

PROVINCIA DI CUNEO
COMUNE DI NEIVE

VARIANTE PARZIALE n.11
art.17 c.5) L.R.56/77
AL PIANO REGOLATORE
PROGETTO DEFINITIVO

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

SINDACO

SEGRETARIO

PROGETTISTA
arch. R. Gambino



The image shows a handwritten signature in red ink, which appears to be 'Gambino R.', written over a circular professional stamp. The stamp is also in red ink and contains the following text: 'ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA CUNEO', 'PAGGI E CONSERVATORI', 'TORINO', 'n° 2808', 'GAMBINO', and 'Arch. RAFFAELLA'. The stamp is partially overlapping the signature.

novembre 2018

INDICE

0. PREMESSA	3
1. ELABORATI DELLA VARIANTE PARZIALE.....	3
2. SITUAZIONE URBANISTICA	4
2.1 Situazione urbanistica comunale.....	4
3. MODIFICHE DELLA VARIANTE.....	5
3.1 Le ragioni della Variante	5
3.2 Situazione del PRG vigente	6
3.3 Previsioni della Variante.....	9
3.4 Immagini delle aree di Variante.....	13
4. CARATTERISTICHE DELLA VARIANTE	16
4.1 Tipologia della Variante	16
4.2 Coerenza con la pianificazione e legislazione sovraordinata.....	17
5. TERMINI DI ESPLETAMENTO DELLE PROCEDURE DI VAS E DELLA L.R.40/98	31
5.1 Pareri degli enti con competenze ambientali	31
5.2 Verifica di compatibilità acustica	36
6. VERIFICA DEL BILANCIO DEI SERVIZI, della CAPACITA' INSEDIATIVA E DELLE AREE PRODUTTIVE	37
6.1 Verifica del bilancio dei servizi	37
6.2 Verifica del bilancio della capacità insediativa.....	38
6.3 Verifica del bilancio delle aree produttive	39
APPENDICE	40

0. PREMESSA

Il Comune di Neive predispone la presente Variante parziale ai sensi dell'art 17 c.5) della L.R.56/77 e s.m.i. per introdurre un perfezionamento, in relazione alla gestione delle attività economiche e produttive, con l'obiettivo di garantire il consolidamento e l'ampliamento dell'area produttiva afferente ad un'azienda operante da circa un cinquantennio nei settori edile ed infrastrutturale e dei servizi ambientali, che rappresenta una realtà produttiva significativa nel quadro socio- economico comunale.

La Variante verterà quindi esclusivamente sull'integrazione puntuale dell'apparato normativo e cartografico operando le citate modifiche puntuali, oltrechè sul perfezionamento di uno specifico articolo normativo, mentre non interverrà su nessun altro aspetto del PRG, escludendo a priori ogni modifica legata all'assetto infrastrutturale comunale, e neppure sul sistema dei vincoli territoriali ed idrogeologici vigenti.

1. ELABORATI DELLA VARIANTE PARZIALE

La Variante di PRG avrà i seguenti elaborati:

1. Relazione illustrativa (di cui al presente elaborato)
2. Tavole di Piano:
P.2 - ASSETTO GENERALE (SUD); scala 1/5.000
P.3.1 - CAPOLUOGO/BORGONUOVO; scala 1/2.000;
3. Estratto Norme di attuazione (in sede di Progetto Preliminare in estratto , in seguito riproposte in modo integrale)
4. Relazione tecnica di verifica di assoggettabilita' alla VAS.

Tutti gli altri elaborati di Piano non subiscono modifiche e quindi restano invariati e mantengono validità.

2. SITUAZIONE URBANISTICA

2.1 Situazione urbanistica comunale

Il comune di Neive è dotato di Piano Regolatore vigente approvato dalla Regione con Deliberazione della Giunta Regionale del 30 dicembre 2002 n.14-8134.

In seguito è stata definita una “Variante Strutturale” ai sensi dell’art.17 L.R. 5 dicembre 1977, n.56, come modificato dalla L.R. 29 luglio 1997 n.41 che contestualmente è stata anche Variante “obbligatoria” ai sensi dell’art.17 c.6 in relazione agli aspetti affrontati, che vengono di seguito riassunti:

- adeguamento al PAI – Piano di Assetto Idrogeologico”, adottato con Deliberazione n.18/2001 dal Comitato Istituzionale dell’Autorità di Bacino, con le specifiche di cui alla Deliberazione di Giunta Regionale n.13 del 27/3/2003.
- adeguamento alla L.R.28/1990 “Disciplina, sviluppo ed incentivazione del commercio in Piemonte, in attuazione del Decreto Legislativo n.114 del 31/3/1998” in relazione ai disposti di cui alla DCR 563-Cr 13414 del 29/10/1999).
- adeguamento ai provvedimenti legislativi nazionali e regionali.
- alcune modifiche di zonizzazione che eccedono le possibilità ammesse all’art.17 c. 7 della L.R.56/77.

Detta Variante è stata approvata con DCR n.20-8756 del 12 maggio 2008.

Nel 2011 è stata approvata con DCC n.2 del 7/2/2011 pubblicata sul BUR n.15 del 14/4/2011 la ‘Variante strutturale ai sensi della L.R.1/2007 relativa ad alcune specifiche problematiche: ridisegno puntuale di alcune previsioni per gli insediamenti residenziali, parziale adeguamento delle previsioni per lo sviluppo, puntuali revisioni dell’assetto infrastrutturale, modifiche puntuali relative a problematiche locali.

Nel frattempo sono intervenute diverse Varianti parziali puntuali legate ai seguenti aspetti:

- Variante parziale n.1 per l’area residenziale presso Borgo Nuovo modificata in relazione all’eliminazione del vincolo del depuratore non più esistente (DCC n.37 del 21/11/2003),
- Variante parziale n.2 per l’area sottoposta a SUE (risalente alla pianificazione degli anni ‘90) in località santa Maria del Piano (strada Casasse) per rimodulazione dello strumento attuativo (DCC n.49 del 16/12/2004),
- Variante parziale n.3 di modifica normativa per il recepimento della legislazione relativa agli impianti alimentati da fonti rinnovabili (DCC n.13 del 22/3/2006),
- Variante parziale n.4 per l’area Loc. Fausoni (Cascina Boella) modificata da area di tipo R2 ad area riserva agricola in area di tipo Rr2 (DCC n.20 del 26/6/2007).
- Variante parziale n.5 per la trasformazione di Area agricola in area a verde privato priva di indice edificatorio in via Roma (DCC n.16 del 21/4/2009)
- Variante parziale n.6 di adeguamento alla normativa sul commercio LR28/99 (DCC n.32 del 23/7/2009).
- Variante parziale n.7 ai sensi dell’art.17 c.7) l.r.56/77 per la Candidatura Unesco(DCC n.3 del 7/2/2011).
- Variante parziale n.8 relativa ad una modifica normativa per l’area industriale di Borgo Nuovo (DCC n.3 del 29/3/2012),
- Variante parziale n.9 relativa ad un fabbricato non più ad uso agricolo, approvata con DCC n.24 del 28/7/2016.
- Variante parziale n.10 relativa ad un fabbricato di impianto storico in loc. Cottà, approvata con DCC del 13/12/2017.

Tutte le varianti parziali succitate hanno rilevanza puntuale e non hanno inciso sulla capacità insediativa definita dal PRG vigente.

3. MODIFICHE DELLA VARIANTE

3.1 Le ragioni della Variante

La Variante presenta due obiettivi di fondo:

- a. il consolidamento di una realtà produttiva esistente in località Boglietto,
- b. il perfezionamento normativo di un'area di sviluppo in loc Serragrilli.

3.1.1 a - area produttiva esistente in località Boglietto

Localizzazione delle le due aree (CTR).

Obiettivo della Variante, sintetizzato in Premessa, è il consolidamento e l'ampliamento dell'area produttiva afferente ad un'azienda operante nei settori edile-infrastrutturale e dei servizi ambientali, di livello locale e provinciale, che rappresenta una realtà produttiva significativa e in espansione nel quadro economico comunale, occupando circa 40 addetti del territorio neivese.

L'azienda si colloca da circa 50 anni nell'area a sud-ovest del concentrico di Borgonuovo, località Boglietto, ove dispone di circa 4 ha in proprietà di cui:

- 2,6 ha già occupati dal centro direzionale ed operativo e da strutture che sono date in locazione ai servizi della Provincia, entrambi classificati come *aree produttive consolidate industriali* (Pi),
- 1 ha di area libera, limitrofo, in parte (circa 0,45 ha) classificato come *area a verde privato* (Vr), ricadente nell'*area urbana* individuata dal PRG vigente ed in parte (0,55 ha) ricadente nelle *aree di elevato interesse naturalistico* (N) esterne all'area urbana.

L'area ricade quindi in un settore del concentrico di Borgonuovo già destinato ed occupato interamente da attività produttive, sia artigianali che di piccola industria, separato rispetto all'insediamento residenziale, servito dalla viabilità comunale della via Boglietto e dotato di tutte le urbanizzazioni.

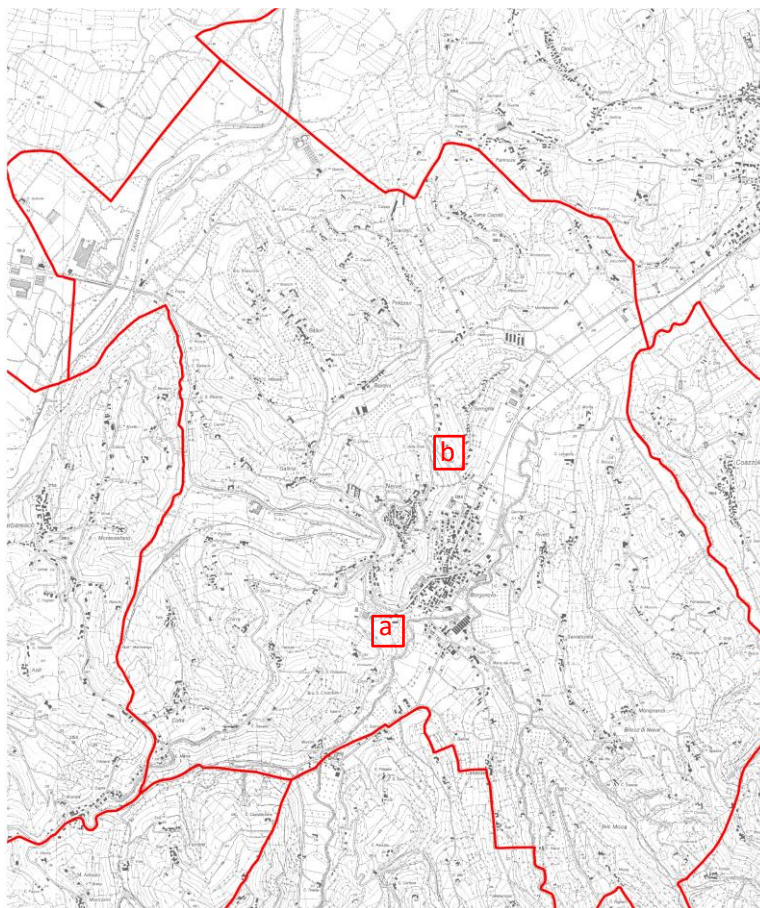
Le necessità operative aziendali richiedono spazi maggiori per adeguamenti funzionali in ragione dei nuovi orientamenti produttivi che affiancano l'attività edilizia, ovvero le nuove funzioni per servizi ambientali legate allo stoccaggio ed al riciclo degli inerti, come la ditta ha chiarito in sede di richiesta al comune .

Tali funzioni si adattano bene alla localizzazione marginale rispetto all'insediamento urbano ove riducono la conflittualità con la residenza; contengono l'impatto visivo in ragione della posizione non particolarmente visibile rispetto al sistema storico e paesistico del territorio; e non generano conflitti sia con la funzionalità fluviale che ecologica dell'asta torrentizia, essendo sufficientemente distanti dal t. Tinella.

3.1.2 b- perfezionamento normativo di area di sviluppo in loc Serragrilli

Obiettivo secondario della Variante è un perfezionamento esclusivamente normativo per un'area di completamento sita in loc. Serragrilli, alla base della collina a margine del tessuto urbanizzato di Borgonuovo, identificata con la sigla Rn2.26 e normata all'art.37 comma 7bis) del vigente PRG.

Si tratta di una precisazione volta a perfezionare la sola norma relativa alla dotazione infrastrutturale viabilistica dello strumento attuativo, adattandolo meglio alla situazione attuale dell'area. L'area era stata infatti introdotta con la Variante strutturale approvata nel 2011, e ad oggi richiede la semplificazione normativa per contenere e qualificare la soluzione dell'accessibilità veicolare, riducendone l'impatto sul sistema dei suoli e consentendone una gestione più agevole e meno onerosa da parte del comune.



3.2 Situazione del PRG vigente

3.2.1 a-area produttiva esistente in località Boglietto

La situazione attuale di PRG vede la presenza di un'area di tipo Vr2 cioè area a verde privato di circa 4490 mq posta lungo la strada Boglietto, in prossimità dell'area Pi2 ovvero *area produttiva industriale consolidata*, come visibile nella tavola P3.1 Capoluogo- Borgonuovo alla scala 1:2000 del PRG .

L'area come si è detto, è attualmente libera, non è destinata ad attività agricole o a verde privato, ma viene utilizzata, per le necessità già richiamate dell'azienda, in modo temporaneo per il deposito dei mezzi d'opera e delle dotazioni che non riescono più a trovare spazio nell'area Pi2 attrezzata e confinante. Ciò genera un complessivo degrado dell'area senza peraltro garantire una funzionalità adeguata a livello aziendale.

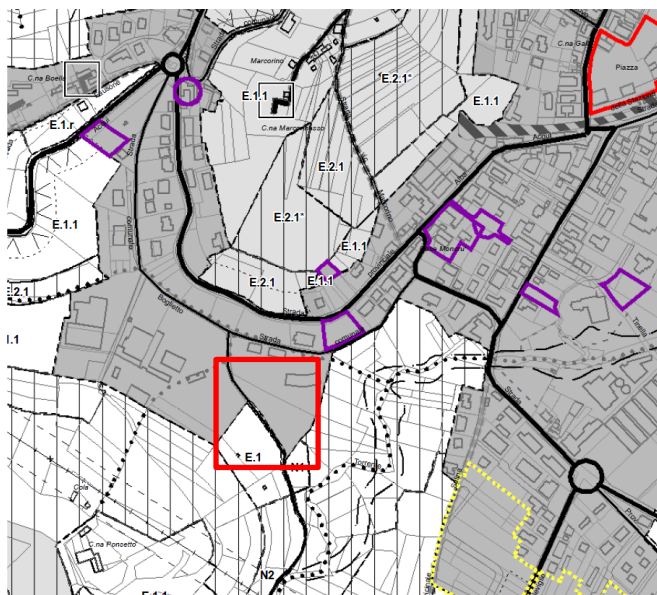
L'area ricade integralmente, come per tutte le Vr , in *area urbana* così come definite dal PRG vigente all'art 29 delle NTA.

Essa confina inoltre a sud con aree "N" di elevato interesse naturalistico, ovvero aree volte essenzialmente alla tutela conservativa degli habitat naturali esistenti e alla rinaturalizzazione di quelli semi-naturali ed in abbandono, in parte definite di tipo N1 ed in parte di tipo N2, in ragione della diversa pericolosità idrogeologica legata alla prossimità con il torrente Tinella.

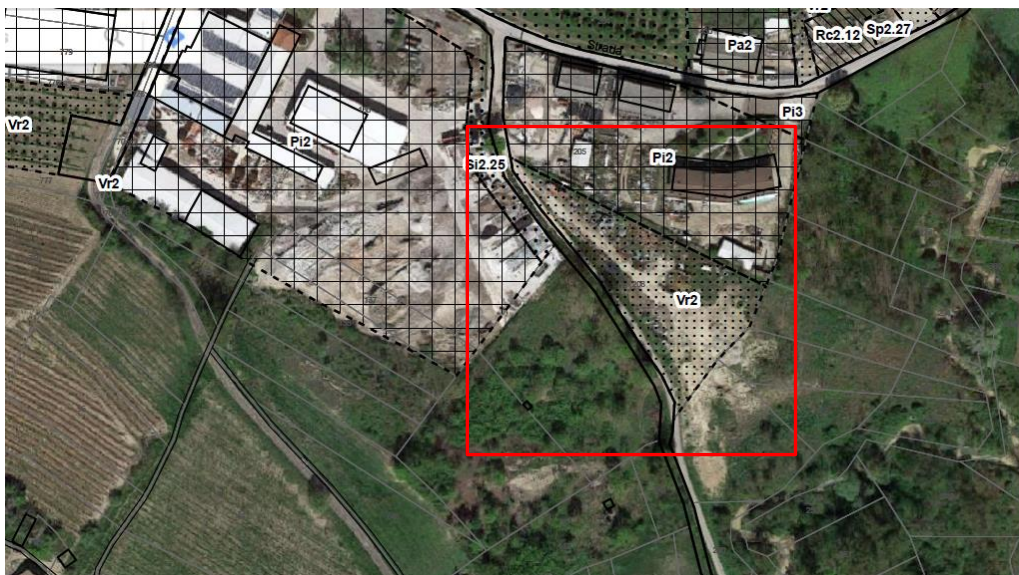
Le Vr sono aree non edificabili direttamente, ma che hanno un utilizzo edificatorio derivato dall'indice fondiario $I_f = 0,15$ mc/mq. La volumetria teorica sviluppata dall'indice fondiario dell'area può essere trasferita su lotti confinanti solamente per le destinazioni d'uso riconosciute "proprie" su tali lotti nel rispetto dei parametri edilizi (H massime e n. piani) ed urbanistici (S.C.) di zona delle aree di concentrazione edificatoria.

Nelle aree di tipo Vr sono da considerarsi "proprie" le attività di cura e conduzione del verde a giardino ovvero ad orto/frutteto, nocciolo, vigneto, mentre sono "ammesse se esistenti" le destinazioni Rr (residenziale), Ra (Residenze con attività connesse e compatibili), Par (attività produttive artigianali, non nocive né rumorose, con o senza residenza del conduttore), Pe (attività agricola specializzata vitivinicola ed attività connesse, agriturismo, commercio al minuto dei prodotti della propria azienda, con o senza residenza del conduttore); sono da considerarsi "escluse" tutte le altre funzioni.

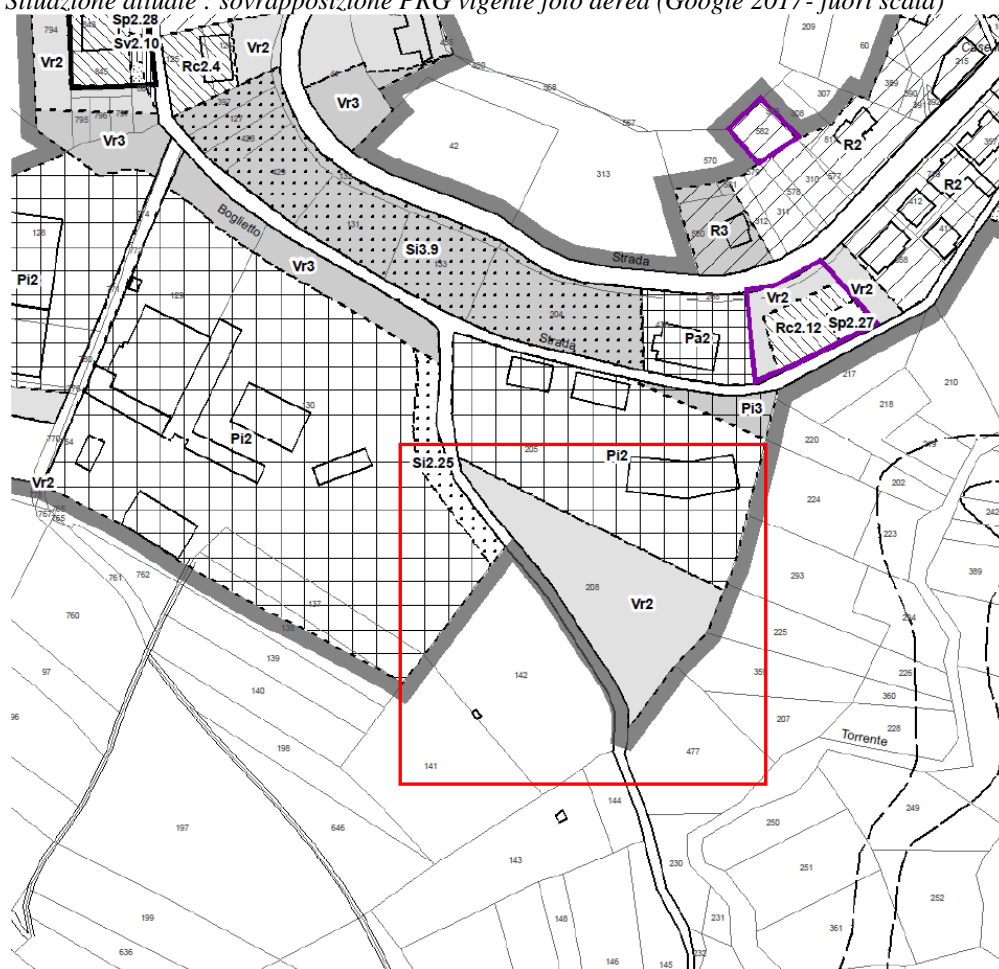
L'area in oggetto ricade inoltre in classe di pericolosità geomorfologica bassa (Vr2) , quindi si presenta idonea per nuovi insediamenti. Si tratta infatti per le aree di classe II di porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di NTA di cui al DM 11/3/1988 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificato o nell'intorno significativo.



