PROVINCIA DI CUNEO
COMUNE DI NEIVE

VARIANTE PARZIALE n.13 art.17 c.5) L.R.56/77 AL PIANO REGOLATORE

PROGETTO PRELIMINARE

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

SINDACO

SEGRETARIO

PROGETTISTA
arch. R. Gambino

Ottobre 2026

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 modifiche della Variante ... 5
3.2 Situazione del PRG vigente ... 8
3.3 Previsioni della Variante ... 10
3.4 Immagini delle aree di Variante ... 13

4. CARATTERISTICHE DELLA VARIANTE ... 15
4.1 Tipologia della Variante ... 15
4.1.1 Verifiche di congruità rispetto all'art.17 c.5 ... 15
4.1 Verifiche relative ad urbanizzazioni, centro abitato, consumo di suolo ... 16
4.1.1. Localizzazione rispetto al centro abitato e dotazione di urbanizzazioni ... 16
4.1.2 Consumo di suolo ... 16
4.2 Verifica del bilancio dei servizi ... 16
4.3 Verifica del bilancio della capacità insediativa ... 18
4.4 Verifica del bilancio delle aree produttive ... 19
4.5 Verifica rispetto alla situazione vincolistica ... 20

5. TERMINI DI ESPLETAMENTO DELLE PROCEDURE DI VAS E DELLA L.R.40/98 ... 21
5.1 Verifica di compatibilita' acustica ... 21

6 .VERIFICHE DI COMPATIBILITA' CON PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA ... 22
6.1 Coerenza con la pianificazione e legislazione sovraordinata ... 22
6.1.1 PTR Piano Territoriale Regionale (2011) ... 22
6.1.2 PPR - Piano paesistico regionale (2017) ... 24
6.1.3 Sito Unesco Paesaggi vitivinicoli del Piemonte : Langhe, Roero e Monferrato'- Linee guida ... 33
6.1.4 PTP Piano Territoriale Provinciale di Cuneo ... 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 dal 1980 nel campo della costruzione d'impianti per il settore alimentare, 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, 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 (NORD); scala 1/5.000
   P.3.2 - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI; scala 1/2.000;

3. Estratto Norme di attuazione

4. Relazione di verifica di assoggettabilita' alla VAS

5. Verifica di compatibilità acustica

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 Borgonuovo 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 n32 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 Borgonuovo (DCC n3 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.
– Variante parziale n.11 (DCC 46 del 29/11/2018) relativa a modifica per un' area produttiva esistente in località Boglietto e perfezionamento normativo di area di sviluppo in loc Serragrilli
– Variante parziale n.12 (DCC 45 del 29/11/2018) relativa alla modifica di un'area a servizi in loc. Borgonuovo e modifica normativa relativa alle aree Vr (art 39)

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

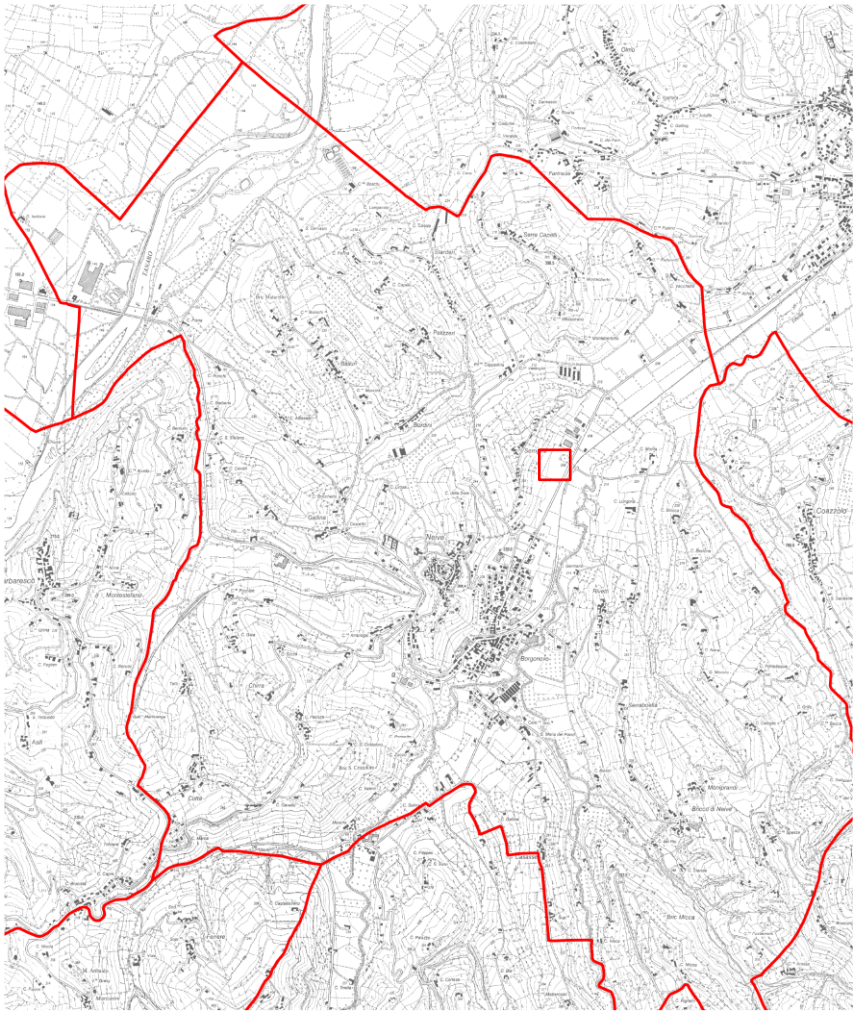
3. MODIFICHE DELLA VARIANTE

3.1 Le modifiche della Variante

Obiettivo della Variante, sintetizzato in Premessa, è il consolidamento e l'ampliamento dell'area produttiva afferente ad un'azienda leader operante nel campo della costruzione d'impianti per il settore alimentare, di livello sovralocale, che rappresenta una realtà produttiva significativa e in espansione nel quadro economico comunale, occupando in loco circa 180 dei complessivi 230 addetti, principalmente specializzati specializzati nella progettazione, realizzazione e montaggio di macchine ed impianti per la trasformazione di prodotti alimentari e legati al territorio neivese ed albese.

