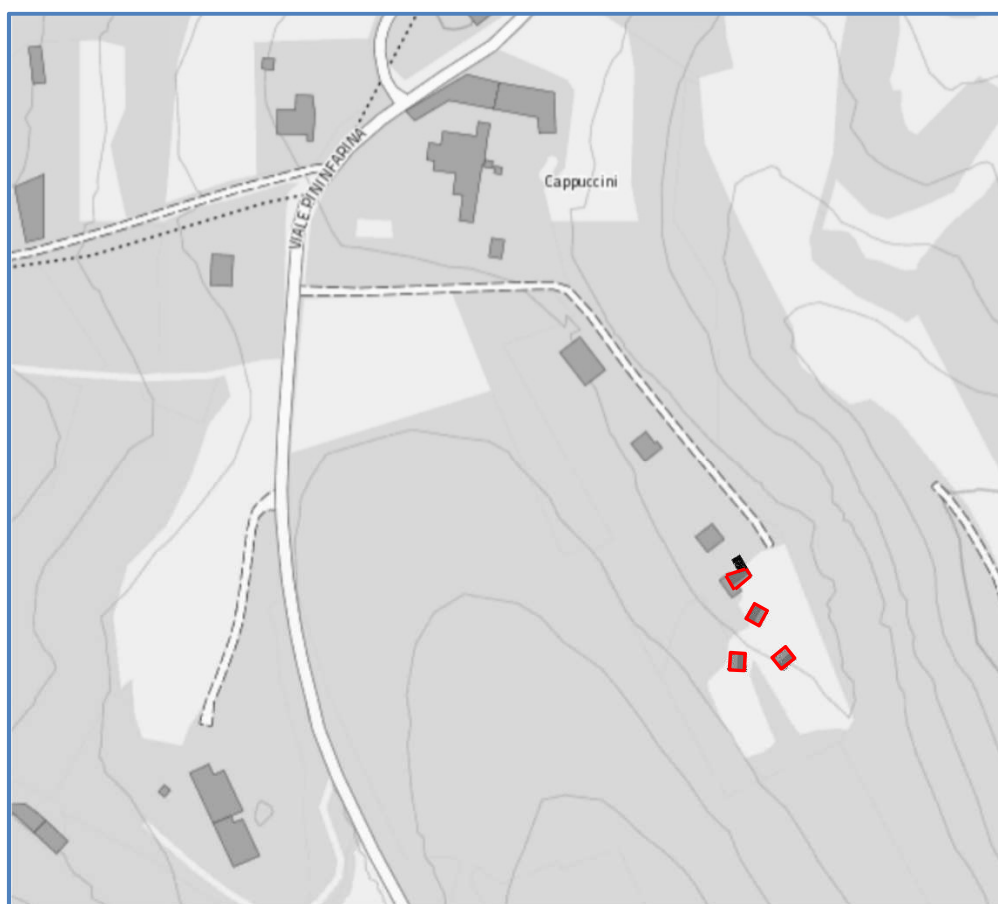


Figura 12 – Estratto BDTRE con inserimento della planimetria (in rosso) della proposta del progetto "Case sugli alberi".



Figura 13 – Estratto orotofoto dell'area d'intervento con sovrapposizione in scala di grigi degli edifici in progetto.

1.6. Raffronto parametri e indici tra PRGC e variante

Di seguito si riporta la tabella di raffronto tra le previsioni di PRGC e quelle della proposta di variante.

RAFFRONTO TRA PRGC E PROPOSTA DI VARIANTE		
INDICI/PARAMETRI	PREVISIONI DI PRGC VIGENTE	PROPOSTA DI VARIANTE
Destinazione d'uso:	residenziale	turistico-ricettiva
Superficie territoriale:	6650 mq*	5570 mq
Superficie fondiaria:	5520 mq	5570 mq
Superficie da cedere/dismettere ovvero monetizzare per standard (art. 21 L.R. 56/77):	180 mq	100% SLP l.r. 56/77, art. 21, c. 1, punto 3)
Indice di densità fondiaria:	25 %	7,2%
Volume edificabile massimo:	1300 mc	400 mc
Indice di copertura:	(ndr.: non prescritto)	6,25%
Altezza massima:	7 m	7 m
Superficie minima da mantenere a verde alberato:	(ndr.: non prescritta)	50 % di Sf
Capacità insediativa residenziale teorica (art. 20 L.R. 56/77):	11 ab.	0 ab.
Capacità ricettiva:	0	9 posti letto
Modalità attuative:	P.E.C.	Permesso di Costruire Convenzionato
* Valore non coerente alla superficie del poligono individuato in cartografia, ovvero alla somma delle superfici dei lotti catastali che compongono l'area C ₄ che infatti corrisponde esattamente a 5570 mq, come correttamente indicato nella proposta di variante.		

Come si può notare la proposta di variante riduce fortemente il carico urbanistico: il volume si riduce a meno di un terzo così come l'indice di densità fondiaria. La variante vincola a verde alberato il 50% della superficie fondiaria e introduce norme di carattere ambientale che il PRGC non forniva.

La Variante in oggetto è conforme alle disposizioni normative dell'art. 17 *bis* della L.R. 56/77 e s.m.i.-.

In particolare si osserva che la variante:

- non coinvolge il territorio dei Comuni limitrofi e non va a determinare effetti che possono arrecare pregiudizi oltre i confini comunali;
- non costituisce quadro di riferimento per altri piani o programmi né produce effetti su tali piani o programmi;
- non modifica l'impianto strutturale del PRGC vigente, né la funzionalità delle infrastrutture a rilevanza sovracomunale;
- è coerente con gli obiettivi di sostenibilità ambientale e di tutela del patrimonio storico-culturale-paesaggistico promossi dagli strumenti urbanistici comunali, provinciali e regionali.
- non determina consumo di suolo oltre le previsioni del vigente PRGC in quanto è riferita a un'area già destinata all'edificazione;
- rispetto al PRGC vigente determina una riduzione del carico antropico e del carico urbanistico:
- il volume edificabile si riduce a meno di un terzo passando da 1300 mc a 400 mc;
- non determina la necessità di realizzare nuovi servizi di rete e il carico su quelli già esistenti si riduce rispetto alle previsioni di PRGC.

Il progetto delle opere da realizzarsi è pienamente rispondente alle disposizioni di cui alla L.R. 3 agosto 2017 "Disciplina delle strutture ricettive extralberghiere" e al relativo regolamento di cui al Decreto del Presidente della Giunta Regionale 8 giugno 2018, n. 4/R "Caratteristiche e modalità di gestione delle strutture ricettive extralberghiere, requisiti tecnico-edilizi....".

Ai sensi dell'art. 49 c. 7 della L.R. 05/12/1977, n.56 e s.m.i. e dell'art. 4, c. 1-bis della L.R.01/12/2008 n.32 e s.m.i., il progetto delle opere da realizzarsi richiede il parere non vincolante della commissione per il paesaggio in quanto l'area oggetto d'intervento si trova all'interno della Buffer Zone UNESCO: Paesaggi vitivinicoli di Langhe-Roero e Monferrato.

1.7. Opere di urbanizzazione

L'area oggetto di Variante Semplificata è servita da tutte le reti di urbanizzazione primaria (rete del gas, dell'acquedotto, della fognatura, dell'energia elettrica) presenti lungo il Viale Pininfarina e sono pertanto sufficienti, per l'insediamento previsto, i semplici allacciamenti alle reti già presenti.

Come si può vedere dall'estratto della Tavola delle Urbanizzazioni Primarie (riportata di seguito), a fianco del sito nel quale verranno realizzate le casette, passa un elettrodotto ad alta tensione (130 kV) che attraversa in diagonale il settore nord-occidentale del comune. L'area oggetto di variante si trova a un'adeguata distanza di sicurezza dall'elettrodotto (circa 65 metri) ed è completamente esterna alla relativa fascia di rispetto così come individuata dal PRGC vigente.

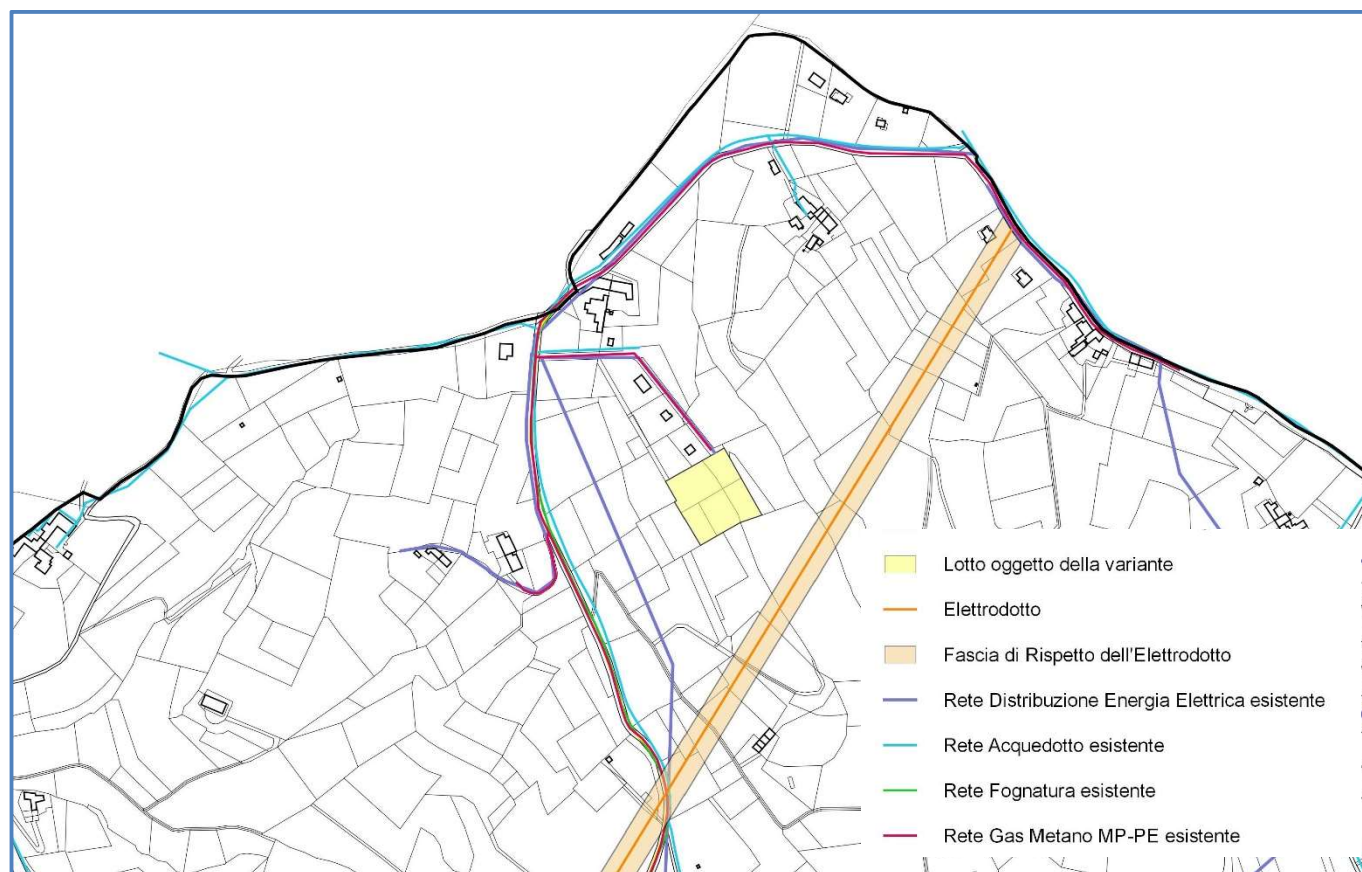


Figura 14 – Estratto tavola delle “Urbanizzazioni primarie” lotto della proposta di progetto “Case sugli alberi” e relativa legenda.

Si osserva che l'area di proprietà Timber Srls non è raggiungibile da strada pubblica ma soltanto per mezzo di strada privata di servizio alla lottizzazione. Questa strada privata si stacca da Viale Pininfarina e percorre 230 m. prima di raggiungere l'area oggetto di intervento. Ciò pertanto, ai sensi dell'art. 21, comma 4bis, della l.r. 56/77 e s.m.i., la proprietà, in accordo con il Comune di Grazzano Badoglio, ha chiesto la monetizzazione delle aree per “*Standards urbanistici e servizi sociali ed attrezzature a livello comunale*”, di cui all'art. 21 della citata legge regionale. La superficie complessiva da monetizzare, ai sensi del comma 1, punto 3) del predetto art. 21, ammonta al 100% della Superficie Lorda di Pavimento complessiva. Si precisa che la Timber Srls dispone dei diritti di accesso alla strada privata e di allaccio alla fognatura privata interrata al di sotto della strada stessa senza alcuna limitazione, come risulta dalla Dichiarazione Sostitutiva di Certificazione in data 15/04/2020 facente parte dei documenti di progetto.

1.8. Modifica delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente PRGC

Il sito interessato dalla Variante Semplificata, secondo il piano regolatore vigente, è destinato ad *area a nuovo impianto residenziale*. Ad oggi quell'area non è mai stata occupata da nuove residenze e risulta pertanto libera da ogni costruzione. Per la realizzazione dell'insediamento turistico-ricettivo, come già ricordato, si rende necessaria la modifica sia cartografica, di cui al paragrafo precedente, sia normativa di seguito illustrata.

Gli articoli delle vigenti NTA interessati dalla variante sono:

- art. 3;
- art. 36 *bis*;
- art. 36.a.

e va stralciata la tabella di area riferita alla zona C₄ sostituendola con una nuova tabella riferita alla nuova destinazione d'uso e ai nuovi parametri/indici ricavati dal progetto edilizio allegato alla proposta di variante. Inoltre le NTA vanno integrate con l'**art. 31 *bis* - Aree di nuovo impianto turistico-ricettivo di tipo innovativo TR₁**.

Modifica dell'art. 3 – “Destinazioni di area”

Il testo delle modifiche è il seguente (in carattere rosso le integrazioni, in carattere barrato gli stralci):

VIGENTE	VARIANTE
<p>Art. 3 – Destinazioni di area</p> <p>Le specifiche destinazioni d'uso ammesse riferite a ciascuna area, sono le seguenti:</p> <p>a) Aree residenziali</p> <p>Le aree residenziali sono destinate prevalentemente alla residenza ed alle attività con essa compatibili, quali uffici, attività commerciali la cui superficie massima di vendita non potrà superare 120 mq per ogni singolo edificio; attività artigianali purché limitate all'artigianato di servizio alla residenza, alberghi, luoghi di divertimento ecc. Da tali zone sono esclusi: depositi o magazzini di merci all'ingrosso, industrie, macelli, stalle, scuderie, porcilaie, pollai ed ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona.</p> <p>b) Aree artigianali</p> <p>Le aree artigianali sono destinate esclusivamente alle costruzioni inerenti al processo produttivo. Nelle aree artigianali sono altresì ammesse:</p> <p>le abitazioni del titolare delle aziende e del custode. Sono pertanto da ritenersi escluse tutte le altre costruzioni destinate a residenza, le scuole di indirizzo professionale, i centri di servizio direttamente collegati alle industrie, le attrezzature per il tempo libero a servizio dell'area.</p> <p>c) Aree agricole</p> <p>Le aree agricole sono destinate prevalentemente all'esercizio delle attività agricole dirette o connesse con l'agricoltura.</p>	<p>Art. 3 – Destinazioni di area</p> <p>Le specifiche destinazioni d'uso ammesse riferite a ciascuna area, sono le seguenti:</p> <p>a) Aree residenziali</p> <p>Le aree residenziali sono destinate prevalentemente alla residenza ed alle attività con essa compatibili, quali uffici, attività commerciali la cui superficie massima di vendita non potrà superare 120 mq per ogni singolo edificio; attività artigianali purché limitate all'artigianato di servizio alla residenza, alberghi, luoghi di divertimento ecc. Da tali zone sono esclusi: depositi o magazzini di merci all'ingrosso, industrie, macelli, stalle, scuderie, porcilaie, pollai ed ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona.</p> <p>b) Aree artigianali</p> <p>Le aree artigianali sono destinate esclusivamente alle costruzioni inerenti al processo produttivo. Nelle aree artigianali sono altresì ammesse:</p> <p>le abitazioni del titolare delle aziende e del custode. Sono pertanto da ritenersi escluse tutte le altre costruzioni destinate a residenza, le scuole di indirizzo professionale, i centri di servizio direttamente collegati alle industrie, le attrezzature per il tempo libero a servizio dell'area.</p> <p>c) Aree agricole</p> <p>Le aree agricole sono destinate prevalentemente all'esercizio delle attività agricole dirette o connesse con l'agricoltura.</p>

<p>In tali aree sono consentite esclusivamente le costruzioni a servizio diretto dell'agricoltura, quali stalle, fienili, ricoveri per macchine agricole, ecc., nonché le annesse abitazioni rurali.</p> <p>Tutte le suddette costruzioni dovranno adeguarsi alle leggi ed ai regolamenti igienico e sanitari vigenti.</p> <p>d) Aree per attrezzature collettive</p> <p>Le aree per attrezzature collettive previste dai P.R.G.C. sono destinate a pubblici servizi (istruzione, servizi di interesse comune, parco, gioco, sport, parcheggi pubblici).</p>	<p>In tali aree sono consentite esclusivamente le costruzioni a servizio diretto dell'agricoltura, quali stalle, fienili, ricoveri per macchine agricole, ecc., nonché le annesse abitazioni rurali.</p> <p>Tutte le suddette costruzioni dovranno adeguarsi alle leggi ed ai regolamenti igienico e sanitari vigenti.</p> <p>d) Aree per attrezzature collettive</p> <p>Le aree per attrezzature collettive previste dai P.R.G.C. sono destinate a pubblici servizi (istruzione, servizi di interesse comune, parco, gioco, sport, parcheggi pubblici).</p> <p>e) Aree turistico-ricettive extralberghiere di tipo innovativo</p> <p>Le aree turistico-ricettive extralberghiere di tipo innovativo, di cui all'art. 10 della l.r. 3 agosto 2017 n. 13 e relativo regolamento regionale n.4 dell'8 giugno 2018, sono riservate all'accoglienza turistica, secondo le disposizioni normative di settore. Oltre alle strutture strettamente destinate all'ospitalità sono ammesse tutte le strutture e le attrezzature di servizio all'attività.</p>
---	---

Modifica dell'art. 36 bis – “Aree oggetto di indagine ai sensi della Circolare 7/LAP/96”

VIGENTE	VARIANTE
<p>Art. 36 bis – Aree oggetto di indagine ai sensi della Circolare 7/LAP/96</p> <p>Con riferimento alle cartografie tematiche allegate alla relazione Geologico-tecnica, redatta ai sensi della Circolare 7/LAP/96, gli interventi edificatori per nuove costruzioni da effettuarsi nelle zone: C₂–C₃–C₄–Dni₁–Dni₂ dovranno attenersi strettamente alle norme indicate nelle schede di ogni singola zona.</p>	<p>Art. 36 bis – Aree oggetto di indagine ai sensi della Circolare 7/LAP/96</p> <p>Con riferimento alle cartografie tematiche allegate alla relazione Geologico-tecnica, redatta ai sensi della Circolare 7/LAP/96, gli interventi edificatori per nuove costruzioni da effettuarsi nelle zone: C₂–C₃–C₄ TR₁–Dni₁–Dni₂ dovranno attenersi strettamente alle norme indicate nelle schede di ogni singola zona area.</p>

Modifica dell'art. 36.a – “Utilizzazione urbanistica del territorio”

VIGENTE	VARIANTE
<p>Art. 36 a – Utilizzazione urbanistica del territorio Area C₄ Destinazione prevista e tipo d'insediamento:</p> <ul style="list-style-type: none"> • residenziale <p>Caratteristiche litostratigrafiche e geomorfologiche di dettaglio:</p> <ul style="list-style-type: none"> • geologicamente si rinvencono i litotipi appartenenti alla formazione della “Pietra da Cantoni” del Miocene Medio; • geomorfologicamente l'area si presenta subpianeggiante, collocandosi sulla sommità di un piccolo rilievo collinare ad una quota prossima a circa 330 mt s.l.m., a nord del concentrico; lateralmente è delimitata da versanti moderatamente acclivi; • attualmente la destinazione d'uso del suolo è a prato. <p>Condizioni di pericolosità connesse con l'intervento previsto: Classe II, ove le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici: classe 2° - aree di collina.</p> <p>Modalità esecutive degli interventi:</p> <ul style="list-style-type: none"> • costruzione delle opere solamente sul tratto subpianeggiante, a debita distanza dai versanti; • realizzazione delle fondazioni su terreno consistente, al di sotto della copertura quaternaria; • regimazione delle acque lungo i versanti. <p>Definizione di massima delle indagini da eseguirsi a livello di progetto esecutivo:</p> <ul style="list-style-type: none"> • indagini geognostiche: prove penetrometriche per la valutazione del grado di compattezza e di addensamento del substrato geologico, eventualmente integrati con pozzi esplorativi; le indagini dovranno essere svolte nel rispetto della normativa nazionale rappresentata dal D.M. 11/03/1988 (relazione geologico tecnica). 	<p>Art. 36 a – Utilizzazione urbanistica del territorio Area C₄ Area TR₁ Destinazione prevista e tipo d'insediamento:</p> <ul style="list-style-type: none"> • residenziale turistico-ricettiva di tipo innovativo di cui all'art. 3, c. 1, lett. e) presenti norme. <p>Caratteristiche litostratigrafiche e geomorfologiche di dettaglio:</p> <ul style="list-style-type: none"> • geologicamente si rinvencono i litotipi appartenenti alla formazione della “Pietra da Cantoni” del Miocene Medio; • geomorfologicamente l'area si presenta subpianeggiante, collocandosi sulla sommità di un piccolo rilievo collinare ad una quota prossima a circa 330 mt s.l.m., a nord del concentrico; lateralmente è delimitata da versanti moderatamente acclivi; • attualmente la destinazione d'uso del suolo è a prato. <p>Condizioni di pericolosità connesse con l'intervento previsto: Classe II, ove le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici: classe 2° - aree di collina.</p> <p>Modalità esecutive degli interventi:</p> <ul style="list-style-type: none"> • costruzione delle opere solamente sul tratto subpianeggiante, a debita distanza dai versanti; • realizzazione delle fondazioni su terreno consistente, al di sotto della copertura quaternaria; • regimazione delle acque lungo i versanti. <p>Definizione di massima delle indagini da eseguirsi a livello di progetto esecutivo:</p> <ul style="list-style-type: none"> • indagini geognostiche: prove penetrometriche per la valutazione del grado di compattezza e di addensamento del substrato geologico, eventualmente integrati con pozzi esplorativi; le indagini dovranno essere svolte nel rispetto della normativa nazionale rappresentata dal D.M. 11/03/1988 (relazione geologico tecnica).