Situazione del PRG vigente - estratto della tavola P2 sud PRG (fuori scala, scala originaria 1:5000)



Situazione attuale : sovrapposizione PRG vigente foto aerea (Google 2017- fuori scala)



Situazione del PRG vigente - estratto della tavola P3.1 PRG (fuori scala, scala originaria 1:2000)

3.2.2. b- perfezionamento normativo di area di sviluppo in loc Serragrilli

L'area in località Serragrilli è attualmente identificata come area Rn2.26 ovvero come area residenziale di espansione cioè le parti di territorio pressoché inedificate e non urbanizzate ove l'edificazione è finalizzata, mediante l'ampliamento delle aree residenziali esistenti, alla ricomposizione della forma urbana ed allo sviluppo socio-economico del Comune ed è subordinata alla formazione di un adeguato sistema di accesso in appoggio alla viabilità esistente in attuazione delle previsioni del PRG.

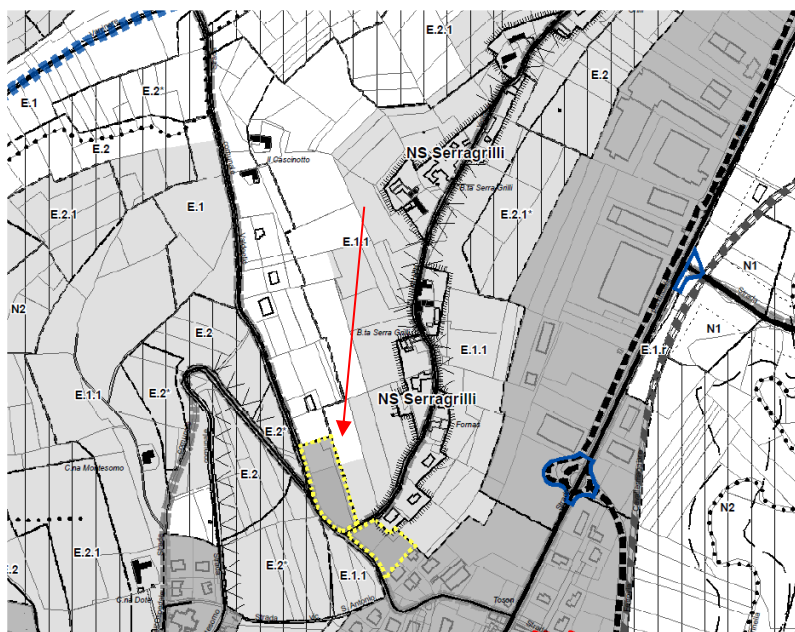
La sigla 2 identifica l'area come di classe 2 di pericolosità idrogeologica.

In particolare la Rn2.26 è dotata, oltre alla norma generale delle Rn, di un disposto puntuale che prevede:

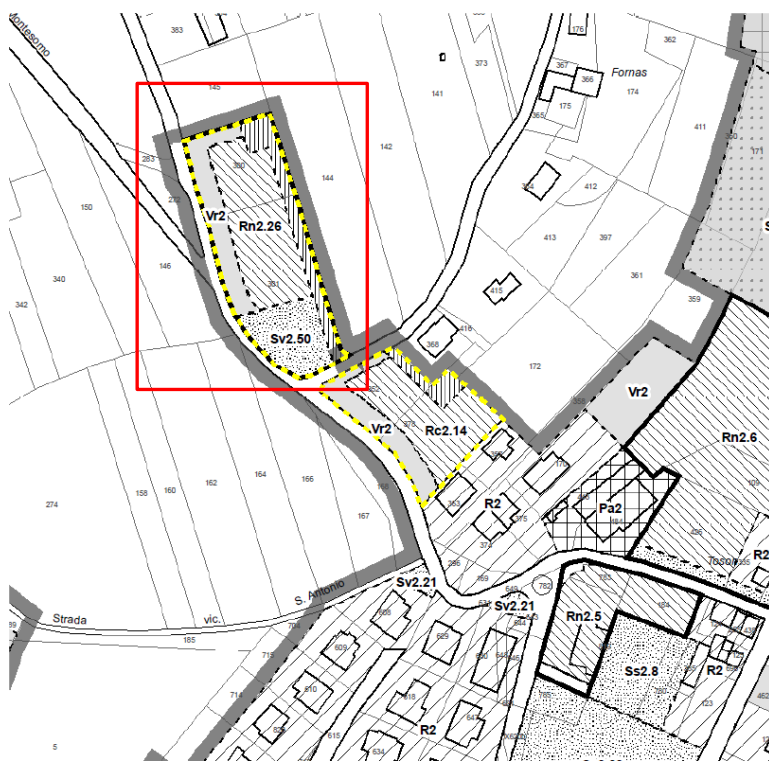
1. l'altezza massima ammissibile è $H=8,0$ m, con un limite superiore di due piani fuori terra;
2. la superficie coperta (SC) non deve essere superiore al 30% della superficie fondiaria;
3. sono escluse rimodellazioni della pendenza naturale dei versanti;
4. le aree libere, di cui al precedente comma 4), dovranno essere progettate in base alle indicazioni di cui alle 'Istruzioni di salvaguardia ambientale' con contenimento delle superfici pavimentate e/o impermeabilizzate entro un massimo complessivo del 15% della superficie fondiaria. I fronti dei lotti confinanti con le aree agricole dovranno essere dotati di una fascia a verde privato piantumata con essenze compatibili con il contesto ambientale, di profondità non inferiore ai m.3 ;
5. le recinzioni, come da Regolamento Edilizio, potranno essere esclusivamente con zoccolo e parte a giorno superiore, escludendo muri di cinta, e solo in rete verso le aree agricole esterne;
6. la realizzazione delle reti di adduzione e scarico acque deve essere progettata in termini di compatibilità con la situazione del reticolo idrografico minore e prevedendo la separazione delle reti reflue nere e bianche. Dovranno essere previste cisterne di raccolta per le acque meteoriche la cui capacità, adeguata alla dimensione delle superfici impermeabilizzate previste dal progetto, verrà definita e concertata con il comune e con gli enti di gestione della rete di collettamento in sede di SUE;
7. il rispetto rigoroso della soluzioni di accessibilità previste dal Piano sulla viabilità comunale e provinciale deve essere concertato progettualmente con gli enti proprietari;
8. la viabilità interna di distribuzione dovrà essere dotata di fascia alberata/arbustiva affiancata o inserita, nel rispetto delle dimensioni minime degli stessi, negli spazi destinati ai marciapiedi.

Il SUE identificherà chiaramente le soluzioni da adottare in relazione sia alle reti dei servizi di adduzione idropotabile ed elettrica, e verificherà dal punto di vista idraulico e depurativo le soluzioni da adottare per lo smaltimento delle acque reflue e meteoriche dell'area urbana interessata e definirà, in sede progettuale per le opere di urbanizzazione, tutti i necessari accorgimenti in accordo, sia alle normative di settore vigenti, sia alle indicazioni specifiche dell'Amministrazione e degli enti di gestione.

Si allega a seguire lo stralcio della cartografia di PRG relativo all'area di loc Serragrilli Rn2.26, sia in scala 1:5000 che in scala 1:2000.



Situazione del PRG - estratto della tavola P.2 PRG (fuori scala, scala originaria 1:5000)



Situazione del PRG vigente - estratto della tavola P3.1 PRG (fuori scala, scala originaria 1:2000)

3.3 Previsioni della Variante

3.3.1 a- area produttiva esistente in località Boglietto

La Variante propone quindi la trasformazione parziale della Vr2 in area produttiva consolidata di tipo Pi2 a servizio dell'attività già insediata, riportando l'area alla norma di cui all'art.40 *aree produttive consolidate* (sigla Pa/Pi) e all'art.41 *disposizioni particolari per le aree produttive consolidate*, relative alle aree con attività produttive già insediate di tipo, in questo caso, industriale.

Tali aree ammettono le destinazioni "proprie": Par(attività produttive artigianali, non nocive né rumorose, con o senza residenza del conduttore), Pe(attività agricola specializzata vitivinicola ed attività connesse, agriturismo, commercio al minuto dei prodotti della propria azienda, con o senza residenza del conduttore); mentre sono da considerarsi "ammesse se esistenti": Pin(attività produttive industriali, non nocive né rumorose, con o senza residenza del conduttore), Rr (residenziale), Ra(Residenze con attività connesse e compatibili), Tc (commercio, magazzini e depositi, con o senza abitazione del conduttore), Td (terziario direzionale, uffici, credito); sono da considerarsi "escluse" tutte le altre.

Nello specifico si tratta quindi di ampliare l'estensione dell'area Pi2 esistente, che vede già la presenza dell'attività produttiva di tipo industriale, normandole rispettivamente all'interno del citato art.41 come aree Pi2.1a e Pi2.1b.

La riconfigurazione planimetrica non stralcia l'intera area Vr2, che viene in parte conservata al fine di garantire un'adeguata fascia cuscinetto rispetto alle aree naturali limitrofe, di tipo N, come visibile nello stralcio della tavola P.3.1 di seguito riportato.

Viene altresì prevista a livello normativo un'area di compensazione ambientale, per una superficie di circa 5000 mq., da reperirsi indicativamente all'interno dell'area individuata dal PRG, tavola P.2 del PRG (scala 1:5000), ai fini della riqualificazione dell'area naturale prossima al t. Tinella con formazione di un'area boschiva e/o di un'eventuale tartufaia, con usi da convenzionare con il comune, accessibile dalla strada Boglietto.



Situazione di Variante : sovrapposizione Variante foto aerea (Google 2017- fuori scala)

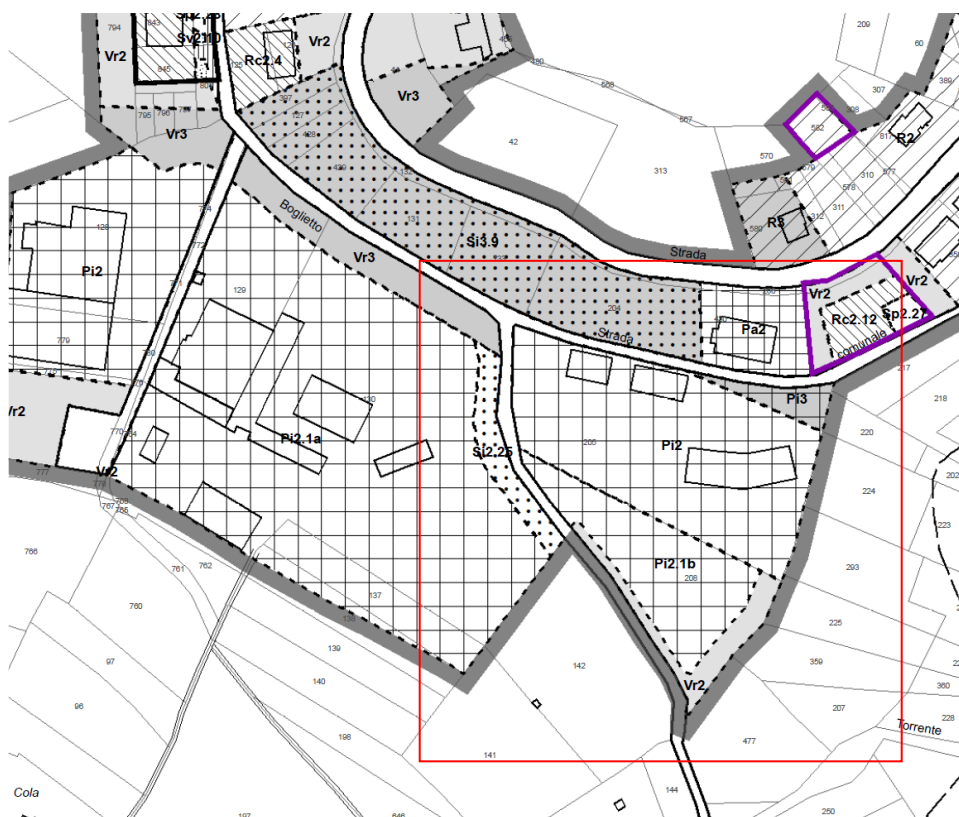
La Variante propone quindi:

-la modifica della tavola P.31, come visibile a seguire, con il riconoscimento di un'area Pi.2.1b della dimensione di 3430 mq, e con la conservazione di un'area tampone di tipo Vr2 pari a 1060 mq per un totale di circa 4490 mq. La Variante rinomina contestualmente l'area produttiva esistente -già Pi.2- come area Pi.2.1a, normando entrambe le aree all'art 41.

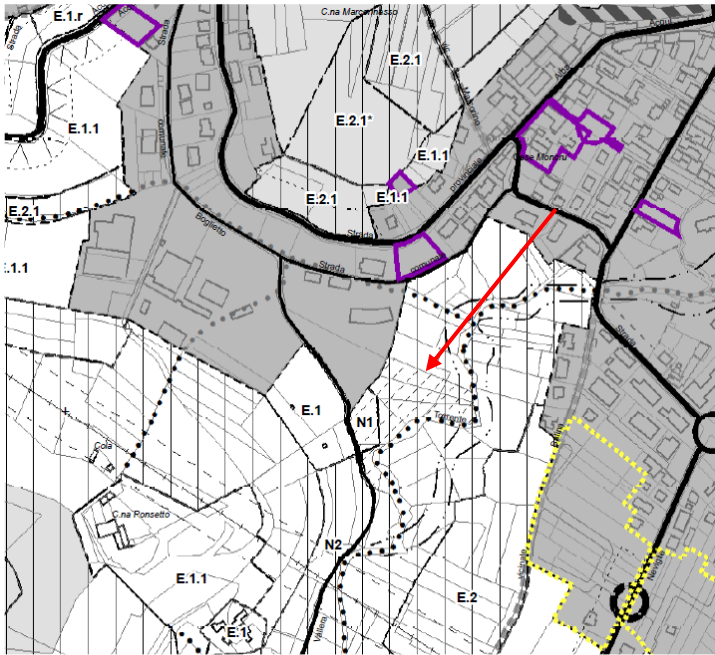
-la modifica normative dell'art.41 - *disposizioni particolari per le aree produttive consolidate* con l'integrazione di un nuovo comma 3) come segue:

-
- 3) *Per quanto riguarda le aree identificate in cartografia alla tavola P3.1 con sigla Pi.2.1a e Pi.1.b vigono integralmente le norme di cui all'art.40 con le seguenti ulteriori specifiche per la Pi.2.b:*
- *altezza massima ammissibile H=8 m.,*
 - *rapporto di copertura realizzabile in Pi.2.b non superiore al 30% della superficie fondiaria, generato dalle potenzialità della Pi.2.a, che non possono essere superate complessivamente sulle due aree,*
 - *attuazione degli interventi mediante permesso di costruire convenzionato, nel rispetto delle dotazione di aree per servizi di cui all'art.21 comma 1 punto 2) della L.R.56/77, da reperire ove indicati in tavola P.3.1 o da monetizzare ove il comune non ne valuti opportuna la realizzazione,*
 - *esclusione di infiltrazioni nel sottosuolo mediante adeguata pavimentazione delle aree eventualmente esposte a sversamenti accidentali di sostanze inquinanti (carburanti ecc) con intercettazione e regimazione delle acque meteoriche ai sensi di legge,*
 - *uso di pavimentazioni drenanti (pavimentazioni in autobloccanti forati, asfalti o calcestruzzi drenanti di nuova generazione) per le parti pavimentate destinate alla sosta /o con minor frequenza di passaggio ,*
 - *progettazione e sistemazione dell'area Vr2 di bordo e delle fasce di mitigazione di cui all'art 40, in particolare sul lato nord, contestualmente alla prima richiesta di titolo abilitativo per gli interventi. Dovrà essere prevista la messa a dimora di un filare arboreo utilizzando esclusivamente specie arboreo-arbustive autoctone, escludendo specie esotiche ed ornamentali di cui alla DGR 46-5100/2012. In fase cantieristica dovranno essere adottate precauzioni per non trasferire in loco terreni contenenti semi o propaguli vegetativi di specie alloctone invasive e dovrà essere operato un inerbimento in tempi rapidi degli eventuali cumuli di terra accantonati attraverso la semina di miscugli di specie erbacee autoctone,*
 - *convenzionamento per la realizzazione, contestuale agli interventi, di un'area di compensazione, non frammentabile, da destinarsi a bosco e/o tartufaia, di dimensione non inferiore ai 5000 mq da reperirsi in continuità con la fascia del t. Tinella all'interno dell'area individuata con asterisco (*) in tavola P2, con le indicazioni progettuali di cui al punto precedente,*

- esclusione di qualsiasi tipo di intervento trasformativo relativo alla funzionalità del reticolo idrografico minore e all'assetto delle canalizzazioni agricole in entrambe le aree e limitazione delle rimodellazioni del terreno alle sole sistemazioni dell'assetto attuale con specifica attenzione all'esclusione di ristagni d'acqua,
- accesso dalla strada Boglietto escludendo nuova viabilità,
- recinzione, nel rispetto del RE, prevedendo nel tratto sud verso il t. Tinella una siepe arbustiva da porre in esterno rispetto alla recinzione medesima,,
- allaccio dell'area alla rete fognaria urbana ed alla rete acquedottistica, previa verifica delle potenzialità e delle condizioni della rete e con eventuale potenziamento della stessa, verificando il corretto smaltimento delle acque reflue mediante realizzazione di una rete duale di raccolta. L'allaccio alla rete acquedottistica dovrà essere richiesto previa verifica delle disponibilità della rete e della presenza di allaccio preesistente compatibile con gli usi;
- obbligo di specifica in sede progettuale del tipo di rifiuto prodotto e delle modalità di gestione dello stesso in funzione delle scelte progettuali, chiarendo l'eliminazione degli eventuali rischi ambientali indotti, ai sensi delle normative vigenti,
- impossibilità di prevedere la costruzione di captazioni idriche che consentano la comunicazione tra falda freatica e le falde profonde ai sensi dell'art.2 c.6) LR22/96,
- rispetto delle normative per il consumo energetico in coerenza con quanto previsto all'art. 29 comma 7. Dovranno essere assunti in sede progettuale accorgimenti e misure finalizzate alla minimizzazione dei consumi di energia ed all'uso di fonti rinnovabili al fine di raggiungere una classe energetica elevata,
- riduzione ove possibile al minimo dei punti luce esterni. Gli impianti di illuminazione dovranno essere realizzati a norma della L.R.31/00 e delle relative Linee guida. In particolare dovranno essere utilizzati corpi illuminanti totalmente schermati, dotati di regolatori di flusso luminoso e dovrà essere fatto divieto di utilizzare sistemi di illuminazione che rivolgano fasci di luce dal basso verso l'alto,
- intervento edilizio, nel rispetto del Regolamento edilizio e delle 'Istruzioni di salvaguardia ambientale', con specifica attenzione alla distribuzione volumetrica ed alla tipologia edilizia, all'inserimento paesistico-ambientale nel contesto, alle visuali dalla provinciale SP3, alla scelta di materiali (trasparenze e colori) anche ai fini della tutela dell'avifauna,
- verifica della compatibilità paesaggistica ed ambientale prevista ai sensi di legge che deve trovare puntuale ed esplicito riscontro negli elaborati progettuali, i quali devono riportare i contenuti già previsti dalla relazione paesaggistica di cui al DPCM 12-12-2005,
- obbligo preliminare di Valutazione di impatto acustico ai sensi della DGR n.9-11616 del 2/2/2004 e di recepimento dell'autorizzazione Ambientale di legge (A.U.A.) in funzione della tipologia di attività insediabile.



Situazione del PRG in Variante - estratto della tavola P3.1 PRG (fuori scala, scala originaria 1:2000)



Situazione del PRG - estratto della tavola P.2 PRG (fuori scala, scala originaria 1:5000)
evidenziate con freccia le aree di reperimento per le aree di compensazione

3.3.2 b- perfezionamento normativo di area di sviluppo in loc Serragrilli

L'articolo di cui si propone la modifica è l'art.37- Aree di tipo Rn residenziali di espansione al comma 7bis) . Non si interviene su alcun parametro quantitativo e neppure sulla dotazione degli standard. La modifica interviene unicamente sulle modalità di definizione del sistema degli accessi.

L'articolo viene quindi integrato come segue (parte evidenziata in grigio):

.....