L'azienda si colloca da circa 40 anni nell'area a sud-est del concentrico di Borgonuovo, lungo il Corso Romano Scagliola nella zona industriale del comune.. L'area ricade quindi in un settore decentrato rispetto al concentrico di Borgonuovo già destinato ed occupato interamente da attività produttive, sia artigianali che di piccola industria, separato rispetto all'insediamento residenziale, servito dall'asse della SP3 per Castagnole Lanze (via Romano Scagliola nel tratto specifico).
In quest'area, che rappresenta la zona industriale principale di Neive, la ditta dispone di :

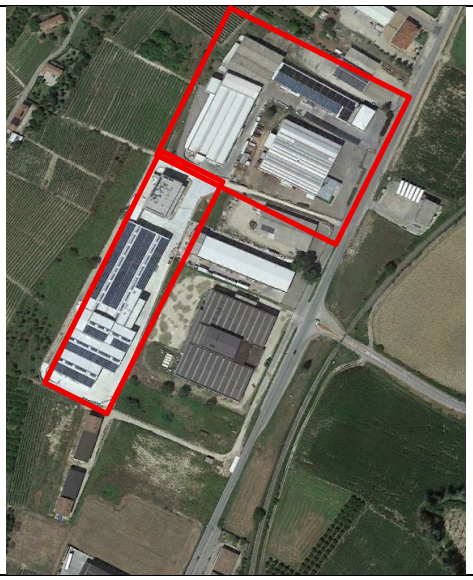
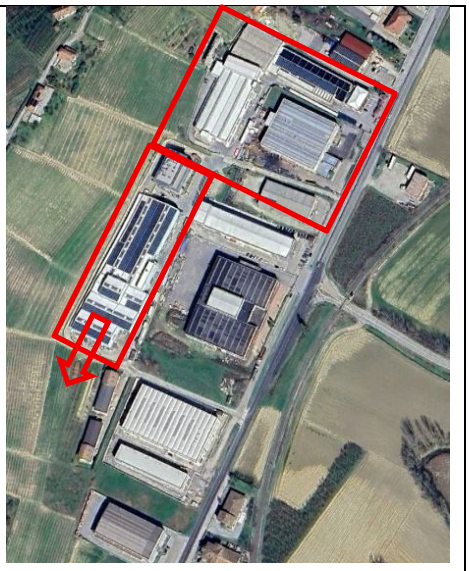
- circa 2,7 ha in proprietà completamente occupati dal centro direzionale ed operativo e da strutture, classificati in parte (1,3 ha) come *aree produttive consolidate industriali* (Pi), ed in parte (1,4 ha) come produttive di nuovo impianto (Pn2.5) del tutto attuate negli ultimi anni,
- un lotto di completamento libero (Pn2.5) di contenute dimensioni (0,22 ha) posto in continuità con i precedenti.



Inquadramento a livello Comunale del sito in oggetto

L'azienda come si vede dalle immagini che seguono si è sviluppata a partire dalla sede originaria di via Scagliola n.197, proseguendo nell'ambito dell'area produttiva Pi in direzione sud, occupando la parte del sito

produttivo non direttamente in affaccio sull'asse stradale, con una progressione del ciclo in lunghezza da nord verso sud. Questo anche in ragione della progressiva occupazione da parte delle altre aree disponibili da aziende presenti nel sito degli spazi disponibili nel comparto, nonchè dell'esigenza di una crescita in continuità.