Integrazione delle NTA del PRGC vigente

Le NTA vanno integrate con l'Art. 31 *bis* – Aree di nuovo impianto turistico-ricettivo TR₁.

Il testo dell'Art. 31 *bis* è il seguente:

Art. 31 *bis* – Aree di nuovo impianto turistico-ricettivo di tipo innovativo (TR₁)

Sono aree turistico-ricettive di tipo innovativo quelle definite all'art. 10 della L.R. 3 agosto 2017 n.13, all'art. 11 del Regolamento Regionale n. 4 dell'8 giugno 2018, e all'art. 14 dell'allegato A del predetto Regolamento Regionale. Le prescrizioni per l'attuazione degli interventi sono contenute nell'art. 36.a e nella relativa scheda di area TR₁.

L'attuazione dell'area TR₁ è conseguente al rilascio dell'autorizzazione di cui alla pratica S.I.A.P.: TAR-2322019-TIMB, con contestuale variante semplificata ex art. 17/bis L.r. 56/77 e s.m.i. La decadenza della suddetta autorizzazione comporta la decadenza delle previsioni urbanistiche dell'area TR₁ ed il ritorno della superficie territoriale alla previgente destinazione d'uso.

Scheda d'area delle NTA del PRGC vigente relativa all'area C₄: stralcata

DENOMINAZIONE: AREA DI NUOVO IMPIANTO RESIDENZIALE	AREA C₄
DESTINAZIONE: RESIDENZIALE	
DATI INSEDIATIVI	
Sup. Territoriale: ha 0,6650	Vol. recuperabile per res: -----
Sup. Fondiaria: ha 0,5200	Vol. res. previsto: 1300 mc
Capacità insediativa residenziale teorica: vani 10	
INDICI	
Tipologia edilizia: -----	Distanze dei fabbricati da:
Densità territoriale: mc/mq 0,25	Confini: mt. 6,00
Densità fondiaria: -----	Fabbricati: mt 12,00
Altezza massima: mt.7,00	Strade: mt. 6,00
Rapporto di copertura: -----	Corsi d'acqua: -----
MODALITA' ATTUATIVE	
Intervento diretto: -----	Intervento con strumento urbanistico esecutivo: Obbligo di P.E.C. Superficie minima di intervento: estesa a tutta l'area
PRESCRIZIONI PARTICOLARI	
In sede di formazione dello strumento urbanistico esecutivo, dovranno essere reperite aree per servizi pubblici in quantità non inferiore a mq. 180 ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i.	

Nuova Scheda d'area inserita nelle NTA di PRGC relativa all'area TR₁ (in rosso sono riportate le modifiche e le integrazioni rispetto alla scheda C₄ stralciata)

AREA TR₁	DENOMINAZIONE: AREA DI NUOVO IMPIANTO TURISTICO-RICETTIVO
	DESTINAZIONE: TURISTICO-RICETTIVA DI TIPO INNOVATIVO (Art. 10 Legge regionale 3 agosto 2017, n. 13; Capo II del Regolamento regionale n. 4 del 08 giugno 2018 – Art. 14 Allegato A)
INDICI E PARAMETRI INSEDIATIVI	
Sup. Territoriale: 0,5570 ha	Numero piani fuori terra: ≤ 2
Sup. Fondiaria: 0,5570 ha	Superficie coperta (SC): ≤ 240 mq
Superficie lorda (SL): 180 mq	Parcheggio privato: L. 122/89 art.2
Indice di edificabilità fondiaria (IF): ≤ 0.032 m²/m²	Distanze da: <ul style="list-style-type: none">• Confini: mt. 6,00• Fabbricati: mt. 12,00• Strade: mt. 6,00
Altezza massima (H): = 7,00 m	
STANDARD URBANISTICI - art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i.	
Superfici per standard da cedere o monetizzare:	100% SLP ai sensi della L.R. 56/77 e s.m.i., art. 21, comma 1, punto 3).
MODALITA' ATTUATIVE In conformità all'autorizzazione di cui alla pratica S.I.A.P.: TAR-2322019-TIMB, con contestuale variante semplificata ex art. 17/bis L.r. 56/77 e s.m.i. La decadenza della suddetta autorizzazione comporta la decadenza delle previsioni urbanistiche dell'area TR ₁ ed il ritorno della superficie territoriale alla previgente destinazione d'uso.	INTERVENTI AMMESSI <ul style="list-style-type: none">• Manutenzione ordinaria;• Manutenzione straordinaria;• Ristrutturazione edilizia;• Demolizione;• Nuova costruzione.
PRESCRIZIONI PARTICOLARI	
<div>1) Le unità ricettive dovranno essere pienamente conformi ai disposti di cui al c. 6 dell'art. 14 dell'allegato A del Regolamento regionale n. 4 del 08 giugno 2018;</div> <div>2) Almeno il 50% della Superficie Fondiaria dovrà essere mantenuta a verde alberato, anche attrezzato per il gioco e il relax. Lungo i confini occidentale e meridionale dovranno essere messi a dimora alberi d'alto fusto di specie autoctone adatti per dimensione, e in numero adeguato, a integrare la quinta visiva formata dalle alberature già presenti lungo i confini medesimi. Le specie arboree alloctone dovranno essere gradualmente sostituite con essenze autoctone, ai sensi della D.G.R. n. 33-5174 del 12/06/2017;</div> <div>3) La pavimentazione delle aree esterne deve essere limitata allo stretto indispensabile per la viabilità interna e dovranno essere utilizzate pavimentazioni in semplice ghiaietto e comunque del tipo discontinuo su sottofondo drenante. Lo stesso vale per le aree destinate a soddisfare gli standard per parcheggi sia pubblici sia privati; in particolare i parcheggi dovranno essere ombreggiati con pergolati o alberi d'alto fusto di specie autoctona;</div> <div>4) Siepi e alberi d'alto fusto già a dimora dovranno essere mantenuti ed eventualmente integrati/sostituiti con essenze autoctone, potranno essere soltanto eliminate le essenze non autoctone ove necessario;</div> <div>5) L'area esterna potrà essere illuminata soltanto per quanto strettamente necessario alla viabilità interna e all'illuminazione delle attrezzature eventualmente presenti. L'intensità luminosa dovrà essere graduata in rapporto alle effettive esigenze di sicurezza e non eccedere il 10% rispetto ai livelli minimi. Il flusso luminoso dovrà essere rivolto tutto verso il basso e pertanto gli apparecchi illuminanti dovranno essere totalmente schermati verso l'alto: flusso luminoso emesso sopra la linea d'orizzonte pari a zero (0,00 cd/klm a 90 gradi e oltre);</div> <div>6) La recinzione dell'area dovrà essere del tipo a giorno, ossia permeabile alla fauna selvatica. Dovranno preferirsi staccionate in legno a 2÷4 correnti su pali in legno direttamente infissi nel terreno;</div> <div>7) Non sono ammessi interventi che comportino la modificazione della morfologia del territorio, con sbancamenti o modifica dei versanti, se non finalizzati al mantenimento dell'assetto geomorfologico e alla razionalizzazione delle sistemazioni agricole tradizionali;</div> <div>8) Deve essere garantito il corretto inserimento dell'edificio nel profilo collinare; in particolare, occorre mantenere la tessitura del paesaggio, evitando consistenti movimenti di terra e l'inserimento di manufatti fuori scala.</div>	
È prescritto l'uso esclusivo delle tecniche di ingegneria naturalistica per eventuali interventi di sistemazioni/stabilizzazioni del suolo che comunque non potranno alterare i livelli del piano di campagna preesistenti per dislivelli maggiori di un metro. Per il contenimento di piccoli dislivelli potranno essere utilizzati anche muri a secco in pietra locale.	

1.9. Verifica dell'insediabilità residenziale teorica, standard urbanistici, consumo di suolo e verifica di compatibilità acustica

Verifica dell'insediabilità residenziale teorica

Il progetto di Variante Semplificata riduce l'insediabilità teorica di PRGC in quanto stralcia un'area di nuovo impianto a destinazione residenziale (area C₄) sostituendola con una a destinazione turistico-ricettiva (area TR₁) con minore capacità insediativa. La tabella sotto riportata evidenzia e quantifica la riduzione della capacità insediativa residenziale teorica conseguente alla variante in progetto.

Capacità insediativa teorica residenziale	PRGC vigente	PRGC post variante	Variazione
in territorio urbano	2157	2146	- 11
in zona agricola	428	428	0
In aree turistiche	0	4	+ 4
COMPLESSIVA	2585	2578	- 7

I valori di "PRGC vigente" riportati in tabella sono tratti dalla *Scheda quantitativa dei dati urbani aggiornata all'ultima variante parziale (2011) – Regione Piemonte Direzione DB0800: Programmazione strategica, Politiche Territoriali ed Edilizia Prot. N. 10622/DB0819 del 21/03/2011 Allegato n. 7).*

L'insediabilità teorica della nuova area turistico-ricettiva è stata valutata con riferimento alle presenze medie giornaliere previste nella struttura in progetto nell'arco di un anno.

Si è quindi accertato che la variante in progetto conduce a una riduzione della capacità insediativa teorica residenziale di 7 unità.

Verifica degli standard urbanistici

L'ultima variante che ha modificato la dotazione di standard di cui agli artt. 21 e 22 della L.R. 56/77, è la variante parziale n.5, approvata con D.C.C. n. 07/2011.

Facendo riferimento alla variante succitata e in particolare alla sua *"Relazione e tabella di zona"* - Regione Piemonte Direzione DB0800: Programmazione strategica, Politiche Territoriali ed Edilizia Prot. N. 10622/DB0819 del 21/03/2011 Allegato n. 2), dagli accertamenti fatti risulta quanto segue:

- Dotazione complessiva di aree per servizi attuale: 76.517 mq;
- Riduzione per effetto della variante in progetto: 180 mq. (non verranno realizzate le aree per servizi dell'area C₄ e verranno monetizzate quelle relative alla nuova area TR₁);
- Dotazione di aree per servizi post variante in progetto: (76.517 - 180) = 76.337 mq.

Raffrontando i valori su indicati alla capacità insediativa residenziale teorica, risulta che la dotazione per standard urbanistici rimane sostanzialmente immutata.

	PRGC vigente	Variante Semplificata
Capacità insediativa residenziale teorica	2585 ab.	2578 ab
Superficie complessiva per standard urbanistici	76.517 mq.	76.337 mq.
Dotazione di standard per abitante	29,60 mq/ab	29,61 mq/ab

Il totale delle aree per servizi, comprendenti le aree individuate in cartografia di PRGC (misurate con l'ausilio del software QGis) e le aree da dismettere indicate nelle "Tabelle di zona" contenute nelle NTA del vigente

PRGC, risultano pari a 79.042 mq, ossia maggiori a quelle su indicate (76.517 mq). Di seguito si riporta la distinta delle aree per servizi calcolate come appena detto.

<p style="text-align: center;">COMUNE DI GRAZZANO BADOGGIO AREE PER SERVIZI PRGC VIGENTE</p>					
AREE PER SERVIZI INDIVIDUATE IN CARTOGRAFIA					
N°	Tipo di destinazione d'uso	Un.Mis	Quantità	Un.Mis	Quantità
1	Area Campo da gioco adulti	m ²	9 305.00	ha	0.93
2	Area Campo da gioco bambini	m ²	639.00	ha	0.06
3	Area CSC (Centro sportivo culturale)	m ²	8 388.00	ha	0.84
4	Area G (Casa di riposo)	m ²	8 154.00	ha	0.82
5	Area Scuola Materna	m ²	4 459.00	ha	0.45
6	Area TLP (Attrezzature culturali di svago - Parco urbano)	m ²	13 817.00	ha	1.38
7	Aree P (parcheggi)	m ²	9 103.00	ha	0.91
8	Aree SP (servizi pubblici)	m ²	12 990.00	ha	1.30
TOTALE AREE SERVIZI IN CARTOGRAFIA		m²	66 855.00	ha	6.69
AREE PER SERVIZI DA DISMETTERE (NTA - TABELLE DI ZONA)					
N°	Descrizione	Un.Mis	Quantità	Un.Mis	Quantità
1	Area C1	m ²	100.00	ha	0.01
2	Area C2	m ²	1 500.00	ha	0.15
3	Area C3	m ²	235.00	ha	0.0235
4	Area C4	m ²	180.00	ha	0.018
5	Area C5	m ²	72.00	ha	0.0072
6	Area Dc	m ²	4 100.00	ha	0.41
7	Area Dni 1	m ²	6 000.00	ha	0.6
TOTALE AREE DA DISMETTERE		m²	12 187.00	ha	1.22
TOTALE COMPLESSIVO DELLE AREE PER SERVIZI PREVISTE DAL PRGC VIGENTE		m²	79 042.00	ha	7.90

Verifica del consumo di suolo

Rispetto alla richiesta di approfondimenti in merito al contenimento del consumo di suolo si precisa che la Variante Semplificata di cui trattasi non produce alcun incremento di consumo. Essa non sottrae terreno agricolo ma si limita a mutare la destinazione d'uso di un'area che il PRGC individua come area urbana residenziale di tipo C. Pertanto il rapporto tra consumo di suolo ante variante e post variante è pari a 1, ossia non si determina né incremento né diminuzione di consumo di suolo.

Verifica di compatibilità acustica

La variazione della destinazione d'uso da residenziale a turistico-ricettiva prevista dalla proposta di variante non comporta il cambiamento della classificazione acustica. Le attività insediabili per loro natura non sono fonti di inquinamento acustico di particolare rilevanza. I livelli sonori prevedibili sono quelli tipici delle aree residenziali e pertanto compatibili con il contesto in cui si andranno ad inserire.

Il comune è dotato di Piano di Classificazione Acustica, approvato con D.C.C. 29/03/2004 n. 12, che distingue il territorio comunale in zone acustiche omogenee secondo la classificazione disposta dal DPCM 14/11/97 – Tabella A.

Secondo lo strumento comunale l'area oggetto di variante rientra in Classe II – *“aree destinate ad uso prevalentemente residenziale: rientrano in questa classe le aree urbane interessate prevalentemente da traffico veicolare locale, con bassa densità di popolazione, con limitata presenza di attività commerciali ed assenza di attività industriali e artigianali”*.

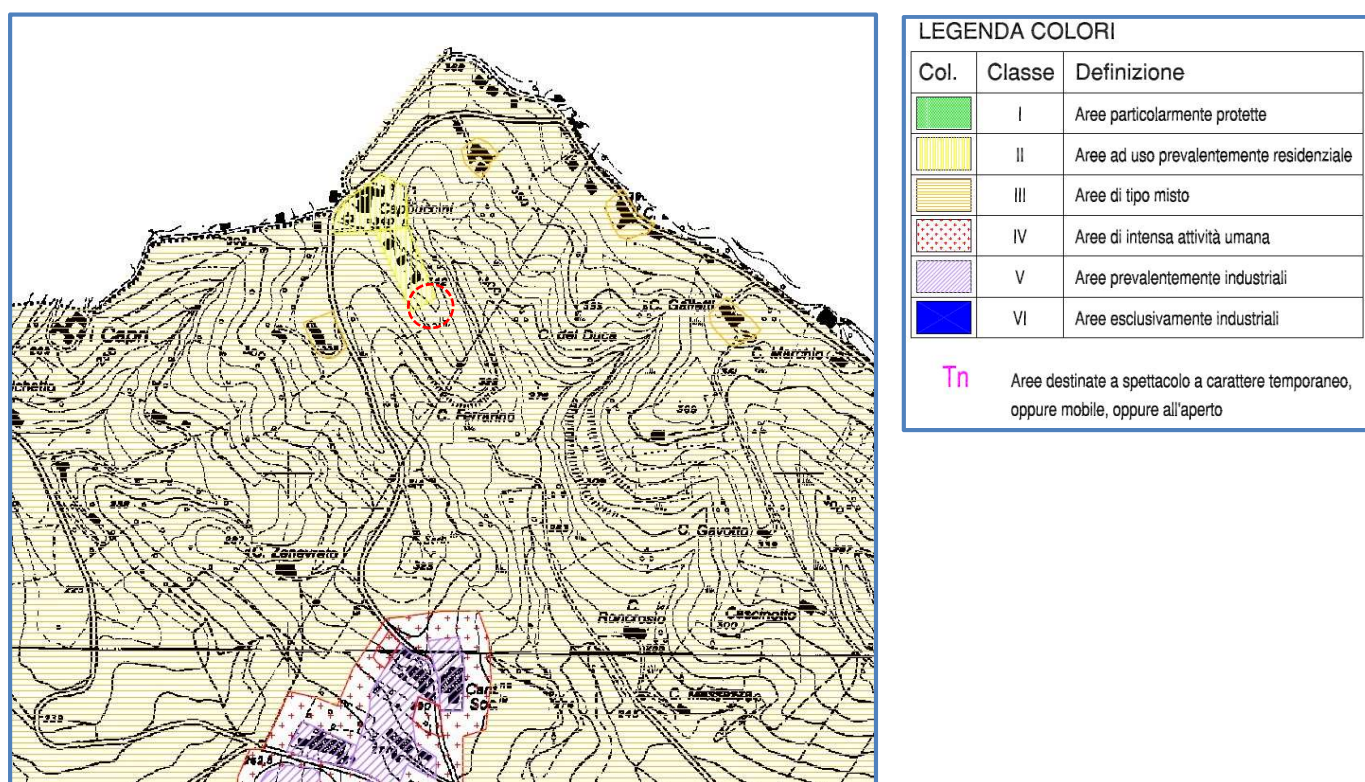


Fig. 15- Piano di classificazione acustica: estratto Tav. 1 con individuazione dell'area oggetto di variante e relativa legenda.

Come già osservato la proposta di variante non determina il cambiamento di classe già attribuita dal vigente Piano di Classificazione Acustica del comune. La verifica di compatibilità acustica è positiva.

1.10. Verifica di coerenza ai piani sovraordinati PTP, PPR e PTR

Il progetto di Variante Semplificata è stato sviluppato in coerenza agli strumenti urbanistici, ai piani e ai programmi sovraordinati. In questo capitolo si intende illustrare, in maniera sintetica, la coerenza con il Piano Territoriale Provinciale (PTP), con il Piano Paesaggistico Regionale (PPR) e con il Piano Territoriale Regionale (PTR).

❖ Verifica di coerenza al PTP

Il Piano Territoriale della Provincia di Asti (PTP) è stato adottato dal Consiglio Provinciale con D.C.P. n° 47517 del 08/07/02 ed è stato approvato dal Consiglio Regionale con D.C.R. n° 384-28589 del 05/10/04.

Tra le strategie e gli obiettivi che il piano provinciale si è dato, in ragione delle tematiche più strettamente legate alla valutazione ambientale strategica, merita ricordare i seguenti tratti dalla relazione illustrativa del PTP:

1. Coniugare sviluppo sostenibile e salvaguardia ambientale:

- 1.1. valorizzare l'ambiente naturale;
- 1.2. promuovere il corretto uso delle risorse ambientali e naturali;
- 1.3. promuovere la razionale organizzazione territoriale delle attività e degli insediamenti.

2.

3.

4.

5. Valorizzare le caratteristiche proprie speciali e particolari del territorio:

- 5.1. favorire il consolidamento dell'assetto idrogeologico;
- 5.2. definire l'insieme degli interventi necessari alla manutenzione del passaggio rurale ove degrada per abbandono rivalutare e riqualificare la vocazione residenziale nel territorio;
- 5.3. considerare e porre in risalto le produzioni tipiche locali di ogni singola parte del territorio provinciale, coniugandole con la cultura e tradizione dei luoghi, anche attraverso apposita normativa che faciliti i relativi insediamenti.

6. Delineare l'insieme delle politiche complesse del territorio che consentano di mantenere e/o ricostruire le condizioni dei servizi

- 6.1. favorire un riequilibrio dei servizi a favore dei territori in declino;
- 6.2. favorire l'inserimento o la permanenza di risorse umane di energia e creatività necessarie per superare la crisi dei territori colpiti od a rischio di marginalità;
- 6.3. incentivare l'insediamento di artigianato nelle aree rurali;
- 6.4. adottare misure che evitino la marginalizzazione di territori disagiati.

Le azioni del PTP vengono dettagliate per "Sistemi di riferimento":

1. IL SISTEMA DELL'ASSETTO IDROGEOLOGICO
2. IL SISTEMA DELL'ASSETTO STORICO CULTURALE E PAESAGGISTICO
3. IL SISTEMA DELL'ASSETTO NATURALE E AGRICOLO FORESTALE
4. IL SISTEMA AMBIENTALE
5. IL SISTEMA RELAZIONALE E INFRASTRUTTURALE
6. IL SISTEMA ECONOMICO INSEDIATIVO

I sistemi di riferimento sono rappresentati ad uno ad uno nella cartografia di piano.