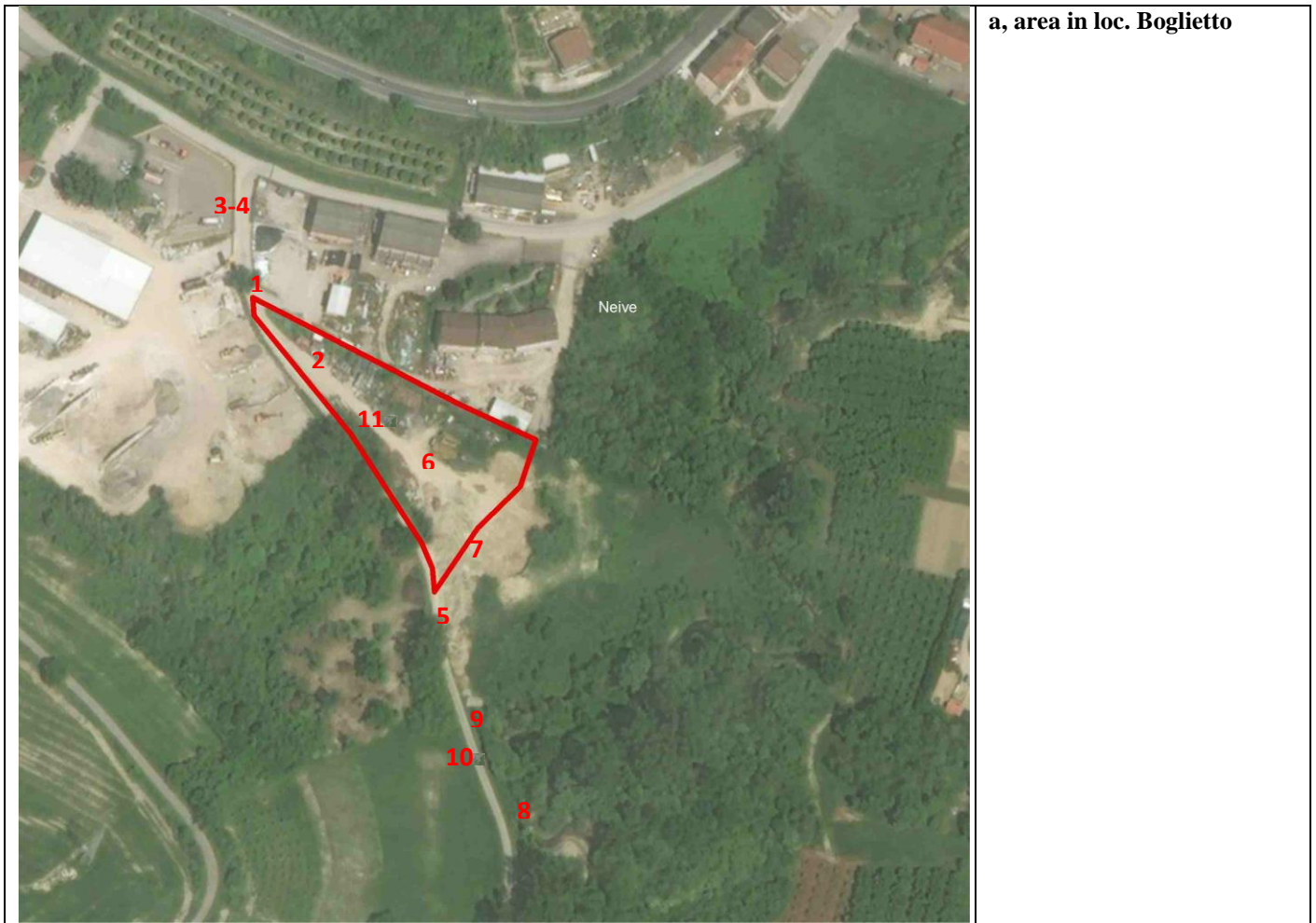
7bis) Per le aree identificate in cartografia lungo la strada per Neviglie con le sigle Rn2.13, Rn2.14, Rn2.20, Rn2.21, Rn2.22, Rn2.23, Rn2.24, Rn2.25, ed in località Serragrilli con la sigla Rn2.26, vigono, oltre le disposizioni di cui ai precedenti commi, anche le seguenti prescrizioni specifiche:

1. l'altezza massima ammissibile è $H=8,0$ m, con un limite superiore di due piani fuori terra;
2. la superficie coperta (SC) non deve essere superiore al 30% della superficie fondiaria;
3. sono escluse rimodellazioni della pendenza naturale dei versanti;
4. le aree libere, di cui al precedente comma 4), dovranno essere progettate in base alle indicazioni di cui alle 'Istruzioni di salvaguardia ambientale' con contenimento delle superfici pavimentate e/o impermeabilizzate entro un massimo complessivo del 15% della superficie fondiaria. I fronti dei lotti confinanti con le aree agricole dovranno essere dotati di una fascia a verde privato piantumata con essenze compatibili con il contesto ambientale, di profondità non inferiore ai m.3 ;
5. le recinzioni, come da Regolamento Edilizio, potranno essere esclusivamente con zoccolo e parte a giorno superiore, escludendo muri di cinta, e solo in rete verso le aree agricole esterne;
6. la realizzazione delle reti di adduzione e scarico acque deve essere progettata in termini di compatibilità con la situazione del reticolo idrografico minore e prevedendo la separazione delle reti reflue nere e bianche. Dovranno essere previste cisterne di raccolta per le acque meteoriche la cui capacità, adeguata alla dimensione delle superfici impermeabilizzate previste dal progetto, verrà definita e concertata con il comune e con gli enti di gestione della rete di collettamento in sede di SUE;
7. il rispetto rigoroso delle soluzioni di accessibilità previste dal Piano sulla viabilità comunale e provinciale che deve essere concertato progettualmente con gli enti proprietari, *ad eccezione dell'area Rn2.26 per la quale le soluzioni, anche alternative, potranno essere concertate in sede di SUE con l'Amministrazione;*
8. la viabilità interna di distribuzione dovrà essere dotata di fascia alberata/arbustiva affiancata o inserita, nel rispetto delle dimensioni minime degli stessi, negli spazi destinati ai marciapiedi.

Il SUE identificherà chiaramente le soluzioni da adottare in relazione alle reti dei servizi di adduzione idropotabile ed elettrica, e verificherà dal punto di vista idraulico e depurativo le soluzioni da adottare per lo smaltimento delle acque reflue e meteoriche dell'area urbana interessata e definirà, in sede progettuale per le opere di urbanizzazione, tutti i necessari accorgimenti in accordo, sia alle normative di settore vigenti, sia alle indicazioni specifiche dell'Amministrazione e degli enti di gestione.

3.4 Immagini delle aree di Variante

Le immagini che seguono sono relative ai punti di presa indicati sulla foto aerea sottostante.



1 -vista dell'area a monte dalla strada Boglietto verso est



2-vista dell'area dalla strada Boglietto verso est



3-vista della strada Boglietto a monte dell'area



4- vista della strada Boglietto a monte dell'area



5-vista dell'area da valle verso nord



7- vista dell'area esterna verso il t. Tinella in rinaturalizzazione



6 vista interna dell'area



8 vista dell'ansa del t. Tinella a sud-est dell'area



9 vista della fascia boscata ripariale a sud-est dell'area



10 vista della strada Boglietto a sud-ovest dell'area



11 vista interna dell'area



1 -vista aerea dell'area



b, area in loc. Serragrilli

2-vista dell'area dalla via Serragrilli verso ovest

4. CARATTERISTICHE DELLA VARIANTE

La presente Variante nasce quindi, in base alle ragioni della Premessa, dalla necessità di una specifica modifica al vigente PRG.

E' evidente che gli obiettivi della Variante sono di tipo puntuale e si muovono all'interno dei principi ispiratori del PRG vigente, i quali non vengono ne ridiscussi, ne messi in crisi nella presente sede.

4.1 Tipologia della Variante

4.1.1 Verifiche di congruità rispetto all'art.17 c.5

In base ai contenuti previsti, si valuta quindi che essi possano ricadere tutti nella casistica di cui al citato c.5) art.17 della LR 56/77, in base ai disposti di legge, in quanto:

a) *non modificano l'impianto strutturale del PRG vigente, con particolare riferimento alle modificazioni introdotte in sede di approvazione: **le modifiche non intervengono su alcun elemento strutturale del PRG in vigore.***

b) *non modificano in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale o comunque non generano statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale: **le modifiche non intervengono sulla funzionalità delle infrastrutture ne comunale che sovracomunali.***

c) *non riducono la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, nel rispetto dei valori minimi di cui alla presente legge.*

d) *non aumentano la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, nel rispetto dei valori minimi di cui alla presente legge.*

Le modifiche non riguardano le aree per servizi definite dal PRG vigente, che non vengono quindi ne ridotte, ne aumentate.

e) *non incrementano la capacità insediativa residenziale prevista all'atto dell'approvazione del PRG vigente in misura superiore al quattro per cento, nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti, con un minimo di 500 metri quadrati di superficie utile lorda comunque ammessa: **le modifiche non riguardano la capacità insediativa residenziale che non viene variata.***

f) *non incrementano le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive, in misura superiore al 6 per cento nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti, al 3 per cento nei comuni con popolazione residente compresa tra i diecimila e i ventimila abitanti, al 2 per cento nei comuni con popolazione residente superiore a ventimila abitanti. **La modifica riguarda una sola area, rispetto alla quale viene previsto un ampliamento che rispetta i limiti di legge, attestandosi al 1,1% (<6%) della superficie territoriale prevista dal PRG vigente, come dettagliato al successivo capitolo 6.***

g) *non incidono sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modificano la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico recata dal PRG vigente: **la variante non modifica il quadro del dissesto ne la Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica.***

h) *non modificano gli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 24, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti: **la Variante non modifica gli ambiti individuati dall'art.24 LR56/77.***

4.1.2 Verifiche di congruità rispetto all'art.17 c.6

Si effettua inoltre la verifica rispetto alle condizioni localizzative in relazione alla recente modifica della L.R.56/77 che prevede che le eventuali nuove previsioni insediative, oggetto di variante parziale, debbano interessare aree interne o contigue a centri o nuclei abitati (perimetrazione del centro abitato deve avvenire ai sensi dell'art 12 c.5bis e del successivo art. 81), comunque dotate di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali o aree edificate dismesse o degradate o da riqualificare anch'esse dotate di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali.

La presente Variante prevedendo la trasformazione della destinazione di un'area ricadente nell'area urbana, completamente infrastrutturata, rispetta quindi la norma citata, trattandosi di area dotata di opere di urbanizzazione primaria, collegata funzionalmente alle aree limitrofe edificate e con destinazione funzionale identica (produttivo).

4.2 Coerenza con la pianificazione e legislazione sovraordinata

Il presente capitolo opera la necessaria *verifica di coerenza e compatibilità* con i disposti della pianificazione sovraordinata che interessano le aree di Variante.

In termini generali la Variante:

- non incide sul “Quadro dei dissesti” e sulle limitazioni imposte in base alla “Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell’idoneità all’utilizzazione urbanistica” concordate ed approvate dagli Uffici regionali durante l’iter formativo della Variante generale del PRG vigente.
- non comporta problematiche di tipo acustico in relazione alla vigente Classificazione acustica del Comune, come meglio dettagliato nella Verifica di compatibilità acustica in allegato alla Relazione tecnica di verifica di assoggettabilità alla VAS che accompagna la Variante.

La Variante non presenta conflitti con la pianificazione sovraordinata, come viene meglio specificato a seguire in ordine ai seguenti strumenti analizzati:

- PTR Piano Territoriale Regionale approvato con DGR n. 122-29783 del 21 luglio 2011;
- PPR Piano Paesaggistico Regionale approvato con D.C.R. n. 233-35836 del 3 ottobre 2017;
- Linee guida sito Unesco di cui alla DGR 13582-40 del 16/03/2010
- PTP Piano Territoriale Provinciale di Cuneo, approvato dal marzo 2009.

4.2.1 PTR Piano Territoriale Regionale (2011)

La Giunta regionale con deliberazione n. 122-29783 del 21 luglio 2011 ha approvato il nuovo Piano Territoriale Regionale (PTR). Esso sostituisce il PTR approvato nel 1997 ed è stato redatto in totale coerenza metodologica e normativa con il PPR. Il PTR ed il PPR sono atti diversi ma complementari di un unico processo di pianificazione territoriale e paesaggistica volto al riconoscimento, gestione, salvaguardia, valorizzazione e riqualificazione dei territori della Regione.

Si tratta di uno strumento prevalentemente di tipo strategico, rispetto al quale la presente Variante che essendo parziale non modifica le strategie del PRG vigente, non presenta incompatibilità e non prevede ricadute.

Nel caso specifico come sotto evidenziato, risulta rilevante esclusivamente la strategia 1, di seguito riportata, che risulta coerente con l’obiettivo della Variante :

- *strategia 1: riqualificazione territoriale, tutela e valorizzazione del paesaggio (finalizzata a promuovere l’integrazione tra valorizzazione del patrimonio ambientale – storico – culturale e le attività imprenditoriali ad essa connesse; la riqualificazione delle aree urbane in un’ottica di qualità della vita e inclusione sociale, lo sviluppo economico e la rigenerazione delle aree degradate).*

In particolare si individuano le ipotesi strategiche locali per l’AIT-25 di Alba (AIT /ambito di integrazione territoriale ovvero sistemi territoriali e funzionali di livello regionale, che hanno lo scopo di favorire una visione integrata a scala locale di tutto ciò che il PTR intende governare) cui Neive appartiene, evidenziando che gli obiettivi specifici per l’AIT di sopra riportati, non inducono elementi di incompatibilità con la Variante.

Alla pianificazione locale il PTR demanda inoltre il rispetto dell’**art. 31 ‘Contenimento del consumo di suolo’**, in relazione al quale, in assenza della definizione delle soglie definite dalla pianificazione provinciale, il consumo di suolo ad uso insediativo consentito ai comuni per ogni quinquennio non potrà superare il 3% della superficie urbanizzata esistente.

La Variante prevede una modifica che induce nuovo consumo di suolo a scopi urbanizzativi seppure ricadente nell’ambito

AIT 25 - Alba

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

identificato delle aree urbane. Si ritiene quindi utile operare la verifica di compatibilità rispetto al citato art.31.
La dimensione dell'area è di mq 3430 (0,34ha) e viene rapportata alla superficie urbanizzata complessiva del comune di Neive, come desunta dal dato Regionale - *Monitoraggio del consumo di suolo in Piemonte, 2015*, ovvero CSU (consumo di suolo urbanizzato) pari 156 ha, di cui rappresenta lo 0,22%, mentre rispetto al CSC (consumo di suolo complessivo stimato in 199 ha) rappresenta lo 0,17%; entrambi i dati sono ampiamente inferiori al 3% del citato articolo del PTR, quindi si ritiene che il disposto dell'art.31 sia ottemperato e la Variante risulti compatibile.
In sintesi, rispetto al Piano Territoriale Regionale (1997-2011), non risultano incompatibilità in relazione alle ipotesi prefigurate dalla presente Variante.
Le altre modifiche non incidono sul parametro dell'art 31.

In sintesi, rispetto al Piano Territoriale Regionale (2011), non risultano incompatibilità in relazione alle ipotesi prefigurate dalla presente Variante.

4.2.2 PPR - Piano paesistico regionale (2017)

La Regione Piemonte ha avviato nel 2005 una nuova fase di pianificazione dell'intero territorio regionale, che prende forma nel Piano Paesaggistico Regionale (PPR), ai sensi del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.Lgs. 42/04) e della Convenzione Europea del Paesaggio (Consiglio d'Europa, 2000). Esso ha iniziato il suo iter con il Documento Programmatico approvato dalla Giunta regionale nel 2005. Attualmente ha raggiunto una fase redazionale completa e la condivisione con il Ministero dei Beni culturali ed è stato approvato con D.C.R. n. 233-35836 del 3 ottobre 2017.

Il PPR rappresenta 'lo strumento principale per fondare sulla qualità del paesaggio e dell'ambiente lo sviluppo sostenibile dell'intero territorio regionale'. L'obiettivo centrale è perciò la tutela e la valorizzazione del patrimonio paesistico, naturale e culturale, obiettivo che viene condiviso con il PTR.

L'obiettivo centrale è perciò la tutela e la valorizzazione del patrimonio paesistico, naturale e culturale, obiettivo che viene condiviso con il PTR.

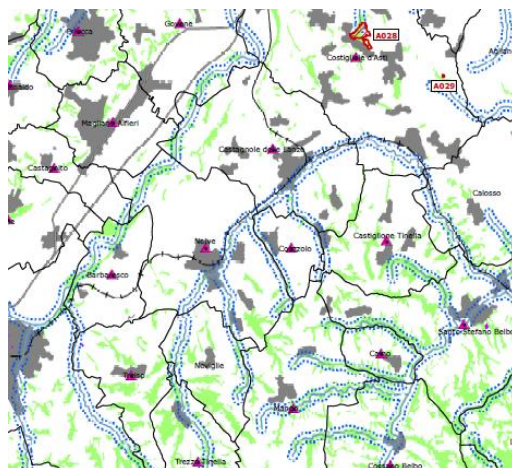
Le indicazioni normative si articolano in indirizzi, direttive (per la pianificazione locale) e prescrizioni. Le prescrizioni sono vincolanti e cogenti e presuppongono immediata attuazione ed osservanza da parte di tutti i soggetti pubblici e privati titolari di potestà territoriali o di diritti di proprietà e prevalgono sulle disposizioni eventualmente incompatibili contenute nei vigenti strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica e nei relativi strumenti di attuazione. In base al comma 4, articolo 145 del Codice (D.lgs 42/04), i limiti alla proprietà eventualmente derivanti da tali prescrizioni non sono oggetto di indennizzo. Diversamente il PRG dovrà adeguarsi al PPR/2017 una volta che esso sia entrato in vigore in sede di varianti generali o revisioni dello strumento urbanistico vigente.

La tavola P2 del PPR/2017 individua i Beni paesaggistici del comune di Neive che come visibile nello stralcio sottostante fanno riferimento a :Aree tutelate per legge ai sensi dell'articolo 142, comma 1, lettera c) del D.lgs. 42/2004 Fiumi, torrenti, corsi d'acqua e relative sponde ed Aree tutelate per legge ai sensi dell'articolo Art. 142, comma 1 lett. g) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincoli di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del D.lgs. 18 maggio 2001, n. 227 .

L'area oggetto di Variante ricade in parte in zona soggetta a tutela art.142, comma 1, lettera c) del D.lgs. 42/2004, relativa al t.Tinella.

Estratto tavola P2-5 Beni paesaggistici del PPR/2017

La Regione viene articolata in 76 ambiti di paesaggio per i quali il PPR analizza i valori paesaggistici, ambientali, storici e culturali, identitari e percettivi. Il PRG di Neive ricade nel numero 64 Bassa Langa. Nello specifico per l'ambito 64 Basse Langhe (da Alba a Neive, dall'asse del Tanaro alla Valle Bormida) rispetto al territorio di Neive sono individuate le seguenti Unità di paesaggio : UP 6412 - Valle del Tinella con lo snodo di Neive e UP 6413-Monferrato di Coazzolo e Castiglione Tinella. Per l'ambito in oggetto, vengono individuati indirizzi di tutela e valorizzazione del paesaggio, ai quali il Piano vigente di Neive già pone attenzione e che non vedono contrasti con la presente Variante.



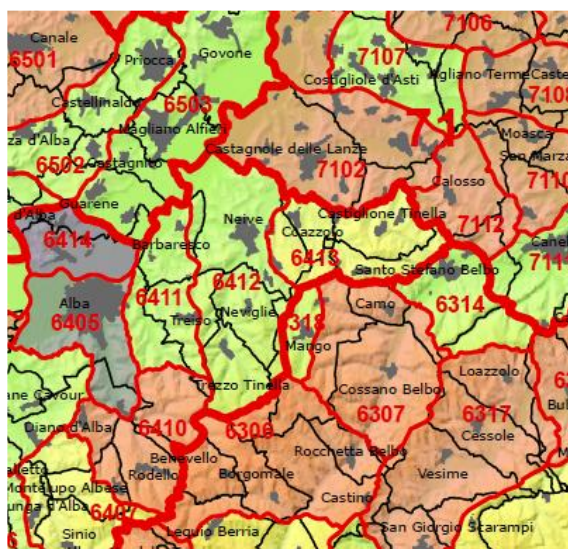
La verifica di coerenza è stata quindi operata, per quanto riguarda le indicazioni progettuali del PPR in merito alle 'norme per componenti', di cui alla tavola P4.15 del PPR/2017 (immagine che segue), rispetto alle modifiche previste dalla presente Variante.

A) Individuazione in sintonia con la tavola P2.5 della ‘fascia ristretta’ di cui all’art.14 ‘Sistema idrografico’ lungo il f. Tanaro, parte del torrente Tinella, parte del Rio San Martino (localmente identificato come rio Cattadere) e del Rio Freddo.

In tal senso si può notare che l’identificazione della fascia ristretta, avvenuta in applicazione dell’art.14 c.2) lettera c), individua le fasce tutelate ai sensi delle acque “pubbliche” di cui al RD 1775/1933. Essa risulta deficitaria rispetto ai dati del comune che comprendono integralmente il fiume Tanaro, Torrente Tinella, Rio Freddo, Rio Osengo/Starda, Rio Cattadere, Canale di S.Marzano, tutti ricadenti in parte nel comune. Come fascia ‘allargata’ viene invece identificato esclusivamente il fiume Tanaro.

La direttiva del PPR demandata al PRG prevede cautele che il PRG vigente già applica lungo tutte le fasce fluviali citate, fatte salve, motivatamente, le aree di fascia del torrente Tinella nel tratto urbanizzato di attraversamento del concentrico.

Si richiama quindi quanto detto in precedenza ovvero che parte dell’area ricade in fascia del t. Tinella. In tal senso vige quindi la ‘prescrizione’ normativa inerente le ‘fasce interne’ di cui all’art.14 comma 15) del PPR che prevede in generale il rispetto della normativa idrogeologica e la tutela del paesaggio, ed in specifico prevede che le “eventuali trasformazioni garantiscano la conservazione dei complessi vegetazionali naturali caratterizzanti il corso d’acqua, anche attraverso la ricostituzione della continuità ambientale del fiume e il miglioramento delle sue caratteristiche paesaggistiche e naturalistico ecologiche”.
raffronto situazione di fatto e fascia interna



La Variante, al fine di ottemperare ai disposti, riconosce la nuova destinazione, ammettendo una parziale edificabilità dell’area interessata, intervenendo contestualmente sia sulla creazione di una fascia di mitigazione dell’insediamento produttivo esistente posto a ridosso della ‘fascia interna’, sia sulla riqualificazione di un’ampia area ricadente integralmente in fascia interna ai fini del ricostituzione della continuità ambientale.

L’immagine che precede (*raffronto situazione di fatto e fascia interna*) visualizza su foto aerea la situazione dell’area: le aree in viola destinate a produttivo e in arancio a residenziale, in grigio è leggibile invece l’articolazione dei mappali catastali. Si evidenzia altresì l’area interessabile dalla compensazione in puntinato verde ed a pallini verdi la fascia di mitigazione individuata dalla Variante. In blu è stato riportato invece il limite indicativo (dal PPR) per la fascia interna di cui al Dlgs 42/04 art 142 c.1 lett.c) (fascia Galasso). Le indicazioni relative alla compensazione ed alla fascia di mitigazione vengono integrate nella proposta normativa di cui al precedente capitolo 1.1.4.