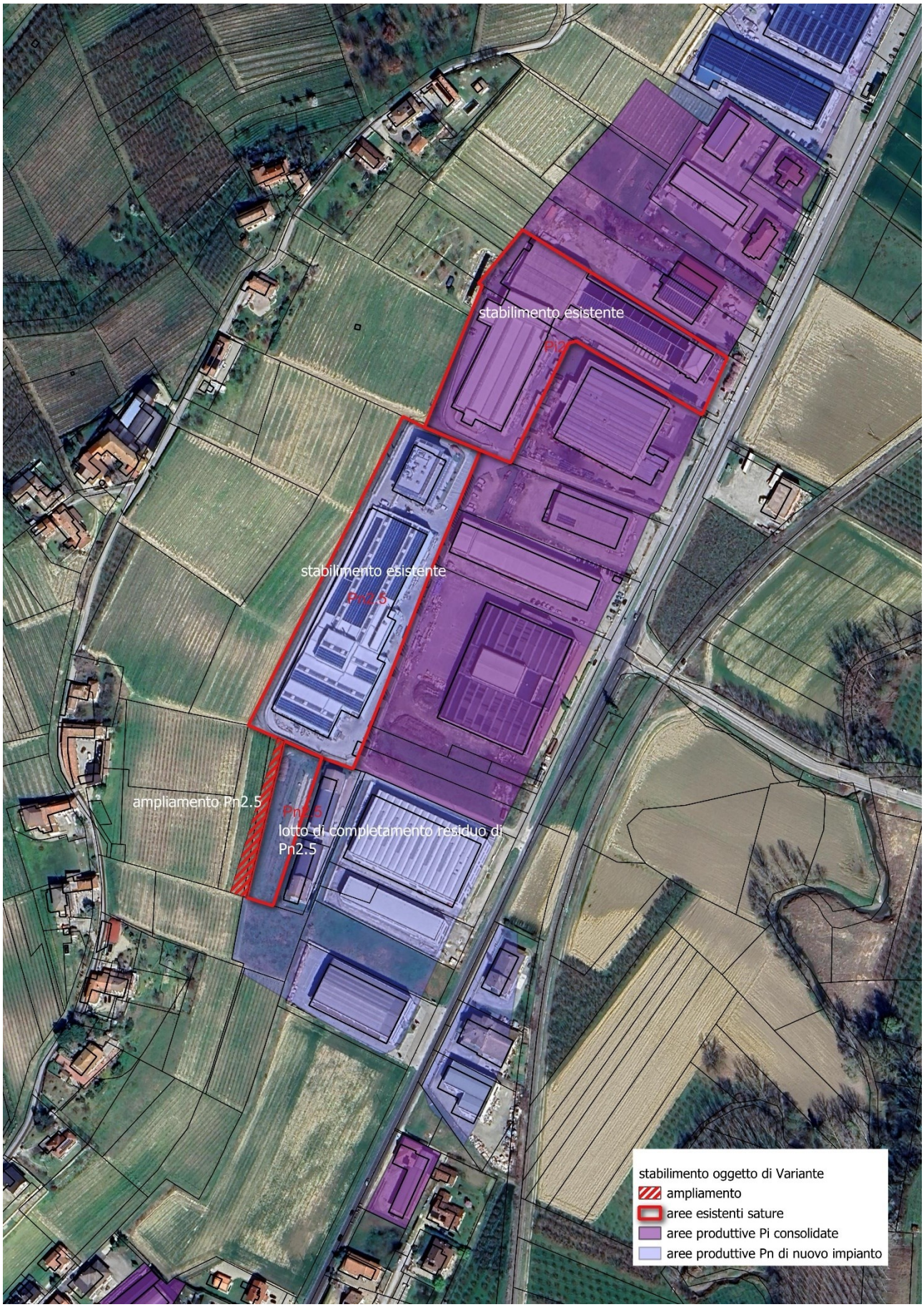
		
2007	2013	2024

Le necessità operative aziendali richiedono spazi maggiori per adeguamenti funzionali in ragione dell'attività che sta crescendo e che da 2024 ha attivato una riorganizzazione del gruppo aziendale, Boema S.p.A. conferendo l'intero complesso aziendale ad una nuova società, la **Boema Food Processing Technology S.r.l.** (siglabile **Boema FPT S.r.l.**).

Con la presente Variante viene programmato l'inserimento di una struttura edilizia, sempre in linea con le precedenti che necessita di un modesto ampliamento dell'ultimo lotto disponibile come visibile nelle immagini della pagina successiva e che induce una crescita delle aree produttive del sito di Borgonuovo di 800 mq circa.

Il sito di Borgonuovo interessa complessivamente una superficie di 14.1 ha destinati a funzioni produttive comprensivi delle aree per servizi . Di questa superfice circa 11,8 ha sono destinati a produttivo, mentre 2,3 ha sono per servizi ed infrastrutture viabilistiche: ad oggi l'area è attuata al 91,5% (circa 10,8 ha) con un residuo di completamento possibile dell'8,5 % (1 ha circa) frammentato in piccole porzioni residuali, di cui una è quella oggetto di Variante.
La quota di incremento prevista dalla Variante (800 mq) valutata rispetto al sito produttivo nel suo complesso è quindi pari allo 0,56% di incremento, mentre sulla sola area Pn2.5(4,9 ha) incide nella misura del 1,6%.
Si tratta quindi di una quota oggettivamente modesta che rientra nei parametri di Verifica dell'art 17 c.5 della LR56/77 come riscontrabile al successivo capitolo 4.

.

