



**Direzione Ambiente, Energia e Territorio**  
**Settore Copianificazione Urbanistica Area Sud Est**

*territorio-urbanistica@cert.regione.piemonte.it*  
*copianificazioneurbanistica.areasudest@regione.piemonte.it*

*Classificazione: 11.60.10 – PRGC\_VAR/C00001*  
*(da citare nella risposta)*

*Data e protocollo del documento sono riportati*  
*nei metadati del mezzo trasmissivo*

*Allegati n. 3*

*Riferimento protocollo precedente prot. n. 2556/A16000 del 13/01/2019*

**Al Responsabile S.I.A.P.**  
**della Provincia di Asti**  
**c/o Servizio Ambiente**  
*provincia.asti@cert.provincia.asti.it*

**Al Responsabile S.U.A.P.**  
**Unione Terre del Tartufo**  
*terredeltartufo@cert.ruparpiemonte.it*

**e p.c. REGIONE PIEMONTE**

**Settore Valutazioni ambientali e procedure integrate**

**Settore Territorio e Paesaggio**

**Settore Tecnico regionale Alessandria-Asti**

**OGGETTO: Comune di Grazzano Badoglio AT**  
**Realizzazione di nuova struttura turistico ricettiva extra alberghiera di tipo innovativo**  
**Proponente TIMBER SRLS**  
**Variante Semplificata N. 1 al P.R.G.C. ex art. 17 bis, comma 4, L.r. 56/77 s.m.i.**  
Pratica S.I.A.P.: TAR-2322019-TIMB  
Pratica n. [C00001]  
**Osservazioni e Contributi**

**1. PREMESSA E ASPETTI PROCEDURALI**

Il S.U.A.P. dell'Unione Terre del Tartufo, in avvilimento con il S.I.A.P. della Provincia di Asti, con nota ns. prot. n. 2556/A16000 del 13/01/2019, ha convocato la Conferenza di Servizi di cui agli artt. da 14 a 14 quinquies della Legge n. 241/1990 e s.m.i., ai sensi dell'art. 8, c.1, del D.P.R. 160/2010 e dell'art. 17 bis, c.4, della L.r. 56/77 per l'ottenimento degli atti di assenso relativi al progetto di realizzazione di struttura turistico-ricettiva extra alberghiera di tipo innovativo in Grazzano Badoglio, presentato dalla Timber s.r.l.s. .

Gli elaborati oggetto di istruttoria, elencati di seguito, sono stati consegnati a mano su supporto fisico.

La rappresentanza della Regione Piemonte alla Conferenza, in qualità di rappresentante unico regionale, è attribuita alla dott.sa Geol. Paola Magosso, Dirigente del Settore Copianificazione Urbanistica Area Sud-Est competente per materia e per ambito territoriale, a seguito di delega da parte del Direttore, prot. n. 23652/A16000 del 23/09/2016 .

Nella prima seduta della CdS, avvenuta il giorno 31.01.2020, presso la sede della Provincia di Asti, sono stati illustrati i contenuti del progetto in oggetto e sono state esplicitate le prime osservazioni e richieste di integrazioni da parte dei soggetti convocati ed è stata verificata la coerenza degli obiettivi della stessa con

le definizioni dell'art. 17 bis, c. 4, della L.r. 56/77 e s.m.i., valutando positivamente la correttezza della procedura individuata. Il Comune di Grazzano Badoglio deve ancora produrre la certificazione attestante la conformità della proposta ai requisiti di cui all'art. 8, c. 1, del D.P.R. 7 settembre 2010, n. 160.

Durante la seduta del 31.01.2020, come riportato nel relativo resoconto inviato dal SIAU/SUAP, trasmesso con nota prot. n. 3395/2020, ns. prot. n. 18754/A16000 del 19/02/2020, è stato richiesto dal proponente un sopralluogo al fine di approfondire le richieste formulate in sede di conferenza dalla Commissione Locale del Paesaggio. Il sopralluogo è stato effettuato in data 05.02.2020 e le risultanze sono riportate nella medesima nota sopra richiamata.

**Facendo seguito alla prima seduta della Conferenza di Servizi, ed alla richiesta di cui alla nota prot. n. 3395/2020, ns. prot. n. 18754/A16000 del 19/02/2020, il Settore scrivente, preposto all'esame della pratica urbanistica, ha analizzato gli elaborati operando le necessarie verifiche e, a seguito dell'istruttoria, ha predisposto il presente contributo unico per il proseguimento dell'iter procedurale in oggetto.**

La variante semplificata risulta composta dagli elaborati sotto elencati di riferimento per la redazione del presente contributo :

- RELAZIONE GEOLOGICA E GEOTECNICA – luglio 2019
- ESTRATTI STUDIO GEOLOGICO PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE - luglio 2019
- VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' VAS - luglio 2019
- RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA - luglio 2019
- Tav C.2 ter - PRG Vigente - 1-5000
- Tav C.3 ter/1 –Sviluppi di PRG Nord - PRG Vigente - 1-2000
- Tav C.2 quater –Variante semplificata - 1-5000
- Tav C.3 quater/1 –Sviluppi di PRG Nord - Variante semplificata - 1-2000

Il presente documento di “osservazioni e i contributi” è stato oggetto di valutazione e condivisione nella riunione del Gruppo di Direzione che si è svolta in via telematica il 3 marzo 2020.