B) Individuazione del crinale collinare che collega il centro storico di Neive con il Bric San Cristoforo. Tali segni morfologici sono individuati come sistema dei crinali collinari di cui all’art.31 ‘Relazioni visive tra insediamento e contesto’ comma 1 lettera c) -insediamenti pedemontani o di crinale in emergenza rispetto a versanti collinari o montani prevalentemente boscati o coltivati. La norma prevede direttive volte alla salvaguardia della leggibilità delle componenti morfologiche, di emergenza visiva e paesistiche, demandando ai piani locali l’identificazione delle componenti sul territorio e la conseguente modalità normativa. Le direttive previste, che sono rispettate in generale a livello di PRG, il quale riconosce lungo tutto il crinale un’emergenza ambientale del sistema collinare’ con le conseguenti norme di tutela

di cui alle NTA vigenti, non possono comunque riguardare l'area in oggetto che non ricade tipologicamente nella definizione del PPR.

Si precisa infatti che l'area oggetto di Variante ricade morfologicamente in una localizzazione non facente parte del crinale e neppure del versante, trattandosi di area di fondovalle (vedere immagini fotografiche dell'area di cui al capitolo 6.3 successivo), quindi le specifiche del PPR non portano a ricadute, come peraltro già riconosciuto dal PRG in vigore.

C) Individuazione di due 'aree di elevato interesse agronomico' di cui all'art.20, localizzate oltre Tanaro sulle aree agricole intorno alla nuova autostrada e nel fondovalle lungo la fascia del Tinella. Mentre sulla prima si tratta di un ragionevole riconoscimento, rispetto al quale il PRG vigente già opera una limitazione alle sole attività agricole (fatta eccezione per gli insediamenti esistenti produttivi riconosciuti), la fascia del Tinella interessa :

- a valle dell'abitato di Borgonuovo le parti ancora non compromesse in sponda destra ove il PRG vigente individua esclusivamente aree agricole o di interesse naturalistico e le parti invece largamente compromesse in sponda sinistra;
- a monte dell'abitato di Borgonuovo le aree sia di destra che di sinistra del torrente, che risultano meno compattamente urbanizzate ad eccezione dell'area di località Boglietto (ove si colloca l'area di Variante) e dell'opposta sponda in località Santa Maria del Piano, che vedono già la presenza di un insediamento consolidato e di diverse aree di espansione del PRG.

Il riconoscimento delle *aree di elevato interesse agronomico*, che discendono direttamente dalle aree con Capacità d'uso del suolo di classe II, è ricaduto quindi anche su aree che da sempre sono interessate dal sistema urbano e periurbano, quali quelle di frazione Boglietto, risultando per certe parti discutibile, come nel caso in oggetto.

In tali aree non sono previste specifiche prescrizioni, ma indirizzi e direttive volte a promuovere le attività agricole, le colture di pregio e le funzioni connesse, subordinando la realizzazione di nuove edificazioni alla dimostrazione del rispetto dei caratteri paesaggistici della zona interessata. Si tenga anche conto in tal senso, che Neive aveva individuato le aree a vigneto a partire dall'inizio degli anni 2000, tutelando da trasformazioni incompatibili e dagli usi non agricoli, anticipando quanto oggi previsto dalle direttive del PPR.

L'area di Variante non ricade comunque tra quelle a vigneto o di interesse naturalistico, risulta del tutto marginale rispetto al sistema agricolo, sia dei vigneti, che della piana e non presenta qualità agronomiche specifiche Si ritiene quindi che, fatte salve le cautele specifiche in ordine all'inserimento paesistico dei possibili interventi, di cui si dirà al capitolo 3, le indicazioni del PPR risultino rispettate.

D) Rispetto alle indicazioni di areali di cui alle *morfologie insediative* ed alle aree *agricole* e *boscate* si specifica quanto segue:

- per quanto riguarda le *morfologie insediative* di cui all'art.34, i riconoscimenti a livello comunale sono diversificati. L'area in oggetto ricade parte in *aree rurali di pianura o collina* (m.i. 10) di cui all'art.40, ed in parte in *aree a dispersione insediativa* (m.i.7) di cui all'art 38.

Ai comuni spetta in sede di adeguamento del PRG al PPR la precisazione delle morfologie insediative, che in questo caso comprenderebbero in area a dispersione insediativa m.i.7 anche l'area di Variante, ricadente ad oggi nel perimetro delle aree urbane riconosciute dal PRG.

In specifico rispetto alla tipologia m.i.7 spetta inoltre ai comuni individuare le '*aree marginali irreversibilmente compromesse, per le quali i caratteri ambientali e paesaggistici siano stati strutturalmente modificati rispetto a quelli della preesistente matrice rurale*', definizione che identifica esattamente l'area in Variante, e nelle quali il PPR indirizza eventuali interventi insediativi. Tali interventi dovranno *localizzarsi in aree interstiziali*, e dovranno essere mirati *alla riqualificazione del contesto*.

Si può quindi affermare che la 'direttiva' del PPR nel presente caso, ed alla luce dell'ipotesi di Variante sia rispettata.

- per quanto riguarda le aree boscate di cui all'art 16 '*territori coperti da boschi*' si precisa che sono in larga misura ricadenti nelle aree di tipo N1/N2 del PRG vigente, le cui norme potranno, in sede di revisione generale del PRG, essere adeguate alle direttive previste dal PPR, direttive che tuttavia non mettono in crisi quanto in vigore oggi. L'area oggetto di Variante non ricade comunque in tali aree.

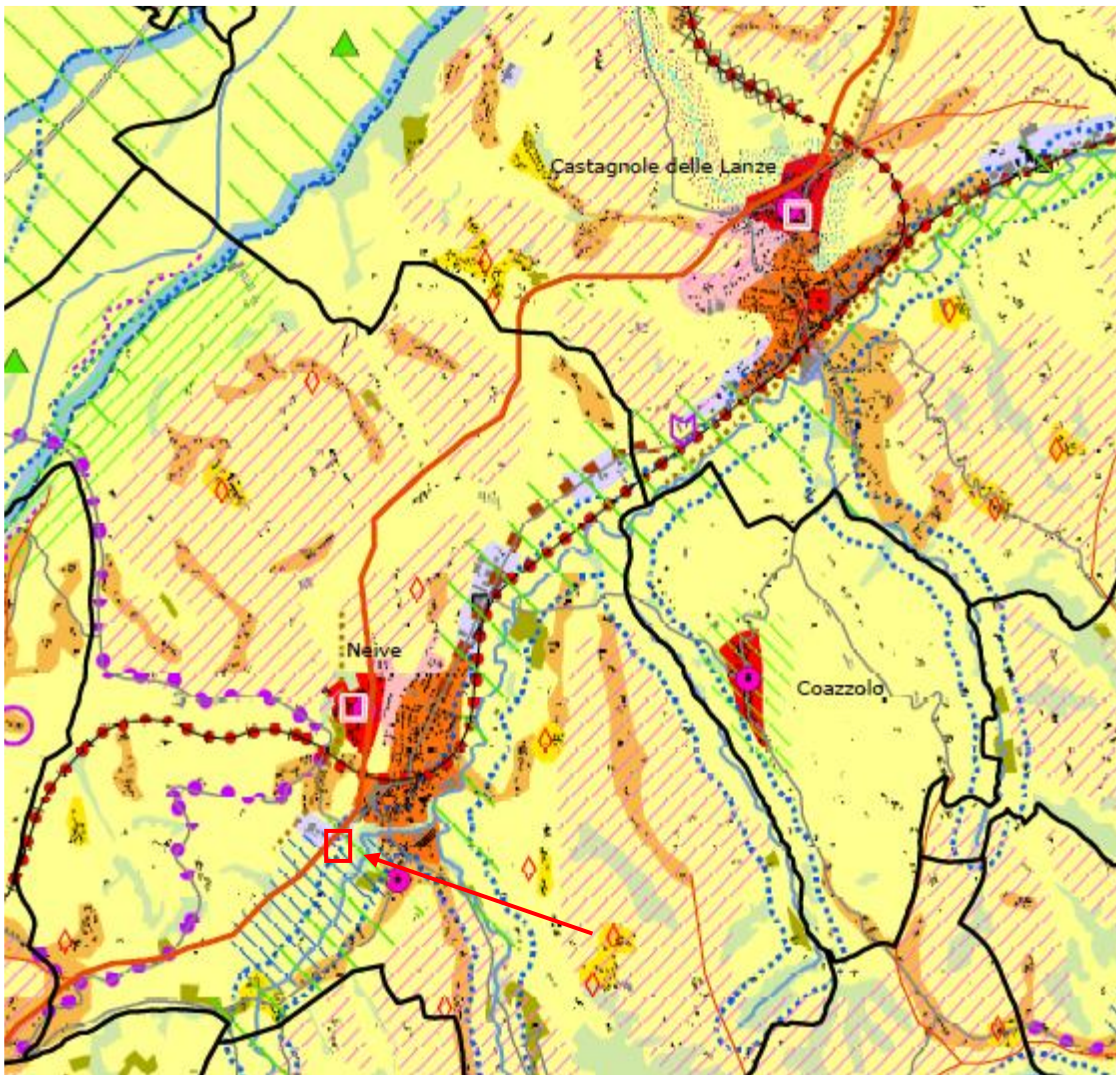
E) Individuazione di alcuni elementi relativi all'art.30 '*Belvedere, bellezze panoramiche, siti di valore scenico ed estetico*' ovvero rapportabili a :

- luoghi privilegiati di osservazione del paesaggio: belvedere, percorsi panoramici, assi prospettici,
 - profili paesaggistici
- che riguardano:

- orlo di terrazzo fluviale di Neive
- tratto della SP 3 e della SP138 coma da cartografia

In merito alle identificazioni si osserva che la norma art.30 dettaglia le diverse tipologie di bene, ma la cartografia individua, oltre le citate tipologie, anche la dicitura '*elementi caratterizzanti di rilevanza paesaggistica*' riferita al Centro storico (soggetto già a specifiche tutele), e su Santa Maria del Piano (anch'essa tutelata)..

L'area in oggetto non risulta in prossimità di tali componenti.



Estratto tavola P4.15 Componenti paesaggistiche del PPR/2017. Individuate con riquadro rosso le localizzazioni delle due aree di Variante

F) Individuazione di alcuni elementi afferenti ai ‘Sistemi di testimonianze storiche del territorio rurale’ di cui all’art 25 ‘Patrimonio rurale storico’, la cui precisazione non è stata riscontrata in modo univoco negli elenchi, facendo esclusivamente riferimento alla categoria aggregata ed al nome del Comune. Ciò premesso i nuclei minori individuati sono: Bricco di Neive, Moniprandi, Casazze inferiore, Rivetti superiore, cascate del crinale di Serra Boella, Staderi, Balluri soprani, Serragrilli, Cottà.

Va precisato comunque che la norma, formulata in termini di direttive per i PRG, viene già rispettata dall’attuale PRG, che individua tutti i citati nuclei come ‘nuclei minori’ dalle proprie NTA (in alcuni casi ricadenti anche nelle ‘emergenza ambientale del sistema collinare’ componenti individuate anche dalle NTA del PRG) all’interno dei quali sono precisati inoltre i ‘beni puntuali di interesse documentario’. Solo il crinale di Serra Boella viene identificato come emergenza ambientale del sistema collinare, e non riconosciuto come nucleo, bensì come insieme di complessi isolati rurali appartenenti alla categoria dei beni di interesse documentario.

L’area in oggetto non risulta in prossimità di tali componenti.

G) Individuazione del tratto stradale provinciale e comunale che da Castagnole Lanze entra e raggiunge l’abitato di Borgonuovo (SP3), nonché il tracciato della linea ferroviaria Asti-Alba, ricadenti in legenda alla voce ‘rete viaria di età moderna e contemporanea’ di cui all’art.22 ‘viabilità storica e patrimonio ferroviario’. Il tratto stradale che attraversa in area urbana zone di recente impianto, prevede normativamente delle direttive demandate al PRG di discutibile applicabilità considerando lo specifico tracciato interessato che ricade in area tutta urbanizzata.

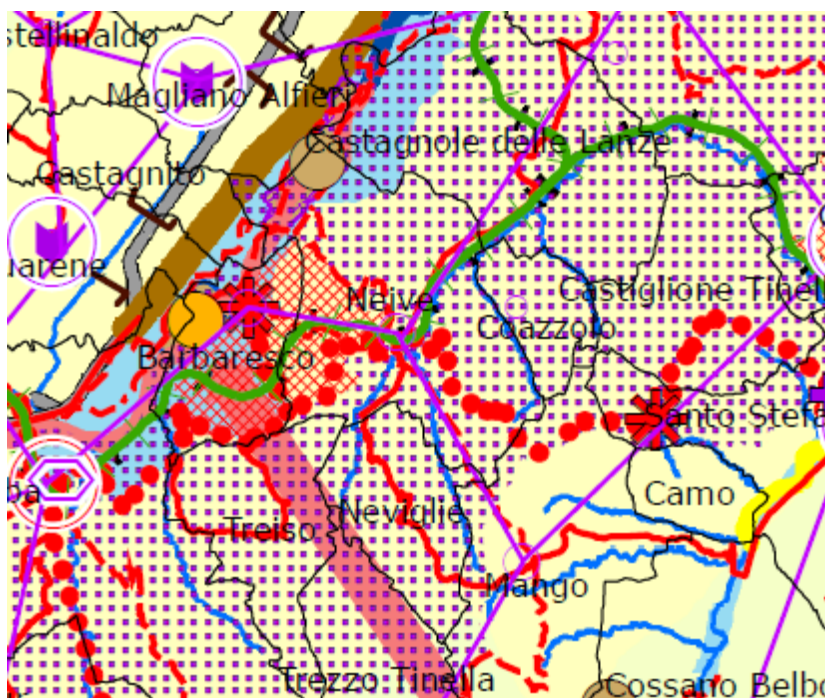
Per quanto riguarda la ferrovia valgono analoghe considerazioni, al di là delle ipotesi di recupero dei singoli manufatti delle stazioni, operazione peraltro inserita nei progetti relativi alla programmazione regionale (PTI Alba-Bra Langhe-Roero).

L’area in oggetto non risulta in prossimità di tali componenti.

H) Individuazione di una puntuale situazione di criticità di cui all'art 41 'aree degradate, critiche e con detrazioni visive, che in base agli elenchi viene identificata come la strada per Neive. Essa è quindi riferita al tratto della SP3 che attraversa l'abitato di Borgonuovo. L'area in oggetto non risulta in prossimità di tali componenti.

I) Individuazione di estese aree interessate da 'aree rurali di specifico interesse paesaggistico' di cui all'art 32 comma 1 lett.e) del PPR, in relazione ai vigneti ed al comma 1 lett.d) in relazione ai sistemi rurali lungo il fiume Tanaro con radi insediamenti tradizionali. Si precisa in tal senso che il PRG vigente di Neive è già dotato di una normativa specifica e articolata per la tutela delle aree vitivinicole produttive e per le aree agricole ad alto pregio paesistico e produttivo, come anche degli insediamenti ad esse relativi, che è stata raccordata e meglio specificata mediante apposita Variante in fase di Candidatura Unesco. Analogamente l'area lungo Tanaro è già in parte riconosciuta in base alle peculiarità ambientali ed in parte alle caratteristiche paesistiche, con un livello di maggiore specificità.

La Variante riguarda un'area non ricadente in aree di cui al citato articolo.



Estratto tavola P5 rete di connessione paesaggistica PPR/2017

Per quanto riguarda le indicazioni del PPR di cui alla tavola P5 - **Rete di connessione paesaggistica** e relativo art 42 si rilevano rispetto al territorio comunale le seguenti indicazioni:

- area interessata da un 'nodo' secondario relativo al biotopo posto lungo il Tanaro degli Stagni di Neive (identificato cartograficamente nel PRG);
- l'area progetto legata alla fascia del Tanaro e relativa al 'contesto fluviale' e alla 'connessione ecologica da potenziare';
- green way di livello regionale (percorso da Mango per Neive e quindi verso Treiso/Tre Stelle) e circuito di interesse fruitivo (Castagnole, Neive, Neviglie) legati alla rete storico-culturale;
- ferrovia verde coincidente con la linea ferroviaria attualmente dismessa Alba-Castagnole delle Lanze;
- meta (Neive) del sistema di valorizzazione del patrimonio storico-culturale (n. 6 sistema dei castelli e dei beni della Val Bormida, Langhe . Roero, Monferrato).

L'area in Variante, seppure prossima alla fascia fluviale del Torrente Tinella, non si interfaccia con specifiche componenti della rete di connessione paesaggistica.

La stessa tavola individua anche i **siti Unesco** di recente istituzione, che in particolare per Neive riguardano la Core zone del Barbaresco e la buffer zone. La buffer zone invece interessa l'intero territorio comunale.

Come già anticipato, le norme del PRG in vigore erano state adeguate alle indicazioni regionali ai fini della candidatura Unesco nel 2011 mediante apposita Variante di PRG.

Nel successivo capitolo vengono operate le verifiche di coerenza con le Linee guida per il Sito Unesco.

In sintesi non si evidenziano incompatibilità con il PPR rispetto all'area di Variante sita in loc. Boglietto.

Per quanto riguarda la seconda area in loc Serragrilli, interessata da perfezionamento normativo, in ragione dei contenuti della modifica, analogamente non si rilevano interferenze con le indicazioni del PPR.

4.2.3 PPR- art.33 - Sito Unesco Paesaggi vitivinicoli del Piemonte : Langhe, Roero e Monferrato'

Il territorio comunale ricade in Buffer zone Unesco 'Paesaggi vitivinicoli del Piemonte : Langhe, Roero e Monferrato' (di cui alla tavola 5 del PPR) e quindi ricade nei disposti dell'art. 33- Luoghi ed elementi identitari delle NTA del PPR. In particolare per Neive le aree riconosciute riguardano la *Core zone del Barbaresco* e la *Buffer zone* che interessa l'intero territorio comunale.

Come già detto, le norme del PRG in vigore erano state adeguate alle indicazioni regionali (DGR 13582-40 del 16/03/2010) ai fini della candidatura Unesco nel 2011 mediante apposita Variante di PRG. Ovviamente il PRG dovrà ottemperare, una volta che il PPR sia approvato, all'adeguamento necessario alle normative riviste e perfezionate dallo strumento sovraordinato. Tuttavia le norme attuali di PRG sono già state definite per queste aree in ordine alle indicazioni della Regione in fase di Candidatura ovvero agli '**Indirizzi normativi**' di cui alla DGR 13582-40 del 16/03/2010. In particolare per l'area di variante che ricade all'interno delle aree urbane il PRG prevedeva già al comma 6) dell'art 23bis -AREE DEI 'PAESAGGI VITIVINICOLI TIPICI DEL PIEMONTE' PER LA CANDIDATURA UNESCO per le buffer zone, quanto segue:

.....

in buffer zone vigono integralmente le singole norme per le diverse aree riconosciute dal Piano. Tutti gli interventi dovranno attenersi rigorosamente agli indirizzi ad ai criteri di cui alle "Istruzioni di salvaguardia ambientale" allegate al PRG.

In seguito la Regione con la DGR 30/9/2013, n. 34-6436- *Candidatura UNESCO "I Paesaggi vitivinicoli del Piemonte: Langhe-Roero e Monferrato"-Specificazioni sulla protezione della buffer zone*, aveva definito le prime misure che garantiscono la protezione della *buffer zone* fornendo alle Amministrazioni comunali gli elementi utili per la redazione delle nuove varianti urbanistiche e per il rilascio di provvedimenti autorizzativi per le trasformazioni paesaggistiche nelle buffer zone del progetto di candidatura. Tali misure demandano ai comuni :

- di valutare le previsioni e prescrizioni degli strumenti sovraordinati PTR,PPR, PTP nonché la manualistica di riferimento al fine di:
 - garantire la tutela delle visuali dalla *buffer zone* alla *core zone* e viceversa,
 - garantire che le nuove costruzioni rispettino un alto livello qualitativo sia come inserimento nel contesto sia come materiali da costruzione.
- di sottoporre - alla Commissione locale per il paesaggio gli interventi soggetti al rilascio del permesso di costruire che possano interferire con gli obiettivi di cui sopra e/o alla Commissione Regionale per gli insediamenti d'interesse storico-artistico, paesaggistico o documentario gli interventi di cui all'art. 3 della L.R. 32/2008 che possano interferire con gli obiettivi di cui sopra. A tal fine è opportuno che gli elaborati progettuali relativi agli interventi, riportino contenuti analoghi a quelli previsti dalla relazione paesaggistica di cui al DPCM 12-12-2005.