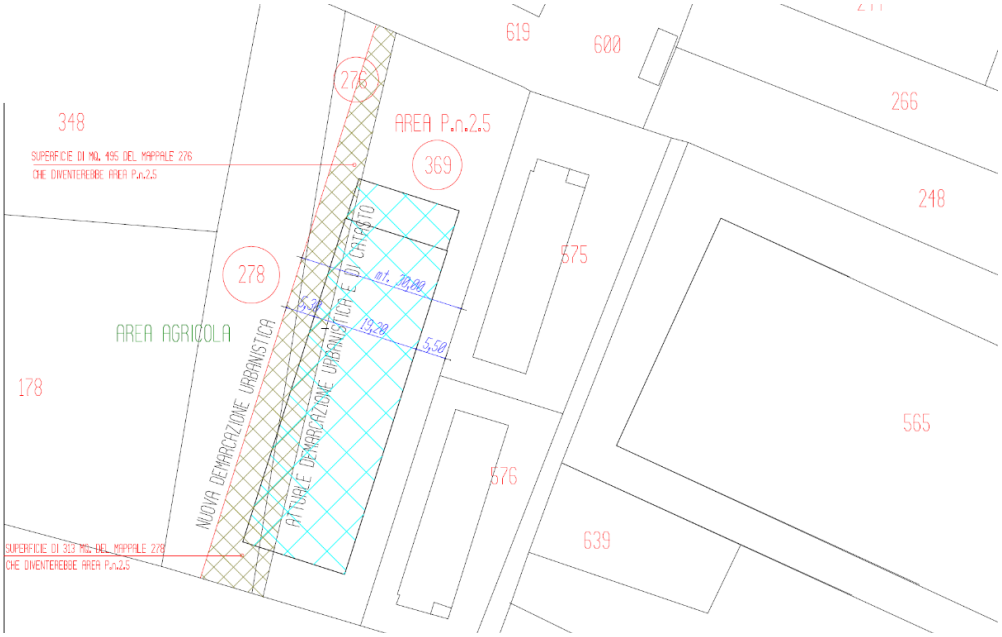

stabilimento esistente
Pi2
stabilimento esistente
Pn2.5
ampliamento Pn2.5
Pn2.5
lotto di completamento residuo di Pn2.5
stabilimento oggetto di Variante
ampliamento
aree esistenti sature
aree produttive Pi consolidate
aree produttive Pn di nuovo impianto

3.2 Situazione del PRG vigente

L'area oggetto di interesse è localizzata in continuità con il limite delle 'aree urbane' ed in specifico costituisce ampliamento dell'area' *Pn2.5 - produttiva di espansione industriale a pericolosità geomorfologica moderata*'' di cui all'art. 26 delle NTA riscontrabile nella tavola *P3.2 -Insediamenti produttivi* in scala 1:2000.
L'area in oggetto ricade attualmente '*E.1.1 - aree Agricole ad alto pregio paesaggistico a pericolosità geomorfologica media (classe II)'*, di cui all'art 42 delle NTA riscontrabile in *tavola P.2 Assetto generale (nord) in scala 1-.5000*
L'area Pn2.5 è un'area di sviluppo del settore produttivo, facente parte di un comparto decisamente piu ampio (circa 49.000 mq) di cui sempre alla sigla Pn2.5, affacciato ed accessibile dalla via Romano Scagliola, la cui attuazione poteva avvenire per stralci autonomi alle condizioni di cui all'art 42. Le destinazioni sono volte alla funzione produttiva industriale ed artigianale, oltrechè terziaria e prevedono gli usi Pin - attività produttive industriali, non nocive né rumorose, Par- attività produttive artigianali, non nocive né rumorose, Pe - attività agricola specializzata vitivinicola ed attività connesse, agriturismo, commercio al minuto dei prodotti della propria azienda, Tc- terziario commerciale nei limiti dell'esercizio di vicinato, magazzini e depositi, Td - terziario direzionale, uffici, credito.

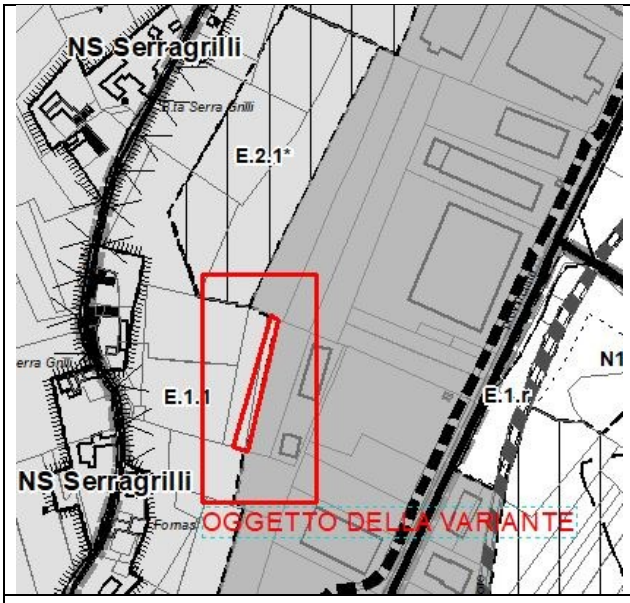
L'area E.1.1. è invece un'area agricola caratterizzata in generale dalla presenza di ampie parti a vigneto ed è volta appunto alla valorizzazione della risorsa. Le attività edilizie anche di tipo agricolo sono quindi ammesse, ma condizionate agli usi agricoli (vedi art 26 NTA). Eventuali destinazioni diverse sono ammesse solo ove preesistenti..
L'area ricade, come emerge dalla definizione stessa delle E.1.1, in classe II di pericolosità geomorfologica come analogamente accade per l'area Pn2.5, quindi si presenta idonea dal punto di vista idrogeologico per nuovi insediamenti.

La necessità di una ridefinizione nasce dalle esigenze di sviluppo dell'azienda che come emerge dal capitolo precedente, e come si ravvisa dalla situazione delle aree in proprietà , intende utilizzare l'ultimo lotto disponibile della Pn2.5, dimensionalmente pari a circa 2900 mq circa e contestualmente di operarne un lieve ampliamento dovuto alla necessità di correggerne la geometria, regolarizzandolo, in funzione della struttura da realizzare.
Si tratta quindi di un lotto posto in contiguita e dotato di tutte le necessarie urbanizzazioni che risulta accessibile sia in modo autonomo dalla v. Scagliola tramite la viabilità privata esistente, sia direttamente dall'interno dell'azienda in quanto risulterà ad essa direttamente collegato.
Attualmente le aree interessate (map 369 e 276) non sono tenute e vigneto, mentre il map 278 è tenuto a vigneto.
Le aree interessate dalla modifica sono quindi parte del map.276 e del map 278 come visibile dallo stralcio che segue.