Per quanto riguarda le funzioni turistiche e relative vocazioni territoriali il PTP, nell'art. 19 delle NTA, pone i seguenti obiettivi:

- a) persegue finalità di sviluppo del sistema turistico della Provincia, in accordo con gli indirizzi generali formulati dalla Regione, in un quadro di programmazione di medio-lungo periodo.
- b) individua la maggiore potenzialità turistica della provincia nella fruizione del paesaggio collinare e dei beni architettonici, culturali, storici che il territorio nel suo complesso offre, nonché nella consolidata tradizione vinicola e gastronomica.

Obiettivo del PTP è lo sviluppo dell'attività turistica sul territorio provinciale mediante:

- a) il potenziamento e la diversificazione dell'offerta ricettiva;
- b) l'ottimizzazione e la promozione dell'offerta eno-gastronomica;
- c) il coordinamento e la promozione degli eventi fieristici, sportivi e di cultura popolare locale;
- d) il coordinamento e la promozione degli eventi culturali legati alla fruizione del patrimonio storico-artistico-insediativo della provincia;
- e) l'integrazione e il coordinamento tra le azioni precedenti;
- f) l'inserimento del territorio della Provincia di Asti all'interno dei circuiti di promozione turistica nazionale ed internazionale.

La proposta di variante semplificata risulta essere particolarmente coerente agli obiettivi di PTP espressi all'art. 19 delle sue NTA, in quanto:

- costituisce un contributo allo sviluppo e alla diversificazione dell'offerta nel sistema dell'accoglienza turistica provinciale;
- è espressamente indirizzata ad un turismo moderno interessato al godimento dell'ambiente e del paesaggio collinare, del patrimonio storico-culturale diffuso, delle eccellenze enogastronomiche del Monferrato.

Di seguito vengono riportati gli estratti delle tavole inerenti il PTP di Asti relative al Comune di Grazzano Badoglio. Per ogni tavola sono riportati gli estratti dell'intero comune, l'estratto puntuale con l'area oggetto di trasformazione e la relativa legenda.

❖ Estratti delle tavole grafiche del PTP

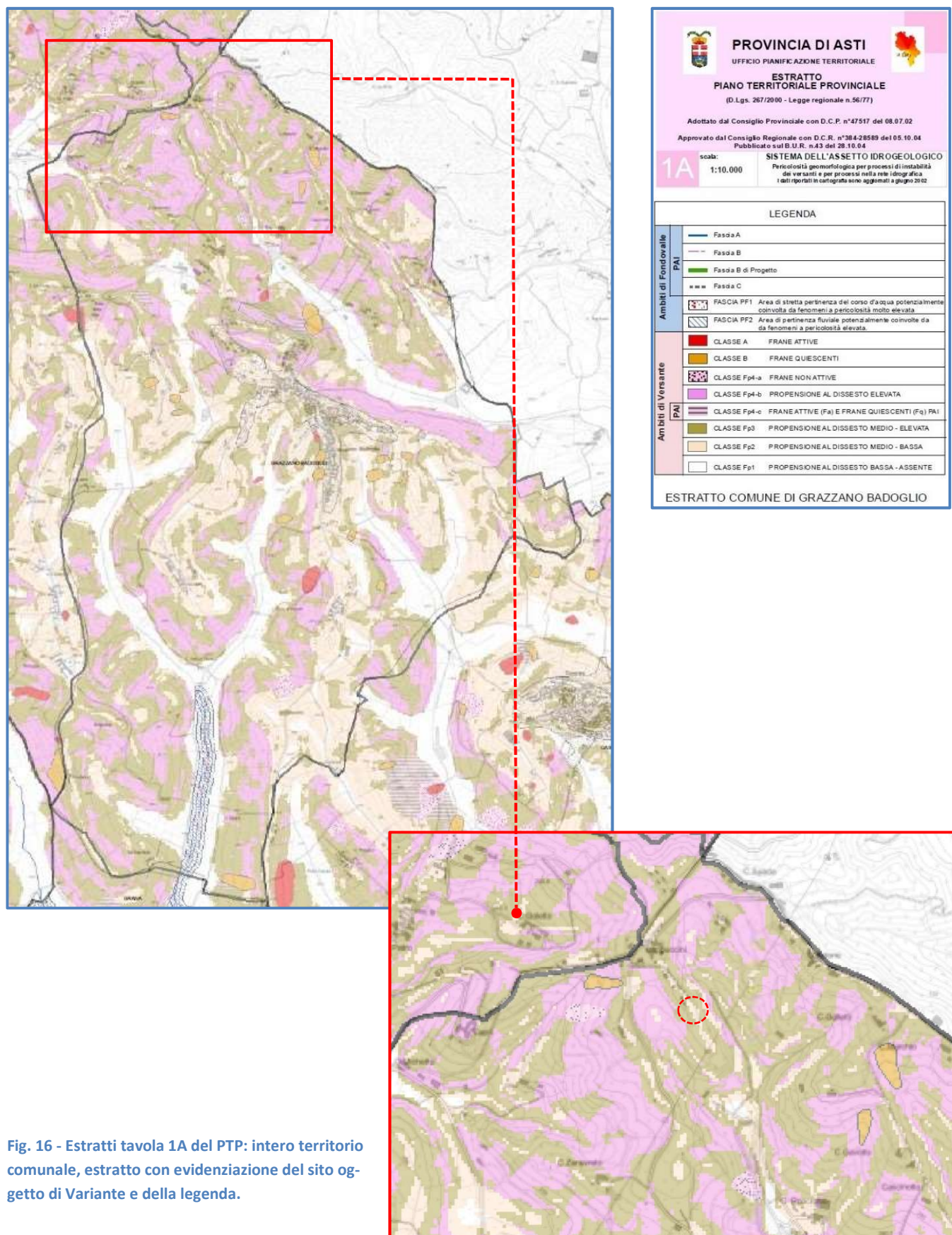


Fig. 16 - Estratti tavola 1A del PTP: intero territorio comunale, estratto con evidenziazione del sito oggetto di Variante e della legenda.

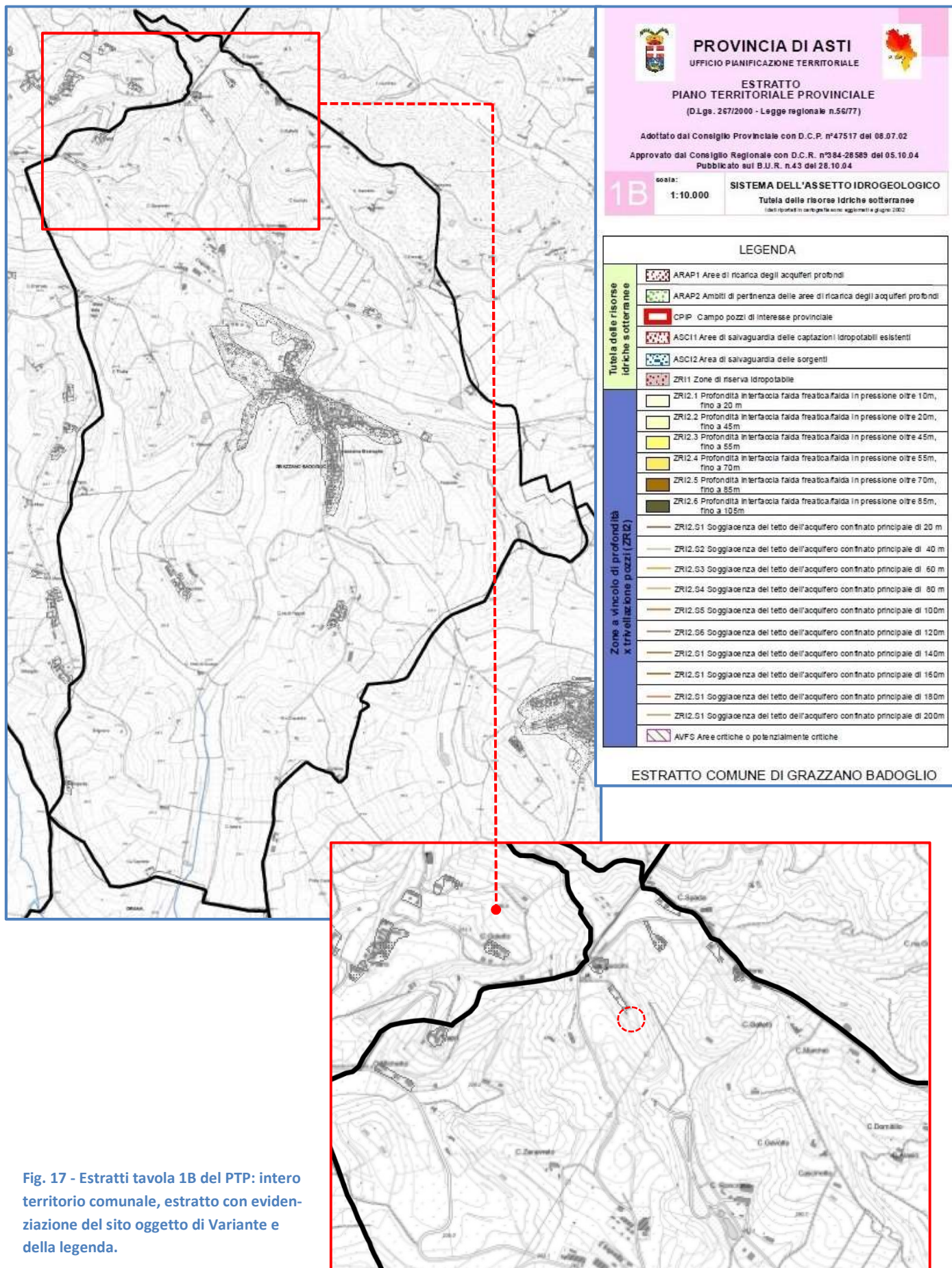


Fig. 17 - Estratti tavola 1B del PTP: intero territorio comunale, estratto con evidenziazione del sito oggetto di Variante e della legenda.

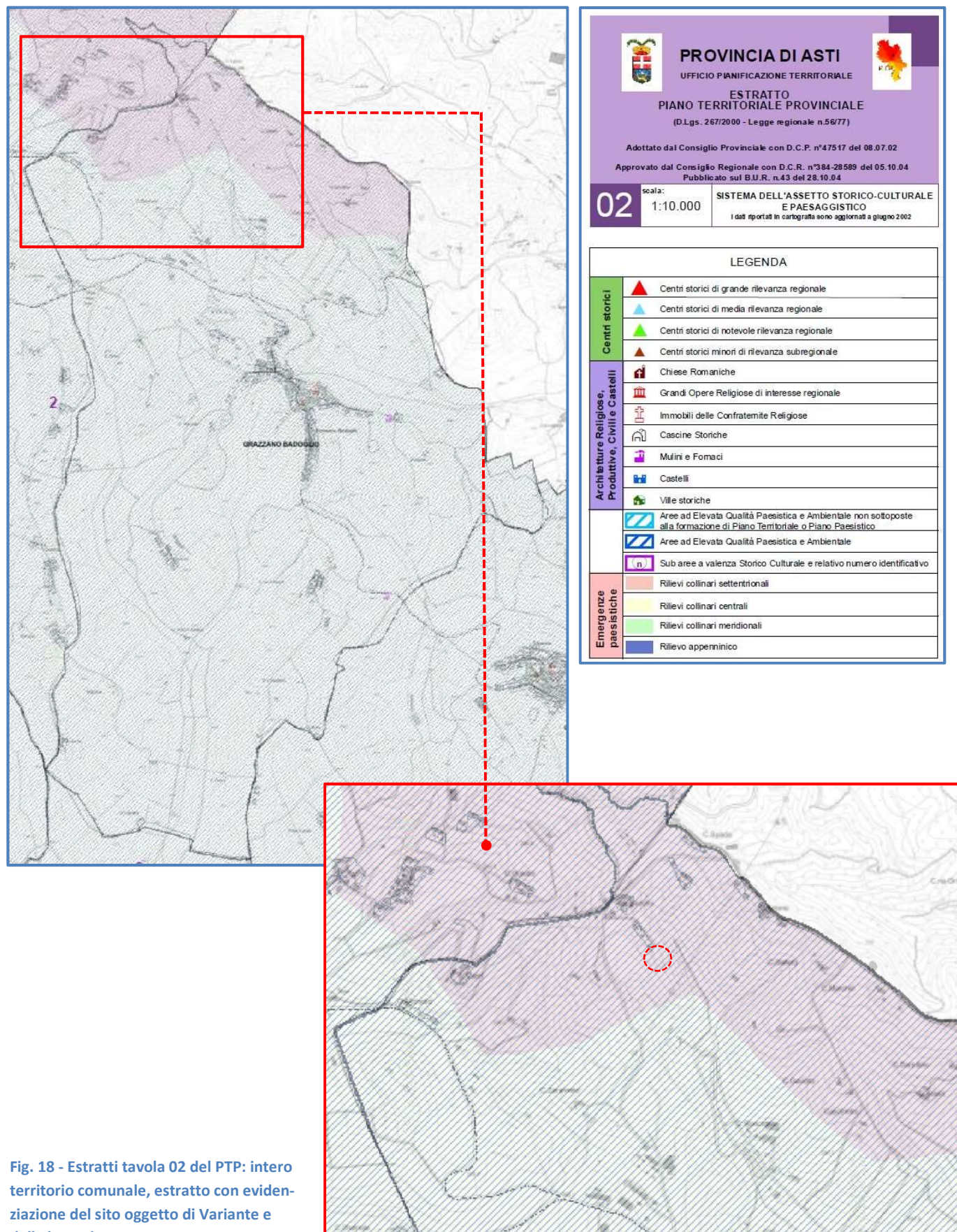


Fig. 18 - Estratti tavola 02 del PTP: intero territorio comunale, estratto con evidenziazione del sito oggetto di Variante e della legenda.

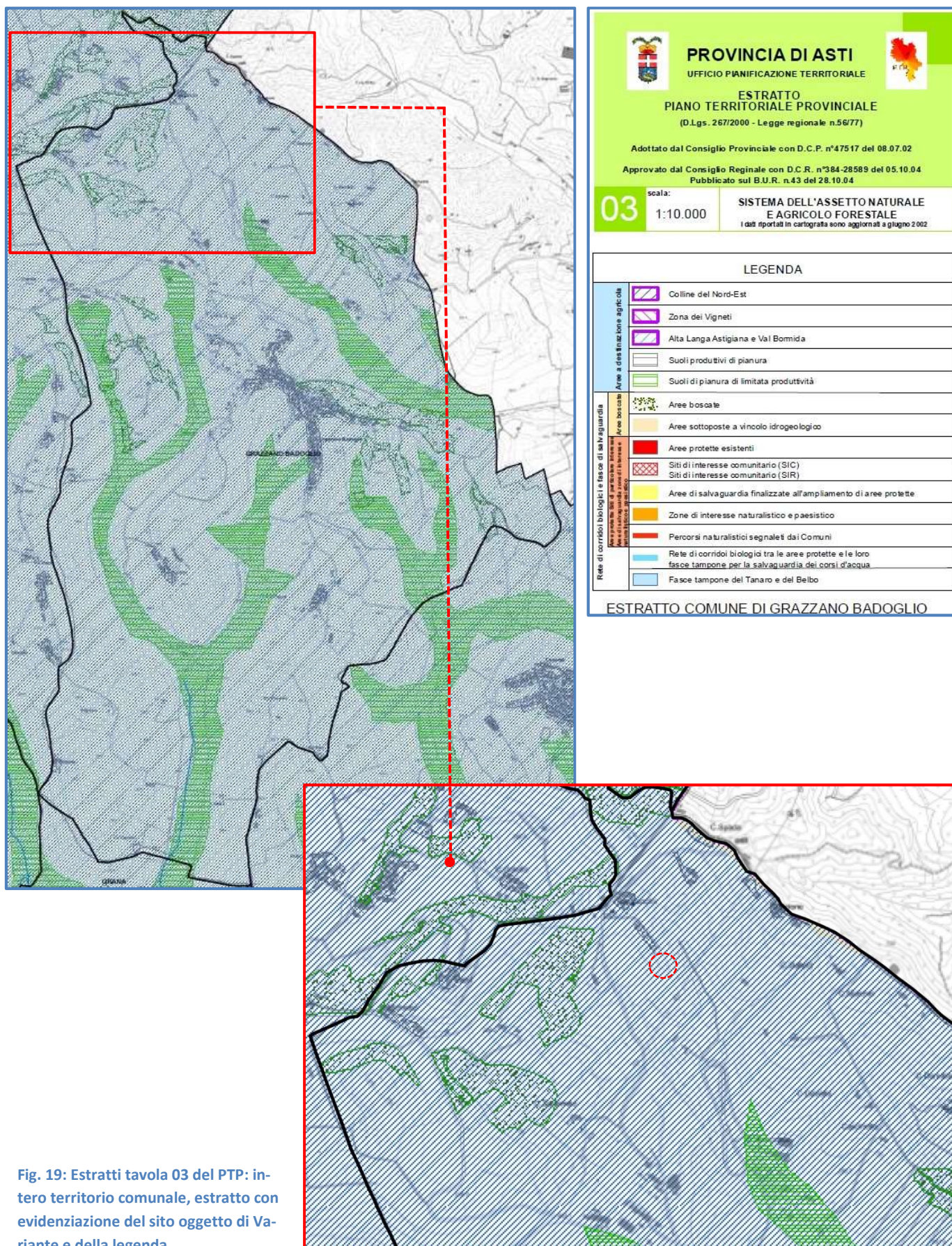


Fig. 19: Estratti tavola 03 del PTP: intero territorio comunale, estratto con evidenziazione del sito oggetto di Variente e della legenda.

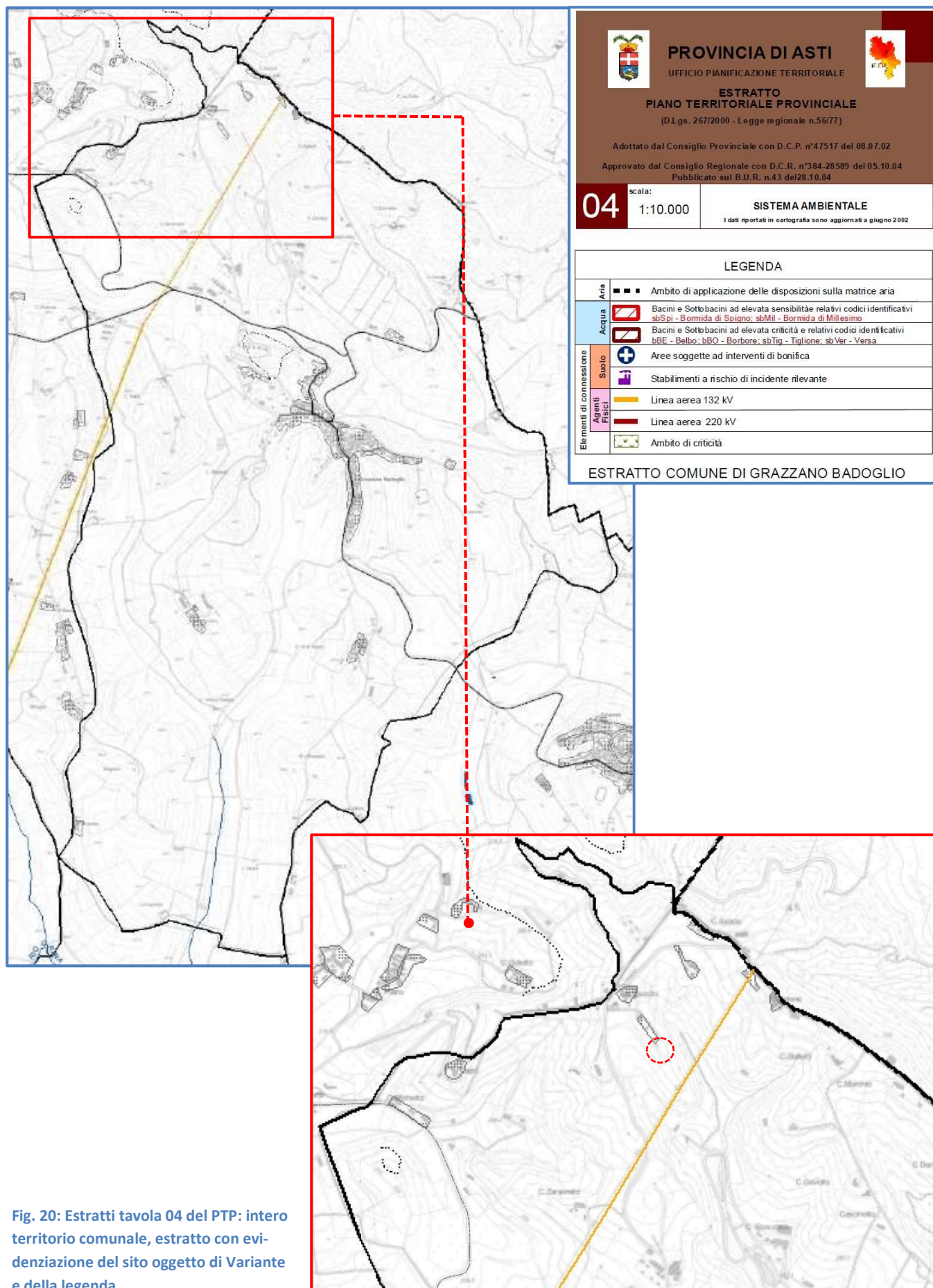


Fig. 20: Estratti tavola 04 del PTP: intero territorio comunale, estratto con evidenziazione del sito oggetto di Variante e della legenda.