## **2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE**

Situato a circa 25 km a nord est del capoluogo provinciale, al confine con la provincia di Alessandria, il Comune di Grazzano Badoglio ha una superficie di 10,44 Km<sup>2</sup> ed una popolazione di 609 abitanti (01/01/2019 - Istat), in costante calo dal 1901 (1/3). E' situato sulle colline del Monferrato ad una altitudine di 299 m s.l.m. . Paese di antica storia (reperti romani attestano la presenza di insediamenti abitati già nel I secolo d.C.), si sviluppò e crebbe attorno alla celebre abbazia fondata nel X secolo dal marchese Aleramo. Il centro abitato di Grazzano mantiene una buona integrità. Il nucleo storico in generale è ben conservato nelle componenti architettoniche, urbanistiche, sociali e funzionali. Il paesaggio è quello tipico monferrino, che si caratterizza in un succedersi di colli, boscosi alle quote più alte, poi vigneti, e quindi a valle campi e prati in tanti piccoli appezzamenti. I borghi adagiati sui crinali o arroccato in vetta alla collina, vivificano la campagna in un'armoniosa immagine di elementi ben distinti ma coerenti, quasi naturalmente associati. L'assenza della monocultura è alla base della peculiare vivacità del paesaggio agricolo monferrino in generale. La parte Nord del territorio comunale si caratterizza per le maggiori altitudini, che raggiungono i 380 m. s.l.m., per i versanti collinari più scoscesi e per la presenza di aree boscate più estese. La porzione meridionale presenta versanti collinari meno acclivi che degradano dolcemente a Sud in due vallette ai piedi di Casorzo, Grana, e Moncalvo. Sui poggi primeggiano i vigneti, a valle i seminativi e il prato. L'agricoltura, in particolar modo la viticoltura, è l'attività economica di maggior peso. La via di comunicazione più importante è la SP30 che proviene da Moncalvo (SP 457) e quindi, attraversando il concentrico di Grazzano, raggiunge Casorzo seguendo nella direzione Vignale-Alessandria. L'accesso alle infrastrutture della mobilità è piuttosto disagiata; il casello autostradale più vicino è quello di Asti Est che si trova a 25 km. Il sistema idrografico non comprende corsi d'acqua importanti. Unica acqua pubblica è il Rio Rivo affluente di sinistra del Rio Grana.

### **3. QUADRO GENERALE URBANISTICO COMUNALE**

Il Comune di Grazzano Badoglio è dotato di PRG approvato dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 105-23483 in data 20/09/1988 e successiva Variante 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, approvata con D.G.R. 09-5085 in data 16/03/2007.

Piano Territoriale Regionale <i>approvato con DCR n. 122-29783 del 21 luglio 2011</i>	Ambiti di Integrazione Territoriale (AIT) : N. 24 ASTI
Piano Paesaggistico <i>approvato con DCR n. 233-35836 del 3 ottobre 2017</i>	Ambiti di paesaggio : 69 MONFERRATO E PIANA CASALESE Unità di paesaggio : 6901 Colline e conca di Moncalvo (Naturale/rurale o rurale insediato a media rilevanza e integrità), 6902 Colline tra Vignale e Casorzo (Naturale/rurale alterato episodicamente da insediamenti), 6906 Colline di Ottiglio e Frassinello (Naturale/rurale o rurale a media rilevanza e buona integrità)
Regolamento Edilizio Tipo	approvato con D.C.C. n. 22 in data 26/11/2018, conforme al nuovo regolamento edilizio tipo regionale (D.C.R. n. 247-45856 in data 28/11/2017)
Classificazione acustica	adottata con D.C.C. n. 12 in data 29/03/2004
Pianificazione commerciale	non ha ancora adempiuto ai disposti dell'art. 4, primo comma della L.R. 12.11.1999, n. 18 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
Zona sismica	4
Adeguamento PAI	Adeguato con Variante Strutturale approvata con D.G.R. 09-5085 in data 16/03/2007.
Unesco	Presente : tutto il territorio comunale rientra nella buffer zone n. 2 della core zone n. 6 denominata "Monferrato degli infernot" del sito UNESCO: "I Paesaggi Vitivinicoli del Piemonte: Langhe-Roero e Monferrato"

### **4. SINTESI E CONTENUTI DELLA VARIANTE**

#### **4.1 Obiettivi e contenuti della Variante**

Gli obiettivi e i criteri che hanno indirizzato la proposta di Variante sono sintetizzati a pag. 4 del documento "RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA". La variante si rende necessaria per autorizzare la realizzazione di una piccola struttura turistico-ricettiva extra alberghiera di tipo innovativo, di cui alla L.R. 13/2017 e relativo regolamento 4/2018. Attualmente il P.R.G.C. del Comune di Grazzano Badoglio non individua aree a destinazione turistico-ricettiva.