Estratto catastale con localizzazione presunta della struttura produtttiva

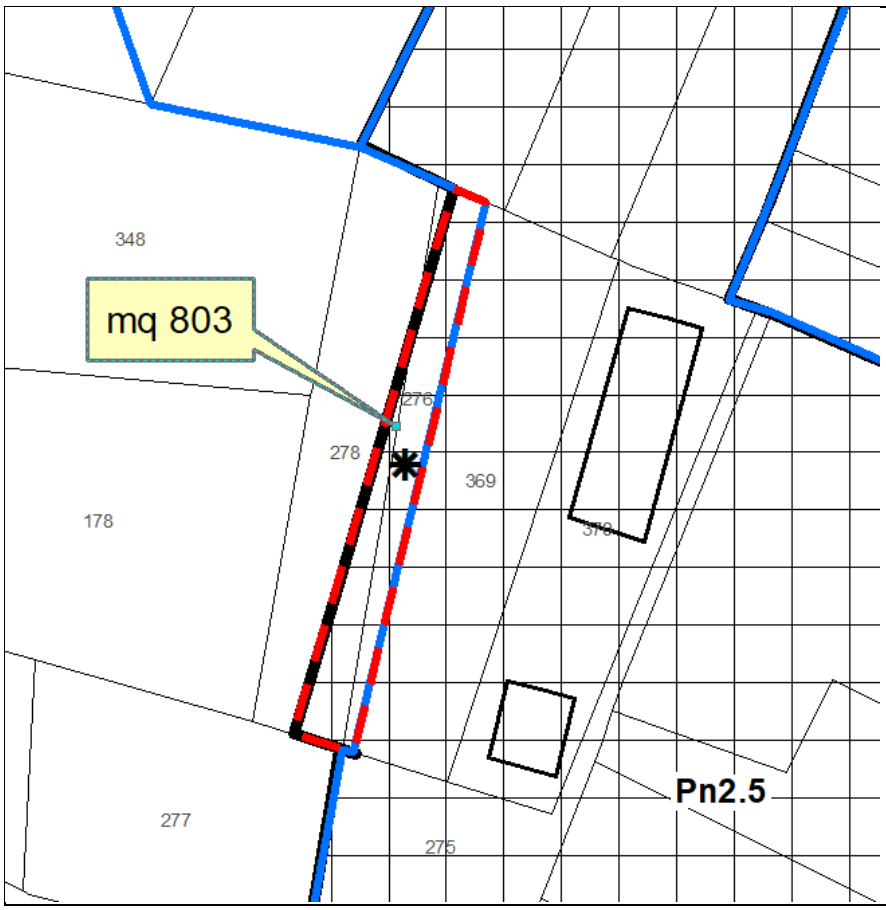
A seguire si riportano gli estratti del PRG vigente, tavole P.2 (nord) e P.3.2 Insediamenti produttivi con individuazione della porzione oggetto di Variante



P.2 Assetto generale (nord)
Scala originale 1:5000



P3.2 -Insediamenti produttivi
scala originale 1:2000



area di variante vista in dettaglio:
-in blu il limite vigente della Pn2.5
-in rosso a tratteggio il limite di Variante della Pn2.5

3.3 Previsioni della Variante

La Variante propone quindi la modifica dell'area E.1.1 *aree agricole ad alto pregio paesaggistico a pericolosità geomorfologica media* intercettata in area Pn2.5 - *produttiva di espansione industriale a pericolosità geomorfologica moderata*, spostando il limite nord-ovest di quest'ultima di circa 6 metri (in media) verso nord e determinando un perfezionamento del perimetro della Pn2.5 per una dimensione aggiuntiva di 800 mq (piu precisamente 803 mq catastalmente) disposto lungitudinalmente sul confine ovest.
La riperimetrazione incide quindi sull'area confinante di tipo E.1.1 *aree agricole ad alto pregio paesaggistico a pericolosità geomorfologica media* che viene ridotta in egual misura. Analogamente l'area urbana il cui confine si attesta sul perimetro della Pn2.5 si sposta di circa 6 m verso nord.

La disciplina della Pn2.5 resta invariata, conservando le indicazioni previste in generale per le Pn, prevedendo quindi gli stessi indici e le stesse condizioni prestazionali (art 42 c.3 e c.4 del PRG vigente):

parametri edilizi
- altezza massima ammissibile H=10 m;
- RC= 50% della superficie fondiaria Sf;
SU= 75% di Sf.
Nel calcolo della superficie copribile con nuove edificazioni debbono essere comprese le superfici coperte da tutti i fabbricati esistenti a qualsiasi titolo, compresi volumi tecnici, tettoie (comprese quelle a sbalzo se di aggetto superiore a 2,5 m.) ecc.
Sono ammesse altezze in deroga a quella massima ammissibile entro un massimo di 15 m. per impianti tecnologici puntuali ovvero estesi per impianti solari, fotovoltaici o termici sulle coperture.
La sistemazione decorosa delle aree libere dovrà essere prevista ed indicata in progetto: in particolare le aree a verde dovranno essere realizzate in modo da costituire, lungo il perimetro del lotto una efficace fascia antinquinamento con profondità non inferiore a 5 m.