Con l'approvazione e l'entrata in vigore del PPR, si deve specificare quanto segue:

- il PPR riconosce i Siti (*core zone*) e le relative aree esterne di protezione inseriti nella lista del Patrimonio mondiale dell'Unesco (*buffer zone*) come ambiti meritevoli di salvaguardia, ai sensi dell'articolo 135, comma 4, lettera d. del Codice. Devono quindi essere applicate le 'direttive' dell'art.33 comma 4) con specifico riferimento alle buffer zone, in cui ricade l'area di Variante e le 'prescrizioni' del comma 6) fuori dalla 'core zone', mentre in relazione alla presenza del vincolo di cui all'art 142 c.1 lett.c) è prevista in sede di intervento la Relazione paesaggistica.
- la normativa di cui all'art. 33 individua come 'direttiva', l'obbligo da parte dei comuni interessati della specifica della '*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 delle tipologie edilizie, delle tecniche costruttive, dei materiali e degli altri caratteri tipizzanti che connotano il patrimonio costruito, con particolare riferimento alle modalità di realizzazione di eventuali nuove costruzioni e infrastrutture*. Tale direttiva presuppone quindi una revisione dello strumento urbanistico non di tipo parziale, ma strutturale in adeguamento al PPR.
- il perfezionamento dell'art '33 - Luoghi ed elementi identitari' ha peraltro provveduto a normare l'area del sito Unesco 'Paesaggi vitivinicoli del Piemonte : Langhe, Roero e Monferrato. Sono state quindi definite le norme relative alle core zone , e per le buffer zone in cui ricade l'area in oggetto. In specifico viene prescritto al comma 6) che '*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 con DGR n. 26-2131 del 21 settembre 2015, come riferimento per gli strumenti urbanistici ed edilizi dei comuni ricadenti in tali ambiti, allo scopo di consolidare la rete di tutela esistente, e finalizzate a:*
 - a. mantenere l'uso agrario e in particolare vitivinicolo del territorio, in continuità con la tradizione storica colturale locale;*
 - b. tutelare i luoghi del vino, quali i vigneti, i manufatti legati alla coltivazione e produzione viticola e alla*

vinificazione (cascine, ciabot, cantine, ecc.), i luoghi e gli spazi pubblici per la commercializzazione dell'uva e del vino;

c. conservare e valorizzare il patrimonio edilizio storico, rurale e urbano, e le trame insediative;

d. tutelare i siti e i contesti di valore scenico ed estetico e le visuali, con particolare attenzione ai rapporti visivi fra buffer zone e core zone e alla conservazione dei profili paesaggistici e delle linee di crinale collinari;

e. mantenere l'immagine articolata e plurale del paesaggio vitivinicolo piemontese;

f. garantire un alto livello qualitativo degli interventi edilizi;

g. riqualificare e valorizzare le aree compromesse, mitigando gli elementi di detrazione visiva, con particolare attenzione alla valorizzazione degli assi viari di accesso alla core zone.

In relazione alla presente Variante la finalità volta al consolidamento della rete di tutela può quindi essere ricondotta agli obiettivi di cui alla lettera f), sulla qualità degli interventi edilizi, ed alla lettera g) relativamente alle operazioni di riqualificazione di aree compromesse e di mitigazione degli elementi di detrazione esistenti. In funzione di tali finalità la Variante, seppure volta alla trasformazione di aree in zona urbana, appare in linea con le 'prescrizioni' dell'art. 33 comma 6 del PPR.

E' necessario aggiungere che, ai sensi del c.8) dell'art.46- Adeguamento al Ppr, le Varianti parziali devono rispettare quanto segue: *'Dall'entrata in vigore del Ppr, ai sensi dell'articolo 143, comma 9 del Codice, le prescrizioni del Ppr sono immediatamente prevalenti sulle previsioni degli strumenti di pianificazione eventualmente difforni, e anche in assenza dell'adeguamento di cui ai commi 1 e 2 del presente articolo, ogni variante apportata agli strumenti di pianificazione deve essere coerente e rispettare le norme del Ppr limitatamente alle aree da essa interessate'*.

In tal senso si è ritenuto coerente con i principi della pianificazione sovraordinata e con le indicazioni della Provincia, rispondere alla 'direttiva' di cui all'art 33. c4) ed alle 'prescrizioni' di cui al comma 6) per le parti di cui in oggetto, nonchè naturalmente di rispettare le indicazioni di PRG di cui al citato art.23bis comma 6).. Quindi le norme previste per il sito oggetto di Variante hanno tenuto conto delle indicazioni di cui all'art 33 in base alle indicazioni delle Linee guida nonchè delle "Istruzioni di salvaguardia ambientale" allegate al PRG.

Segue l'illustrazione dell'applicazione delle Linee Guida regionali.

Applicazione delle Linee guida operative

L'art.33 al c.6 del PPR rinvia alle *Linee guida operative, predisposte dalla Giunta regionale* che sono state approvate con la DGR 26-2131 del 21/9/2015 (Sito UNESCO "I paesaggi vitivinicoli del Piemonte: Langhe-Roero e Monferrato". Approvazione delle Linee guida per l'adeguamento dei Piani regolatori e dei Regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il Sito UNESCO).

Le linee guida in particolare approfondiscono e specificano i contenuti della D.G.R. n. 34-6436 del 30 settembre 2013 per le buffer e le core zone.

Partendo da tali presupposti normativi ed in relazione alla tipologia della presente Variante di tipo parziale e puntuale, si è quindi verificata la coerenza della Variante in base alla rispondenza agli *Obiettivi da perseguire* individuati nelle *Linee guida* ed alla conseguente coerenza delle azioni normative previste dalla Variante.

Chiaramente non trattandosi di una revisione dello strumento urbanistico, le valutazioni e la selezione degli obiettivi sono stati adattati alla specificità dell'oggetto in assenza di analisi estese a tutto il territorio comunale. Sono quindi risultati rilevanti gli obiettivi che vengo evidenziati a seguire. In relazione agli obiettivi vengono poi indicate le azioni di tipo normativo e che la Variante propone e che verranno verificate in termini puntuali al successivo capitolo 3.

OBIETTIVO 1 - mantenimento dell'uso agrario e vitivinicolo del territorio in continuità con la tradizione storica colturale locale, in equilibrio con le componenti naturali -1.b) tutela del sistema idrogeologico e geomorfologico; protezione del suolo dall'impermeabilizzazione, dall'erosione e da forme di degrado legate alle modalità colturali

indicazioni generali

- a. perseguire la conservazione e il mantenimento del reticolo idrografico superficiale necessario alla corretta regimazione delle acque superficiali, il sistema dei pozzi, le sorgenti, la viabilità minore e le trame agricole;
- b. limitare gli interventi di trasformazione del suolo che comportino impermeabilizzazione;
- c. lungo i corsi d'acqua, ferme restando le prescrizioni del PAI e del PTA, conservare le specie vegetali autoctone che contornano rii, scarpate a pendenza elevata, sorgenti, torrenti e corsi d'acqua e zone umide, limitare gli interventi trasformativi che possano danneggiare i fattori caratterizzanti il corso d'acqua e interferire con le dinamiche evolutive del corso d'acqua e dei connessi assetti vegetazionali.

indicazioni per le prescrizioni

- c. trasformazioni che interessano i corsi d'acqua devono garantire la conservazione dei complessi vegetazionali naturali che li caratterizzano, anche attraverso la ricostituzione della continuità ambientale del fiume e il miglioramento delle

- sue caratteristiche paesaggistiche e naturalistico-ecologiche.
- d. interventi finalizzati alla protezione delle sponde e dei versanti devono essere realizzati utilizzando prioritariamente tecniche di ingegneria naturalistica, tenendo conto della morfologia dei luoghi.
 - e. condotti di drenaggio delle acque devono essere ricondotti in un corpo ricettore adeguato, nel rispetto del sistema idrografico esistente.



Azioni normative proposte dalla Variante

- indicazioni specifiche per il contenimento delle superfici impermeabili
- individuazione di aree di compensazione e riqualificazione in concomitanza della fascia fluviale esternamente all'area
- indicazioni specifiche sul sistema di drenaggio e raccolta delle acque superficiali con particolare attenzione agli sversamenti nel suolo

OBIETTIVO 4 tutela dei contesti di valore scenico ed estetico e delle visuali, con particolare attenzione ai rapporti visivi fra buffer zone e core zone - 4.a) conservazione e valorizzazione dei belvedere e delle visuali da punti e strade panoramiche, assi prospettici e fulcri visivi, anche con riferimento al mantenimento dei rapporti visivi tra core zone e buffer zone

indicazioni generali

Occorre verificare la compatibilità delle previsioni del Prg in funzione della loro "sensibilità visiva" derivante dalla "carta della sensibilità visiva" e quindi definire le misure di attenzione da osservarsi nella progettazione e costruzione di edifici, attrezzature, impianti e infrastrutture e nella gestione e manutenzione della vegetazione d'alto fusto o arbustiva, in riferimento:

- a. al controllo dell'altezza e della sagoma degli edifici, degli impianti, della vegetazione e di ogni altro elemento interferente con le visuali, con particolare attenzione alle strade di crinale e di costa;
- b. alla conservazione e valorizzazione degli assi prospettici e degli scorci panoramici lungo i tracciati stradali di interesse storico documentario o paesaggistico ambientale, evitando la formazione di barriere e gli effetti di discontinuità che possono essere determinati da un non corretto inserimento paesaggistico di elementi e manufatti

indicazioni per le prescrizioni

Occorre verificare le possibili interferenze con:

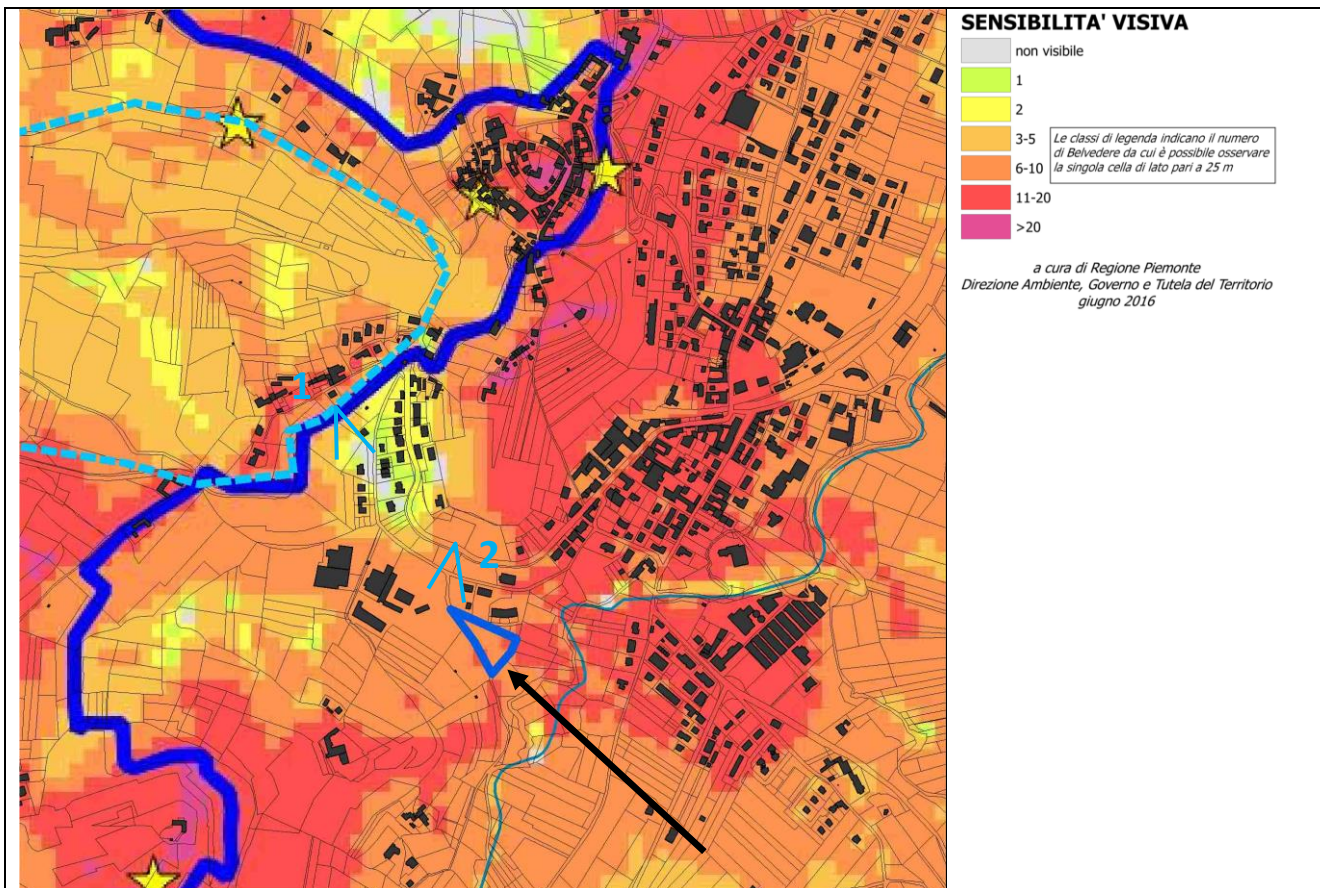
- a. le visuali aperte dai principali punti di osservazione del paesaggio, frapponendo ostacoli visivi;
- b. l'apertura visiva lungo i percorsi panoramici, con l'inserimento di barriere e effetti di discontinuità lungo la viabilità panoramica (rotatorie, sovrappassi);
- c. le assialità prospettiche e i fulcri visivi, con l'inserimento di ostacoli visivi lungo l'asse;
- d. l'emergenza del fulcro visivo;
- e. la preesistente percezione visiva dalle strade e dai punti panoramici;
- f. la relazione visiva tra core zone e buffer zone.

La verifica operata tenendo conto della cartografia regionale disponibile (Carta della sensibilità visiva redatta per il sito Unesco) evidenzia un livello medio di intervisibilità dell'area. Rispetto al dato 'grezzo' derivato dalla morfologia delle aree e dal posizionamento dei punti di vista, la verifica ha necessariamente tenuto conto del contesto insediativo complessivo esistente (vedi immagine fotografica dalla strada panoramica SP3 in direzione Treiso sopra, ed anche repertorio fotografico al capitolo 3). Ne deriva la sostanziale e pregressa compromissione del fondovalle verso il t.Tinella, elemento che non autorizza scelte inopportune, ma che necessariamente diversifica il fondovalle di Boglietto da altre situazioni di maggiore integrità paesistica e ambientale. Dal ragionamento discende quanto segue.



Azioni normative proposte dalla Variante

- indicazioni specifiche per l'intervento edilizio, che dovrà rispettare Regolamento edilizio e Istruzioni di salvaguardia ambientale (*documento integrativo del RE in vigore dal 2002 che specifica le modalità di inserimento ambientale e tipologico per la progettazione edilizia valido su tutto il territorio*), con particolare attenzione alla distribuzione volumetrica ed alla tipologia edilizia, all'inserimento paesistico-ambientale nel contesto, alle visuali dalla provinciale SP3, alla scelta di materiali (trasparenze e colori) anche ai fini della tutela dell'avifauna,
- limitazione delle altezze,
- verifica della compatibilità paesaggistica ed ambientale prevista ai sensi di legge che deve trovare puntuale ed esplicito riscontro negli elaborati progettuali riportando i contenuti previsti dalla relazione paesaggistica di cui al DPCM 12-12-2005



carta della sensibilità visiva aree Unesco (Regione Piemonte con rielaborazione base). Individuata in azzurro a tratteggio la viabilità Panoramica –provinciale SP3



vista n. 1 dalla SP3 verso la località Boglietto (individuata la posizione dell'area con freccia)



vista n. 2 dell'area dalla SP3 tratto immediatamente a monte dell'area

OBIETTIVO 4/4b: Corretto inserimento visivo di edifici, attrezzature, impianti e infrastrutture;5a) mantenimento dell'immagine articolata e plurale del paesaggio vitivinicolo piemontese, quale espressione della cultura regionale e delle culture locali

Indicazioni generali

- a, mantenimento della leggibilità dei profili paesaggistici (linea di crinale, profilo collinare e bordo costruito di evidenza riconosciuta);
- b. mantenimento della riconoscibilità dello skyline urbano e degli elementi caratterizzanti i profili dell'edificato evitando effetti di occultamento, ponendo limiti di altezze per il nuovo edificato, regolamentando i caratteri delle coperture e degli elementi accessori alle coperture;
- c. impiego di coloriture e materiali idonei ad assicurare il migliore inserimento visivo dei manufatti, attraverso la predisposizione/revisione di uno specifico piano del colore rispettoso delle tecniche tradizionali e delle cromie locali;
- d. mantenimento dell'integrità delle formazioni vegetazionali che connotano la scena, con particolare attenzione alla continuità della copertura boschiva e ai viali alberati di impianto storico;
- e. reintegro di siepi e filari campestri, con particolare attenzione agli effetti di quinta visiva.

Indicazioni per prescrizioni

- d. deve essere garantito il corretto inserimento dell'edificato nel profilo collinare; in particolare, qualsiasi intervento deve disporsi secondo l'andamento delle curve di livello, senza modificazioni della morfologia.
- e. in assenza di uno specifico piano del colore devono essere impiegate unicamente coloriture appartenenti alla gamma delle terre.



Azioni normative proposte dalla Variante

- contenimento delle altezze
- indicazioni specifiche per progettazione e sistemazione delle fasce di bordo e delle fasce di mitigazione previste dalla normativa vigente, con previsione di messa a dimora di un filare arboreo utilizzando esclusivamente specie arboreo-arbustive autoctone, escludendo specie esotiche ed ornamentali (DGR 46-5100/2012).
- convenzionamento per la realizzazione contestuale agli interventi di area di compensazione, non frammentata, da destinarsi a bosco e/o tartufaia, di dimensione non inferiore ai 5000 mq da reperirsi in continuità con la fascia del t. Tinella su aree disponibili e in proprietà, con le indicazioni di cui al punto precedente,
- esclusione di qualsiasi tipo di intervento trasformativo relativo alla funzionalità del reticolo idrografico minore e all'assetto delle canalizzazioni agricole in entrambe le aree e limitazione delle rimodellazioni del terreno alle sole sistemazioni dell'assetto attuale

OBIETTIVO 6/6A contenimento del consumo di suolo e alto livello qualitativo degli interventi edilizi in ambito urbano

indicazioni generali

Occorre operare per :

- a. contrastare il fenomeno della dispersione insediativa contenendo il consumo del suolo;
- c. garantire che gli interventi di completamento e di sviluppo urbanistico tengano conto dei seguenti aspetti: porte urbane, ambiti di ingresso alle parti compatte o centrali del tessuto urbano lungo assi di penetrazione, per le quali vanno valorizzati gli spazi e gli elementi esistenti o formati nuovi spazi di filtro tra interno ed esterno; bordi urbani, intesi come elementi o fasce che definiscono i confini dell'edificato da consolidare attraverso un disegno del profilo urbano riconoscibile e congruente con gli aspetti geomorfologici o naturali strutturanti l'insediamento;
- d. garantire che nelle nuove edificazioni siano utilizzate tipologie, materiali e cromie compatibili con i caratteri e i valori paesaggistici dell'ambito oggetto di intervento.

indicazioni prescrittive

All'interno delle aree insediative esistenti, comprese nei piani regolatori vigenti sono consentiti, se ammessi dagli strumenti urbanistici vigenti – punto **d.** nuovi interventi di completamento, esclusivamente nei lotti interclusi già parzialmente edificati su almeno due lati, ovvero se con funzione di delimitazione del bordo urbano, evitando ogni incremento o ampliamento del bordo edificato storicamente consolidato e la chiusura di varchi e di porte urbane.



Azioni normative proposte dalla Variante

- scelta della localizzazione del completamento in funzione dei criteri di cui sopra, ovvero nei limiti dell'area urbana compromessa
- contenimento di ulteriori consumo di suolo con l'obiettivo di un razionale compattamento dell'insediamento esistente ed della limitazione del rapporto di copertura

- esclusione di nuove infrastrutture viabilistiche,
- attenzione specifica allo smaltimento dei reflui e delle acque meteoriche
- indicazioni specifiche per l'inserimento paesistico e ambientale (di cui all'obiettivo 4).

Obiettivo trasversale: mitigazione di eventuali impatti pregressi e riqualificazione delle aree e dei manufatti : a) mitigazione e riqualificazione di aree agricole e naturali compromesse; b) mitigazione e riqualificazione di elementi di detrazione visiva di tipo puntuale, lineare e areale (manufatti ed edifici, piazze e spazi pubblici, aree commerciali e industriali, infrastrutture viarie o aeree, impianti tecnologici)

indicazioni generali

Occorre

- promuovere la riqualificazione e il recupero delle aree agricole degradate, in quanto abbandonate o compromesse da interventi non compatibili , e il recupero delle condizioni di naturalità e di biodiversità.
- riqualificare e/o mitigare le aree che contengono elementi di detrazione visiva, prioritariamente tenendo conto delle loro posizione in relazione alla carta della sensibilità visiva;

indicazioni per le prescrizioni

Ogni intervento sugli elementi censiti deve essere assoggettato a una progettazione unitaria che ponga particolare attenzione a dimensione, colore e forma, sistemazioni del verde, controllo dell'inquinamento luminoso, anche mediante interventi di ristrutturazione urbanistica.



Azioni normative proposte dalla Variante

- scelta della localizzazione in favore del recupero di area degradata di frangia urbana
- indicazioni in funzione della sensibilità visiva rilevata ,
- indicazioni specifiche per l'inserimento paesistico e ambientale (di cui sopra

Si rimanda quindi la capitolo 6.3 per l'illustrazione delle modifiche normative introdotte.

4.2.4 PTP Piano Territoriale Provinciale di Cuneo

Il PTP di Cuneo è approvato dal marzo 2009. Il PTP di Cuneo organizza la propria struttura in stretta sintonia con l'articolazione del PTR/1997, pur introducendo alcuni elementi di innovazione e molti di approfondimento alla parte strategica.