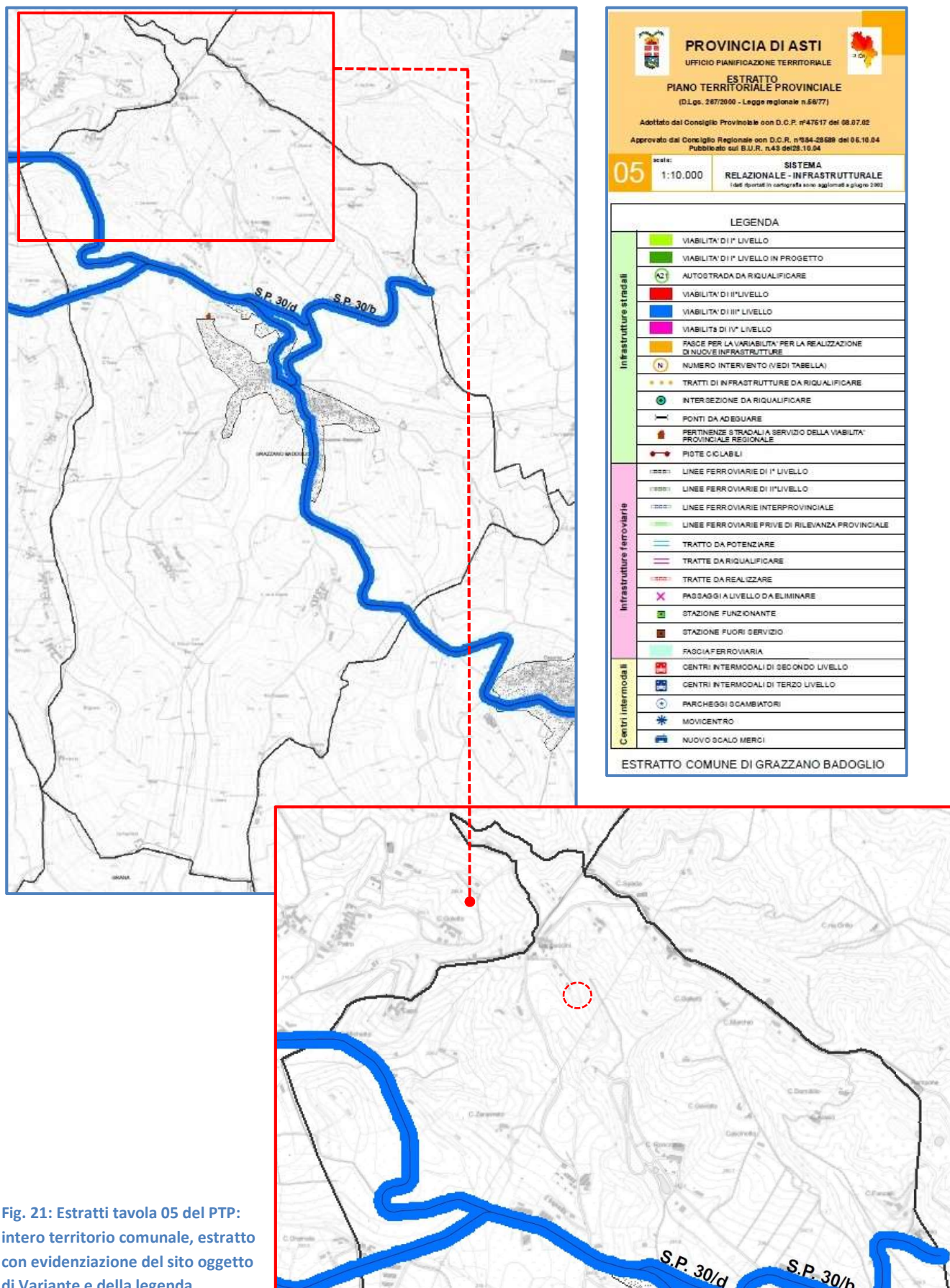


Fig. 21: Estratti tavola 05 del PTP: intero territorio comunale, estratto con evidenziazione del sito oggetto di Variante e della legenda.

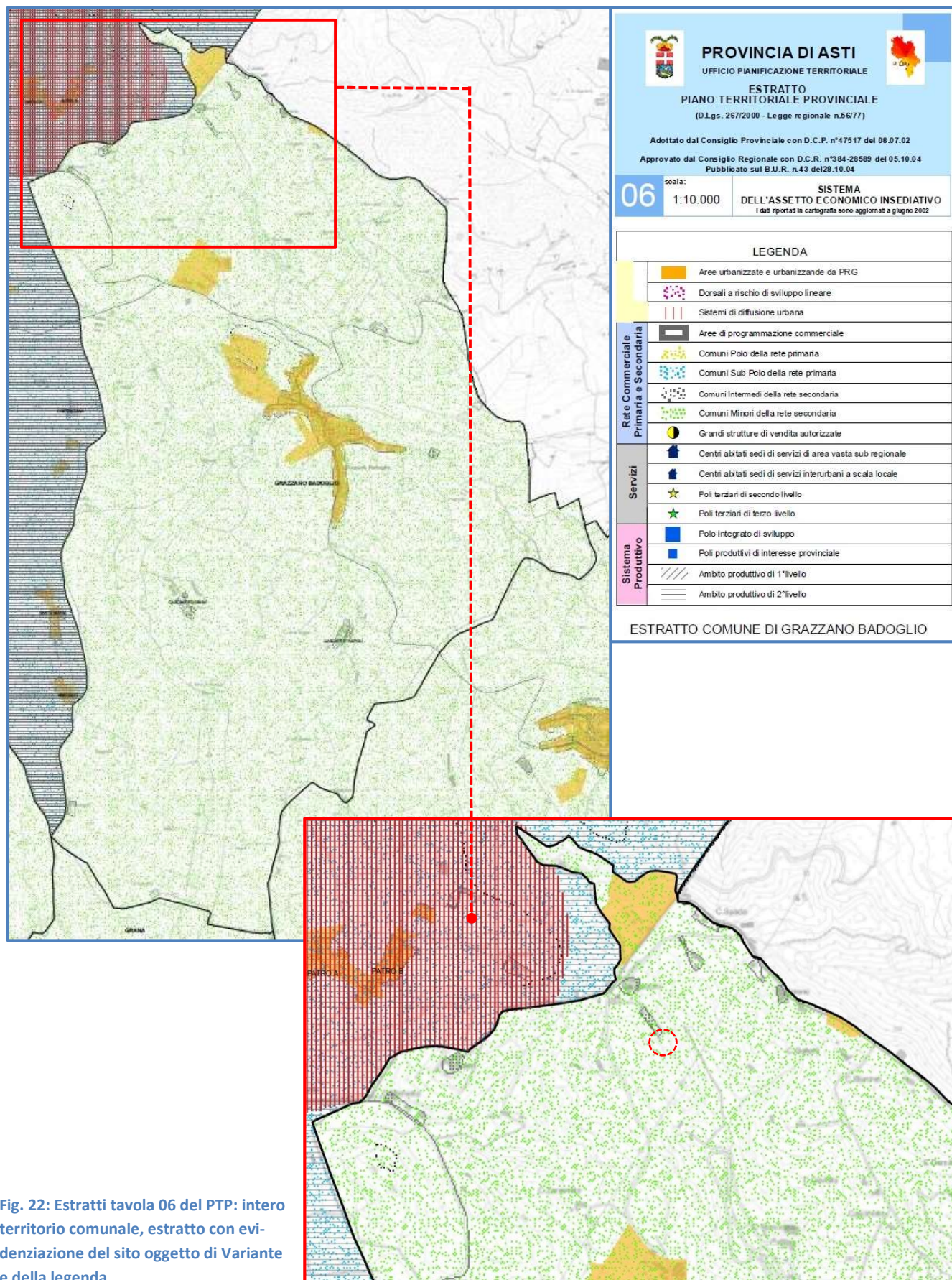


Fig. 22: Estratti tavola 06 del PTP: intero territorio comunale, estratto con evidenziazione del sito oggetto di Variante e della legenda.

La tavola **1A “Sistema dell’assetto idrogeologico - Pericolosità geomorfologica per processi di instabilità dei versanti e per processi nella rete idrografica”** del PTP di Asti, individua le aree interessate da fenomeni di dissesto idrogeologico caratterizzate da diversi livelli di dissesto e le sottopone a specifiche disposizioni, normate dall’art. 11 delle NTA.

L’area oggetto di Variante Semplificata rientra in parte nella classe Fp3 - Propensione al dissesto medio-elevata e in parte nella classe Fp2 – Propensione al dissesto medio-bassa, normate al comma 2.1 lettere f) e g). Al comma 4.6, lettera a) il PTP prescrive che:

- nelle aree di cui al comma 2.1, lett. c), d), e) ed f) le previsioni urbanistiche sono formulate in funzione delle risultanze di specifici approfondimenti di carattere geomorfologico e geologico-tecnico, condotti in ottemperanza alle disposizioni vigenti in materia, volti a verificare la compatibilità con le condizioni di stabilità e il conseguente livello di pericolosità; nel caso in cui le verifiche evidenzino pericolosità non nulla, gli interventi sono subordinati alla realizzazione di adeguate opere di riassesto territoriale per la mitigazione della pericolosità e/o all’utilizzo di idonee tipologie costruttive.

Al comma 5.1 lettere a), b) e c) il PTP promuove:

- la predisposizione di un sistema di monitoraggio geologico, strumentale, geotecnico, idraulico, idrogeologico ed ambientale per il controllo nel tempo dell’evoluzione dei fenomeni del dissesto;
- la predisposizione di eventuali piani di allertamento, di emergenza e di protezione per le popolazioni;
- la predisposizione di studi completi dei fenomeni dal punto di vista geologico, idraulico, idrogeologico urbanistico e del rischio ad essi connesso.

A tal proposito si fa osservare che il sito è stato accuratamente indagato prima dalla Geol. Grazia Lignana in occasione della Variante Strutturale per l’adeguamento del PRGC al PAI del 2007, e quindi dal Geol. Corrado Caselli che ha prodotto lo studio geologico e geomorfologico allegato alla proposta di variante di cui trattarsi. Entrambi gli studi hanno certificato la stabilità del sito e la sua idoneità all'utilizzazione urbanistica.

La tavola **1B “Sistema dell’assetto idrogeologico – Tutela delle risorse idriche sotterranee”** non individua risorse idriche da tutelare né nell’area interessata dalla variante né nell’intero territorio comunale.

Per quanto attiene al sistema dell’assetto idrogeologico, gli elaborati progettuali allegati alla proposta di variante mostrano che:

- a. tutti gli aspetti geomorfologici, idrogeologici, geotecnici e sismici dell’area sono stati puntualmente indagati, caratterizzati ed illustrati nello studio del Dott. Geol. Corrado Caselli allegato al progetto edilizio;
- b. le trasformazioni previste avvengono su terreni in classe di pericolosità II, ossia che non presentano problemi di stabilità, appropriati quindi per l’uso a scopo edificatorio;
- c. dalla relazione di progetto si evince che le trasformazioni previste non comportano movimenti terra, né di sbancamento né di riporto oltre a quanto strettamente necessario per l’interramento dei servizi di rete: fognatura, allacciamenti idrico, elettrico e del gas, e all’interramento delle strutture fondazionali che, per le intrinseche caratteristiche di leggerezza delle costruzioni completamente in legno, saranno piuttosto contenute;
- d. il sistema vegetativo e in particolare gli alberi d’alto fusto, che per loro natura assolvono a funzioni di stabilizzazione e protezione del suolo, sarà mantenuto ed integrato.

Conseguentemente è ragionevole prevedere che l’assetto idrogeologico dell’area e del suo intorno sarà modificato in maniera del tutto marginale e ampiamente accettabile rispetto ai livelli di sicurezza previsti dalla normativa di settore e quindi anche dal PTP.

Relativamente al Sistema dell'assetto idrogeologico si valuta la proposta di variante pienamente coerente alle disposizioni del PTP.

Nella tavola **02 “Sistema dell'assetto storico-culturale e paesaggistico”** è riportata:

- la classificazione dei centri storici distinguendoli in base alla loro rilevanza regionale (grande, media e notevole) e subregionale (centri storici minori);
- l'individuazione delle *Architetture Religiose, Produttive, Civili e Castelli*;
- l'individuazione delle *Emergenze paesistiche* (rilievi collinari settentrionali, centrali, meridionali e rilievo appenninico),
- l'individuazione delle *Aree ad elevata Qualità Paesistica e Ambientale distinguendole quelle sottoposte alla formazione di Piano Territoriale o Piano Paesistico da quelle non sottoposte*;
- l'individuazione delle *Sub aree a valenza Storico Culturale*.

Il centro storico di Grazzano Badoglio è classificato tra i centri storici minori di rilevanza sub regionale. L'area oggetto di variante non rientra in centro storico, anzi si trova a una distanza di 1 chilometro circa da esso.

Il territorio di Grazzano Badoglio rientra interamente nelle *Emergenze paesistiche – Rilievi collinari settentrionali* (art. 14), nelle *Aree ad elevata Qualità Paesistica e Ambientale non sottoposte alla formazione di Piano Territoriale o Piano Paesistico* e nella *Subarea 2 “Colline del basso Monferrato”* (art. 15). Per queste aree il PTP dispone la tutela e la valorizzazione del paesaggio in accordo con gli indirizzi generali formulati dalla Regione, in un quadro di programmazione di medio-lungo periodo; ad esse attribuisce un valore di risorsa strategica. I valori che caratterizzano tali ambiti sono definiti come invarianti strutturali del paesaggio e sono fatti oggetto di azioni tese alla loro conservazione quale patrimonio ambientale irripetibile e alla ottimizzazione delle modalità di fruizione a fini turistici.

La tutela e la valorizzazione dei su indicati valori è specificata agli art. 14, 15, 16, 17, 18 e 19 delle NTA.

Gli articoli più strettamente pertinenti all'area oggetto di variante sono:

- a) l'art. 14 - SISTEMA DELLE QUINTE DEI RILIEVI COLLINARI - in quanto l'area oggetto di variante appartiene all'ambito dei *Rilievi collinari settentrionali* per i quali il PTP dispone i seguenti obiettivi:
 - valorizzare l'identità paesaggistica del territorio provinciale garantendo il mantenimento delle invarianti strutturali di paesaggio costituite dalle quinte di rilievi collinari;
 - salvaguardare alcuni scorci e con visuali ai fini della percezione dei caratteri emergenti del paesaggio;
 - riqualificare la percezione del paesaggio rispetto alle principali vie di comunicazione di fondo-valle e di crinale e ad elementi puntuali di valore architettonico, artistico o paesaggistico-storico;
 - indirizzare gli interventi di nuova edificazione al perseguimento degli obiettivi precedenti.
- b) l'art. 15 - AREE AD ELEVATA QUALITÀ PAESISTICA E AMBIENTALE - nelle quali rientrano gli ambiti territoriali di notevole valore naturalistico e di valore storico-culturale. Per queste aree il PTP individua i seguenti obiettivi:
 - valorizzare l'identità paesaggistica del territorio provinciale garantendo il mantenimento delle invarianti strutturali di paesaggio costituite dalle aree di elevata qualità paesistico ambientale;

- promuovere gli interventi di conservazione e di miglioramento della qualità ambientale, della percezione del paesaggio e del patrimonio architettonico, artistico e insediativo di valore storico all'interno delle aree ad elevata qualità paesistico-ambientale;
- indirizzare gli interventi di nuova edificazione al perseguimento degli obiettivi precedenti.

Inoltre il comma 3.1 dell'art. 15 definisce gli interventi di trasformazione del paesaggio non ammessi in queste aree:

- l'alterazione di crinali e calanchi;
- l'eliminazione di elementi tipici delle sistemazioni agrarie e della struttura fondiaria, quando qualitativamente rilevanti: muri a secco, alberate, siepi, filari di piante significativi dal punto di vista paesaggistico e toponomastico.

Per quanto riguarda l'art. 14 la variante di cui trattasi:

- non incide sull'identità paesaggistica del territorio provinciale;
- non modifica le invarianti strutturali di paesaggio costituite dalle quinte di rilievi collinari;
- non inficia la percezione dei caratteri emergenti del paesaggio.

Per quanto riguarda l'art. 15 la variante di cui trattasi:

- non determina detrimento della qualità paesistico ambientale;
- non altera i crinali collinari (i calanchi sono assenti);
- non modifica né tantomeno elimina gli elementi tipici delle sistemazioni agrarie e della struttura fondiaria: muri a secco, alberate, siepi, filari di piante significativi dal punto di vista paesaggistico e toponomastico.

Relativamente al Sistema dell'assetto storico culturale e paesaggistico si valuta la proposta di variante pienamente coerente alle disposizioni del PTP.

Nella tavola **03 "Sistema dell'assetto naturale e agricolo forestale"** sono individuate:

- aree a destinazione agricola distinguendole in:
 - Colline del Nord-Est;
 - Zona dei Vigneti;
 - Alta Langa Astigiana e Val Bormida;
 - Suoli produttivi di pianura;
 - Suoli di pianura di limitata produttività.
- reti di corridoi biologici e fasce di salvaguardia distinguendo:
 - aree boscate;
 - aree sottoposte a vincolo idrogeologico;
 - aree protette;
 - siti di particolare interesse;
 - aree di salvaguardia;
 - zone di interesse naturalistico e paesistico.

L'area oggetto di Variante si trova totalmente nell'*Area a destinazione agricola – Colline del nord-est*, normate dall'art. 23 delle NTA del PTP. In particolare il comma 1.3 si riferisce alle *Colline del nord-est* e le definisce come aree colturali di forte dominanza paesistica caratterizzate da ambiente agrario collinare con mosaico di coltivazioni viticole, seminativi e superfici forestali.

Nella formazione dei piani regolatori e loro varianti il PTP al comma 5.1 dispone, per queste aree, quanto segue:

- favorire il consolidamento dell'assetto idrogeologico;
- definire l'insieme degli interventi necessari alla manutenzione del paesaggio rurale ove degrada per l'abbandono;
- rivalutare e riqualificare la vocazione residenziale del territorio;
- considerare e porre in risalto le produzioni tipiche locali di ogni singola parte del territorio provinciale, coniugandole con la cultura e tradizione dei luoghi, anche attraverso apposita normativa che faciliti i relativi insediamenti;
- valutare l'insediabilità di attività turistico-ricettive compatibili con l'ambiente rurale.

Al comma 5.2 indica i seguenti obiettivi:

- a1) promuovere il mantenimento delle caratteristiche colturali tipiche;
- a2) regolamentare e prevedere limiti alle diverse tipologie di coltivazioni;
- a3) indirizzare l'edificazione nel rispetto dei caratteri costruttivi tradizionali, congiuntamente a parametri di qualità;
- a4) tendere al più alto livello di recupero delle strutture agricole esistenti, e confermando la loro destinazione agricola, e ammettendo i necessari ampliamenti, e consentendo il mutamento di destinazione per quelle non più utilizzate a fini agricoli;
- a5) tendere all'integrazione funzionale e planivolumetrica dei nuovi edifici in dotazione ad aziende esistenti;
- a6) regolare il riuso ai fini residenziali del patrimonio edilizio esistente, anche per i soggetti non adetti all'attività agricola;
- a7) stabilire le misure atte a conservare gli elementi strutturanti del territorio agrario, quali strade interpoderali e poderali, altimetria del terreno, pendii, terrazzamenti, elementi vegetazionali, fossi, fontanili, sorgenti, canali, elementi architettonici caratteristici;
- a8) prevedere, in presenza di particolari caratteri paesistici e storicoculturali del territorio, usi turistico-naturalistici da coniugare con gli usi agricoli del suolo;
- a9) conservare i suoli a coltura specializzata esistenti agli usi attuali;
- a10) conservare il mantenimento e la ricostituzione della vegetazione lungo le scarpate, evitando le lavorazioni fino al margine dei terrazzi;
- a11) prevedere le misure atte alla riduzione dell'impatto dovuto alla monocoltura, applicando tecniche agronomiche mirate alla eco-compatibilità;
- a12) prevedere una corretta gestione per le aree a pascolo;
- a13) promuovere il mantenimento e lo sviluppo di siepi e filari alberati interpoderali;
- a14) promuovere ed incentivare la manutenzione dei muri a secco;
- a15) prevedere misure di compensazione per la ricostituzione di elementi del paesaggio agrario e degli ecosistemi naturali nel caso di modificazioni rese necessarie dalla realizzazione di infrastrutture e servizi.

Rispetto alle disposizioni e agli indirizzi su elencati, la proposta di variante risulta coerente in quanto:

- favorisce la manutenzione dell'assetto idrogeologico e del paesaggio rurale recuperando un'area sottoutilizzata se non abbandonata a se stessa;
- valorizza l'area agricola favorendo l'insediamento di attività turistico-ricettive compatibili con l'ambiente rurale.

Nella tav. **04 “Sistema ambientale”** le individuazioni e i relativi rimandi alle NTA non dispongono particolari indicazioni, prescrizioni o vincoli sull'area oggetto di variante. Soltanto le prescrizioni relative alla qualità dell'aria (art. 24), che peraltro riguardano tutto il territorio provinciale, inciderebbero sull'area in esame ove fossero previsti interventi sulla viabilità di primo e secondo livello (art. 24, c. 3.1) che, come già esplicitato nei precedenti capitoli, non sono affatto previsti. Relativamente alla qualità dell'aria si fa notare che gli impianti di riscaldamento/raffrescamento dei volumi edilizi previsti in progetto sono del tipo ad alta efficienza in pompa di calore (classe A o superiore) e rispondono positivamente alle disposizioni normative regionali e statali sia in tema di risparmio energetico, sia in tema di immissioni in atmosfera.