indicazioni tipologiche:
- articolazioni volumetriche semplici, con prospetti coerentemente definiti e disposti su unico piano, senza rilevanti rientranze, aggetti e modellazioni particolari;

- coperture a tetto piano, nel caso di altezze pari al massimo ammissibile, ovvero a falde mascherate comunque da fronti con coronamento orizzontale, escludendo i timpani;
- disposizione e dimensionamento delle aperture articolate modularmente ed ordinatamente escludendo, salvo che per fondati motivi tecnici, finestrature a nastro;
- uso di materiali costruttivi che privilegino le finiture superficiali semplici a colori chiari, senza elementi pubblicitari o decorativi di grande impatto visivo, con esclusione di rivestimenti plastici, ceramici, lignei, metallici;
- non è in ogni caso ammessa la nuova realizzazione di bassi fabbricati (locali sgombero, autorimesse, locali ricovero animali) e/o di pertinenze tecniche per qualsiasi uso previste (tettoie, travate). Gli eventuali spazi autorimessa o di servizio andranno ricavati entro i limiti della volumetria esistente ed in caso di ampliamento andranno ricompresi nel volume aggiuntivo posto in contiguità all'esistente.
Gli strumenti urbanistici esecutivi dovranno disciplinare la coerenza degli insediamenti in ordine ai punti sopra elencati e agli allineamenti da osservare.

Inoltre l'area Pn2.5 è già dotata di disciplina specifica, di dettaglio rispetto alle aree Pn, come riportata a seguire, che ne riconosce per le parti interne poste ad ovest, alcune specificità e ne definisce ulteriori prestazioni, in ragione della prossimità con il versante collinare (art 42 c.11 vigente):

In particolare per l'area identificata come Pn25 in zona Borgo Nuovo, con l'esclusione dei lotti prospicienti il Corso Romano Scagliola oltre alle prescrizioni di cui ai commi precedenti, possono essere ammesse deroghe all'altezza massima ammissibile applicabili nel caso di comprovate esigenze produttive che richiedano volumi speciali, con le seguenti prescrizioni:

- *l'intervento deve essere limitato ad una porzione, in proiezione, non superiore al 10% della Sc ammissibile che può generare un volume massimo di 6500 mc corrispondente al prodotto della superficie coperta dal solido emergente per l'altezza massima da realizzare con un limite inderogabile di 15 m;*
- *i volumi così generati non potranno essere articolati su più piani;*
- *il volume di altezza eccedente quella massima di norma consentita non dovrà avere fronti complanari visibili dallo spiccato del terreno bensì essere arretrato rispetto alle pareti perimetrali esterne del fabbricato principale in misura non inferiore al ribaltamento dell'altezza della parte emergente;*

Il progetto dell'intervento verrà sottoposto al parere vincolante della Commissione edilizia e dovrà prevedere le seguenti elaborazioni:

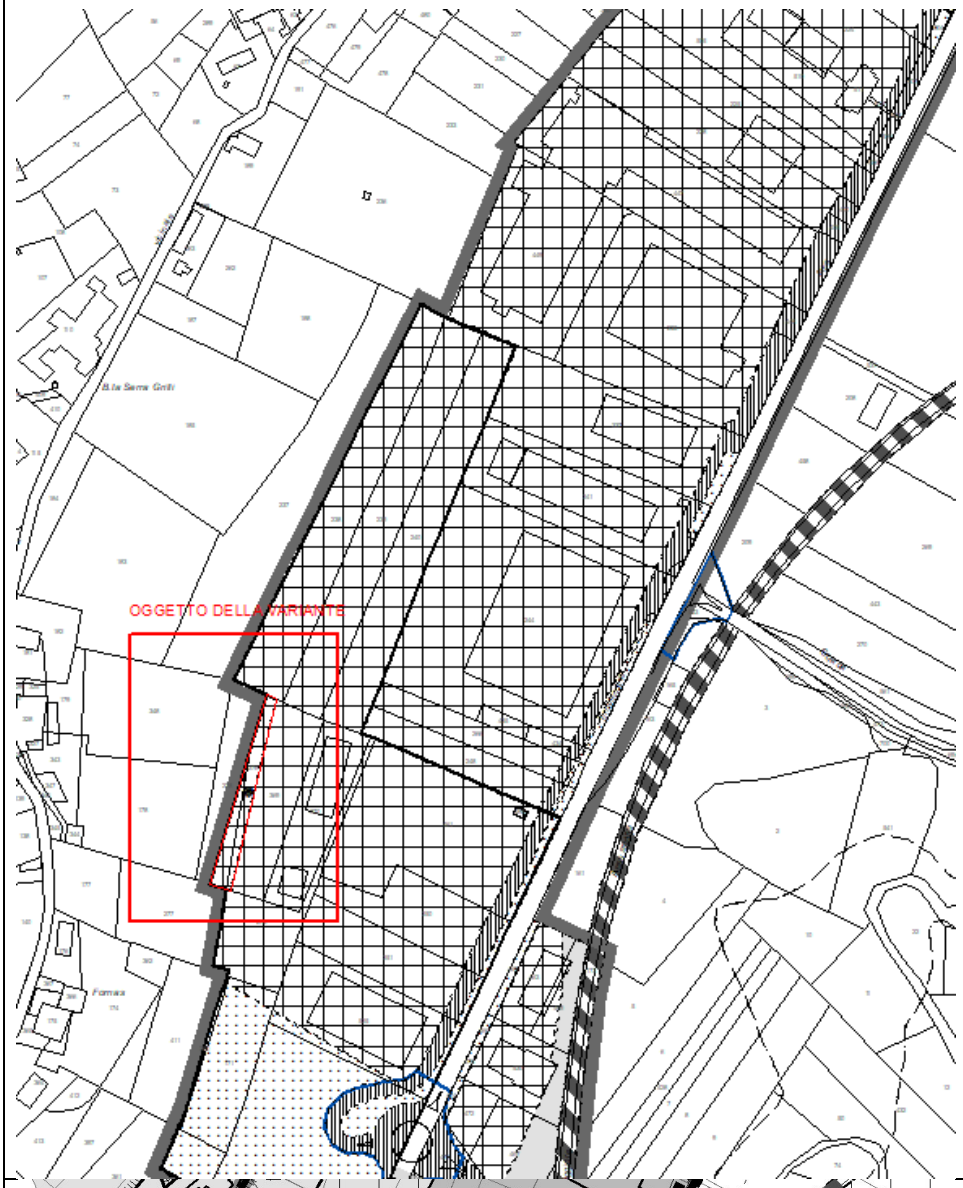
- *illustrazione delle caratteristiche tecniche e dimensionali degli impianti e delle lavorazioni che devono giustificare la maggiore altezza richiesta;*
- *specificazione e visualizzazione delle soluzioni progettuali adottate per la realizzazione del volume emergente in relazione alle tipologie costruttive, ai materiali utilizzati o alla sistemazione di schermature vegetali ai fini del miglioramento dell'inserimento nel paesaggio tenendo conto delle relazioni visive con il contesto.*