La variante pertanto prevede :

- la modifica della destinazione d'uso dell'area che attualmente il PRGC individua come "AREA DI NUOVO IMPIANTO RESIDENZIALE" C4 (Foglio 2, Mappali n° 69, 70, 71, 328, 329), da residenziale a turistico ricettiva, con relativa modifica degli indici edificatori e degli standard urbanistici;

- modifica degli articoli delle vigenti NTA: art. 3, art. 36 bis, art. 36.a.
- stralcio della tabella di area riferita alla zona C4 e sostituzione con una nuova tabella riferita alla nuova destinazione d'uso e ai nuovi parametri/indici ricavati dal progetto edilizio ( TR1);
- inserimento del nuovo art. 31 bis - Aree di nuovo impianto turistico-ricettivo di tipo innovativo TR1.

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.

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.

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

Nello specifico, la proposta progettuale 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 edificio 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.

#### **4.2 Riepilogo dati quantitativi**

Si riportano di seguito i dati quantitativi desunti dalla Relazione tecnico-illustrativa :

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
<small>* Valore non coerente alla superficie del poligono individuato in cartografia, ovvero alla somma delle superfici dei lotti catastali che compongono l'area C4 che infatti corrisponde esattamente a 5570 mq, come correttamente indicato nella proposta di variante.</small>		

I dati relativi alla verifica degli standard urbanistici sono i seguenti :

	<b>PRGC</b>	<b>VARIANTE N. 5</b>	<b>PRESENTE VARIANTE</b>
Abitanti teorici	2.585	2.585	2.574
Superficie complessiva per standard urbanistici (mq)	77.617	76.517	76.517
Dotazione di standard per abitante	30,02	29,60	29,73

Tutto ciò premesso, sulla base della documentazione adottata e trasmessa a questi Uffici, fatto salvo quanto potrà emergere nel corso del procedimento, richiamati i seguenti contributi allegati alla presente:

- Settore Tecnico Regionale - Alessandria Asti : prot. n. 7836/A18000 del 20/02/2020, ns. prot n. 19124/A16000 del 19124 del 20/02/2020
- Settore Valutazioni Ambientali e Procedure Integrate: prot. n. 17270/A16000 del 17/02/2020
- Settore Territorio e paesaggio: prot. n. 10218/A16000 del 30/01/2020

si formulano le seguenti:

## **5. OSSERVAZIONI E CONTRIBUTI**

### **5.1 Verifica della documentazione inviata**

In relazione alle modalità di trasmissione della documentazione digitale, indicate nel Comunicato dell'assessore pubblicato sul BUR Piemonte n. 42 S2 del 16/10/2014, si evidenzia quanto segue:

- la documentazione tecnica e amministrativa è stata trasmessa su supporto fisico in coerenza con quanto disposto al punto 2.3 del comunicato;
- gli elaborati della variante sono stati trasmessi in formato PDF/A firmati digitalmente dal tecnico incaricato degli aspetti urbanistici (anche gli elaborati geologici, che riportano la firma autografa ma non la firma digitale del geologo incaricato);
- non è stato predisposto l'elenco puntuale della documentazione, che riporta anche l'impronta digitale dei diversi file, firmato digitalmente, attestante la conformità dei file contenuti sul supporto digitale con quanto pubblicato (cfr. punto 2.3 del comunicato);

Si rammenta che, per quanto disposto dal Comunicato dell'Assessore pubblicato sul BUR Piemonte n. 52 S1 del 28/12/2018, ai fini dell'efficacia della Variante, al termine del procedimento gli elaborati dovranno essere trasmessi secondo le indicazioni ivi riportate.

### **5.2 Conformità con la Pianificazione sovraordinata**

#### **5.2.1 Conformità con il Piano Territoriale Regionale (PTR)**

Il nuovo Piano Territoriale Regionale, 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. Pertanto occorre che le previsioni della Variante siano coerenti e compatibili con le indicazioni del citato Piano, accertando e dichiarando che le modifiche rispettano gli indirizzi e le direttive delle Norme di Attuazione del nuovo P.T.R. .

Il PTR individua il territorio del Comune di Grazzano Badoglio nell'Ambito di Integrazione Territoriale (AIT) n. 24 "Asti". Per una esaustiva descrizione dell'ambito di riferimento si rimanda alla lettura della relativa scheda contenuta nella Relazione del PTR (pag. 109-110). Gli indirizzi prevalenti dell'Ait in questione sono inoltre riportati nella relativa scheda contenuta nelle NdA del PTR, pag. 97.