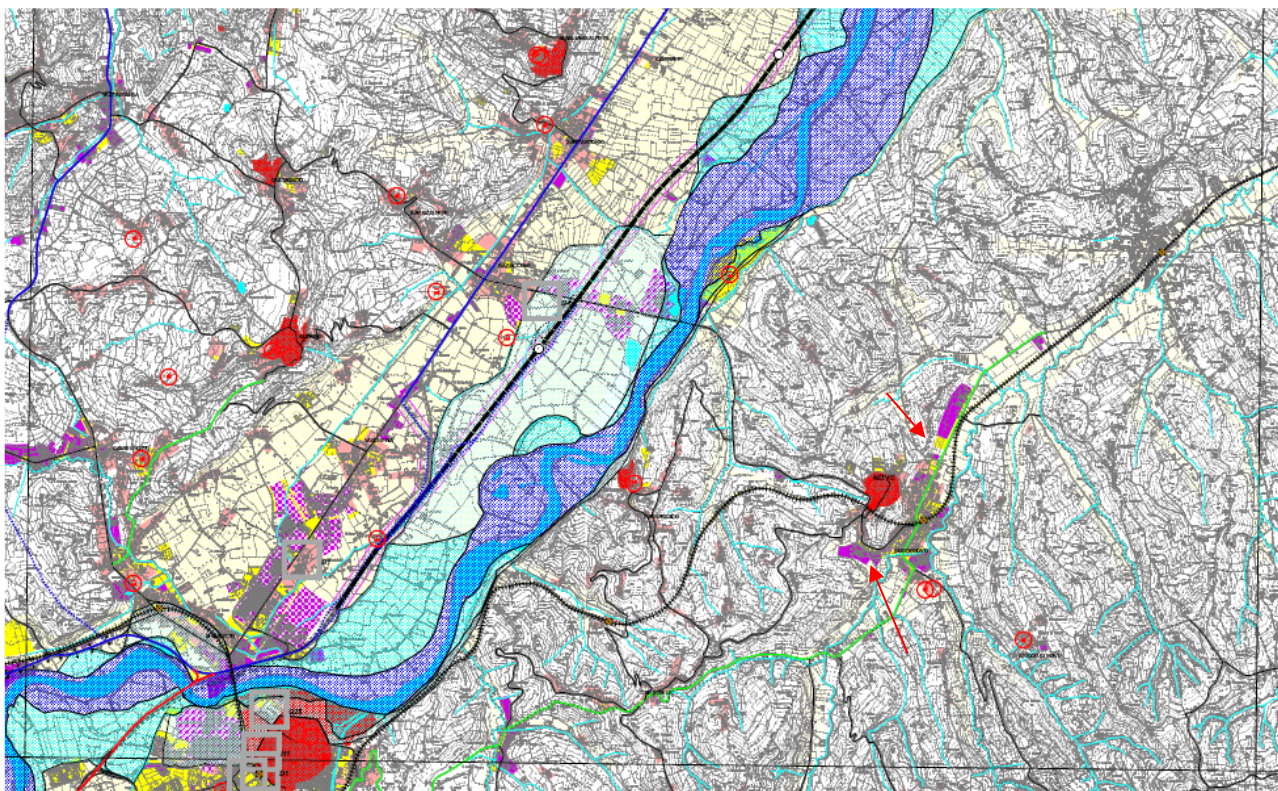
La tavola del PTP relativa agli Indirizzi di Governo del Territorio (IGT) individua alcuni altri temi specifici ovvero:

- l'area del centro storico;
- i beni puntuali di interesse storico culturale relativi a: Pieve di Santa Maria del Piano, la Chiesa del Bricco di Neive, un bene afferente all'archeologia industriale in fascia Tanaro;
- l'area di interesse naturalistico afferente al Biotopo di interesse regionale denominato Stagni di Neive localizzata sempre in sponda Tanaro;
- l'asse di fruizione rurale e montana dato dalla viabilità di collegamento con Alba per Tre Stelle (Treiso), individuato come "viabilità esistente per la fruizione rurale e montana" dal PTP

Per quanto riguarda le aree di cui sopra si precisa quindi che il PRG vigente di Neive riconosce normativamente e cartograficamente le emergenze dei diversi temi citati, che ricadono quindi in specifiche voci normative (il centro storico CS art. 30 NTA, i beni storico-culturali puntuali art.23, strade panoramiche art.24.2).

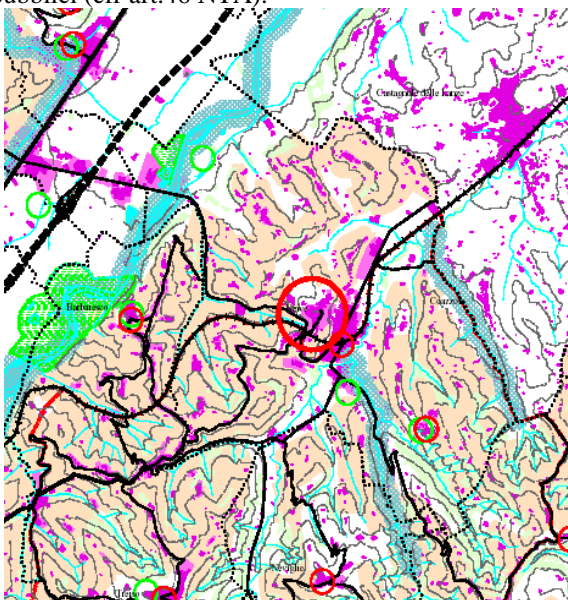
Anche nel caso del Biotopo degli stagni di Neive, il PRG opera un'individuazione precisa. Il sito ricade in aree di elevato interesse naturalistico (art.27 NTA) del PRG soggette a specifiche tutele. Il biotopo regionale degli Stagni di Neive ricade nella categoria R dell'art. 2.9 del PTP (riferimento 14.R) e come tale è soggetto in via di indirizzo a detta normativa: si precisa in tal senso che le aree in oggetto sono già di proprietà pubblica, sono soggette alla citata normativa restrittiva e soprattutto non ricadono nelle aree oggetto di Variante.

Per quanto riguarda il bene puntuale in fascia Tanaro, il riconoscimento non risponde ad alcun oggetto edilizio o bene puntuale esistente e come tale non trova riscontro nel Piano.



Stralcio cartografia del PTP di Cuneo – Carta degli indirizzi di governo del territorio - IGT
(le frecce individuano la localizzazione delle due aree interessate dalla variante)

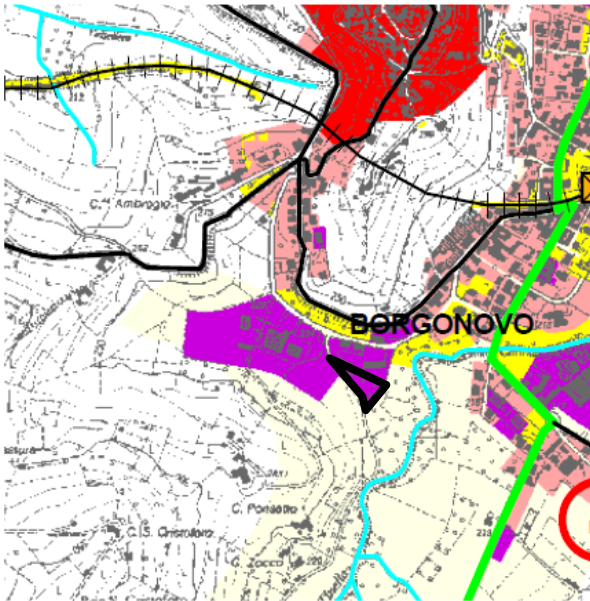
Analogamente, dalla carta dei caratteri territoriali e paesistici (CTP), di seguito riprodotta in stralcio, non emergono ulteriori elementi sostanziali che non siano già riconducibili alle specifiche precedenti. Si precisa tuttavia che rispetto alle fasce fluviali, di cui alle tutele previste dal Codice dei Beni culturali e paesistici (ex fasce Galasso), si tratta di riconoscimenti di legge. Su dette fasce nel merito è stato operato un più attento riconoscimento, da parte del PRG vigente, che ha portato, già in sede di Variante di adeguamento al PAI (2008), alla definizione e all'introduzione di fasce anche per il Torrente Tinella (escluso dal PTP), alla modifica delle fasce del Tanaro in relazione ad intervenute variazioni del Piano Fasce, oltreché all'individuazione di puntuali tutele, già operanti con il PRG vigente, sugli altri corsi d'acqua pubblici (cfr art.46 NTA).



Stralcio cartografia del PTP di Cuneo – Carta dei caratteri territoriali e paesistici- CTP

Trattandosi con la presente Variante Parziale di una modifica puntuale viene quindi specificato che, per quanto riguarda il dimensionamento e l'organizzazione del sistema dei servizi, non si introducono modifiche all'assetto generale del Piano, ovvero modifiche tali da trasformare l'apparato normativo vigente o che varino la capacità insediativa teorica del

Piano vigente.



Dettaglio della tavola precedente con individuazione dell'area di Variante a)

Come visibile dallo stralcio l'area ricade in zona a 'dominante costruita' di tipo produttivo, dalla tavola IGT , quindi in linea con le indicazioni della Variante.

Inoltre il territorio di Neive non è interessato da previsioni relative ad infrastrutture di nuova individuazione, ed in tal senso non risulta quindi soggetto alla salvaguardia. L'unico asse infrastrutturale di rilievo che ricade in detta categoria è infatti l'asse autostradale Asti-Cuneo, che per quanto riguarda il territorio comunale è, a tutti gli effetti, esistente e in funzione ma non viene coinvolto dalla Variante

Nel complesso quindi, rispetto alla documentazione disponibile del Piano Territoriale Provinciale di Cuneo, non risultano incompatibilità in relazione alle ipotesi prefigurate dalla presente Variante ne per l'area di loc. Boglietto, ne per loc Serragrilli.

5. TERMINI DI ESPLETAMENTO DELLE PROCEDURE DI VAS E DELLA L.R.40/98

In relazione al Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e s.m.i. ‘Norme in materia ambientale’ (Suppl. alla G.U. n. 88 del 14 aprile 2006) che prevede la redazione della Valutazione ambientale strategica ‘VAS’, si specifica che, ai sensi della recente modifica alla LR56/77 di cui alla LR17/13, non sono più previste cause di esclusione dal processo di VAS, quindi la presente Variante è stata sottoposta a ‘Verifica di assoggettabilità’.

L’amministrazione di Neive ha operato quindi la fase di “verifica preliminare”, fase iniziale di verifica per la procedibilità della VAS, di cui all’art.7 c.4) e c.5) del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e s.m.i. “Norme in materia ambientale” che recitano:

.....

4. I piani e i programmi di cui al comma 2 che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e le modifiche dei piani e programmi di cui ai commi 2 e 3 che siano già stati approvati sono sottoposti a valutazione ambientale strategica solo se possono avere effetti significativi sull'ambiente.

5. Ai fini dell'applicazione dei commi 3 e 4, l'autorità competente all'approvazione del piano o del programma deve preliminarmente verificare se lo specifico piano o programma oggetto di approvazione possa avere effetti significativi sull'ambiente secondo i criteri di cui all'Allegato II alla parte seconda del presente decreto. Analoga verifica deve essere eseguita quando si tratti di approvare una modifica di un piano o programma già approvato.

L’autorità competente, in questo caso il Comune, doveva quindi procedere alla consultazione ai sensi del comma 6:

6. Nell'esame dei singoli casi e nella specificazione dei tipi di piani e di programmi di cui al comma 2 devono essere consultate le altre autorità che, per le loro specifiche competenze ambientali, possono essere interessate agli effetti sull'ambiente dovuti all'applicazione del piano o del programma oggetto d'esame.

La verifica di assoggettabilità di detta Variante è stata operata, mediante procedura ‘sequenziale’ (DGRn.25-2977/2016), in base ai criteri di cui all’Allegato I - “Criteri per la verifica di assoggettabilità di piani e programmi di cui all’art.12” del D.Lgs. n.152/06, come modificato dal Dlgs n. 4/08. Si è tenuto conto anche dei criteri di riferimento espressi dalla L.R.40/98 in relazione sia al concetto di ‘sostanzialità’ delle modifiche introdotte dallo strumento urbanistico (di cui al punto 3-‘ambito di applicazione’ Circ.PGR 13 gennaio 2003, n. 1/PET), al fine circostanziare al meglio le modifiche che la presente Variante intende introdurre.

La procedura della Variante parziale implica, ai fini del processo di VAS, la determinazione dell’autorità competente per la VAS che risulta individuata ai sensi del Dlgs 152/06 *nell’Amministrazione preposta all’approvazione dello strumento*. Essendo quindi il Comune il soggetto che approverà la Variante, l’autorità competente per la VAS, è quindi l’Amministrazione comunale. Tuttavia poiché il comune di Neive non è dotato al proprio interno di *‘struttura con specifica competenza in materia di tutela, protezione e valorizzazione ambientale, istituita ai sensi della normativa regionale vigente’*, si è avvalso per la presente Variante di un Organo tecnico esterno che è stato appositamente individuato e designato .

Il documento di Verifica è stato quindi sottoposto preventivamente all’esame degli Enti competenti in materia ambientale attraverso la raccolta dei relativi pareri che sono stati protocollati come segue:

- Provincia di Cuneo— Settore gestione risorse del territorio del 6/12/2017
- Arpa agenzia regionale per la protezione dell’ambiente-struttura complessa ‘Dipartimento di Cuneo (Piemonte sud-ovet) Struttura semplice –attività di produzione- prot. 96393 7/11/2017
- ASL CN2 Dipartimento di prevenzione S.O.C. igiene e sanità pubblica-sede Alba -Bra del 22.11.2017

Il parere dell’Organo tecnico comunale incaricato è stato consegnato nel giugno 2018.

I citati pareri sono allegati, insieme al parere dell’Organo Tecnico Comunale al termine della presente relazione .

5.1 Pareri degli enti con competenze ambientali

Segue la sintesi dei pareri pervenuti con le risposte argomentate relative al recepimento o meno delle indicazioni e/o prescrizioni individuate dagli Enti.

5.1.1 Arpa agenzia regionale per la protezione dell’ambiente

L’Arpa a seguito dell’analisi della documentazione pervenuta ritiene di escludere la Variante dalla Valutazione Ambientale. Nel parere sottolinea comunque alcuni aspetti ed in specifico:

1. -richiede l’ottemperanza delle indicazioni riportate nelle ‘Linee guida per le aree produttive ecologicamente attrezzate’ della Regione Piemonte (2009),
2. -ritiene necessario prevedere oltre alla compensazione per la perdita di produttività del suolo in classe II anche delle compensazioni per la perdita dei servizi ecosistemici,
3. -richiede l’integrazione delle indicazioni/prescrizioni delle NdA del PRG con la previsione di riduzione

- dell'impermeabilizzazione delle superfici scolanti adottando pavimentazioni permeabili, particolarmente indicate in cortile, marciapiedi, parcheggi, prevedendo l'uso di manto bituminoso solo nei luoghi con maggior frequenza di passaggio,
4. -ricorda che il Dlgs 152/2006 art 157 pur dando la facoltà agli enti locali di realizzare le opere necessarie per provvedere all'adeguamento del servizio idrico in relazione ai piani urbanistici e alle concessioni per nuovi edifici in zone già urbanizzate , prescrive che venga precedentemente richiesto il parere di compatibilità con il piano d'ambito reso dall'autorità d'ambito e che venga stipulata apposita convenzione con il soggetto gestore del servizio medesimo a cui saranno affidate le opere realizzate,
 5. -rimanda alla normativa vigente per le implicazioni di carattere idrogeologico e geomorfologico delle trasformazioni proposte,
 6. -rimanda alla normativa vigente per le implicazioni di carattere sanitario,
 7. -ricorda che ai sensi del Dlgs 152/2006 art 12 c.5) devono essere comunicate ad Arpa le conclusioni del procedimento di verifica preventiva e le motivazioni del non esperimento della valutazione e le prescrizioni ritenute necessarie.

Prendendo atto del parere pervenuto, si argomenta come segue:

1) Le APEA, ovvero le *aree produttive ecologicamente attrezzate*, sono state previste dalla normativa regionale del PTR all'art.21 per *'gli insediamenti per le attività produttive'*. Il disposto del PTR le richiama al comma 7), quando definisce le indicazioni per la formazione di nuovi insediamenti produttivi i quali dovranno configurarsi sempre come APEA, ed al comma 9), quando definisce le modalità di intervento per il recupero delle aree produttive dismesse.

Ciò premesso emerge che la normativa richiamata delle Apea non trova applicazione a nostro avviso nella specifica situazione della Variante di PRG, trattandosi in questo caso di una modifica che implica un modesto completamento di un sito produttivo esistente e consolidato e non già un nuovo insediamento, e neppure il recupero di un'area dismessa. Tuttavia si è colta l'intenzionalità sottolineata da Arpa, non tanto nell'applicazione tuot court delle Linee guida, quanto nell'assunzione in sede di pianificazione e di definizione delle norme per l'area produttiva, dei *'criteri'* di compatibilizzazione ambientale che sottendono a tali Linee guida.

In questo senso si precisa che la Variante aveva tenuto conto in sede di definizione delle prescrizioni inserite a livello normativo per l'area di completamento, dei seguenti aspetti derivati dalla citate Linee guida, adattandoli alla situazione specifica:

aspetti di carattere urbanistico-infrastrutturale con attenzione per gli obiettivi specifici pertinenti all'area in oggetto (vedi Linee guida pag.53) ovvero:

- Razionalizzare l'organizzazione degli insediamenti all'interno dell'area: progettare l'area con principi volti al risparmio di suolo e garantire un'idonea urbanizzazione dell'area (nella fattispecie: reti fognarie separate, allacciamento rete potabile e non potabile, reti telematiche, elettriche e gas-metano)
- Migliorare le prestazioni degli edifici in termini di risparmio energetico: utilizzare idonei materiali isolanti nella costruzione dei manufatti
- Integrare l'insediamento nel contesto territoriale e ambientale specifico di riferimento : garantire un'adeguata progettazione urbanistica dell'intervento in termini di coerenza con il tessuto urbanistico circostante e di compatibilità di funzioni, integrazione dei volumi, disegno complessivo dell'area d'intervento, definire un planivolumetrico dell'intervento garantendo l'integrazione dei volumi con ricorso a forme volumetriche e compositive di elevata qualità architettonica in termini di materiali, disegno degli spazi e dei volumi
- Ottimizzare la circolazione interna ed esterna all'area : razionalizzare, in un'ottica complessiva di area, spazi di sosta, di manovra, logistici e parcheggi
- Massimizzare la sicurezza stradale: razionalizzare, in un'ottica complessiva di area, spazi di sosta, di manovra, logistici e parcheggi.

aspetti di carattere architettonico, edilizio e paesaggistico che comprendono i temi dell'habitat e del paesaggio e della qualità dell'edificato con attenzione per gli obiettivi specifici (vedi Linee guida pag.55) ovvero;

- Garantire una buona integrazione dell'intervento con gli elementi del contesto paesaggistico in cui si colloca: garantire una buona percezione paesaggistica; individuare i caratteri principali (viste focali, mete della percezione, etc...) del contesto; privilegiare le attività di completamento e di ricucitura urbana
- Mitigare gli impatti visivi sul paesaggio : realizzare fasce di mitigazione paesaggistica dal punto di vista visivo-percettivo (fasce tampone); minimizzare gli impatti sulle caratteristiche naturali dell'area (aree di drenaggio, impermeabilizzazione del suolo, attraversamento dei corsi d'acqua, movimenti di terra) e prevedere, se del caso, opere di compensazione
- Garantire la sopravvivenza e l'arricchimento della biodiversità: creare corridoi ecologici
- Perseguire una buona qualità architettonica degli edifici: garantire un'adeguata progettazione architettonica che integri gli impianti tecnologici per la produzione di beni o di energia nel disegno complessivo degli edifici

- Garantire buone condizioni di comfort degli spazi esterni: prevedere spazi di mediazione pubblico - privati sul confine dell'insediamento produttivo al fine di garantirne l'utilizzo da parte di utenti esterni; garantire il decoro degli spazi esterni dei singoli lotti.

aspetti di carattere ambientale in cui ricadono le tematiche relative all'acqua, all'aria, al suolo e sottosuolo, all'energia, clima acustico, rifiuti e inquinamento elettromagnetico con attenzione per gli obiettivi specifici (vedi Linee guida pag.57-64) ovvero a seconda delle componenti ambientali:

acqua

- Garantire la sicurezza idrogeologica dell'area : evitare il tombamento di fossi, canali e corsi d'acqua; Realizzare fasce tampone o fasce filtro per garantire l'equilibrio idrogeologico dell'area; minimizzare gli sprechi incentivando il riutilizzo dell'acqua (es. reti fognarie separate)
- Gestire le acque superficiali e sotterranee: evitare l'infiltrazione di sostanze inquinanti nel sottosuolo; ridurre il prelievo di acque di falda e di rete

aria

- Prevenire, controllare e ridurre delle emissioni inquinanti in atmosfera: adottare impianti a bassa emissione inquinante in conformita con le normative vigenti

Suolo e sottosuolo

- Contenere il consumo di suolo: accompagnare il consumo di suolo all'interno con azioni di compensazione volte a favorire il recupero di aree compromesse o di suolo impermeabile esterno all'area; garantire la massima permeabilita superficiale (nelle aree non interessate a carico/scarico merci e non interessate da attivita produttive)
- Controllare le emissioni inquinanti derivanti da sversamenti e contaminazioni: preservare i suoli da contaminazioni e sversamenti accidentali mediante sistemi di prevenzione

Energia

- Ottimizzare l'efficienza energetica : perseguire il risparmio energetico e il contenimento dell'inquinamento luminoso negli ambienti esterni pubblici e privati; ridurre l'energia primaria per riscaldamento e/o raffrescamento e garantire il comfort microclimatico negli ambienti interni, ottimizzando l'isolamento termoacustico ed il riscaldamento del'aria naturale ; utilizzare tecniche costruttive adeguate per una corretta coibentazione interna

Clima acustico

- Garantire un buon clima acustico ambientale esterno ed interno all'area: Garantire il rispetto delle indicazioni del piano di zonizzazione acustica comunale evitando gli accostamenti critici ; Impiegare opere di mitigazione acustica (schermature di contenimento delle pressioni acustiche derivanti dagli impianti produttivi e tecnologici, barriere fonoisolanti, fasce alberate, modellamenti morfologici, utilizzo di asfalti fonoassorbenti, ecc.)