La disciplina dell'art 42 viene integrata al comma 12) con riferimento alla porizone di area PN2.5 in coerenza con la modifica della variante, per definire le modalità mitigative e le misure compensative dal punto di vista ambientale, non dovute, queste ultime, per le aree attualmente vigenti ai sensi della recente LR7/22, ma richieste invece per la parte di cui si propone l'introduzione (800 mq).

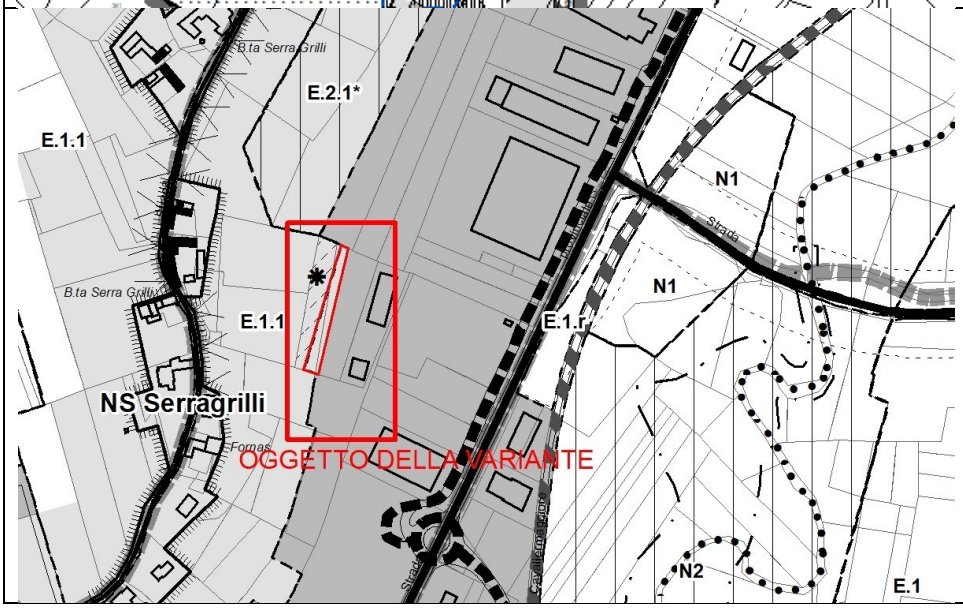
Viene quindi prevista un'area di compensazione di dimensione pari a 1000 mq ricadente nei mappali 276 e 278 posti lungo il confine dello stabilimento in area già attualmente non coltivata a vigneto, complessivamente di superficie pari a 1500 mq, quindi superiore a quella richiesta per la compensazione, da definire in sede convenzionale, la cui disciplina è la seguente:

12) Ai fini della realizzazione della parte dell'area Pn2.5 individuata in tavola P.3.2 con asterisco (*) è previsto oltre quanto ai commi precedenti, ad esclusione del comma 11, quanto segue:
-il convenzionamento e la formazione, contestuale agli interventi, di un'area di compensazione, non frammentabile, da destinarsi a rinaturalizzazione, di dimensione non inferiore ai 1000 mq da reperirsi in all'interno dell'area individuata appositamente in tavola P2, prevedendo la messa a dimora di alcuni filari arborei, adeguatamente inseriti su curva di livello, utilizzando esclusivamente specie arboreo-arbustive autoctone, escludendo specie esotiche ed ornamentali di cui alla DGR 46-5100/2012.
-il reperimento entro l'area sopra citata delle fasce perimetrali inedificabili di protezione antinquinamento di cui al comma 6).

La Variante propone quindi:
-la modifica della tavola P.3.2, come visibile a seguire, con l'ampliamento della Pn2.5 per un totale di mq 800 e la contestuale riduzione della E.1.1. di analoga quantità come visibile in tavola P.2(nord).
Entrambi gli stralci sono riportati a seguire.