Per il caso in esame valgono infine le direttive ed agli indirizzi riportati negli articoli 16, 23, 27, 28, 31 delle N.d.A. del PTR, ai quali si rimanda per una completa lettura.

La relazione illustrativa non affronta la verifica di coerenza della Variante con il PTR se non per quanto riguarda la verifica del consumo di suolo (pag. 23).

In particolare si osserva :

**Art. 16. Riqualficazione territoriale, tutela e valorizzazione del paesaggio**

Il PTR stimola la riqualficazione territoriale, sia alla dimensione urbana che a quella 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.

In tal senso il PTR sollecita gli strumenti della pianificazione, ai diversi livelli, con riferimento alla tutela e valorizzazione del paesaggio, a garantire la coerenza di tutte le azioni trasformative in progetto con quanto previsto dal Ppr. La variante in oggetto ha affrontato la verifica di coerenza con il Ppr nell'ambito della relazione illustrativa, pag. 43 ( cfr. par. 5.2.2).

**Art. 23. Le reti turistiche integrate**

La Regione assegna al turismo un ruolo di rilievo nel processo di diversificazione e di rilancio dell'economia. Il territorio oggetto di variante è inserito nell'area geografica turisticamente rilevante denominata "il territorio delle colline" rappresentato dall'area collinare, con un'offerta concentrata essenzialmente nelle Langhe, Roero e nell'Alto e Basso Monferrato. Gli indirizzi relativi a tale area suggeriscono che gli interventi trasformativi siano subordinati a limiti e a modalità progettuali e realizzative coerenti con il valore ambientale ed estetico e con il significato identitario e funzionale dei diversi territori.

Con riferimento all'art. 16, la variante in oggetto persegue le azioni volte a incentivare gli investimenti coerenti con gli obiettivi di diversificazione turistica, ampliamento della stagionalità, potenziamento e articolazione dell'offerta ricettiva.

**Art. 27. Le aree rurali periurbane**

L'intervento della variante si situa in aree rurali prossime alle zone urbane. In tali ambiti la pianificazione, ai diversi livelli, persegue prioritariamente obiettivi di limitazione dell'eccessivo e disordinato consumo di suolo, mantenimento della conduzione agricola dei fondi e promozione di attività integrative del reddito agrario.

La variante in oggetto, si inserisce in tale logica diminuendo la capacità edificatoria della precedente destinazione urbanistica e l'impatto sul suolo.

**Art. 28. I territori di collina**

Le direttive del PTR suggeriscono alla pianificazione locale le seguenti azioni, attinenti alla variante in oggetto :

- 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;
- sostenere il reddito agrario 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.

La variante in oggetto, si inserisce in tale logica promuovendo funzioni turistiche compatibili con il carattere di ruralità del territorio. Tuttavia si discosta dalle indicazioni che prevedono il rispetto delle peculiarità del paesaggio storico e del contesto ambientale, nella proposizione della tipologia costruttiva. Si veda in proposito il contributo del Settore Territorio e paesaggio: prot. n. 10218/A16000 del 30/01/2020.

**Art. 31. Contenimento del consumo di suolo**

Il PTR riconosce la valenza strategica della risorsa suolo, in quanto bene non riproducibile, per il quale promuove politiche di tutela e salvaguardia volte al contenimento del suo consumo.

La direttiva di cui al comma 10 dell'art. 31 delle NdA del PTR 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, ed utilizzando come dato di riferimento le rilevazioni contenute nello stesso.

La variante in oggetto, a seguito della quantificazione delle superfici consumate, ammontanti a 5.570 mq, tutti ricadenti al di fuori dell'impronta del consumo di suolo valutata con il monitoraggio 2015, ha quantificato l'incremento prodotto come riportato nella tabella che segue :

Consumo di suolo CSU	mq	%	Verifica incremento
Sup comunale	10.470.000		
CSU 2015	3.900.000	3,73	
Incremento ammesso nel quinquennio	3.141.000	3,00	
Incremento Variante semplificata	5.570	0,05	< 3 %
Totale CSU variante	10.475.570		

Ciò premesso, visti i soprarichiamati dati relativi all'incremento del consumo di suolo, si prende atto che lo stesso risulta **inferiore al 3%** previsto dal PTR per quanto riguarda la presente variante.

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 di detta soglia.

Infine 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.

#### 5.2.2 Conformità con il Piano Paesaggistico Regionale (Ppr)

Il nuovo Piano Paesaggistico Regionale, approvato con DCR n. 233-35836 del 3 ottobre 2017 (BUR n. 42 s1 del 19/10/2017), attuato ai sensi dell'art. 8 bis, c.6, della L.r. 56/77 e s.m.i., rappresenta il quadro di riferimento per la tutela e la valorizzazione del paesaggio regionale e le sue previsioni costituiscono misure di coordinamento e riferimento per tutti gli strumenti di pianificazione.