Rifiuti

- Garantire la sicurezza ambientale nella gestione dei rifiuti: ridurre i rischi derivanti dalle azioni di smaltimento dei rifiuti

Non si è invece ritenuto necessario affrontare in specifico gli aspetti di carattere socio-economico in relazione al fatto che si tratta di un completamento modesto di un'azienda in attività ed in fase di consolidamento, quindi non rilevante, se non in termini positivi, sull'economia locale.

Gli obiettivi specifici sono stati quindi valutati in funzione di un'adeguata rispondenza in relazione agli impatti generabili dall'area e ne sono derivate le misure specifiche previste a livello normativo e cartografico.

Le ricadute dell'applicazione sono riscontrabili nel testo normativo riportato al successivo capitolo 3.3.

2) Per quanto riguarda la compensazione per la perdita di servizi ecosistemici, in relazione a quanto riportato nel Rapporto Ispra 2017 "Consumo di suolo - Dinamiche territoriali e servizi ecosistemici" si coglie la sollecitazione proposta dall'Arpa, precisando che a livello piemontese è stato portato avanti da alcuni anni il **Progetto LIFE+ Soil Administration Models 4 Community Profit - SAM4CP**¹(S. Alberico, F. Altobelli, C.A. Barbieri, M. Munafò) che ha provato sviluppare un modello interpretativo e un simulatore digitale volto a supportare la pianificazione territoriale; ovvero a favorire scelte urbanistiche per consentire di contenere il consumo di suolo e di salvaguardare le sue funzioni ecosistemiche². Il simulatore -al momento non più disponibile on-line- era stato 'provato' sull'area in oggetto, avendo così l'opportunità di integrare la valutazione complessiva confrontandosi con parametri generali (a livello nazionale) da rapportare alle specificità territoriali rilevate (quelle di un territorio ad alta produttività agricola, ma di tipo collinare). Il confronto operato esclusivamente in termini analitici e qualitativi ha permesso di far emergere quanto segue:

¹ Progetto finanziato nel quadro del programma LIFE + 2007 - 2013 – Environment, con Capofila: Città metropolitana di Torino e Partner: Politecnico di Torino – Dipartimento Interateneo di Scienze Progetto e Politiche del Territori, ISPRA – Istituto Superiore per la Protezione e la Ricerca Ambientale, CSI Piemonte – Consorzio per il Sistema Informativo, CREA – Consiglio per la ricerca in agricoltura e l'analisi dell'economia agraria,

² Le funzioni ecosistemiche sono date dalla capacità dei processi e dei componenti naturali di fornire beni e servizi che soddisfino, direttamente o indirettamente, le necessità dell'uomo e garantiscano la vita di tutte le specie, definite 'servizi ecosistemici' (SE) dal Millennium Ecosystem Assessment (2005). Il citato progetto SAM4CP ha individuato e analizzato 7 S.E. che appaiono maggiormente minacciati dal consumo di suolo, ovvero la Qualità degli habitat, il sequestro e stoccaggio di carbonio, l'impollinazione, la produzione agricola, la produzione di legname, la mitigazione dell'erosione idrica del suolo, la purificazione dell'acqua

- i dati economici e biofisici utilizzati del simulatore , e cioè dei SE (*Carbonio, Impollinazione, Qualità Habitat, Produzione Agricola, Produzione Legnosa, Purificazione Acqua, Mitigazione Erosione*) considerati, sono molto sbilanciati in relazione ai SE agricoli forniti dai suoli, essendo strutturati in marcato collegamento con le tipologie colturali e la produttività agricola, e forse un po di meno a favore dei SE più strettamente ambientali. Questa notazione rileva specialmente in un caso come il presente, ove sia la perdita che la compensazione di suolo, sono legate in modo prioritario a suoli non interessati dagli usi agricoli, seppure ricadenti in classe II di Capacità d'uso del suolo;
- la simulazione, (non riportata in ragione del livello di sperimentazione proprio del simulatore) ha preso in considerazione sia l'area di trasformazione che l'area di compensazione impostando il confronto tra i valori prima e dopo le trasformazioni proposte dalla Variante. La perdita di valore biofisico (sui 7 parametri di cui sopra) risulta molto modesta per l'area che viene destinata a produttivo come anche contenuta risulta la perdita economica (-0,77€/mq circa per un totale sui 3400 mq interessati di meno di 2700 €);
- interessante risulta anche la simulazione per l'area di compensazione che rispetto ad una conversione verso il bosco (quindi per usi definiti come 'naturalistici') presenta un delta in perdita dal punto di vista economico; ciò dipende esclusivamente dal peso rilevante del valore legato alla produttività agricola, ed al minore valore assunto dagli altri SE che acquistano valori ampiamente positivi.

Deriva, a nostro avviso, che la simulazione, seppure possa sviluppare un utilissimo supporto istruttorio, non può essere l'elemento unico di valutazione, e nello specifico si deve attribuire un peso maggiormente rilevante a:

- ruolo dell'area di compensazione prevista nel quadro della rete ecologica locale e nell'ecosistema fluviale (t. Tinella),
- significato della dimensione della compensazione prevista, nella misura di 5000 mq a fronte dei 3400 mq di area libera in classe II di capacità di uso del suolo che vengono riconvertiti in area produttiva (ovvero in misura pari a circa 1,5 volte la superficie dell'area), quindi significativamente superiore al valore strettamente economico imputabile dai conteggi,
- tipologia della compensazione per usi naturalistici con formazione di area boscata,
- valore integrativo delle misure previste per l'area da convertire a produttivo volte a mitigare le ricadute di perdita di SE.

In tal senso sia le misure mitigative come la consistenza della compensazione prevista dalla norma (con cessione dell'area e formazione di una superficie boscata) si ritengono essere in linea con le indicazioni emergenti sia dagli studi di Ispra che dal progetto applicativo - SAM4CP, senza richiedere ulteriori compensazioni.

3) per quanto riguarda l'integrazione delle indicazioni/prescrizioni delle NdA del PRG con la previsione di riduzione dell'impermeabilizzazione delle superfici scolanti, si ritiene di accogliere il suggerimento modificando come segue la prescrizione normativa:

-uso di pavimentazioni drenanti (pavimentazioni in autobloccanti forati, asfalti o calcestruzzi drenanti di nuova generazione) per le parti pavimentate destinate alla sosta /o con minor frequenza di passaggio .

4) si prende atto dell'indicazione relative all'art 157 del Dlgs 152/2006, che sono demandate alla fase attuativa alle condizioni del Dlgs.

5,6) si prende atto delle implicazioni di carattere idrogeologico e geomorfologico e di quelle di carattere sanitario da cui ovviamente la NdA non prescinde,

7) si prende atto di quanto formalmente previsto dall'iter della Variante ai sensi del Dlgs 152/2006 art 12 c.5) .

5.1.2 Provincia di Cuneo— Settore gestione risorse del territorio

La Provincia ha presentato alcune osservazioni in relazione ai diversi settori preposti al controllo. Ha concluso il parere evidenziando la non necessità di assoggettamento a VAS della Variante.

Fatta eccezione per il settore Viabilità che non presenta competenza specifica sulla proposta di Variante, è emerso quanto segue:

Ufficio protezione civile:

L'ufficio richiama la necessità di coerenza con la normativa per la tutela idrogeologica (Circolare 7Lap) e con il Piano Provinciale di protezione civile.

In entrambi i casi le indicazioni della Variante sono coerenti e non interferiscono con le indicazioni di detti piani.

Ufficio pianificazione

Per l'area Pi2 di Località Boglietto viene rilevata la presenza del vincolo idrogeologico, della classe II di capacità d'uso, della Dlgs 42/04 fasce fluviali, e della buffer zone del sito Unesco .

Non vengono in tal senso espressi in sede di parere giudizi ostatici. Si precisa in ogni caso che le diverse situazioni di vincolo sono affrontate dalla Variante ai capitoli 4.3.3 e 3.3.

Per l'area di via Serragrilli viene rilevata la presenza del vincolo idrogeologico, della classe IV di capacità d'uso. Anche in questo caso non vengono espressi in sede di parere giudizi ostatici. Viene aggiunto che la modifica dovrà essere illustrata in sede di Variante.

Si precisa quindi che la Verifica di assoggettabilità aveva affrontato la modifica al capitolo 1.1 senza introdurre una cartografia specifica trattandosi di una modifica normativa senza ripercussioni. Nella presente Relazione la modifica in oggetto è compiutamente trattata al capitolo 3.3 e visualizzata al capitolo 3.2 della presente relazione.

Ufficio controllo emissioni energia

L'ufficio non presenta osservazioni.

Ufficio Acque

L'ufficio evidenzia la necessità di coerenza con il Piano gestione del distretto idrografico del Po, Piano tutela delle acque della Regione Piemonte, PAI, Dlgs387/2003, DM 10/09/2010. Per tutti i piani citati non sono previste interferenze rispetto alle indicazioni della Variante (vedi anche capitolo 4.3).

Viene inoltre richiesto che in sede di provvedimento conclusivo vengano riprese alcune indicazioni specifiche, richiamate in detto provvedimento e che potranno in parte trovare posto nel disposto normativo. In specifico si richiede:

- *non interferenza con le aree di salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile*: condizione rispettata dall'area di Variante;
- *impossibilità di prevedere la costruzione di captazioni idriche che consentano la comunicazione tra la falda freatica e le falde profonde ai sensi art.2 c.6 LR 30/1996*: indicazione già prevista dalla norma proposta di cui al capitolo 3.3;
- *non interferenza con i diritti delle concessioni legittimamente costituite*: inserito in parere OTC e demandato al comune in sede attuativa;
- *specificazione che lo stoccaggio in cisterna dell'acqua piovana dalle coperture degli edifici e dalle aree terrazzate ai sensi dell'art.,2 DPGR 10/R non sia soggetta al rilascio di concessione di derivazione*: inserito in parere OTC e demandato al comune in sede attuativa;
- *segnalazione della necessità di specificare nelle norme di piano che l'approvazione delle varianti di destinazione d'uso del suolo non determina l'attribuzione di dotazione idrica e che pertanto non può essere utilizzata acqua concessa per un differente uso senza che sia stata richiesta specifica variazione della concessione di derivazione*: indicazione già prevista dalla norma proposta di cui al capitolo 3.3

5.1.3 ASL CN2 dipartimento di prevenzione S.O.C. igiene e sanità pubblica

La ASL CN2 ha presentato alcune osservazioni in relazione pur premettendo la non necessità di assoggettamento a VAS della Variante.

L'ente ha quindi richiesto quanto segue:

- *garantire la sostenibilità della Variante in relazione alla potenzialità ed organizzazione locale di raccolta/smaltimento dei rifiuti, depurazione delle acque reflue, approvvigionamento idrico*: tale indicazione era già recepita a livello normativo come da capitolo 3.3;
- *opportunità di delimitare l'area in particolare sul lato nord, ove si evidenzia la presenza di fabbricati ad uso residenziale, con barriera vegetale perimetrale con finalità di contenimento delle possibili matrici inquinanti (polveri, rumore) e come schermatura paesaggistica*: tale previsione era già ricompresa nel disposto normativo di cui al capitolo 3.3 e viene quindi meglio dettagliata.
- *prevedere idonea sistemazione dell'area al fine di evitare l'eventuale sollevamento di polveri, conseguenti all'attività e/o movimentazione di mezzi pesanti e la formazione di impropri ristagni d'acqua (eliminazione avvallamenti nel terreno, regimazione delle acque di pioggia e di scorrimento nei fossi laterali ecc)*: tale previsione era già ricompresa nel disposto normativo di cui al capitolo 3.3 e viene meglio dettagliata.
- *per tutelare la sicurezza delle persone è opportuno che l'area sia accessibile solo al personale autorizzato (sia in fase di cantiere che in fase di attività)*: la norma prevede già la necessità di una recinzione da realizzare ai sensi dei disposti generali e delle specifiche di cui al capitolo 3.3.

5.1.4 Organo tecnico comunale

L'organo Tecnico Comunale, presi in esame i pareri citati, che escludevano la necessità di assoggettamento alla VAS della Variante, unitamente al Documento tecnico di verifica, ha espresso il parere conclusivo che è stato presentato nel giugno 2018 e verrà deliberato insieme al Progetto Preliminare.

Detto parere esclude la Variante parziale dall'assoggettamento alla VAS.

La deliberazione di adozione ed approvazione dello strumento urbanistico richiamerà esplicitamente, in riferimento alle

fattispecie elencate, la motivazione della mancata attivazione del processo valutativo.

5.2 Verifica di compatibilità acustica

Il Comune di Neive è dotato di piano di classificazione acustica del territorio comunale approvato in via definitiva con DCC n. 30 del 30/11/2005 .

In relazione alla presente Variante si prevedono modifiche che incidano sulla classificazione acustica vigente. La verifica di compatibilità è stata inserita in sede di Verifica di assoggettabilità alla VAS e quindi è stata oggetto di parere dagli enti preposti.

6. VERIFICA DEL BILANCIO DEI SERVIZI, DELLA CAPACITA' INSEDIATIVA E DELLE AREE PRODUTTIVE

6.1 Verifica del bilancio dei servizi

La presente Variante parziale non introduce modifiche maggiorative o riduttive al bilancio attuale delle aree a servizi in relazione ai disposti di cui all'art 17 comma 5 lettere c) e d) della L.R.56/77 e s.m.i..

Viene quindi riportato a seguire il bilancio della aree a servizi del PRG vigente, come variato a seguito della Variante strutturale ai sensi della L.R.1/2007 approvata con DCC n.2 del 7/2/2011 e pubblicata sul BUR n.15 del 14/4/2011, che resta confermato.

Tabella riassuntiva di verifica: dati relativi ai fabbisogni di aree per servizi alla residenza ex. art.21 lettera a) della LR 56/77.

Abitanti previsti	Aree a verde pubblico		Aree a parcheggio		Aree per l'istruzione		Aree di interesse comune		Totali	
	Fabbisogno 12,5 mq/ab	In progetto	Fabbisogno 2,5 mq/ab	In progetto	Fabbisogno 5 mq/ab	In progetto	Fabbisogno 5 mq/ab	In progetto	Fabbisogno	In progetto
4117	51462,5	51810	10292,5	18875	20585	20410	20585	28340	102925	119435
29,00										
ALIQUOTA SERVIZI PER ABITANTE DELLA VARIANTE 29,00 mq										

Repertorio delle aree a servizio degli insediamenti residenziali ex art.21 L.R.56/77

Aree a verde Sv			Aree a parcheggio. Sp			Aree Ss					
codice	Esistenti	Progetto	codice	Esistenti	Progetto	Istruzione			Interesse comune		
	mq	mq		mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq
	-		Sp2 1	60		Ss2 1	6050		Ss2 4	915	
Sv3 2		1200				Ss 2 2	1650		Ss2 5	3000	
		-	Sp2 3	60		Ss2 3	1200		Ss2 6	700	
Sv2 4	725		Sp2 4	750		Ss2 8		1840	Ss2 7	7800	
						Ss2 12	1030		Ss2 10	1800	
Sv3.6+Sv2.6		1860	Sp2 6	270		Ss2 15	430		Ss2 11	75	
			Sp2 7	240		Ss2 17	200		Ss2 13	310	
Sv2 8		1000	Sp2 8	150		Ss2 18		2560	Ss2 14	520	
Sv2 9		230	Sp2 9	600		Ss2.22	1350		Ss2 16	2200	
Sv2 10	400		Sp2 10	600		SS2.23	1500		Ss2 19	1200	
Sv3.11+Sv2 11	4800		Sp2 11	400		Sv2.22(*1)		2600	Ss2. 9	9850 ¹	
Sv2 12	660		Sp2 12	1230					Ss2 20	3840	
Sv2 13	11400		Sp2 13	500					Ss2.21	2600	
Sv2 14	3000		Sp2 14		1300				Ss2.24		1730
Sv2 15	800		Sp2 15		200						
Sv2 16	230		Sp2 16	200							
Sv2 17	360		Sp2 17	520	1880						
			Sp2 18	450							
Sv2 19	1100		Sp2 19	1380	470						
Sv2 20	480		Sp2 20	500							
Sv2 21	300										
Sv2 22(*1)	1800				-						
		-	Sp2.41	1200							
Sv2 24	1440		Sp2.30		350						
Sv2 25	240										
			Sp2.24		480						
Sv2 27		700	Sp2.42	1920							

Aree a verde Sv			Aree a parcheggio. Sp			Aree Ss					
codice	Esistenti	Progetto	codice	Esistenti	Progetto	Istruzione			Interesse comune		
	mq	mq		mq	mq	codice	Esistenti	Progetto	codice	Esistenti	Progetto
							mq	mq		mq	mq
Sv2.28		1700	Sp2.27		220						
Sv2.29	1600		Sp2.28	150							
Sv2.30		1100	Sp2.29	400							
Sv2.31	760		Sp2.31	90							
Sv2.32	750		Sp2.32	230							
Sv3.33	3400		Sp2.34	130							
Sv2.44	185		Sp2.36		400						
Sv2.45	700		Sp2.37		220						
Sv2.37		100	Sp2.38		310						
Sv2.38	770		Sp2.43		400						
Sv2.39	215		Sp2.40		615						
Sv2.40		170									
Sv2.41		90									
Sv2.43	30										
Sv2.46		335									
Sv2.47		350									
Sv2.48		1650									
Sv2.49		880									
Sv2.50		1200									
Sv2.51		3100									
subtotali	36145	15665		12030	6845		13410	7000		26610	1730
subtotali		51810			18875			20410			28340
TOTALE	119435										
standard variante (sui 4117 ab previsti) dalla CI		12,58			4,59			4,96			6,89

(*1) l'area a verde Sv2.22 esistente dovrà supportare come servizio già predisposto, in forma parziale, l'area Ss2.8 destinata all'istruzione (scuola materna) da realizzare.

6.2 Verifica del bilancio della capacità insediativa

Si aggiunge la tabella che segue, a esclusivo titolo illustrativo, relativa al bilancio della capacità insediativa del PRG, come definita dalla Variante strutturale ai sensi della L.R.1/2007 approvata con DCC n.2 del 7/2/2011 e pubblicata sul BUR n.15 del 14/4/2011.

Tale capacità insediativa non viene interessata dalla presente variante, come già affermato al precedente capitolo 3.2.

Dati riassuntivi relativi agli abitanti previsti- tabella modificata

Comparti territoriali	recupero e ampliamenti nei nuclei	nuova edificazione -aree Rn, Rc	nuova edificazione aree Vr, R, S	totali per comparti
Centro storico	55	-	-	55
Borgonuovo	26	817	124	967
Nuclei minori	130	-	-	130
Totali	211	817	124	1152

	Abitanti insediabili (A.I.)	Residenti al 2007	Capacità Insediativa Teorica (C.I.T.)
Variante 2011	1152	3224	4117 arr.

6.3 Verifica del bilancio delle aree produttive

La presente Variante è relativa al riconoscimento di un'ampliamento di un'area produttiva consolidata e deve quindi essere verificata la rispondenza ai disposti dell'art 17 c.5) punto f) come anticipato al capitolo 3.2.

La situazione delle aree produttive previste e riconosciute dal PRG vigente, come da tabella che segue, e l'incidenza dell'area di Variante risultano quindi dal bilancio sottostante che, come si vede, è ampiamente verificato in funzione dei limite di legge..

		Superficie territoriale (mq)	Superficie fondiaria (mq)	If Su=0,75Sf (mq)
Aree produttive consolidate industriali Pi + Pa	Dato del PRG in vigore Variante approvata con D.C.C. n. 58 del 21/12/2011	311000	278870	209152
Aree produttive di nuovo impianto Pn	Dato del PRG in vigore Var. approvata con DCR n.20-8756 del 12 maggio 2008	132400	96640	99300
TOTALI		443400	375510	308452
detrazione imputabile a Variante parziale precedente		4000		700
Valutazione del 6%		(26640-4000)=22604		(18507-700)=17807
area di Variante < 6%		3430		2565

La stima del 6% ammissibile ai sensi dell'art.17 c.5) assomma a :

- $St = 22.604 \text{ mq}$ ($0,06 * 443400 - 4000$) considerando la Variante parziale precedentemente approvata
- $Su = 18.507 \text{ mq}$ ($0,06 * 308452 - 700$) considerando la Variante parziale precedentemente approvata

Entrambi i valori sono largamente superiori alla dimensione dell'area pari a $Sf = St =$ circa 3430 mq e della Su realizzabile di circa 2656 mq.

APPENDICE

- Provincia di Cuneo- Parere– Direzione Servizi ai cittadini ed alle imprese – Settore gestione risorse del territorio
- Arpa agenzia regionale per la protezione dell’ambiente-struttura complessa ‘Dipartimento di Cuneo (Piemonte sud-ovet) Struttura semplice –attività di produzione
- ASL CN2 dipartimento di prevenzione S.O.C. igiene e sanità pubblica-sede Alba –Bra
- Relazione dell’Organo Tecnico Comunale
- Provincia di Cuneo- Parere– Direzione Servizi ai cittadini ed alle imprese – Settore gestione risorse del territorio determina dirigenziale n. 1775 del 21/11/2018



Codice Fiscale e Partita IVA n. 00447820945
Sito web: www.provincia.cuneo.it
P.F.C. info@provincia.cuneo.it

SETTORE **TUTELA DEL TERRITORIO**
Ufficio Pianificazione
Corso Nizza, 21- 12100 Cuneo
Tel. 0171.445211- Fax 0171.445990

Ill.mo Sig. Sindaco
del Comune di
NEIVE (CN)

R.C. prot. int. _____ Classifica: 08/04/3-2017

Allegato _____ Risposta Vs. nota _____

Rifer. prot. pres. _____

OGGETTO: ; D.Lgs. 16 gennaio 2008 n. 4, Deliberazione di Giunta Regionale 8 giugno 2008, n. 12-8931.