Nella tav. **05 “Sistema relazionale-infrastrutturale”** non si trovano norme, indirizzi, prescrizioni e vincoli direttamente applicabili all'area oggetto di variante.

Nella tav. **06 “Sistema dell'assetto economico-insediativo”** sono individuate:

- rete commerciale primaria e secondaria distinguendole in:
 - aree di programmazione commerciale;
 - Comuni Polo della rete primaria;
 - Comuni Sub Polo della rete primaria;
 - Comuni intermedi della rete secondaria;
 - Comuni minori della rete secondaria;
 - Grandi strutture di vendita autorizzate.
- servizi distinguendoli in:
 - centri abitati sedi di servizi di area vasta sub regionale;
 - centri abitati sedi di servizi interurbani a scala locale;
 - poli terziari di secondo livello;
 - poli terziari di terzo livello.
- sistema produttivo distinguendolo in:
 - polo integrato di sviluppo;
 - poli produttivi di interesse provinciale;
 - ambito produttivo di 1° livello;
 - ambito produttivo di secondo livello.

L'area oggetto di Variante si trova totalmente nella *Rete commerciale – Comuni minori della rete secondaria* normata dall'art. 36 delle NTA del PTP. Il comune non è ancora provvisto dei criteri per il rilascio delle autorizzazioni di cui all'art. 8, comma 3, del D. Lgs. n. 114/1999, nel rispetto e secondo gli indirizzi e i criteri di cui all'art. 3 della L.R. 28/99. In ogni caso si fa presente che la proposta di variante non è inerente a strutture commerciali di qualsivoglia tipo.

Per completare la verifica di compatibilità di cui al presente capitolo si riporta di seguito l'estratto del “Questionario per la valutazione di compatibilità delle varianti di piano regolatore” elaborato dalla provincia di Asti che, seppur avendo un taglio più strettamente legato alle varianti generali di PRGC, ha trovato un utile impiego anche per la variante semplificata di cui trattasi.

Questionario per la valutazione di compatibilità delle varianti di piano regolatore

VINCOLI DEL PIANO:

- **3.A.1:** l'area oggetto di variante non interessa né zone vincolate a parco/riserva né zone di ampliamento delle stesse.
- **3.A.2:** L'area oggetto di variante non rientra in nessuna delle sottoelencate aree individuate alla tav. 03 del PTP
 - a) aree protette esistenti;
 - b) siti di interesse comunitario (SIC) e siti di interesse regionale (SIR);
 - c) aree di salvaguardia finalizzate all'ampliamento di aree protette;
 - d) zone di interesse naturalistico e paesistico;
 - e) percorsi naturalistici segnalati dai Comuni.
- **4.A.1:** (non pertinente).
- **4.A.2:** (non pertinente).
- **4.A.3:** Il comune è dotato di piano di zonizzazione acustica. La Variante di cui trattasi non prevede modifiche alla viabilità e quindi non rientra nella casistica dell'art. 28 comma 3 del PTP.
- **4.A.4:** L'area oggetto di variante non è attraversata da linee dell'alta tensione e si trova a una distanza di circa 65 metri dall'elettrodotto più vicino. L'area è quindi in zona di ampia sicurezza di rispetto alla fonte di inquinamento elettromagnetico più vicina.
- **6.A.1:** (non pertinente).

VALUTAZIONE DELLA VARIANTE DI PIANO:

- **1.B.1:** L'area oggetto di variante non è interessata dalle fasce di PF1 e PF2, né da frane attive né da frane quiescenti.
- **1.B.2:** Il PRGC di Grazzano Badoglio comprende gli studi geomorfologici e idrogeologici di aggiornamento al PAI elaborati dal Geol. Grazia Lignana nel 2007 in coerenza anche al PTP.
- **1.B.3:** L'area oggetto di variante, come d'altronde tutto il territorio comunale di Grazzano, non è interessato da aree:
 - ARAP1;
 - ARAP2;
 - CPIP;
 - ASCI1;
 - ASCI2.
- **2.B.1:** Il PRGC vigente non è aggiornato alle disposizioni del PTP di cui all'art. 14, c. 4.1 e 5.1. La variante di cui trattasi non ammette interventi di forte impatto paesaggistico e pertanto risulta non in contrasto con le indicazioni e gli indirizzi dettati dalla norma dello strumento provinciale. In particolare si fa osservare che le previsioni insediative non incidono sulle quinte dei rilievi collinari.
- **2.B.2 e 2.B.3:** L'area oggetto di variante, così come l'intero territorio comunale, rientra nelle "Aree ad Elevata Qualità Paesistico-Ambientale" di cui all'art. 15. La variante semplificata di cui trattasi esula dalle competenze attribuite al Comune dal PTP ai c. 4.2 e 5.1. Nella sostanza, rispetto agli obiettivi di tutela e valorizzazione fissati dal PTP nell'art. 15 la variante in progetto risulta coerente.
- **2.B.4:** (non pertinente).
- **2.B.5:** (non pertinente).
- **2.B.6:** (non pertinente).
- **2.B.7:** La variante semplificata esula dalle competenze attribuite dal Comune dal PTP all'art. 18, c. 5.1.
- **3.B.1:** La variante non interessa aree boscate, aree sottoposte a vincolo idrogeologico, alberi, filari e alberate monumentali. Il progetto di variante non prevede modifiche sensibili alla copertura del suolo e le costruzioni previste avvengono nel rispetto assoluto degli alberi ad alto fusto già a dimora che saranno tutti mantenuti ed integrati con essenze autoctone.

- **3.B.1.1:** (non pertinente).
- **3.B.2:** (non pertinente).
- **3.B.3:** (non pertinente).
- **3.B.4:** (non pertinente).
- **3.B.5:** (non pertinente).
- **3.B.6:** (non pertinente).
- **3.B.7 e 3.B.8:** L'area oggetto di variante non interessa ambiti, reti, corridoi biologici e fasce di salvaguardia di cui all' art. 22 delle NTA del PTP.
- **3.B.9:** La variante in progetto non interessa suoli agricoli in classe di produttività elevata o buona e nemmeno discreta bensì rientrano tutti nella classe di produttività VI sottoclasse E1 ossia *"suoli con forti limitazioni che restringono la scelta e la produzione delle colture agrarie"* ove le limitazioni sono dovute essenzialmente al rischio di erosione per acclività accentuate.
- **3.B.10:** (non pertinente).
- **3.B.11:** (non pertinente).
- **3.B.12:** (non pertinente).
- **4.B.1:** (non pertinente).
- **4.B.2:** (non pertinente).
- **4.B.3:** (non pertinente).
- **4.B.4:** Il comune non appartiene a nessuna delle aree individuate nella tav. 04 del PTP come ambito di criticità relativo agli elementi di connessione. La variante di cui trattasi non determina fattori di ostacolo alla interconnessione degli ecosistemi: non prevede modifiche sensibili alla copertura del suolo e le costruzioni previste avvengono nel rispetto assoluto degli alberi ad alto fusto già a dimora che saranno tutti mantenuti ed integrati con essenze autoctone. Anche la recinzione prevista dal progetto permetterà la totale permeabilità per la fauna selvatica.
- **4.B.5:** L'area di variante si trova a una distanza minima di circa 750 metri dalla viabilità di III livello rappresentata dalla SP 30 e quindi la sua edificabilità non è soggetta alle verifiche di cui all'art. 28, c. 4.1 delle NTA del PTP.
- **4.B.6:** (non pertinente).
- **4.B.7:** Il PRGC vigente individua graficamente il tracciato dell'elettrodotto ad alta tensione (137 kW) che attraversa il territorio comunale e dispone una fascia di rispetto di 18 metri per lato. L'area oggetto di variante non è interessata dal tracciato della linea dell'alta tensione e si trova a una distanza di circa 65 metri dalla stessa. L'area è quindi in zona di ampia sicurezza di rispetto alla fonte di inquinamento elettromagnetico più vicina.
- **5.B.1.:** (non pertinente).
- **5.B.2:** Il comune di Grazzano Badoglio non è interessato da viabilità appartenenti né al primo né al secondo livello. La viabilità di terzo livello è rappresentata dalla SP 30 che si trova a più di 750 metri dall'area oggetto di variante e d'altronde la variante non prevede nuovi accessi neppure sulla viabilità di quarto livello.
- **5.B.3:** (non pertinente).
- **5.B.4, 5.B.5, 5.B.6 e 5.B.7:** Il comune di Grazzano Badoglio non è interessato da linee ferroviarie né dalla rete dei centri intermodali.
- **5.B.8:** (non pertinente).
- **5.B.9:** (non pertinente).
- **5.B.10:** (non pertinente).
- **5.B.11:** (non pertinente).
- **5.B.12:** (non pertinente).
- **6.B.1:** (non pertinente).
- **6.B.2:** (non pertinente).
- **6.B.3:** (non pertinente).

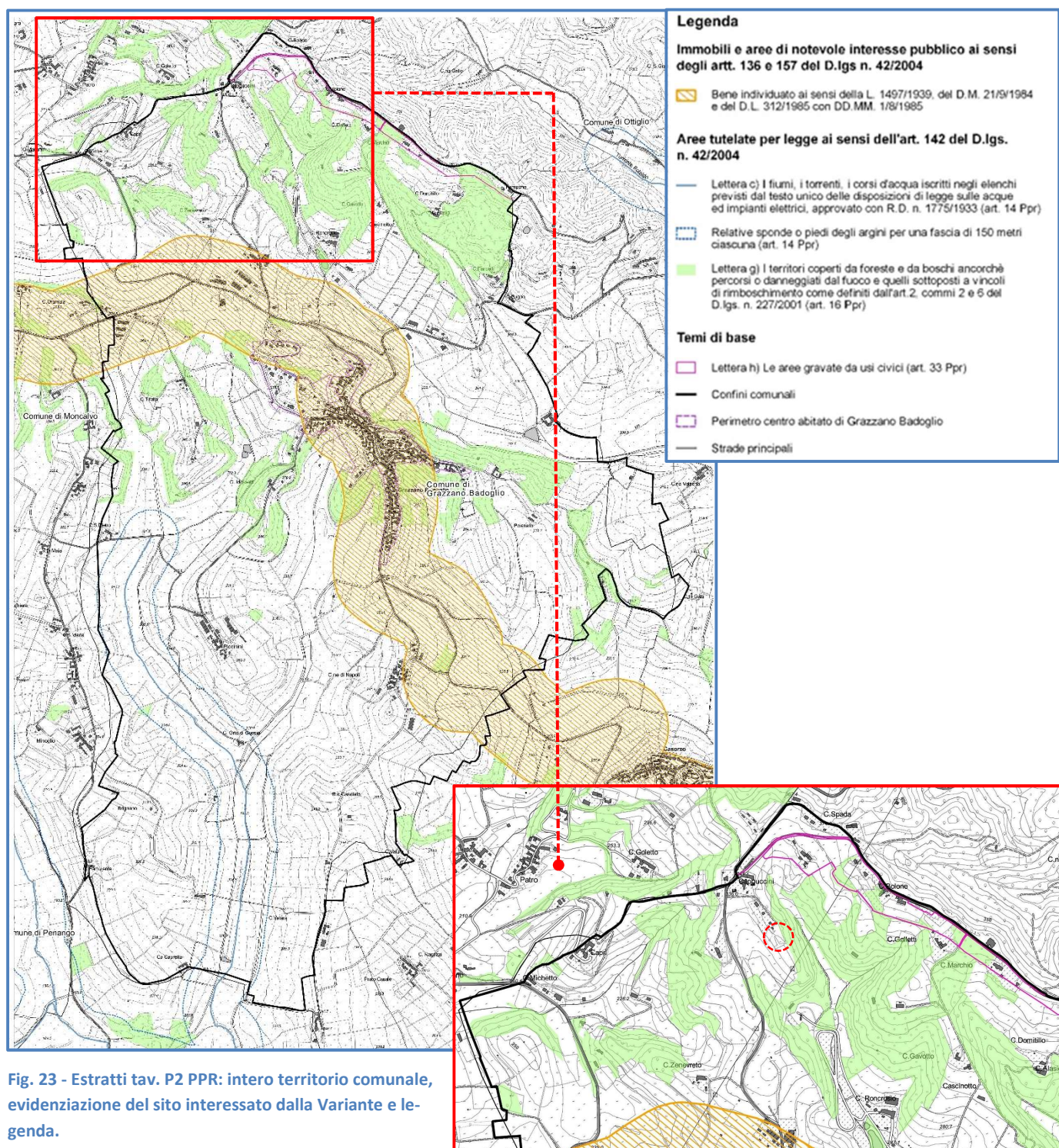
- **6.B.4:** (non pertinente).
- **6.B.5:** (non pertinente).
- **6.B.6:** (non pertinente).
- **6.B.7:** (non pertinente).
- **6.B.8:** (non pertinente).
- **6.B.9:** (non pertinente).
- **6.B.10:** (non pertinente).
- **7.B.1:** (non pertinente).

❖ Verifica di coerenza al PPR

Il Piano Paesaggistico Regionale è stato approvato con D.C.R. n. 233-35836 del 3 ottobre 2017 sulla base dell'Accordo, firmato a Roma il 14 marzo 2017 tra il Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo (MiBACT) e la Regione Piemonte.

Il PPR individua il comune di Grazzano nell'ambito paesaggistico 69 "Monferrato e piana casalese" e il suo territorio rientra quasi interamente nell'unità di paesaggio 6901 (una piccolissima porzione si divide tra U.P. 6902 e U.P. 6906). All'Unità di paesaggio 6901 il Ppr assegna la tipologia normativa VII "Naturale/rurale o rurale a media rilevanza e integrità".

Dall'estratto della tav. **P2** del PPR "**Tavola dei Beni Paesaggistici**" (riportata di seguito) si può vedere che l'area oggetto di variante non è soggetta ad alcun vincolo paesaggistico.



Legenda

Componenti naturalistico-ambientali

- Fascia Fluviale Allargata (art. 14 Ppr)
- Fascia Fluviale Interna (art. 14 Ppr)
- Territori a prevalente copertura boscata (art. 16 Ppr)
- Aree ed elementi di specifico interesse geomorfologico e naturalistico (art. 17 Ppr)
- Praterie, prato-pascoli, cespuglieti (art. 19 Ppr)
- Aree di elevato interesse agronomico (art. 20 Ppr)
- Vigneti DOC e DOCG

Componenti storico-culturali

- Torino e centri di I-II-III rango (art. 24 Ppr)
- Struttura insediativa storica di centri con forte identità morfologica (art. 24 Ppr)
- Sistemi e testimonianze storiche del territorio rurale (art. 25 Ppr)

Componenti percettivo-identitarie

- *m1-8 Belvedere UNESCO
- Percorsi Panoramici: SP30 tratto da Grazzano a Ottiglio e tratto da Grazzano a Casorso (art. 30 Ppr)
- Elementi caratterizzanti di rilevanza paesaggistica: Chiesa Parrocchiale Ss. Vittore e Corona (art. 30 Ppr)
- Relazioni visive tra insediamento e contesto: Contesti di nuclei storici o di emergenze architettoniche isolate (art. 31 Ppr)
- Aree rurali di specifico interesse paesaggistico: Sistemi paesaggistici rurali di significativa omogeneità e caratterizzazione dei coltivi: vigneti (art. 32 Ppr)

Componenti morfologico-insediative

- Porte urbane (art. 34 Ppr)
- Elementi strutturali i bordi urbani (art. 34 Ppr)

Morfologie insediative:

- Urbane consolidate dei centri minori m.i.2 (art.35 Ppr)
- Tessuti discontinui suburbani m.i.4 (art. 36 Ppr)
- Area a dispersione insediativa prevalentemente specialistica m.i.7 (art. 38 Ppr)
- Aree rurali di pianura o collina m.i.10 (art. 40 Ppr)
- Sistemi di nuclei rurali di pianura, collina e bassa montagna m.i.11 (art. 40 Ppr)

TemI di base

- Perimetro centro storico di Grazzano Badoglio
- Perimetro centro abitato di Grazzano Badoglio
- Sistema idrografico
- Strade statali - provinciali - regionali
- Confini comunali

Dall'estratto della tav. **P5** del PPR **"Rete di connessione paesaggistica"** (riportata di seguito) si può notare che l'area oggetto di variante rientra interamente nel **"Contesto dei nodi"**, appartenente al tema delle **"Aree di progetto"** e nella **"Buffer zone dei Siti inseriti nella lista del Patrimonio Mondiale UNESCO"** che fa parte delle **"Reti storico-culturali"**.

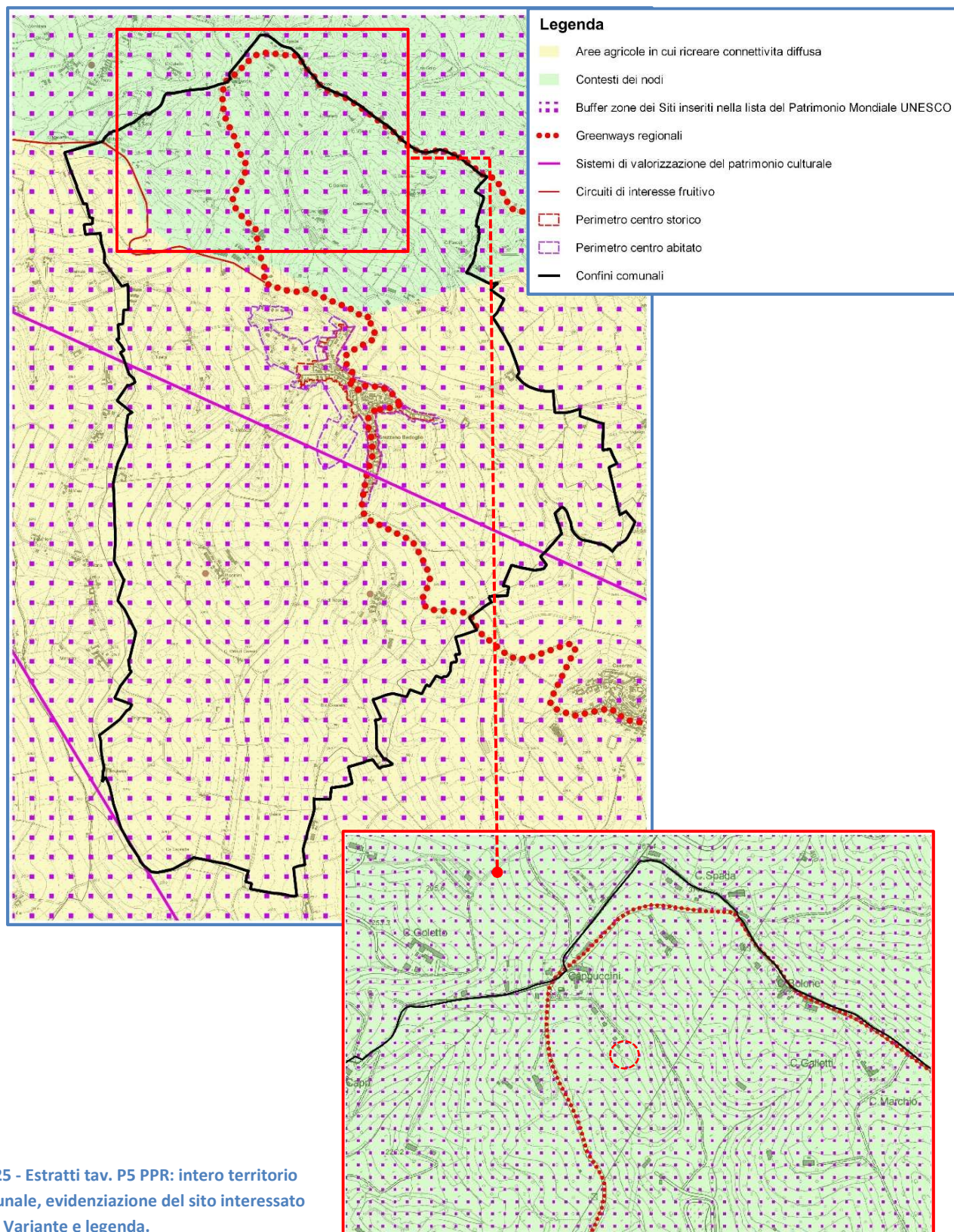


Fig. 25 - Estratti tav. P5 PPR: intero territorio comunale, evidenziazione del sito interessato dalla Variante e legenda.