Il Ppr inserisce il territorio del Comune di Grazzano Badoglio nell'Ambito di Paesaggio n. 69 MONFERRATO E PIANA CASALESE, unità di paesaggio : 6901 Colline e conca di Moncalvo (Naturale/rurale o rurale insediato a media rilevanza e integrità), 6902 Colline tra Vignale e Catorzo (Naturale/rurale alterato episodicamente da insediamenti), 6906 Colline di Ottiglio e Frassinello (Naturale/rurale o rurale a media rilevanza e buona integrità) . Per l'elencazione completa degli Obiettivi e delle Linee di Azione relative ai suddetti ambiti si rimanda alla lettura delle relative schede all'interno dell'ALLEGATO B - OBIETTIVI SPECIFICI DI QUALITÀ PAESAGGISTICA PER AMBITI DI PAESAGGIO delle Norme di Attuazione del Ppr (pag. 189).

**Gli Obietti e le Linee di azione** di particolare rilievo per la variante in oggetto risultano:

Obiettivi	Linee di azione
1.1.2. Potenziamento dell'immagine articolata e plurale del paesaggio piemontese. 1.1.4. Rafforzamento dei fattori identitari del paesaggio per il ruolo di aggregazione culturale e di risorsa di riferimento per la promozione dei sistemi e della progettualità locale. 1.4.4. Salvaguardia e valorizzazione degli aspetti di panoramicità regionali e locali, con particolare attenzione agli spazi aperti che consentono la percezione in profondità del territorio e l'inquadramento dei beni di interesse storico culturale e all'aspetto consolidato degli skyline urbani, collinari e montani.	Valorizzazione del paesaggio della viticoltura di eccellenza, del patrimonio di strutture fortificate, della rete dei percorsi di collegamento con la viabilità principale e più in generale del sistema delle piste e dei sentieri; messa in rete del sistema di punti panoramici per la sua valorizzazione coordinata e diffusa.
1.4.3. Contenimento e integrazione delle tendenze trasformatrici e dei processi di sviluppo che minacciano paesaggi insediati dotati di un'identità ancora riconoscibile, anche mediante il concorso	Contenimento delle trasformazioni di nuclei rurali e della diffusione di insediamenti a tipologia monofamiliare; tutela delle visuali panoramiche, dei versanti vitati e degli insediamenti di crinale, con il recupero dell'edilizia dismessa.

attivo delle popolazioni insediate. 1.5.2. Contenimento e razionalizzazione delle proliferazioni insediative e di attrezzature, arteriali o diffuse nelle aree urbane e suburbane. 1.8.2. Potenziamento della caratterizzazione del paesaggio costruito con particolare attenzione agli aspetti localizzativi tradizionali (crinale, costa, pedemonte, terrazzo) e alle modalità evolutive dei nuovi sviluppi urbanizzativi.	
2.3.1. Contenimento del consumo di suolo, promuovendone un uso sostenibile, con particolare attenzione alla prevenzione dei fenomeni di erosione, deterioramento, contaminazione e desertificazione.	Contrasto dei fenomeni erosivi con la manutenzione costante di una adeguata rete di drenaggio che permetta una corretta regimazione delle acque di ruscellamento superficiale; contenimento e limitazione della crescita di insediamenti che comportino l'impermeabilizzazione di suoli, la frammentazione fondiaria, attraverso la valorizzazione e il recupero delle strutture inutilizzate.

**Le Componenti paesaggistiche** di particolare rilievo per la variante in oggetto risultano:

- la morfologia insediativa m.i.10 (art. 40 NTA) appartenente alle “Componenti morfologico-insediative”;

- l’area a prato-pascoli (art. 19 NTA) appartenente alle “Componenti naturalistico-ambientali”.

Per una lettura completa delle indicazioni relative alle suddette componenti si rimanda al testo delle Norme di Attuazione del Ppr.

***Osservazioni sull’analisi di coerenza (All. B)***

L’Amministrazione comunale non ha ancora provveduto a conformare ed adeguare lo strumento di pianificazione urbanistica al Ppr, ai sensi dell’art. 46 , c. 2, delle N.d.A.

A seguito dell’approvazione del Piano Paesaggistico Regionale, anche in assenza dell’adeguamento, i piani e le relative varianti sono tenuti a rispettare le prescrizioni e a garantire la loro coerenza con gli indirizzi e direttive di cui al comma 9 dell’art.46 del Ppr stesso.

La variante in oggetto ha affrontato la verifica di coerenza al Ppr nell’ambito della relazione illustrativa, pag. 43.

In particolare si evidenziano gli articoli del Ppr che hanno rilevanza per la variante in oggetto.