Variante Parziale n.11 del PRGC di Neive.

Fase di verifica preventiva di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica Parere ambientale.

Con riferimento alla proposta in oggetto - sottoposta a fase di verifica preventiva di assoggettabilità alla VAS e trasmessa a questa Provincia in qualità di soggetto coordinante in materia ambientale - ai sensi del D.Lgs. n. 151 del 2001 (art. 10, n. 84304) - a seguito esame della relativa documentazione, per l'espressione del parere di competenza, si dà conto dei seguenti contributi formulati dagli Uffici Provinciali interessati nell'istruttoria.

Settore Viabilità:

Proposizione dell'Ufficio Viabilità di Neive, in quanto gli oggetti di variante non sono di competenza del Settore Viabilità.

Ufficio Protezione Civile:

COMPATIBILITÀ CON IL PIANO PROVINCIALE E COMUNALE DI PROTEZIONE CIVILE

Per quanto concerne gli aspetti di compatibilità con il quadro dei rischi naturali ed antropici sul territorio, la pianificazione urbanistica comunale deve risultare coerente sia con i contenuti del piano provinciale di protezione civile, sia con la valutazione degli scenari di rischio che gravano sul territorio elaborata all'interno del piano comunale di protezione civile, così come previsto dalla vigente normativa nazionale e regionale (Legge n.225/1992; D.Lgs. n.112/1998; LR n.44/2000; LR n.07/2003 e relativi Regolamenti).

Al proposito, si richiama il Capo 3, Art. 4 e 5 del regolamento attuativo della LR n.07/2003 "Regolamento regionale di programmazione e pianificazione delle attività di protezione civile" n.71R del 19/10/2004, che prevede la trasmissione del piano comunale/intercomunale di protezione civile alla Provincia ed alla Prefettura - Ufficio Territoriale di Governo per la formulazione di eventuali osservazioni.

Gli strumenti urbanistici comunali, inoltre, non dovranno risultare in contrasto con il quadro del dissesto o la classificazione di sintesi del territorio Comunale, come previsto dalla Circolare Regionale 71/AP e dalla relativa Nota Tecnica Esplicativa (dicembre 1999).

In linea generale, per quanto riguarda gli aspetti legati alla protezione civile, è opportuno che le infrastrutture di tipo strategico (viabilità, servizi pubblici, scuole), le nuove edificazioni e le attività produttive non vengano previste ed inserite in aree ad elevata pericolosità (Circolare Regionale

7/LAP/1996 - Classe III), in riferimento alla necessità di escludere potenziali peggioramenti dell'evoluzione dei fenomeni di dissesto presenti.

In assenza di alternative praticabili, per gli interventi non altrimenti localizzabili e qualora previsto dalla Circolare menzionata, occorre programmare l'esecuzione di studi di compatibilità geomorfologica comprensivi di indagini geologiche e geotecniche mirate a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio e prevedere i necessari interventi di riassetto territoriale che, una volta collaudati, determinino l'eliminazione e/o la minimizzazione della pericolosità.

Ufficio Pianificazione:

In particolare per i seguenti interventi si evidenzia quanto segue:

1) Ampliamento area produttiva PI2 con trasformazione area Vr2 in località Boglietto

Dalle informazioni territoriali, contenute nella banca dati provinciale, l'area ricade in classe II (Seconda) nella Carta dei Suoli alla scala 1:50.000 in zona soggetta a Vincolo Idrogeologico, nella fascia di rispetto delle Acque Pubbliche del Torrente Tinella e nella Buffer Zone del sito UNESCO - i paesaggi vitivinicoli del Piemonte Langhe-Roaro e Monferrato.

2) Modifica normativa area di sviluppo in loc Serragrilli

Dalle informazioni territoriali, contenute nella banca dati provinciale, l'area ricade in classe IV (Quarta) nella Carta dei Suoli alla scala 1:50.000 e in zona soggetta a Vincolo Idrogeologico.

In riferimento alla modifica normativa, si evidenzia che nel documento tecnico di verifica alla Assoggettabilità alla VAS, non è stata evidenziata in cartografia l'area denominata **Rn2 26, oggetto di prescrizione.**

Per poter espletare correttamente l'istruttoria e per rendere esaustiva la documentazione, si richiede, che in sede di predisposizione della variante, venga allegata la tavola di piano che riporta la zonizzazione urbanistica del Comune con l'indicazione dell'area interessata.

Ufficio Controllo Emissioni ed Energia:

In riferimento alla documentazione di cui in oggetto, non vi sono osservazioni in merito e, pertanto, si ritiene - per quanto di competenza - che la variante di che trattasi possa essere esclusa dalla procedura di VAS ex art. 20 della L.R. 40/98 e s.m.i..

Ufficio Acque:

In considerazione della bassa significatività delle casistiche in argomento rispetto alle competenze di cui è titolare questo Ufficio si ritiene che le citate casistiche non necessitino della successiva procedura di Valutazione Ambientale Strategica.

In ogni caso dovrà essere garantita la compatibilità con:

- Piano di Gestione del Distretto Idrografico del fiume Po, Riesame e aggiornamento al 2015 per il ciclo di pianificazione 2015 - 2021;
- Piano di Tutela delle Acque della Regione Piemonte;
- Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI), annessa Deliberazione n° 8 del 21.12.2010 del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del Fiume Po e Piano di Gestione del Rischio Alluvione.

Si indicano, inoltre, le seguenti condizioni/indicazioni, da inserire nel provvedimento conclusivo:

- non interferenza con le aree di salvaguardia delle captazioni ad uso potabile;
- impossibilità di prevedere la costruzione di captazioni idriche che consentano la comunicazione tra la falda freatica e le falde profonde ai sensi dell'art. 2, comma 6 L.R. 30 aprile 1996 n° 22 e s.m.i.
- non interferenza con i diritti delle concessioni legittimamente costituite.

- specificazione che lo stoccaggio in cisterna dell'acqua piovana dalle coperture degli edifici e dalle aree terrazzate, ai sensi dell'art. 2 del D.P.G.R. 10/R e s.m.i., non è soggetta al rilascio di concessione di derivazione;
- segnalazione della necessità di specificare nelle norme di piano che l'approvazione delle varianti di destinazione d'uso del suolo non determina l'attribuzione di una dotazione idrica, e che pertanto, non può essere utilizzata acqua concessa per un differente uso senza che sia stata richiesta specifica variazione della concessione di derivazione.

Si dà atto altresì che non hanno formulato valutazioni l'Ufficio Cave, l'Ufficio Autorizzazioni Integrate Ambientali e l'Ufficio Caccia, Pesca, Parchi e Foreste.

Sulla base degli esiti istruttori sopra riportati si esprime, per quanto di competenza, parere di non **assoggettamento alla procedura di VAS ex artt. 11 e ss. del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.**

Distinti saluti.

Il Dirigente
Dott. Luciano Fantino

Referente della pratica: Arch. Enrico Collino (tel. 0171/445211)

Inviato Via Pec
neive@pec.comune.neive.cn.it

Prot. n. 96393

Cuneo li, 07/11/2017

255/2017A/ARPA - B2.04 – ARPA - VAS Variante Parziale 11

Al Comune di Neive
Piazza Italia 1
12052 NEIVE (CN)

Riferimento prot. Comune di Neive n. 4956 del 31/10/2017; Prot. Arpa n. 95684 del 06/11/2017

OGGETTO: VAS Variante Parziale 11 Comune di Neive
Verifica di assoggettabilità alla procedura di VAS (art. 12 del D.Lgs. n. 152/2006).

Con la presente si trasmette il contributo, in qualità di Ente con competenze in materia ambientale, in merito alla variante in oggetto.

In riferimento all'incremento di capacità edificatoria in ambiti produttivi esistenti si richiede ottemperanza alle indicazioni riportate nel documento della Regione Piemonte relativo alle "Linee Guida per le Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate (APEA)" pubblicato sul 1° Supplemento al B.U.R. n. 31 del 06 agosto 2009. Tale documento si basa sul principio di "sviluppo industriale sostenibile", maturato all'interno di più generali politiche per lo sviluppo, il quale ha come obiettivo fondamentale il raggiungimento di elevati standard di qualità degli insediamenti produttivi sotto il profilo territoriale, ambientale, economico e sociale, attraverso l'impiego di strumenti e metodi innovativi atti a favorire la riduzione degli impatti ambientali e l'applicazione di tecnologie pulite.

Necessita prevedere oltre a delle compensazione per la perdita di produttività del suolo in classe II, anche delle compensazioni inerenti alla perdita dei servizi eco sistemici. Il rapporto ISPRA 2017 "Consumo di Suolo Dinamiche Territoriali e Servizi Ecosistemici" Tab.18 pagina 39 stima la sola perdita di tali servizi in un range compreso tra 30.591 e 44.400 €/ettaro consumato.

Le acque nere dell'area produttiva, dovranno essere convogliate alla rete fognaria comunale.

A seguito dell'analisi della documentazione pervenuta, si ritiene che la variante possa essere esclusa dalla fase di valutazione ambientale ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs. 4/2008, tuttavia oltre alle considerazioni ambientali e di mitigazione affrontate dai professionisti redattori della Verifica di Assoggettabilità alla VAS che dovranno essere integrate nelle NdA di PRGC e verificate in corso di esecuzione dei lavori le seguenti indicazioni/prescrizioni:

- Riduzione dell'impermeabilizzazione delle superfici scolanti adottando pavimentazioni permeabili, particolarmente indicate in cortili, marciapiedi, parcheggi, prevedendo l'uso di manto bituminoso solo nei luoghi di maggior frequenza di passaggio;

Si fa presente che l'art. 157 del D.lgs 152/2006 e s.m.i., pur dando facoltà agli enti locali di realizzare le opere necessarie per provvedere all'adeguamento del servizio idrico in relazione al piano urbanistici e a concessioni per nuovi edifici in zone già urbanizzate, prescrive che venga precedentemente richiesto il parere di compatibilità con il Piano d'ambito reso dall'Autorità

Neive VP11

Pagina 1 di 2

d'ambito e venga stipulata apposita convenzione con il soggetto gestore del servizio medesimo, al quale le opere, una volta realizzate, saranno affidate in concessione;

Relativamente alle implicazioni di carattere idrogeologico e geomorfologico delle trasformazioni proposte, ivi comprese la compatibilità con le condizioni di dissesto e pericolosità e con l'equilibrio idrogeologico del territorio, si rimanda alla normativa vigente in materia ed alle valutazioni dei settori regionali competenti.

Relativamente alle implicazioni di carattere sanitario, si rimanda alla normativa vigente in materia ed alle valutazioni settoriali degli uffici ASL.

Al sensi dell'art. 12, comma 5, del d.lgs. 152/2006 e s.m.i e come specificato dalla D.G.R. 9 giugno 2008, n.12-8931, si chiede che ci vengano comunicate le conclusioni del procedimento di verifica preventiva, le motivazioni dell'eventuale mancato esperimento della fase di valutazione e le prescrizioni ritenute necessarie.

A disposizione per eventuali chiarimenti, si porgono cordiali saluti.

**IL RESPONSABILE
STRUTTURA SEMPLICE DI PRODUZIONE
Dr. Ivo RICCARDI**

Il Funzionario Istruttore:
Dr. Arch Fabio LUCCHESI
f.lucchesi@arpa.piemonte.it - 011.19680520

Firmato digitalmente da: Ivo Riccardi
Data: 06/11/2017 17:05:18

0171 -



A.S.L. CN2

Azienda Sanitaria 1993
di Alba e Bra

Via Vida, 10 - 12051 ALBA (CN)

Tel. +39 0173.316111 Fax +39 0173.316480
e-mail: uslcn2@legaimail.it - www.uslcn2.it

P.I./Cod. Fisc. 00419170044

**DIPARTIMENTO DI PREVENZIONE
S.O.C. IGIENE E SANITÀ PUBBLICA**

Direttore ULEHIGI Attilio
Via Vida, 10 - 12051 ALBA (CN)
☎ 0173-316617 - Fax 0173-316480
e-mail: sisp.alba@aslcn2.it

Spett.le Comune di
12052 NEIVE CN

OGGETTO: considerazioni in ordine a Verifica di assoggettabilità a V.A.S. della Variante Parziale n. 11 al P.R.G.C.

In relazione a Vs. nota n. 4956 del 31/10/17 inerente all'oggetto, vista la Relazione di Verifica di Assoggettabilità a Finesse dell'Area 2. Cambiata data ottobre 2017,

si ritiene per quanto di competenza, che la variante parziale n° 11 al P.R.G.C. possa essere esclusa dalla fase di V.A.S.

Si elencano a seguire le raccomandazioni che si ritengono utili ai fini della mitigazione degli interventi previsti sotto il profilo igienico - sanitario:

- sia garantita la sostenibilità complessiva della variante con particolare riferimento all'intervento di consolidamento ed ampliamento area produttiva di Via Boglietto, in relazione alla potenzialità ed organizzazione del sistemi locali di raccolta/smaltimento dei rifiuti, depurazione delle acque reflue, approvvigionamento idrico;
- per quanto concerne l'intervento di Via Boglietto, è opportuno, come previsto anche da ipotesi progettuali, che l'area riconvertita (trasformazione parziale da Vr2 a Pi2) sia delimitata da barriera vegetale perimetrale, in particolare sul lato Nord ove si evidenzia la presenza di fabbricati ad uso residenziale, con finalità di contenimento delle possibili matrici inquinanti generate dalle future attività (polveri, rumore) oltreché di schematizzazione paesaggistica;
- occorre prevedere l'adeguata sistemazione della futura nuova area Pi2 al fine di evitare l'eventuale sollevamento di polveri, conseguenti all'attività e/o movimentazione di mezzi pesanti, e la formazione di impropri ristagni d'acqua (eliminazione di avvallamenti nel terreno, regimazione dell'acque di pioggia e di scorrimento nei fossi laterali ecc.);

**REGIONE
PIEMONTE**

www.regione.piemonte.it



2018/07.05.01/000065
DIRA61000 - 2018/75

SETTORE PRESIDIO DEL TERRITORIO
UFFICIO PIANIFICAZIONE

Oggetto: L.R. 5.12.1977, N. 56, ART. 17 COMMA 5 - COMUNE DI NEIVE: VARIANTE PARZIALE N. 12 AL PRGC ADOTTATA CON DCC N. 19 DEL 26.07.2018 - PARERE

IL DIRIGENTE DI SETTORE

Premesso che

Ai sensi dell'art. 17 della L.R. 56/77 "Tutela ed uso del suolo", come modificato dalle LLRR 3/2013 e 17/2013, il Comune di NEIVE ha trasmesso copia alla Provincia della delibera di adozione e relativi elaborati della Variante Parziale n. 12 al PRGC – adottata con DCC n. 19 in data 26.07.2018 – per la pronuncia in merito alle condizioni di classificazione come variante parziale, al rispetto dei parametri di cui al comma 6 dello stesso art.17, alla compatibilità in rapporto al Piano Territoriale Provinciale ed ai progetti sovracomunali approvati.

Il progetto preliminare della Variante Parziale in oggetto è costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione Illustrativa;
- Tavola P.2 Assetto Generale Sud – scala 1:5000;
- Tavola P3.1 Capoluogo Borgonuovo – scala 1:2000;
- Estratto Norme di Attuazione;
- Relazione Tecnica di Verifica Assoggettabilità VAS.

ed è finalizzato alla seguente modifica del PRG vigente:

- Trasformazione area a servizi (Sv2.8) in area a verde privato (Vr2**), sulla quale è ammessa la realizzazione di una struttura ad uso esclusivo di ricovero veicoli.

La previsione comporta la riorganizzazione dell'art.39 – Disposizioni particolari per i vari tipi di aree residenziali a verde privato con valenze paesistiche, per ricomprendere l'art.38bis e razionalizzare il testo normativo.

Preso atto:

- del contenuto della deliberazione comunale di adozione della Variante Parziale e degli elaborati della stessa;
- della puntuale elencazione delle condizioni per cui la variante è classificata come parziale;
- della dichiarazione comunale in merito alla conformità con gli strumenti di pianificazione territoriale e paesaggistica regionali e provinciali;
- della dichiarazione comunale in merito alla compatibilità della variante con i progetti sovracomunali;
- dell'esito della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS, secondo la quale la variante è stata esclusa dalla valutazione ambientale strategica;
- delle istruttorie dei Settori provinciali, che hanno rilevato quanto segue:

Settore Presidio del territorio - Ufficio Pianificazione

Esaminati i contenuti della variante parziale in rapporto al Piano Territoriale Provinciale, si ritiene che la variante non presenti elementi di criticità in rapporto ad esso.

Inoltre, tenuto conto delle verifiche effettuate dal Comune, si ritiene siano rispettate le condizioni previste per le varianti parziali.

In particolare per la realizzazione dell'autorimessa, considerata la particolare localizzazione dell'intervento, (Buffer zone UNESCO), si ritiene di richiamare, le attenzioni alla tipologia edilizia, già formulate in sede di Verifica di assoggettabilità alla VAS, comunicate in data 13/03/2018, prot. n. 19600.

Settore Viabilità Alba – Mondovi

Il **Settore Viabilità**, presa visione della documentazione trasmessa, comprese le controdeduzioni alle osservazioni effettuate nella fase di VAS, ritiene far notare che anche se il tratto stradale è nel centro abitato, qualsiasi opera (installazione recinzioni, piantumazione di alberi, siepi,) dovrà comunque essere sottoposta al parere del Settore Viabilità della Provincia.

Tenuto conto che ricade solamente sull'Amministrazione comunale la responsabilità per il rispetto dei requisiti di variante parziale, così come precisati ai sensi dell'art. 17, comma 7, della LR 56/77 e s.m.i..

Considerato che:

- nella variante parziale in oggetto non emergono evidenti incompatibilità con il Piano Territoriale Provinciale - approvato con D.C.R. n. 241-8817 in data 24.2.2009 - e con i progetti sovracomunali approvati di cui questa Amministrazione è a conoscenza;
- quanto sopra evidenziato dai Settori costituisce formulazione di osservazioni;
- il termine per il parere della Provincia scade in data 24.11.2018, essendo l'istanza pervenuta completa il giorno 10.10.2018, prot. n. 74242;

Atteso che tutta la documentazione è depositata agli atti;

Atteso che ai fini del presente atto i dati personali saranno trattati nel rispetto dei principi di cui al regolamento (UE) n. 2016/679 e alla normativa nazionale vigente in materia;

Dato atto che il presente atto afferisce al Centro di Responsabilità n. 60225 "Programmazione territoriale" e non comporta impegni di carattere finanziario;

Dato Atto che è stato valutato con esito negativo ogni potenziale conflitto di interessi e conseguente obbligo di astensione ai sensi degli artt. 7 del D.P.R. 16/04/2013 n.62, 6 bis della L. n. 241/1990 e s.m.i. e 5 del Codice di Comportamento di cui al D.P. n. 34 del 6/05/2016;

Vista la legge n. 190/2012 e s.m.i. recante "Disposizioni per la prevenzione e la repressione della corruzione e dell'illegalità nella pubblica amministrazione";

Visto il Decreto n. 15 del 31/01/2018 del Presidente della Provincia con cui è stato approvato il Piano Triennale per la Prevenzione della Corruzione e per la Trasparenza 2018-2020 ai sensi della L. n. 190 del 6.11.2012;

Atteso che sono stati rispettati gli adempimenti di cui all'art. 23 comma 1 lett. a) del D.Lgs. n. 33/2013 e s.m.i.;

Visti:

- la LR 56/77 e s.m.i.;
- il Piano Territoriale Provinciale, approvato con DCR n. n. 241-8817 del 24.2.2009, divenuta esecutiva il 12 marzo 2009 con la pubblicazione sul BUR n. 10 del 12.3.2009;
- la Legge 7/4/2014, n. 56;
- il D. Lgs. 18.08.2000, n. 267, in quanto compatibile;
- gli artt. 4, 16 e 17 del D. Lgs. 30 marzo 2001, n. 165;
- lo Statuto.

Tutto quanto sopra esposto e considerato

DETERMINA

- **di considerare** le premesse parti integranti e sostanziali del presente atto;
- **di esprimere**, ai sensi dell'art. 17 L.R. 56/77, come modificato dalle LLRR 21.03.2013, n.3 e 12.08.2013, n.17, parere di compatibilità della "VARIANTE PARZIALE n. 12" al PRG del Comune di NEIVE in premessa descritta, con il Piano Territoriale Provinciale approvato con delibera di Consiglio Regionale n. 241-8817 del 24.2.2009 e con i progetti sovracomunali approvati di cui la Provincia è a conoscenza;

- **di dare atto che** vengono rispettate le condizioni di classificazione come parziale della variante di cui alle lettere a), b), c), d), e), f), g), h) del comma 5 dell'art. 17 della LR 56/77 e s.m.i. e dei corrispondenti parametri di cui al comma 6 del medesimo articolo;
- **di richiamare** le indicazioni dell'Ufficio Pianificazione, del Settore Viabilità, quali osservazioni ai sensi del comma 7 dell'art. 17 della LR 56/77 e s.m.i.;
- **di richiamare** i contributi espressi in merito alla verifica di assoggettabilità a VAS, per i quali si ritiene che la Variante in oggetto possa essere esclusa dalla valutazione ambientale strategica;
- **di trasmettere** al Comune di NEIVE il presente atto per i successivi provvedimenti di competenza.

Il Dirigente
Dr. Alessandro Risso