Tabella di raffronto tra le norme del PPR e le previsioni delle varianti agli strumenti urbanistici

<p>A. RAFFRONTO TRA LE PRESCRIZIONI CONTENUTE NELLE SCHEDE DEL CATALOGO PER I BENI EX ARTICOLI 136 E 157 DEL CODICE E LE PREVISIONI DELLA VARIANTE</p>
<p>Nessuna individuazione sull'area oggetto di Variante Semplificata.</p>
<p>B. RAFFRONTO TRA LE NORME DI ATTUAZIONE DEL PPR E LE PREVISIONI DELLA VARIANTE</p>
<p>Articolo 13. Aree di montagna</p>
<p>Nella Tav. P4 sono rappresentati:</p> <ul style="list-style-type: none"> - aree di montagna (tema areale che rappresenta l'area montana, incluse le aree di montagna tutelate ai sensi del Codice rappresentate nella Tav. P2); - vette (tema puntuale costituito da 307 cime), anche esterne all'area montana; - sistema di crinali montani principali e secondari (tema lineare costituito da 612 elementi e corredato da un buffer di 50 sui crinali); - ghiacciai, rocce e macereti (tema areale). <p>Nella Tav. P2 sono rappresentate le aree di montagna tutelate ai sensi dell'art. 142, lett. d., e. del Codice.</p>
<p>Nessuna individuazione sull'area oggetto di Variante Semplificata.</p>
<p>Articolo 14. Sistema idrografico</p>
<p>Nella Tav. P4 sono rappresentati:</p> <ul style="list-style-type: none"> - sistema idrografico (tema lineare costituito da circa 1800 corpi idrici e coincidente con i corpi idrici tutelati ai sensi dell'art. 142, lett. c. del Codice rappresentato anche nella Tav. P2); - zona fluviale allargata (tema areale presente solo per i corpi idrici principali, costituito dalla zona A, B e C del PAI, dalle cosiddette "fasce Galasso" di 150 metri, nonché da aree che risultano collegate alle dinamiche idrauliche, dei paleoalvi e delle divagazioni storiche dei corsi d'acqua con particolare riguardo agli aspetti paesaggistici); - zona fluviale interna (tema areale, presente per ogni corpo idrico rappresentato, che comprende le cosiddette "fasce Galasso" di 150 metri e le zone A e B del PAI. In assenza di quest'ultime coincide con la "fascia Galasso"). <p>Nella Tav. P2 e nel Catalogo dei beni paesaggistici, seconda parte, sono rappresentati i corpi idrici tutelati ai sensi dell'art. 142, lett. c. del Codice (tema lineare costituito da circa 1800 corpi idrici tutelati e coincidente con il sistema idrografico della tav. P4) con le relative fasce fluviali (tema areale che rappresenta per ogni corpo idrico la fascia di 150 m tutelata ai sensi dell'art. 142 ("fascia Galasso").</p>
<p>Nessuna individuazione sull'area oggetto di Variante Semplificata.</p>
<p>Articolo 15. Laghi e territori contermini</p>
<p>Nella Tav. P4 sono rappresentati i laghi (tema areale che contiene 1467 elementi, inclusi i laghi tutelati ai sensi del Codice rappresentati nella Tav. P2).</p> <p>Nella Tav. P2 e nel Catalogo dei beni paesaggistici, seconda parte, sono rappresentati laghi e relative fasce di 300 m tutelati ai sensi dell'art. 142, lett. b. del Codice (tema areale che contiene 199 elementi).</p>
<p>Nessuna individuazione sull'area oggetto di Variante Semplificata.</p>

Articolo 16. Territori coperti da foreste e boschi

Nella Tav. P4 sono rappresentati i territori a prevalente copertura boscata (tema areale che comprende sia i boschi tutelati ai sensi del Codice rappresentati nella Tav. P2 sia le aree di transizione dei boschi con le morfologie insediative).

Nella Tav. P2 sono rappresentati i boschi tutelati ai sensi dell'art. 142, lett. g. del D.Lgs 42/2004.

comma 1

Il Ppr riconosce e individua nella Tavola P2 e nel Catalogo di cui all'articolo 4, comma 1, lettera c., le foreste e i boschi di cui all'articolo 142, comma 1, lettera g. del Codice, quale componente strutturale del territorio e risorsa strategica per lo sviluppo sostenibile dell'intera regione, individuandone l'estensione sulla base del Piano forestale regionale e degli altri strumenti di pianificazione forestale previsti dalla l.r. 4/2009, utilizzando i dati della Cartografia forestale, aggiornata e scaricabile dal sito informatico della Regione.

comma 2

Il Ppr riconosce inoltre nella Tavola P4 i territori a prevalente copertura boscata, che includono, oltre ai boschi di cui al comma 1, le aree di transizione con le morfologie insediative di cui agli articoli 34 e seguenti; tali aree sono costituite da superfici a mosaico naturaliforme connotate dalla presenza di copertura boschiva, che includono anche porzioni di aree a destinazione naturale (aree di radura e fasce di transizione con gli edifici) di dimensioni ridotte, per le quali è in atto un processo spontaneo di rinaturalizzazione.

comma 3

Nei territori di cui ai commi 1 e 2, il Ppr persegue gli obiettivi del quadro strategico di cui all'articolo 8 delle presenti norme e in particolare la gestione attiva e la valorizzazione del loro ruolo per la caratterizzazione strutturale e la qualificazione del paesaggio naturale e culturale, la conservazione della biodiversità, la protezione idrogeologica e la salvaguardia della funzione di mitigazione dei cambiamenti climatici, la funzione turistico-ricreativa, la capacità produttiva di risorse rinnovabili, di ricerca scientifica e di memoria storica e culturale.

comma 4

Sino all'adeguamento dei piani locali al Ppr, ai fini del rilascio dell'autorizzazione paesaggistica nonché dell'applicazione delle prescrizioni di cui ai commi 11 e 12, l'individuazione del bosco di cui all'articolo 142, comma 1, lettera g. del Codice, avviene sulla base dell'effettiva consistenza del bene, applicando la definizione contenuta nella normativa statale e regionale vigente; tali disposizioni costituiscono altresì riferimento anche successivamente all'adeguamento, in relazione alla dinamicità del bene, qualora lo stato di fatto risulti, nel tempo, modificato rispetto alle individuazioni del piano locale.

Indirizzi

comma 5

Nei territori di cui ai commi 1 e 2, gli strumenti di pianificazione forestale sulla base delle esigenze di tutela delle diverse categorie o tipi forestali, che tengono conto degli habitat di interesse comunitario, della biodiversità e del livello di naturalità, individuano destinazioni funzionali prevalenti:

- a. di protezione diretta di insediamenti, manufatti e vite umane;
- b. di protezione generale;
- c. naturalistica;
- d. di fruizione turistico-ricreativa;
- e. produttiva.

Premessa

Come indicato nel contributo della Commissione Locale del Paesaggio Unione Terre del Tartufo, prot. n. 812/2020, a seguito del sopralluogo del 05/02/2020 la Commissione e, nello specifico il Dott. Agronomo Doglio Cotto, ha appurato che l'intervento interessa un'area che non si configura come bosco.

L'area oggetto di intervento è interessata dalla sola componente paesaggistica di cui al c. 2 territori a prevalente copertura boscata e in particolare si pone all'interno di una fascia di transizione con gli edificati. Si precisa che la copertura boscata, e quindi non il bosco di cui al c.1, interessa una piccola parte dell'area e non viene pregiudicata dall'intervento in progetto. Al contrario queste formazioni arboree vengono integrate con essenze autoctone.

L'intervento in progetto non altera la caratterizzazione strutturale e la qualificazione del paesaggio naturale e culturale. Infatti incide su un'area già predisposta all'edificazione e da più decenni sottratta alla produzione agricola e silvo-pastorale in quanto individuata dal vigente PRGC come area residenziale di tipo C.

Le caratteristiche del progetto mirate alla valorizzazione dell'ambiente naturale in cui si inserisce, la tipologia costruttiva adottata (edifici sopraelevati di 250 cm dal suolo), il mantenimento dell'altimetria e della copertura del suolo, la minima impermeabilizzazione (75 mq in totale), le previste integrazioni arboree (siepi e alberi d'alto fusto) determinano impatti sulla conservazione della biodiversità, sulla protezione idrogeologica, sui cambiamenti climatici, impatti trascurabili quando non positivi.

Per quanto suddetto si osserva che né le direttive, né le prescrizioni sono attinenti all'area interessata dal progetto. Infatti:

- *i c. 8, 9, 12 e 13 sono riferiti ai territori coperti da boschi (art.142, comma 1, lettera g. del Codice);*
- *il c. 10 si riferisce a fasi di adeguamento degli strumenti urbanistici al Ppr;*
- *il c. 11 fa riferimento agli habitat di interesse comunitario, alla Rete Natura 2000, ecc. non presenti nell'area interessata dal progetto.*

Elaborati grafici:

Nessuna elaborazione

<p>comma 6</p> <p>Per i territori di cui ai commi 1 e 2 i piani locali in coerenza con la normativa forestale vigente provvedono a:</p> <ol style="list-style-type: none"> accrescere l'efficacia protettiva dei boschi, come presidio degli insediamenti e delle infrastrutture da valanghe, cadute massi, dissesto idrogeologico; 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; conservare e accrescere le superfici boscate, in aree di pianura o collinari con forte presenza di colture agrarie intensive o pressione insediativa; salvaguardare la qualità e la naturalità degli ambienti forestali e la permanenza dei valori paesaggistici e storico-documentari; tutelare e conservare gli elementi forestali periurbani, definire i bordi urbani e riqualificare le zone degradate; 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>comma 7</p> <p>Il Ppr promuove la salvaguardia di:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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; 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><u>Direttive</u></p> <p>comma 8</p> <p>Nei territori di cui al comma 1 i piani locali:</p> <ol style="list-style-type: none"> identificano il valore paesaggistico delle zone forestali anche mediante l'individuazione dell'ubicazione, della destinazione funzionale prevalente, della tipologia forestale; individuano i boschi con funzione protettiva, all'interno dei quali prevedere interventi finalizzati al mantenimento della funzione stessa. <p>comma 9</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>comma 10</p> <p>In sede di adeguamento al Ppr ai sensi dell'articolo 46, comma 2, i comuni, d'intesa con il Ministero e la Regione precisano l'identificazione delle foreste, dei boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e dei territori sottoposti a vincoli di rimboschimento ai sensi dell'articolo 142, comma 1, lettera g. del Codice, sulla base delle norme definite in materia dalla l.r. 4/2009; la Regione, ai sensi dell'articolo 5, comma 4, provvede all'aggiornamento delle banche dati del Ppr; per l'individuazione delle aree danneggiate dal fuoco, costituiscono riferimento il censimento regionale riportato nel "Piano regionale per la programmazione delle attività di previsione, prevenzione e lotta attiva contro gli incendi boschivi" e i catasti incendi comunali di cui all'articolo 10 della legge 353/2000.</p>	
---	--

<p>Prescrizioni</p> <p><i>comma 11</i> I boschi identificati come habitat d'interesse comunitario ai sensi della Direttiva 92/43/CEE e che sono 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 sito-specifiche 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>	
<p align="center">Articolo 17. Aree ed elementi di specifico interesse geomorfologico e naturalistico</p>	
<p><i>Nella Tav. P4 sono rappresentati aree ed elementi di specifico interesse geomorfologico e naturalistico (tema puntuale che contiene 297 elementi senza rilevanza visiva e 131 elementi con rilevanza visiva; tali elementi sono costituiti dai geositi e dalle singolarità geologiche [grotte, miniere, incisioni glaciali, massi erratici, calanchi, cascate, ecc.], dalle aree umide e dagli alberi monumentali).</i></p> <p><i>Nella Tav. P2 sono rappresentati i 40 alberi monumentali riconosciuti quali beni paesaggistici ai sensi degli articoli 136 e 157 del Codice (che sono rappresentati anche nella Tav. P4).</i></p> <p><i>Le morene e gli orli di terrazzo sono rappresentati nella Tav. P1.</i></p>	
<p>Nessuna individuazione sull'area oggetto di Variante Semplificata.</p>	
<p align="center">Articolo 18. Aree naturali protette e altre aree di conservazione della biodiversità</p>	
<p><i>Nella Tav. P5 sono rappresentati:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>aree protette (tema areale costituito da 116 elementi);</i> - <i>aree contigue;</i> - <i>SIC (tema areale che contiene 128 elementi);</i> - <i>ZPS (tema areale costituito da 51 elementi)</i> - <i>zone naturali di salvaguardia;</i> - <i>corridoi ecologici;</i> - <i>ecosistemi acquatici di pregio all'interno dei contesti di nodi.</i> 	
<p>Nessuna individuazione sull'area oggetto di Variante Semplificata.</p>	

Articolo 19. Aree rurali di elevata biopermeabilità

Nella Tav.P4 sono rappresentate:

- praterie rupicole (tema areale presente nell'area montana);
- praterie, prato-pascoli, cespuglieti (tema areale presente prevalentemente in montagna e in collina);
- aree non montane a diffusa presenza di siepi e filari (tema areale presente in pianura).

Indirizzi

comma 7

I piani settoriali e i piani locali, per quanto di rispettiva competenza, al fine di garantire la salvaguardia dei prati stabili, dei prato-pascoli, dei pascoli e dei filari:

- a. promuovono il mantenimento delle colture prative e delle infrastrutture tradizionali per l'irrigazione e la riconversione delle altre colture agrarie verso la praticoltura stabile;
- b. incentivano la manutenzione e il ripristino delle formazioni lineari, anche in coordinamento con le linee di azione del piano di sviluppo rurale.

comma 8

I piani territoriali provinciali e i piani locali valorizzano, altresì, l'alpicoltura, promuovendo attività turistiche e fruttive integrative, nel rispetto del paesaggio e delle tipologie di costruzioni tradizionali, compatibilmente con i criteri definiti all'articolo 40 sugli insediamenti rurali.

Direttive

comma 9

I piani locali possono approfondire e precisare le aree di cui al comma 1 sulla base dei seguenti criteri:

- a. idoneità pedologica e geomorfologica;
- b. esigenze di difesa del suolo da erosione e dissesto, in coerenza con gli studi di approfondimento del quadro del dissesto connessi alle varianti dei piani locali di adeguamento al PAI, ove presenti;
- c. acclività e accessibilità;
- d. grado di infrastrutturazione ai fini agro-silvo-pastorali;
- e. frammentazione dell'ecotessuto e delle proprietà fondiarie;
- f. potenziale quali-quantitativo delle risorse foraggiere prato-pascolive;
- g. presenza di filiere produttive pastorali o di sistemi zootecnici locali finalizzati a produzioni locali tipiche, riconosciute con certificazione di qualità di cui all'articolo 20;
- h. relazioni scenico percettive con il contesto paesaggistico e con la rete di connessione paesaggistica di cui agli articoli 30, 31, 32 e 42.

comma 10

Nelle aree di cui al comma 1, lettere a., b., c. i piani locali possono prevedere nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali solo quando sia dimostrata l'inesistenza di alternative basate sul riuso e la riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti; in particolare è da dimostrarsi l'effettiva domanda, previa valutazione del patrimonio edilizio esistente e non utilizzato, di quello sotto-utilizzato e di quello da recuperare. Nelle aree di cui al comma 1, lettera d. deve essere garantita la conservazione degli aspetti peculiari del paesaggio caratterizzato dalla presenza delle formazioni lineari di campo esistenti.

Premessa:

Una parte dell'area oggetto della Variante Semplificata ricade nel tema "praterie, prato-pascoli e cespuglieti" ed è indicata nella tavola P4 del vigente Ppr e nella Carta d'uso del suolo.

Dai rilievi compiuti in loco, confermati dalla carta d'uso del suolo derivata dalla BDTRE 2018, si è potuto accertare che l'area oggetto di variante presenta una copertura a prato in parte alberato. Questa situazione consegue all'abbandono delle colture agricole sino a non molti anni fa presenti, di cui si sono rinvenute numerose tracce e che il progetto allegato alla variante in parte recupera a fini decorativi (antichi filari di vigna abbandonata). La conferma arriva anche dalle visure catastali che testimoniano che nel recente passato l'area era coltivata in parte a vigneto (mappale 69), in parte a seminativo (mappali 70 e 328) e in parte a incolto produttivo (mappale 329).

Elaborati grafici:

Nessuna elaborazione

Riferimenti normativi:

Il PRGC vigente individua l'area oggetto di variante in zona omogenea C, area residenziale di nuovo impianto. La variante in progetto modifica la destinazione d'uso da residenziale a turistico-ricettiva e riduce la volumetria edificabile da 1300 mc a 400 mc.

Il progetto di variante non dispone di specifiche norme riguardo alle praterie, ai prato-pascoli e ai cespuglieti ma segue gli indirizzi indicati dal Ppr e garantisce la salvaguardia dei prati stabili, dei prato-pascoli, dei pascoli e dei filari in quanto:

- *tutela la copertura del suolo disponendo la conservazione degli alberi d'alto fusto, delle siepi e loro integrazioni e il mantenimento in ampia misura della coltura prativa;*
- *prescrive l'uso di pavimentazioni esterne in semplice ghiaietto ovvero di tipo discontinuo su sottofondo drenante, limitandole allo stretto indispensabile per viabilità interna;*
- *prescrive che per la recinzione dell'area vengano impiegate staccionate in legno a 2÷4 correnti su pali infissi direttamente nel terreno in modo da garantire la permeabilità alla fauna selvatica.*

Per quanto concerne il rischio di erosione e di dissesto si precisa quanto segue:

il progetto Timber Srls non produce sensibili alterazioni del sistema idrogeologico e geomorfologico: i fabbricati sono sollevati di 250 cm. dal suolo; per la loro costruzione non sono previste alterazioni delle altimetrie e le sole opere di scavo e rinterro sono limitate allo stretto necessario per le opere di

	<p><i>fondazione degli edifici (molto contenute in relazione alla leggerezza delle costruzioni in progetto) e all'interramento delle condotte per l'allaccio ai servizi di rete.</i></p> <p><i>Il progetto Timber Srls, produce nel suo complesso una impermeabilizzazione del suolo di circa 75 mq così calcolati:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - 60 mq coperti dal blocco Reception; - 15 mq di superficie occupata dalle strutture d'elevazione e dalle colonne degli impianti tecnologici emergenti dal suolo. <p><i>Al disotto delle unità ricettive la giacitura e la copertura vegetazionale del suolo restano inalterate rispetto allo stato attuale.</i></p> <p><i>Il progetto Timber Srls non favorisce l'erosione del suolo anzi prevede un rafforzamento delle difese naturali prevedendo il mantenimento della vegetazione già presente e la messa a dimora di nuove siepi e numerosi alberi d'alto fusto.</i></p> <p><i>Per quanto concerne il corretto inserimento dei nuovi edifici nel contesto paesaggistico si precisa quanto segue:</i></p> <p><i>Il progetto Timber Srls si inserisce correttamente nel contesto del paesaggio agricolo.</i></p> <p><i>La sua incidenza paesaggista è minima sia per dimensione fisica dei manufatti sia per la presenza e la prevista integrazione delle alberature lungo il perimetro dell'area che costituiscono e ancor più costituiranno quinta visiva in grado di operare una sensibile riduzione dell'impatto visivo.</i></p> <p><i>Il progetto prevede l'impiego del legno sia come materiale strutturale sia come materiale di finitura interna ed esterna lasciato in vista al naturale con conseguente armonizzazione cromatica con il contesto.</i></p>
<p>Sull'area oggetto di Variante Semplificata sono presenti "praterie prato-pascoli e cespuglieti". Non sono presenti "praterie rupicole" e "aree non montane a diffusa presenza di siepi e filari".</p>	
<p>Articolo 20. Aree di elevato interesse agronomico</p>	
<p><i>Nella Tav. P4 sono rappresentate le aree di elevato interesse agronomico (tema areale costituito da territori appartenenti a suoli con capacità d'uso di I e II classe, da cui sono escluse le grandi aree edificate e le zone coperte dalle morfologie insediative urbane consolidate, dai tessuti urbani esterni ai centri, dai tessuti discontinui suburbani, dagli insediamenti specialistici organizzati, dalle aree a dispersione insediativa prevalentemente residenziale e specialistica, dalle insule specializzate e dai complessi infrastrutturali. Si trovano in pianura e parzialmente in collina).</i></p>	
<p>Nessuna individuazione sull'area oggetto di Variante Semplificata.</p>	
<p>Articolo 21. Disciplina generale delle componenti di interesse storico-culturale</p>	
<p><i>Le componenti storico culturali sono rappresentate nella Tav. P4 e disciplinate nello specifico negli articoli dal 22 al 29.</i></p>	
<p>Nessuna individuazione sull'area oggetto di Variante Semplificata.</p>	
<p>Articolo 22. Viabilità storica e patrimonio ferroviario</p>	
<p><i>Nella Tav.P4 è rappresentata:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - rete viaria di età romana e medievale (tema lineare); - rete viaria di età moderna e contemporanea (tema lineare); - rete ferroviaria storica (tema lineare). 	
<p>Nessuna individuazione sull'area oggetto di Variante Semplificata.</p>	