***Articolo 19. Aree rurali di elevata biopermeabilità***

La variante affronta la tematica introducendo apposite disposizioni nella scheda d’area TR1, in particolar modo riguardanti la conservazione degli ecosistemi e della naturalità dei luoghi. Vengono invece affrontati marginalmente gli aspetti relativi alle esigenze di difesa del suolo da erosione e dissesto ed il corretto inserimento dei nuovi edifici nel rispetto del contesto paesaggistico. Si vedano in proposito anche le osservazioni riferite all’art. 33 che segue.

***Art. 33 – Luoghi ed elementi identitari***

Il Comune di Grazzano Badoglio è compreso nei territori, oggetto di riconoscimento da parte dell’UNESCO, dei “Paesaggi vitivinicoli del Piemonte; Langhe-Roero e Monferrato”. Il comune ricade nella “buffer zone” della componente n. 6 denominata “Monferrato degli infernot”.

Ai sensi dell’art. 33, c. 6, delle N.d.A. del PPR, trovano applicazione le “ LINEE GUIDA PER L’ADEGUAMENTO DEI PIANI REGOLATORI E DEI REGOLAMENTI EDILIZI ALLE INDICAZIONI DI TUTELA PER IL SITO UNESCO” approvate con D.G.R. n. 26-2131 del 21.09.2015.

L’A.C., sulla base delle indicazioni contenute nelle suddette Linee Guida, ha elaborato l’Analisi Paesaggistica di dettaglio, che costituisce elemento di approfondimento anche per la presente variante, atta ad individuare e interpretare tutte le componenti caratterizzanti. Tale analisi è stata sviluppata nell’ambito del Tavolo di Lavoro Preliminare, conclusosi con parere prot. n. 19432 del 24/07/2019.

Le osservazioni conclusive suggerivano di sottoporre ad attenta verifica, ai fini della loro individuazione quali elementi di attenzione per la variante di adeguamento, le previsioni urbanistiche non attuate corrispondenti alle aree “C4”.

La variante in oggetto modifica le previsioni urbanistiche relative all’area C4, riducendone la capacità edificatoria. Permane tuttavia la necessità di verificare l’impatto delle trasformazioni proposte rispetto agli obiettivi UNESCO.



Poiché l'adeguamento del P.R.G. alle Linee Guida UNESCO non è ancora avvenuto, sembra utile esaminare, per la variante in oggetto, le indicazioni generali e le indicazioni per le prescrizioni relative agli obiettivi di tutela che possono avere attinenza con il caso in esame.

In particolare si evidenzia che hanno rilevanza i seguenti obiettivi :

1.b) TUTELA DEL SISTEMA IDROGEOLOGICO E GEOMORFOLOGICO; PROTEZIONE DEL SUOLO DALL'IMPERMEABILIZZAZIONE, DALL'EROSIONE E DA FORME DI DEGRADO LEGATE ALLE MODALITA' CULTURALI

2.a) TUTELA DEL VIGNETO E DELLE FORME DI COLTIVAZIONE TRADIZIONALI

3.b) MANTENIMENTO DELLE TRACCE DELLE MAGLIE DELL'APPODERAMENTO STORICO E DEI RELATIVI ELEMENTI DI CONNESSIONE FUNZIONALE

4.b) CORRETTO INSERIMENTO VISIVO DI EDIFICI, ATTREZZATURE, IMPIANTI E INFRASTRUTTURE

5.a) MANTENIMENTO DELL'IMMAGINE ARTICOLATA E PLURALE DEL PAESAGGIO VITIVINICOLO PIEMONTESE, QUALE ESPRESSIONE DELLA CULTURA REGIONALE E DELLE CULTURE LOCALI

6.b) CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO E ALTO LIVELLO QUALITATIVO DEGLI INTERVENTI EDILIZI IN AMBITI RURALI

Da tali obiettivi discendono prescrizioni che sono state solo parzialmente integrate nella variante urbanistica e nella definizione del progetto, ed in particolare non vengono compiutamente affrontati gli aspetti relativi a :

- limitazioni alla modificazione della morfologia del territorio
- impatto negativo di elementi che alterano l'immagine del paesaggio vitivinicolo piemontese.

Si vedano in proposito le richieste di integrazione formulate al paragrafo 5.4.6, punto 5, del presente documento.

#### **Articolo 40. Insediamenti rurali** (m.i. 10 aree rurali di pianura o collina)

Con riferimento alle direttive del presente articolo la variante si pone l'obiettivo di favorire le attività di ospitalità diffusa, anche se perseguita non attraverso il recupero di manufatti esistenti, e di collegare gli interventi edilizi alla manutenzione delle sistemazioni di valenza ecologica e/o paesaggistica.

Al fine di giustificare la scelta della tipologia edilizia in coerenza con i caratteri tradizionali degli edifici e del contesto, il proponente, in sede di sopralluogo, ha integrato la documentazione con il documento "Relazione sulle tipologie innovative", ove viene indicato il richiamo formale alla tradizione culturale contadina a cui il progetto si è ispirato.

Si richiama in proposito, per i necessari approfondimenti ed adeguamenti, in quanto parte integrante delle presenti Osservazioni, il contributo trasmesso dal Settore Territorio e Paesaggio di cui alla nota prot. n. 10218/A16000 del 30/01/2020, che si allega.

### **5.3 Valutazioni rispetto alle normative ed ai piani di settore**

#### **5.3.1 Valutazione Ambientale Strategica (VAS)**

In riferimento alla procedura di Verifica di VAS si rimanda, per i necessari approfondimenti, alle valutazioni espresse dall'Organo Tecnico Regionale, trasmesse con nota prot. n. 17270/A16000 del 17/02/2020 allegata e parte integrante del presente contributo.

#### **5.3.2 Aspetti idrogeologici e sismici**

Il PRGC vigente risulta adeguato al PAI . In riferimento alla Variante in esame è stato acquisito il parere unico del Settore Tecnico Regionale prot. n. 7836/A18000 del 20/02/2020, ns. prot n. 19124/A16000 del 19124 del 20/02/2020, che si allega, in quanto parte integrante del presente contributo, ed al quale si rimanda per i necessari approfondimenti.

#### **5.3.3 Compatibilità acustica**

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.

La verifica di compatibilità acustica è stata effettuata a pag. 25 dell'elaborato RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA, concludendo che “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”.

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”.

La proposta di variante ossia la trasformazione della destinazione d'uso da residenziale a turistico-ricettiva non determina il cambiamento di classe già attribuito dal vigente Piano di Classificazione Acustica del comune. I livelli sonori prevedibili sono quelli tipici delle aree residenziali e pertanto compatibili con il contesto in cui si andranno ad inserire.

#### 5.4. Valutazioni di carattere urbanistico

##### 5.4.1 Valutazioni in merito alle impostazioni e all'impianto strutturale

In generale si condividono i criteri, enunciati a pag. 4 del documento RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA, che hanno determinato la localizzazione dell'intervento. Occorre tuttavia tenere in considerazione le osservazioni riportate al paragrafo 5.2.2. circa la coerenza con gli obiettivi del Ppr.

##### 5.4.2 Valutazioni in merito alle zonizzazioni normative

Trattandosi di un'area a destinazione turistico-ricettiva l'unità di misura da prendere a riferimento per la capacità edificatoria è la Superficie Lorda di Pavimento anziché il Metro cubo. I riferimenti andranno aggiornati nella relativa scheda di area.

##### 5.4.3 Dimensionamento della variante PRGC

La variante in oggetto produce una riduzione degli abitanti insediabili rispetto alla previsione preesistente (cfr. par. 4.2). Occorre verificare, in coerenza con le valutazioni del piano vigente, se la previsione della nuova area turistico-ricettiva comporta un incremento degli abitanti connesso con la popolazione turistica media annua (il documento VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS indica a pag. 2 circa 3/4 presenze giornaliere/anno).

A tal fine si ritiene opportuno produrre l'aggiornamento della Scheda Quantitativa dei Dati Urbani di piano.

##### 5.4.4 Valutazione variazioni Aree a servizi

A pag. 23 del documento RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA è riportata la verifica degli standard urbanistici (c.f.r. par. 4.2).

La relazione afferma che non viene modificata la dotazione generale di aree per servizi del P.R.G.C.. Occorre tuttavia verificare se la dotazione vigente conteggiava al suo interno le aree per servizi generate dall'attuazione dell'area C4 cancellata (mq 180 come da indicazione della scheda di area).

Le aree per servizi generate dalla nuova area TR1 saranno invece oggetto di monetizzazione, pertanto non vanno ad incrementare la dotazione di aree del piano. Al riguardo sarebbe utile disporre di una tabella riassuntiva complessiva delle aree per servizi previste dal piano e del relativo raffronto con la variante in oggetto. Occorre inoltre produrre l'aggiornamento della Scheda Quantitativa dei Dati Urbani di piano.

##### 5.4.5 Valutazioni rispetto al progetto

A pag. 16 del documento RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA viene riportato che l'area oggetto di intervento non è servita da viabilità pubblica. Anche il progetto di allacciamento alla fognatura esistente, che richiede una stazione di pompaggio per sopperire alla differenza di quota, è collocato lungo la strada privata ed avviene su tronco di fognatura privata esistente.

Poiché la destinazione turistico ricettiva richiede l'accessibilità al pubblico dell'area e la conformità degli impianti igienico-sanitari alla legislazione vigente, si chiede al proponente di chiarire di quali diritti disponga in merito all'accesso da strada privata ed all'utilizzo della fognatura privata.

Inoltre, come evidenziato anche dalla Commissione Locale del Paesaggio in sede di sopralluogo, non vengono descritte puntualmente le modifiche alla morfologia del suolo derivanti dalla realizzazione delle fondazioni dei fabbricati.

Si specifica che la progettazione dell'intervento dovrà essere resa coerente con le modifiche apportate a seguito dell'accoglimento delle presenti osservazioni, in particolare rispetto a quanto indicato al paragrafo 5.4.6, punto 5.