<p align="center">Art. 23. Zone di interesse archeologico</p>
<p><i>Nella Tav. P2 e nel Catalogo dei beni paesaggistici del Piemonte, seconda parte, sono rappresentate le zone di interesse archeologico ex art. 142 lett. m. del Codice (tema areale che contiene 94 elementi, che costituiscono una selezione delle aree archeologiche tutelate ai sensi degli artt. 10 e 45 del Codice alle quali il Ppr ha riconosciuto anche una valenza paesaggistica).</i></p> <p><i>Nella Tav. P5 sono rappresentati i siti archeologici di rilevanza regionale, che includono alcune zone di interesse archeologico più i siti palafitticoli.</i></p>
<p>Nessuna individuazione sull'area oggetto di Variante Semplificata.</p>
<p align="center">Art. 24. Centri e nuclei storici</p>
<p><i>Nella Tav. P4 sono rappresentati:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>– Torino e centri di I-II-III rango (tema puntuale che classifica 524 centri abitati in ranghi di importanza storica);</i> <p><i>struttura insediativa storica di centri con forte identità morfologica (tema puntuale che suddivide 1150 centri in: permanenze archeologiche di fondazioni romane e protostoriche, reperti e complessi edilizi isolati medievali, insediamenti di nuova fondazione di età medievale, insediamenti con strutture signorili e/o militari caratterizzanti, insediamenti con strutture religiose caratterizzanti, rifondazioni o trasformazioni urbanistiche di età moderna, rifondazioni o trasformazioni urbanistiche di età contemporanea).</i></p>
<p>Nessuna individuazione sull'area oggetto di Variante Semplificata.</p>
<p align="center">Art. 25. Patrimonio rurale storico</p>
<p><i>Nella Tav. P4 sono rappresentati:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>- sistemi di testimonianze storiche del territorio rurale (tema puntuale costituito da 5070 elementi articolati in: permanenze di centuriazione e riorganizzazione produttiva di età romana; permanenze di colonizzazione rurale medievale religiosa o insediamento rurale disperso con presenza di castelli agricoli; aree con nuclei rurali esito di riorganizzazione di età moderna; aree di rilevante valenza storico-ambientale territoriale caratterizzate da colture e nuclei rurali esito di riorganizzazione di età contemporanea);</i> <i>- nuclei alpini connessi agli usi agro-silvo-pastorali (tema areale costituito da 544 elementi localizzati in montagna);</i> <i>- presenza stratificata di sistemi irrigui (tema lineare costituito dai principali canali storici localizzati soprattutto nell'area delle risaie).</i>
<p>Nessuna individuazione sull'area oggetto di Variante Semplificata.</p>
<p align="center">Art. 26. Ville, giardini e parchi, aree ed impianti per il loisir e il turismo</p>
<p><i>Nella Tav. P4 sono rappresentati:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>- sistemi di ville, giardini e parchi (tema puntuale costituito da 767 elementi concentrati particolarmente sulle rive del Lago Maggiore, Lago d'Orta, areali pedemontani e collina di Torino);</i> <i>-luoghi di villeggiatura e centri di loisir (tema areale costituito da 171 elementi, localizzati prevalentemente nell'area montana e nelle fasce lacuali);</i> <i>- infrastrutture e attrezzature turistiche per la montagna (tema areale costituito da 62 elementi).</i> <p><i>Nella Tav. P2 e nel Catalogo dei beni paesaggistici, prima parte, sono rappresentati i beni tutelati ai sensi dell'art. 136, comma 1, lett. b. del D.Lgs. 42/2004</i></p>
<p>Nessuna individuazione sull'area oggetto di Variante Semplificata.</p>
<p align="center">Art. 27. Aree ed impianti della produzione industriale ed energetica di interesse storico</p>
<p><i>Nella Tav. P4 sono rappresentati aree ed impianti della produzione industriale ed energetica di interesse storico (tema puntuale costituito da 692 elementi suddivisi in: poli e sistemi della protoindustria, sistemi della produzione industriale dell'Ottocento e del Novecento, aree estrattive di età antica e medievale, e di età moderna e contemporanea, infrastrutture per la produzione di energia idroelettrica di valenza storico-documentaria).</i></p>
<p>Nessuna individuazione sull'area oggetto di Variante Semplificata.</p>

Art. 28. Poli della religiosità
<i>Nella Tav. P4 sono rappresentati i poli della religiosità (tema puntuale costituito da 178 elementi, suddivisi in sacri monti e percorsi devozionali - compresi i Sacri Monti UNESCO - e santuari e opere "di committenza" di valenza territoriale).</i>
Nessuna individuazione sull'area oggetto di Variante Semplificata.
Art. 29. Sistemi di fortificazioni
<i>Nella Tav. P4 sono rappresentati i sistemi di fortificazioni (tema puntuale costituito da 70 elementi suddivisi in sistemi di fortificazioni "alla moderna" e linee di fortificazione di età contemporanea).</i>
Nessuna individuazione sull'area oggetto di Variante Semplificata.
Art. 30. Belvedere, bellezze panoramiche, siti di valore scenico ed estetico
<p><i>Nella Tav. P4 sono rappresentati:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - belvedere (tema puntuale costituito da 162 elementi); - percorsi panoramici (tema lineare); - assi prospettici (tema lineare costituito da 9 strade aventi come fulcro visivo le Residenze Sabaude); - fulcri del costruito (tema puntuale costituito da 435 elementi); - fulcri naturali (tema areale costituito da fulcri della fascia pedemontana, in particolare nella Serra morenica di Ivrea); - profili paesaggistici (tema lineare costituito da bordi, crinali, incisioni fluviali, orli di terrazzo, ecc., con particolare riferimento alla Serra morenica di Ivrea); - elementi caratterizzanti di rilevanza paesaggistica (tema puntuale costituito da 2060 elementi riguardanti complessi costruiti significativi per forma, posizione, morfologia). <p><i>Nella Tav. P2 sono rappresentati i beni tutelati ai sensi dell'art. 136, comma 1 del D.Lgs. 42/2004.</i></p>
Nessuna individuazione sull'area oggetto di Variante Semplificata.
Art. 31. Relazioni visive tra insediamento e contesto
<p><i>Nella Tav. P4 sono rappresentati:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - sistema di crinali collinari principali e secondari e pedemontani principali e secondari (tema lineare); - insediamenti tradizionali con bordi poco alterati o fronti urbani costituiti da edifici compatti in rapporto con acque, boschi, coltivi - SC1 (tema areale situato soprattutto in montagna e collina); - sistemi di nuclei costruiti di costa o di fondovalle, leggibili nell'insieme o in sequenza - SC2 (tema areale situato prevalentemente in montagna e collina); - insediamenti pedemontani o di crinale in emergenza rispetto a versanti collinari o montani prevalentemente boscati o coltivati - SC3 (tema areale situato prevalentemente in collina e nel pedemonte); - contesti di nuclei storici o di emergenze architettoniche isolate - SC4 (tema areale situato prevalentemente in pianura e collina); - aree caratterizzate dalla presenza diffusa di sistemi di attrezzature o infrastrutture storiche - idrauliche, di impianti produttivi industriali o minerari, di impianti rurali - SC5 (tema areale situato prevalentemente in corrispondenza del sistema di canali storici e in montagna in corrispondenza delle dighe).
Nessuna individuazione sull'area oggetto di Variante Semplificata.
Art. 32. Aree rurali di specifico interesse paesaggistico
<p><i>Nella Tav. P4 sono rappresentati:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - aree sommitali costituenti fondali e skyline - SV1 (tema areale situato in corrispondenza dei crinali montani principali); - sistemi paesaggistici agroforestali di particolare interdigitazione tra aree coltivate e bordi boscati -SV2 (tema areale); - sistemi paesaggistici rurali di significativa varietà e specificità, con la presenza di radi insediamenti tradizionali integri o tracce di sistemazioni agrarie e relative infrastrutture storiche, tra cui i Tenimenti Storici dell'Ordine Mauriziano non assoggettati a dichiarazione di notevole interesse pubblico di cui all' articolo 33, comma 9 - SV3 (tema areale situato prevalentemente in pianura, collina e pedemonte); - sistemi rurali lungo fiume con radi insediamenti tradizionali e, in particolare, quelli localizzati nelle confluenze fluviali - SV4 (tema areale situato lungo i corpi idrici principali); - sistemi paesaggistici rurali di significativa omogeneità e caratterizzazione dei coltivi: le risaie e i vigneti - SV5 (tema areale).
Nessuna individuazione sull'area oggetto di Variante Semplificata.

Art. 33. Luoghi ed elementi identitari

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

SITI UNESCO

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

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

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; 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

Premessa:

Tutto il territorio comunale rientra nella buffer zone del sito UNESCO: "I Paesaggi Vitivinicoli del Piemonte: Langhe-Roero e Monferrato" e in conseguenza di ciò il Comune ha promosso, e sta per concludere, lo studio di Analisi Paesaggistica, in coerenza alle "Linee guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni del sito UNESCO". Il Comune inoltre ha avviato la procedura di Variante Generale per l'adeguamento del PRG al Piano Paesaggistico Regionale.

Sull'area oggetto di Variante Semplificata lo studio di analisi paesaggistica su indicato non dispone vincoli o tutele particolari. Lo spirito della variante si armonizza perfettamente con gli obiettivi di tutela e valorizzazione del sito UNESCO promossi da Regione, Provincia e Comune.

Non incide su terreni vitati né interessa il patrimonio storico, architettonico e urbanistico legato alla coltivazione della vite e alla vinificazione.

L'obiettivo della variante è quello di permettere la realizzazione di una micro struttura turistico-ricettiva che si caratterizza, per tipologia costruttiva e per tipo di clientela cui si rivolge, capace di operare positivamente nella valorizzazione delle bellezze naturali, del paesaggio, dell'enogastronomia, della storia e della cultura monferrina.

Elaborati grafici:

Nessuna elaborazione

Riferimenti normativi:

Il progetto di variante non dispone di norme specifiche in quanto non necessarie.

Come già ribadito assicura la conservazione e la valorizzazione degli elementi naturali e antropici presenti nel sito.

Il materiale impiegato nella costruzione delle casette è principalmente il legno, uno dei materiali più antichi e nobili della storia costruttiva, ampiamente impiegato nell'edilizia tradizionale del luogo.

Il progetto limita le altezze degli edifici ammessi (7 metri massimo) per limitare il più possibile interferenze con il contesto scenico ed estetico del luogo. L'altezza delle casette è inferiore all'altezza delle quinte visive formate dagli alberi d'alto fusto che circondano l'area e pertanto le visuali, i profili paesaggistici e i crinali collinari non subiscono effetti pregiudizievoli dall'attuazione delle previsioni di variante.

<p>tali ambiti, allo scopo di consolidare la rete di tutela esistente, e finalizzate a:</p> <p>a. mantenere l'uso agrario e in particolare vitivinicolo del territorio, in continuità con la tradizione storica colturale locale;</p> <p>b. tutelare i luoghi del vino, quali i vigneti, i manufatti legati alla coltivazione e produzione viticola e alla vinificazione (cascine, <i>ciabot</i>, cantine, ecc.), i luoghi e gli spazi pubblici per la commercializzazione 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>	<p><i>Il progetto di variante pone come proprio obiettivo la riqualificazione e la valorizzazione dell'area attraverso un buon livello qualitativo, un basso impatto visivo e un limitato consumo di suolo.</i></p>
<p>Di seguito si riporta la verifica di compatibilità con le norme di tutela del Sito UNESCO “Paesaggi vitivinicoli del Piemonte: Langhe - Roero e Monferrato” (buffer zone)</p>	
<p>1.b) Tutela del sistema idrogeologico e geomorfologico; protezione del suolo dall'impermeabilizzazione, dall'erosione e da forme di degrado legate alle modalità culturali.</p>	<p>Il progetto Timber Srls non produce sensibili alterazioni del sistema idrogeologico e geomorfologico: i fabbricati sono soprelevati di 250 cm dal suolo; per la loro costruzione non sono previste alterazioni delle altimetrie e le sole opere di scavo e rinterro sono limitate allo stretto necessario per le opere di fondazione degli edifici (molto contenute in relazione alla leggerezza delle costruzioni in progetto) e all'interramento delle condotte per l'allaccio ai servizi di rete.</p> <p>Il progetto Timber Srls, produce nel suo complesso una impermeabilizzazione del suolo di circa 75 mq così calcolati:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 60 mq coperti dal blocco Reception; - 15 mq di superficie occupata dalle strutture d'elevazione e dalle colonne degli impianti tecnologici emergenti dal suolo. <p>Al di sotto delle unità ricettive la giacitura e la copertura vegetazionale del suolo restano inalterate rispetto allo stato attuale.</p> <p>Il progetto Timber Srls non favorisce l'erosione del suolo, anzi prevede un rafforzamento delle difese naturali prevedendo il mantenimento della vegetazione già presente e la messa a dimora di nuove siepi e numerosi alberi d'alto fusto.</p>
<p>2.a) Tutela del vigneto e delle forme di coltivazione tradizionali.</p>	<p>Il progetto Timber Srls non produce impatti che possano costituire detrimento alle superfici vitate o alle coltivazioni tradizionali. Si inserisce in un'area residenziale già predisposta all'edificazione e non finalizzata alla produzione agricola di nessun genere.</p>
<p>3.b) Mantenimento delle tracce delle maglie dell'appoderamento storico e dei relativi elementi di connessione funzionale.</p>	<p>Il progetto Timber Srls non produce impatti che possano costituire detrimento alle maglie dell'appoderamento storico e dei relativi elementi di connessione funzionale. Come già ricordato si inserisce in un'area residenziale già predisposta all'edificazione e non interferisce con alcuna maglia d'appoderamento storico o elementi di connessione funzionale.</p>

4.b) Corretto inserimento visivo di edifici, attrezzature, impianti e infrastrutture.	Il progetto Timber Srls si inserisce correttamente nel contesto del paesaggio agricolo. A stonare sono piuttosto le villette adiacenti che non possiedono alcuna qualità estetica o bioecologica e risaltano per il loro ambiguo rapporto con il paesaggio.
5.a) Mantenimento dell'immagine articolata e plurale del paesaggio vitivinicolo piemontese, quale espressione della cultura regionale e delle culture locali.	<p>Il progetto Timber Srls non produce detrimento all'immagine articolata e plurale del paesaggio viticolo piemontese. La sua incidenza paesaggista è minima sia per dimensione fisica dei manufatti sia per la presenza e la prevista integrazione delle alberature lungo il perimetro dell'area che costituiscono, e ancor più costituiranno, quinta visiva in grado di operare una sensibile riduzione dell'impatto visivo.</p> <p>La forma architettonica e i materiali impiegati sono stati progettati nell'intento di raggiungere uno stretto legame con la natura in cui s'immergono piuttosto che con il costruito che, per altro, nell'immediato intorno è caratterizzato da edifici di scarsa qualità architettonica (villette / bungalow degli anni 60 / 70 scorso secolo, povere tanto nel disegno quanto nei materiali).</p> <p>Il progetto non può fare riferimento a tipologie consolidate in quanto la "casa sull'albero" è una tipologia del tutto nuova che non ha esempi nella storia del Monferrato. Fa invece riferimento ad archetipi che permeano la cultura del costruire in ambito rurale ed evoca forme che appartengono al paesaggio e alla storia contadina reinterpretandole e proiettandole in un futuro consapevole della necessità di promuovere l'armonizzazione tra uomo e natura. D'altronde il progetto è pensato per un turista giovane (mediamente fra i 30 e i 50 anni), europeo (prevalentemente nord-europeo), che si muove da solo o in piccoli gruppi alla ricerca di esperienze uniche, originali e di alta qualità, mosso dal desiderio di immersione nella natura, nel paesaggio e nella cultura del luogo. Su queste considerazioni si è fondato il progetto.</p>
6.b) Contenimento del consumo di suolo e alto livello qualitativo degli interventi edilizi in ambiti rurali.	<p>Il progetto Timber Srls non produce alcun incremento di consumo di suolo. Non sottrae terreno agricolo in quanto si inserisce in Area Residenziale di tipo C, ai sensi del vigente PRGC, trasformata in Area Turistico-ricettiva per mezzo della Variante Semplificata di cui trattasi. Il rapporto tra consumo di suolo ante variane e post variante è pari a 1 ossia non si determinano né incrementi né diminuzioni di consumo di suolo.</p> <p>Per quanto riguarda il livello qualitativo dei volumi edilizi si ritiene che esso sia molto elevato: la ricerca della forma, dei materiali e delle cromie realizza un originale e armonico rapporto degli edifici con la natura. Il progetto Timber Srls si caratterizza come elemento qualificante sia per le intrinseche qualità architettoniche, sia per l'elevata qualità raggiunta nel rapporto con il contesto naturale/paesaggistico, sia per le positive ricadute sull'economia locale oltretutto per la sua potenziale azione di promozione del territorio monferrino.</p>
TENIMENTI STORICI DELL'ORDINE MAURIZIANO	
<i>Tenimenti storici dell'Ordine Mauriziano (nella Tav. P2 sono rappresentati i tenimenti sottoposti a dichiarazione di notevole interesse pubblico, nella Tav. P4 gli altri tenimenti individuati fra i sistemi paesaggistici rurali di significativa varietà e specificità - SV3).</i>	
Nessuna individuazione sull'area oggetto di Variante Semplificata.	
USI CIVICI	
<i>Le zone gravate da usi civici, tutelate ai sensi dell'art. 142 lett. h. del Codice (Tav. P2).</i>	
Nessuna individuazione sull'area oggetto di Variante Semplificata.	

Art. 34. Disciplina generale delle componenti morfologico-insediative
<p><i>Le componenti morfologiche sono rappresentate nella Tav. P4 e disciplinate nello specifico negli articoli dal 35 al 40. Sono descritte puntualmente nel capitolo 2.4 della Relazione illustrativa del Ppr.</i></p> <p><i>Nella Tav. P4 sono rappresentati anche:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – porte urbane (tema puntuale contenente 585 elementi suddivisi in porte critiche e di valore); – varchi tra aree edificate (tema lineare presente in maniera uniforme su tutto il territorio regionale); – elementi strutturanti i bordi urbani (tema lineare che rappresenta conche, conoidi, crinali, lungofiume, lungolago, orli pedemontani e di terrazzo).
Nessuna individuazione sull'area oggetto di Variante Semplificata.
Art. 35. Aree urbane consolidate (m.i. 1, 2, 3)
<p><i>m.i. 1: tessuti urbani consolidati dei centri maggiori (prevalentemente nel centro in zone densamente costruite);</i></p> <p><i>m.i. 2: tessuti urbani consolidati 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>
Nessuna individuazione sull'area oggetto di Variante Semplificata.
Art. 36. Tessuti discontinui suburbani (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>
Nessuna individuazione sull'area oggetto di Variante Semplificata.
Art. 37. Insediamenti specialistici organizzati (m.i. 5)
<p><i>Insediamenti specialistici organizzati (aree urbanizzate per usi non residenziali).</i></p> <p><i>Originati prevalentemente ex novo a margine degli insediamenti urbani compatti, connesse al resto del territorio solo attraverso allacci infrastrutturali.</i></p>
Nessuna individuazione sull'area oggetto di Variante Semplificata.
Art. 38. Aree di dispersione insediativa (m.i. 6, 7)
<p><i>Aree rurali investite da processi di dispersione insediativa extra agricola:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <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><i>Aree in cui sul preesistente insediamento rurale connesso all'uso agricolo prevalgono altri modelli insediativi con recenti e intense dinamiche di crescita.</i></p>
Nessuna individuazione sull'area oggetto di Variante Semplificata.

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

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

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

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

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

Nessuna individuazione sull'area oggetto di Variante Semplificata.

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

- m.i. 10 aree rurali di pianura o collina (tema areale costituito da ampie zone rurali);

- m.i. 11 sistemi di nuclei rurali di pianura, collina e bassa montagna (tema areale costituito da piccoli nuclei);

- m.i. 12 villaggi di montagna (tema areale costituito da piccoli nuclei montani);

- m.i. 13 aree rurali di montagna o collina con edificazione rada e dispersa (tema areale costituito da ampie zone rurali);

- m.i. 14 aree rurali di pianura (tema areale costituito da ampie zone rurali);

- m.i. 15 alpeggi e insediamenti rurali d'alta quota (tema areale, non coprente, a macchia di leopardo situato in montagna, in particolare nella zona del Verbano).

Direttive

comma 4

I piani locali, in relazione alle specificità dei territori interessati, precisano la delimitazione delle morfologie di cui al comma 2.

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

Premessa:

Una piccola porzione dell'area oggetto della Variante Semplificata è individuata dal Ppr nella morfologia insediativa m.i. 10 "aree rurali di pianura o collina" (art. 40 NTA) e la sua individuazione è coerente con lo stato di fatto.

Il PRGC vigente non dispone di specifiche norme di tutela delle morfologie insediate presenti sul territorio.

La variante non comporta nessuna modifica alla morfologia m.i. 10.

Elaborati grafici:

Nessuna elaborazione

Riferimenti normativi:

Il progetto di variante non dispone di specifiche norme in merito alle morfologie insediate, rispetta però le direttive indicate dal Ppr in quanto:

- *tutela, conserva e mantiene gli alberi d'alto fusto e delle siepi già presenti sul sito, prevedendo anche una loro integrazione con essenze autoctone;*
- *riduce di circa 2/3 la capacità insediativa e di conseguenza anche edificatoria, dell'area;*
- *la coerenza paesaggistica è stata ricercata dal progetto edilizio non attraverso la riproposizione delle tipologie edilizie tradizionali, bensì attraverso la proposizione di un archetipo ancestrale unito al materiale da costruzione storicamente più diffuso ossia il legno nella completa immersione degli edifici nella "natura";*
- *favorisce lo sviluppo delle attività ricettive di tipo diffuso nel territorio, anche se non attraverso il recu-*

<p>degli ambiti già edificati o parzialmente edificati, affrontando organicamente il complesso delle implicazioni progettuali sui contesti investiti; in tali casi gli interventi dovranno comunque non costituire la creazione di nuovi aggregati, ma garantire la continuità con il tessuto edilizio esistente e prevedere adeguati criteri progettuali, nonché la definizione di misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale;</p> <p>h. consentire la previsione di interventi infrastrutturali di rilevante interesse pubblico solo a seguito di procedure di tipo concertativo (accordi di programma, accordi tra amministrazioni, procedure di copianificazione), ovvero se previsti all'interno di strumenti di programmazione regionale o di pianificazione territoriale di livello regionale o provinciale, che definiscano adeguati criteri per la progettazione degli interventi e misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale.</p>	<p><i>pero di strutture esistenti, proponendo l'insediamento di un'attività turistico-ricettiva di tipo innovativo sensibile allo sviluppo di un turismo eco-sostenibile che trova nel godimento della natura, del paesaggio e nella cultura del luogo la sua ragion d'essere.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>• non realizza nuovi aggregati;</i> <i>• si introducono norme di mitigazione dell'impatto visivo.</i>
<p>Sull'area oggetto di Variante Semplificata è presente la morfologia insediativa "aree rurali di pianura e di collina" (m.i. 10).</p> <p>Non sono presenti le morfologie insediative di "sistemi di nuclei rurali di pianura, collina e bassa montagna" (m.i. 11), di "villaggi di montagna (m.i. 12), di "aree rurali di montagna o collina con edificazione rada e dispersa (m.i. 13), di "aree rurali di pianura" (m.i. 14) e di "alleggi e insediamenti rurali d'alta quota".</p>	
<p>Art. 41. Aree caratterizzate da elementi critici e con detrazioni visive</p>	
<p><i>Nella Tav. P4 sono rappresentati:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>- elementi di criticità lineari (tema lineare: infrastrutture a terra - grandi strade, ferrovie, attrezzature, infrastrutture aeree, sistemi arteriali lungo strada);</i> <i>- elementi di criticità puntuali (tema puntuale costituito da 930 elementi suddivisi in: segni di attività impattanti, aggressive o dismesse - cave, discariche, ecc.).</i> 	
<p>Nessuna individuazione sull'area oggetto di Variante Semplificata.</p>	
<p>Art. 42. Rete di connessione paesaggistica</p>	
<p><i>Nella Tav. P5 sono individuati gli elementi della rete ecologica (i nodi, le connessioni ecologiche, le aree di progetto, le aree di riqualificazione ambientale), la rete storico-culturale, la rete di fruizione.</i></p>	
<p><u>Indirizzi</u></p> <p>comma 8</p> <p>I piani territoriali provinciali e i piani locali considerano gli elementi della Rete, anche in relazione alle indicazioni del progetto della rete di valorizzazione ambientale di cui all'articolo 44, individuando le misure di tutela e di intervento per migliorarne il funzionamento, mediante appositi progetti, piani e programmi che ne approfondiscano e specificino gli aspetti di interesse sub regionale e locale, in coerenza con le norme specifiche di tutela e conservazione delle aree naturali protette e dei Siti della Rete Natura 2000.</p> <p>comma 9</p> <p>Gli enti locali assicurano l'accessibilità e la fruibilità della Rete con particolare riferimento agli elementi di cui ai commi 4 e 5 prevedendo, dove necessario, l'installazione di un'adeguata cartellonistica e di punti informativi.</p> <p>comma 10</p> <p>In relazione agli elementi della rete ecologica di cui al comma 3, individuati nella Tavola P5:</p>	<p><i>L'area oggetto della Variante Semplificata rientra interamente nell'elemento della Rete di connessione paesaggistica "Contesto dei nodi", riportato alla tav. P5 del Ppr.</i></p> <p><i>Si osserva che l'area oggetto di trasformazione da residenziale a turistico-ricettiva ha una dimensione molto contenuta e si trova in stretta adiacenza di area già edificata. Queste osservazioni permettono di prevedere che gli effetti dell'intervento sul "Contesto dei nodi" saranno di minima entità. Inoltre la proposta di variante dispone norme di tutela della vegetazione esistente e prescrive l'uso di recinzioni altamente permeabili alla fauna selvatica.</i></p> <p><i>Anche la tipologia degli edifici, sollevati da terra di circa 250 cm, permette il mantenimento della copertura prativa già presente e favorisce la biopermeabilità.</i></p>

- a. i nodi rappresentano ambiti di salvaguardia ecologica in cui la Regione può promuovere l'istituzione di nuove aree protette, se non presenti, o comunque di salvaguardia intorno a quelle già istituite, laddove sia necessario;
- b. le aree di riqualificazione ambientale costituiscono gli ambiti in cui sviluppare azioni per assicurare e ricostruire connessioni ecologiche, nonché ricreare connettività anche minime (ad es. siepi e filari) al fine di ristabilire il corretto equilibrio tra città e campagna; le eventuali trasformazioni contribuiscono a ridefinire i bordi urbani sfrangiati; gli interventi di riqualificazione, compensazione e progettazione paesaggistica e ambientale sono finalizzati a mantenere i varchi tra nuclei urbani, alla realizzazione di cinture verdi, *greenway* e cunei verdi, nonché a valorizzare le attività agricole anche in chiave turistica e didattica;
- c. le connessioni lineari (ad es. siepi e filari) esistenti, anche minime, rappresentano gli elementi da conservare e incrementare, in particolare a tutela delle bialere, dei canali e lungo i percorsi individuati nella Tavola P5;
- d. i contesti fluviali rappresentano gli ambiti all'interno dei quali promuovere l'ampliamento delle aree golenali e la riqualificazione dei tratti spondali (nel rispetto di quanto previsto dal PAI e dalle Direttive e programmi a esso collegati, per quanto non attiene la tutela del paesaggio), mantenere la vegetazione arborea spondale esistente e impiantarne di nuova con specie autoctone ove necessario, ripristinare il bosco ripariale e promuovere interventi di valorizzazione paesaggistica e ambientale delle casce di espansione esistenti.

comma 11

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

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

Direttive

comma 12

I piani territoriali provinciali riconoscono e approfondiscono gli elementi della Rete descritti nei commi 3, 4 e 5, precisando la disciplina operativa necessaria alla loro salvaguardia e all'attuazione delle indicazioni progettuali del Ppr, con particolare riferimento ai corridoi e ai sistemi (ambientali, storici e infrastrutturali) di livello sovra locale.

comma 13

I piani locali assumono e specificano alla scala di maggior dettaglio gli elementi della Rete, ponendo particolare attenzione alla disciplina per gli elementi puntuali e recependo dalla pianificazione di area vasta le indicazioni riguardanti le misure di tutela di livello sovra locale.

<p>comma 14 La Rete costituisce riferimento per:</p> <p>a. le valutazioni ambientali strategiche, di impatto o di incidenza di piani o progetti che possono influire sulla consistenza, l'integrità e la fruibilità delle risorse naturali e di quelle storico-culturali a esse associate; le analisi e gli studi dovranno evidenziare le interferenze dei piani e dei progetti con la Rete, individuando eventuali azioni di mitigazione e compensazione;</p> <p>b. le misure di qualificazione ambientale previste dal programma di sviluppo rurale o da altri programmi di finanziamento del settore agricolo e forestale con finalità ambientali, nonché per la localizzazione di misure di compensazione relative a trasformazioni d'uso o realizzazione di infrastrutture.</p>	
<p>Sull'area oggetto di Variante Semplificata è presente solamente l'elemento "Contesto dei nodi".</p>	

❖ Verifica di coerenza al PTR

Il Piano Territoriale Regionale (PTR) è stato approvato dal Consiglio Regionale con D.C.R. n. 122-29783 del 21/07/2011, costituisce lo strumento di riferimento per il governo del territorio e indica il complesso degli indirizzi e delle direttive per la redazione degli strumenti di pianificazione settoriale e generale alle diverse scale.

Il PTR individua il territorio del Comune di Grazzano Badoglio nell'Ambito di Integrazione Territoriale (AIT) n. 24 - "Asti". Secondo la relativa scheda contenuta nella *Relazione del PTR* (pp. 109-110), tale ambito è caratterizzato da una vasta conca collinare percorsa longitudinalmente dal Tanaro, posta tra Alto e Basso Monferrato.

La risorsa principale è costituita da suoli agrari utilizzati soprattutto a vigneto e seminativo, situazione riscontrabile anche nel territorio di Grazzano, ove il prevalente uso del suolo è destinato alle colture agricole sopra citate.

Nella scheda viene anche segnalato il riconoscimento da parte dell'UNESCO dei vigneti astigiani come patrimonio dell'umanità. Il Comune di Grazzano Badoglio è compreso nei territori dei "Paesaggi vitivinicoli del Piemonte: Langhe-Roero e Monferrato" e rientra nella componente n. 6 "Monferrato degli Infernot".

Gli obiettivi principali che il PTR pone per questo ambito riguardano la valorizzazione del territorio attraverso lo sviluppo dell'agricoltura e del turismo. Nello specifico, la tabella relativa all'AIT 24 contenuta nelle NdA del PTR (p. 97), per quel che riguarda il turismo, individua come indirizzi la *"valorizzazione turistica del patrimonio storico-architettonico e paesaggistico integrata con la viti-vinicoltura e l'enogastronomia"*.

La variante semplificata di PRGC in oggetto è perfettamente coerente con l'obiettivo della valorizzazione e della promozione turistica prevedendo in luogo di un'area residenziale, la realizzazione di una nuova struttura turistico-ricettiva extra alberghiera di tipo innovativo.

Al caso in esame sono strettamente pertinenti le direttive e gli indirizzi che il PTR precisa negli articoli 16, 23, 27, 28 e 31 delle NdA. Di seguito si espone la verifica di coerenza del progetto a ciascuno dei predetti articoli.

Per quanto riguarda la *riqualificazione territoriale, la tutela e la valorizzazione del paesaggio* il PTR, nell'art. 16 delle NdA, pone il seguente obiettivo:

- a) *la riqualificazione territoriale, sia nella dimensione urbana che rurale, finalizzata alla promozione di una crescita equilibrata dei sistemi locali attraverso il potenziamento dei fattori di competitività a vantaggio delle attività economiche presenti per attrarre nuove risorse per lo sviluppo dei territori interessati.*

Il perseguimento di questo obiettivo avviene tramite i seguenti indirizzi:

- a) *l'integrazione tra valorizzazione del patrimonio ambientale, storico, culturale, paesaggistico e le attività produttive connesse;*
- b) *il recupero e la riqualificazione di aree degradate in territori rurali.*

La proposta di variante semplificata è coerente con l'obiettivo e gli indirizzi del PTR espressi dall'art. 16 in quanto:

- La trasformazione della destinazione d'uso di un'area residenziale, per altro rimasta inutilizzata per decenni, in turistico-ricettiva, opera a favore del raggiungimento dell'obiettivo della riqualificazione del territorio rurale valorizzando un'area del tutto improduttiva rendendola disponibile per attività imprenditoriali in grado di produrre ricchezza, posti di lavoro, sinergie con l'economia locale, soprattutto di quella connessa all'enogastronomia;
- permettere la realizzazione di una struttura turistico-ricettiva al posto di un insediamento residenziale, tra l'altro non necessario al soddisfacimento delle necessità abitative verificatesi in questi ultimi decenni o prevedibili per i prossimi, costituisce di per sé un sussidio al raggiungimento dell'obiettivo di valorizzazione del patrimonio ambientale e paesaggistico, soprattutto perché incrementa la visibilità internazionale del sito (sia attraverso le più moderne tecniche di pubblicità sia attraverso il passaparola dei turisti che ne usufruiranno) e determina nuove e concrete opportunità di godere di questi patrimoni (ambiente e paesaggio, storia e tradizione). Nel caso specifico queste opportunità saranno promosse in forme nuove, innovative, che si rivolgono a un turismo internazionale, moderno, sostenibile, rispettoso dell'ambiente e del paesaggio. Anche il progetto architettonico, come dichiarato nella relazione illustrativa che l'accompagna, si propone di raggiungere il massimo livello di armonia tra costruito e ambiente-paesaggio. Le scelte di non modificare l'altimetria del sito, di aumentare il verde con nuove siepi e nuovi alberi, di non impermeabilizzare il suolo per la viabilità interna, di utilizzare il legno sia per la struttura portante che per le finiture interne ed esterne, di richiamare forme archetipe della civiltà contadina, sono testimonianze inequivocabili della ricerca di un armonico rapporto tra architettura e ambiente-paesaggio.

- la variante riqualifica e recupera un'area che, seppur non si trovi in uno stato di degrado, resta ormai da decenni sottratta all'attività agricola e del tutto improduttiva.

All'art. 23, *Le reti turistiche integrate*, il PTR sottolinea che:

- a) il turismo assume un ruolo di rilievo nel processo di diversificazione e di rilancio dell'economia. Inoltre il Piano Territoriale Regionale individua quattro aree geografiche turisticamente rilevanti del territorio regionale. Il comune di Grazzano Badoglio rientra nel *territorio delle colline*, rappresentato dalle Langhe, dal Roero e dall'Alto e Basso Monferrato.

Per questo territorio per il PTR dispone il seguente indirizzo:

- b) *gli interventi trasformativi devono essere subordinati a limiti e modalità progettuali e realizzative coerenti con il valore ambientale ed estetico e con il significato identitario e funzionale dei diversi territori.*

L'idea progettuale che sta alla base dell'intervento e la variante urbanistica preordinata alla sua realizzazione, sono coerenti al suddetto indirizzo in quanto:

- si limitano le possibilità edificatorie riducendole rispetto a quelle consentite dal vigente PRGC (riduzione di oltre il 60% del volume edificabile);
- si dispongono precise norme di tutela del contesto ambientale e dell'armonico inserimento paesaggistico (nuove alberature per la mitigazione dell'impatto visivo, ecc.);
- si prevedono costruzioni a secco, in legno, totalmente reversibili e riciclabili, a bassissimo contenuto energetico, conformate cioè ai più avanzati standard dell'architettura bioecologica;
- le nuove costruzioni si inseriscono in maniera rispettosa del contesto ambientale: il progetto tutela, conserva e valorizza gli alberi di alto fusto, le siepi e quanto resta di vecchi filari di viti ritrovati nell'area d'intervento, ed inoltre prevede l'integrazione del verde con essenze autoctone anche al fine, come s'è già detto, di incrementare gli elementi di mitigazione visiva;
- non si configurano trasformazioni a detrimento della qualità del paesaggio che possano costituire limitazioni alla percezione del paesaggio: i nuovi volumi non producono interferenze con visuali, profili paesaggistici, crinali collinari, emergenze storico-architettoniche, ecc.-.

Passando all'art. 27, *Le aree rurali periurbane*, si precisa che il PTR per tali ambiti indica il seguente obiettivo:

- a) *limitare l'eccessivo e disordinato consumo di suolo, mantenere la conduzione agricola dei fondi, promuovere attività integrative del reddito agrario.*

Il progetto di variante si inserisce in questa logica perché:

- non produce consumo di suolo, infatti non sottrae suolo agricolo. La variante, come già ricordato determina un cambiamento di destinazione d'uso di un'area residenziale;
- riduce la capacità edificatoria della precedente destinazione urbanistica, come già illustrato.

Relativamente all'art. 28, *I territori di collina*, il PTR indica le seguenti azioni specifiche per l'area interessata dal progetto:

- a) *definire regole compositive per eventuali ampliamenti dell'urbanizzato, in sintonia con i caratteri degli insediamenti esistenti, nel rispetto della morfologia del territorio, delle peculiarità del paesaggio storico e del contesto ambientale;*
- b) *sostenere il reddito agricolo, promuovendo funzioni turistiche compatibili con il carattere di ruralità del territorio legate alla diffusione dei prodotti locali, al riorientamento delle produzioni zootecniche e all'incremento della fauna selvatica, nonché alla valorizzazione delle risorse storico-culturali.*

Il progetto di variante è nella sostanza e per quanto possibile, vista la particolarità del caso, coerente alle specifiche azioni indicate dal PTR come illustrato nei seguenti punti.

- Per quanto concerne il punto a) si deve sottolineare la particolarità del progetto che concerne forme di accoglienza turistica del tutto innovative, mai sperimentate prima: si tratta infatti di “case sugli alberi” di cui alla l.r. 13/2017 e relativo regolamento 4/2018. È evidente che a questi insediamenti non possano essere applicate le classiche regole compositive né è possibile adattare a tipologie costruttive consolidate nel passato (basti pensare che il pavimento dell'unico piano ammesso deve essere sollevato dal suolo di almeno 250 cm. e l'area sottostante deve restare libera oppure che queste strutture devono essere integrate con la vegetazione del luogo in cui si inseriscono oppure ancora che devono essere completamente reversibili – smontabili ed eventualmente rimontabili in altro luogo). Come rimarcato dalla succitata legge regionale e dal relativo regolamento, per questo tipo di strutture la sintonia è da cercarsi soprattutto con la natura piuttosto che con i caratteri compositivi degli insediamenti tradizionali. Ciò pertanto il primo obiettivo perseguito dal progetto e dalla variante urbanistica è quello della massima sintonia tra costruito e natura.
- Per quanto concerne la seconda parte del punto a) si sottolinea che il progetto prevede l'assoluto rispetto della morfologia del territorio (non sono previste alterazioni altimetriche; è previsto il rispetto assoluto della vegetazione presente, ecc.), mentre si ritiene che gli elementi di “novità” che il progetto introduce abbiano un'incidenza di per sé molto bassa e soprattutto che nell'armonico rapporto con la natura (materiali, colori e forme) questi elementi siano arricchenti piuttosto che detrimenti o pregiudizievoli.
- Il progetto è quindi da ritenersi coerente con le azioni indicate dal PTR perché promuove funzioni turistiche compatibili con il carattere rurale del territorio, opera positivamente nella valorizzazione delle bellezze naturali e del paesaggio, sostiene l'economia dei settori produttivi più specifici del luogo, in particolare quello dell'enogastronomia, promuove la conoscenza del territorio, della storia e della cultura monferrina.

- Per quel che riguarda il rispetto delle peculiarità del paesaggio storico, del contesto ambientale e della tipologia costruttiva, si vuole sottolineare che il progetto non si discosta da queste indicazioni perché la coerenza a tali indirizzi viene ricercata, studiata e ottenuta attraverso la proposizione di un modello, un archetipo, derivato dal mondo contadino, recuperando e reinterpretando materiali, forme, e colori che già appartengono al paesaggio rurale e alla cultura che lo ha generato. La proposta progettuale è dovutamente innovativa ma non è avulsa dalla cultura e dalla natura del luogo, si sostanzia e acquista “bellezza” nel perfetto accordo con i più stringenti principi di sostenibilità che indubbiamente lo caratterizzano.

Per ciò che concerne il contenimento del *consumo di suolo*, all'art. 31, il PTR riconosce la valenza strategica della risorsa suolo in quanto bene non riproducibile e promuove politiche di tutela e salvaguardia volte al suo contenimento. La direttiva, di cui al c. 10 di questo articolo, introduce la soglia del 3% quale limite per le previsioni di incremento di consumo di suolo ad uso insediativo consentito ai Comuni per ogni quinquennio calcolato a partire dalla prima variante allo strumento urbanistico successiva all'approvazione del PTR e si applica al consumo di suolo urbanizzato (CSU), così come definito nel volume “*Monitoraggio del consumo di suolo in Piemonte – 2015*” aggiornato con D.G.R. n. 34-1915 in data 27/07/2015.

In aggiunta a ciò si riportano di seguito le osservazioni e i contributi di cui al Parere Unico espresso dalla Direzione Ambiente, Energia e Territorio Settore Copianificazione Urbanistica Area Sud Est, Regione Piemonte, codice di classificazione: 11.60.10 – PRGC_VAR/C00001:

- a) in ottemperanza a quanto previsto dal PTR, affinché la verifica sia completa, occorre tuttavia dimostrare che eventuali altre varianti intervenute nel quinquennio non abbiano determinato il superamento della soglia del 3%;*
- b) la verifica di cui sopra non esclude comunque la necessità di compensare la perdita di suolo agrario; occorre pertanto verificare, ai sensi dell'art. 31, c. 3 e c. 9 let. d), l'opportunità di promuovere il ricorso alla compensazione ecologica. Occorre tuttavia tenere presente che, per la particolare tipologia di insediamento, la trasformazione urbanistica determina di fatto una superficie impermeabilizzata di soli 350 mq.*

A tal proposito si evidenzia quanto segue:

- rispetto alla richiesta di approfondimenti in merito al contenimento del consumo di suolo si precisa che la Variante Semplificata di cui trattasi, non produce alcun incremento di consumo di suolo in quanto la Variante prevede soltanto un cambio di destinazione d'uso da residenziale a turistico-ricettivo. Essa non sottrae terreno agricolo ma si limita a mutare la destinazione d'uso di un'area che il PRGC individua come area urbana residenziale di tipo C. Pertanto il rapporto tra consumo di suolo ante variante e post variante è pari a 1 ossia non si determina né un incremento né una diminuzione di consumo di suolo;

- conseguentemente a quanto precisato nel punto precedente si ritiene che non sia necessario né richiesto dalle disposizioni del PTR il ricorso allo strumento della compensazione ecologica. D'altronde, come risulta dalla verifica di assoggettabilità alla VAS, l'intervento produrrà impatti minimi: in particolare non determina alcuna espansione dell'urbanizzazione (l'area è già inserita nel PRGC vigente come area residenziale); non realizza nuove infrastrutture; è assolutamente rispettoso dello stato di natura attuale (anzi si pone l'obiettivo di migliorarlo con l'inserimento di nuova vegetazione, alberi d'alto fusto, siepi, ecc. e con la progressiva eliminazione delle specie alloctone già presenti sostituendole con essenze autoctone); il suolo non viene impermeabilizzato se non per quanto riguarda la superficie coperta del blocco reception che è pari a 130 mq (si ricorda che le unità ricettive sono sollevate da terra di 250 cm e non sono previste aree pavimentate impermeabili ma soltanto vialetti e piazzole in ghiaietto, quindi del tutto permeabili).

Per quanto su considerato e valutato ed esposto si ritiene che la Variante Semplificata di cui trattasi sia conforme agli indirizzi e alle direttive delle NdA del PTR.

Elaborati di Variante Semplificata

La Variante Semplificata, n. 1 al vigente PRGC del Comune di Grazzano Badoglio, di cui trattasi, si compone dei seguenti documenti:

- La presente relazione tecnico illustrativa;
- Indagini geomorfologiche, idrogeologiche e sismiche;
- Relazione geologico tecnica;
- Tavola delle urbanizzazioni primarie (scala 1:10.000);
- Tavola di PRGC vigente (scala 1:5.000);
- Tavola di PRGC aggiornata (scala 1:5.000);
- Norme Tecniche di Attuazione aggiornate alle previsioni di Variante;
- Verifica di assoggettabilità VAS.

Grazzano Badoglio, 16 Aprile 2020

Il tecnico incaricato
(Dott. Arch. Piero Provera)