Infine la scheda di area TR1 prevede l'ipotesi di futura realizzazione di una piscina, delle dimensioni massime di 60 mq, non prevista nel progetto oggetto di autorizzazione. Poiché la variante ex art. 17 bis, c. 4 della L.r. 56/77 è strettamente correlata alla realizzazione di un progetto, si ritiene che tale previsione non possa essere inserita nella variante; si veda in proposito anche quanto osservato da Settore Territorio e Paesaggio nella nota prot. n. 10218/A16000 del 30/01/2020.

#### 5.4.6 Norme Tecniche di Attuazione (NTA)

Al fine di verificare il corretto inserimento dei nuovi articoli previsti dalla variante, sarebbe utile disporre del testo integrale del Norme di Attuazione, aggiornato in base alle modifiche apportate.

Anche in relazione alle osservazioni di cui ai paragrafi precedenti inoltre si chiede di introdurre le seguenti modifiche alle Norme di Attuazione:

1. all'art. 3, let e), sostituire le parole "al successivo art. 31bis" con le parole "*all'art. 10 della L.R. 3 agosto 2017 n. 13*";
2. in calce all'art. 31 bis inserire le seguenti frasi : "*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.*";
3. nella scheda d'area TR1, sostituire "Volume edificabile" con "Superficie Lorda di Pavimento edificabile" e correggere conseguentemente gli indici e la capacità edificatoria;
4. nella scheda d'area TR1, PRESCRIZIONI PARTICOLARI, eliminare al punto 1) le parole "*ivi compresa eventuale piscina di superficie massima mq 60*", ed eliminare interamente il punto 2);
5. nella scheda d'area TR1, PRESCRIZIONI PARTICOLARI, inserire i seguenti punti derivanti dalle prescrizioni delle LINEE GUIDA UNESCO, approvate con D.G.R. n. 26-2131 del 21.09.2015:
  - *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;*
  - *Deve essere garantito il corretto inserimento dell'edificato nel profilo collinare; in particolare, occorre mantenere la tessitura del paesaggio, evitando consistenti movimenti di terra e l'inserimento di manufatti fuori scala.*

## **6. CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE**

Sulla base della documentazione adottata e trasmessa a questi uffici, **ferma restando la possibilità di ulteriori successive valutazioni specifiche** in base a quanto potrà emergere durante la conferenza dei servizi:

- considerando che la procedura in oggetto si configura come strumento per l'attuazione di interventi di normative settoriali volte alla semplificazione ed accelerazione amministrativa con contestuale Variante Semplificata al P.R.G.C. riferita all'ambito oggetto dell'intervento e previsto dall'art. 17 bis, c.4, della L.r. 56/77 ;

- preso atto che tali varianti devono essere conformi agli strumenti di pianificazione territoriale e paesaggistica regionale e provinciale nonché ai piani settoriali, e che gli aspetti urbanistici e ambientali afferenti alla variante sono valutati nel procedimento di approvazione;

- fatti salvi tutti gli aspetti di sicurezza, idrogeologici, sanitari, edilizi ed ambientali, nonché formali e procedurali, in capo ad altre amministrazioni e/o al Comune;

Questo Settore Copianificazione Urbanistica Area Sud-Est, in merito alla Proposta di Variante Semplificata al P.R.G.C. del Comune di Grazzano Badoglio ex art. 17 bis, c.4, della L.R. 56/1977 e s.m.i.”, , per l’ottenimento degli atti di assenso relativi al progetto di realizzazione di struttura turistico-ricettiva extra alberghiera di tipo innovativo in Grazzano Badoglio, presentato dalla Timber s.r.l.s., **esprime le proprie valutazioni positive relativamente al prosieguo dell’iter di variante, condizionate al recepimento e al soddisfacimento delle osservazioni sopra evidenziate**, in accordo con i pareri dei soggetti competenti nelle specifiche materie, riservandosi di esprimersi definitivamente sulla Variante al P.R.G.C. e sulle eventuali osservazioni pervenute a seguito della pubblicazione.

**Il Dirigente del Settore  
Copianificazione Urbanistica Area Sud -Est**

*dott. Geol. Paola MAGOSSO*

Il presente documento è sottoscritto con firma digitale ai sensi dell’art. 21 del d.lgs 82/2005

*Il funzionario istruttore  
Arch. Marina Ferrari  
Tel. 0141413415*

**Allegati**

- *Contributo Settore Tecnico Regionale - prot. n. 7836/A18000 del 20/02/2020, ns. prot n. 19124/A16000 del 19124 del 20/02/2020*
- *Contributo Settore Valutazioni Ambientali e Procedure Integrate Prot. n. 17270/A16000 del 17/02/2020*
- *Contributo Settore Territorio e Paesaggio prot. n. 10218/A16000 del 30/01/2020*