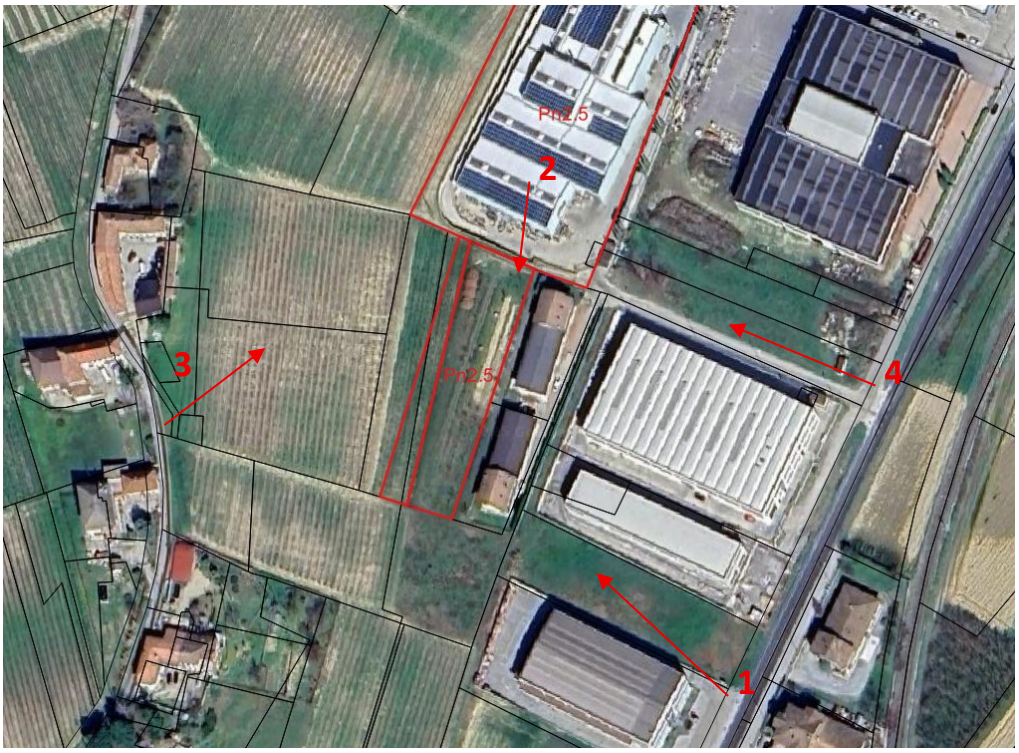
P3.2 -Insediamenti produttivi
scala originale 1:2000



P.2 Assetto generale (nord)
Scala originale 1:5000

3.4 Immagini delle aree di Variante

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



Borgonuovo v. R Scagliola
Area industriale

3 –vista dell'area a monte dalla via Serragrilli verso valle est



2-vista dell'area dall'interno dell'area in proprietà



2-vista dell'area dall'interno dell'area in proprietà



4- vista della SP3



1-vista della SP3	
	

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 0,18% (<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*: **le modifiche non intervengono sulle norme di tutela di cui all'art 24.**

4.1 Verifiche relative ad urbanizzazioni, centro abitato, consumo di suolo

4.1.1. Localizzazione rispetto al centro abitato e dotazione di urbanizzazioni (art 17 c.6 LR56/77)

Si effettua inoltre la verifica rispetto alle condizioni localizzative in relazione alla L.R.56/77 art 17 c.6 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.

Il comune di Neive è sprovvisto di centro abitato perimetrato ai sensi dell'art 12 della LR56/77.
La presente Variante prevede la trasformazione della destinazione di un'area ricadente in contitinuità con il limite dell'area urbana che nella parte di abitato in oggetto è quasi completamente realizzata (il lotto Pn2.5 è in fase di cantiere) e del tutto infrastrutturata, trattandosi di area dotata di opere di urbanizzazione primaria, collegata funzionalmente alle aree limitrofe edificate e con destinazione funzionale identica (produttivo), rispettando quindi la norma citata.

4.1.2 Consumo di suolo (art 31 PTR Piano territoriale regionale)

Rispetto alla verifica dell'art 31 del PTR relativamente al consumo di suolo avviene in funzione della recente Deliberazione della Giunta Regionale 4 aprile 2023, n. 2-6683 e della recentissima *Variante di aggiornamento del Piano territoriale regionale* art 31(D.C.R. n. 171-21513 del 29 settembre 2026).
Il consumo viene valutato per l'area di Variante in quanto trattasi di area non prevista dalla Pianificazione urbanistica .
Il dato di confronto fornito dallo studio '*Monitoraggio del consumo di suolo in Piemonte* ' al 2013/15 è per il CSU -consumo di suolo urbanizzato- pari a 156 ha rispetto ai 2130 ha della ST comunale .
Il valore soglia per il presente quarto quinquennio, partito nel 2026 è quindi pari al 3% di 156 ha ovvero 4,68 ha. Le varianti parziali precedenti sono tutte antecedenti il 2026 quindi si puo operare la verifica sul 3% del presente quinquennio.

La superficie consumata dall'area di Variante è pari a 0,08 ha (800 mq) pari allo 0,05% quindi ampiamente entro il limite di soglia del 3%.
I

4.2 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**	
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**					
						Istruzione			**Interesse comune**		
codice	Esistenti	Progetto	codice	Esistenti	Progetto	codice	Esistenti	Progetto	codice	Esistenti	Progetto 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					
						Istruzione			Interesse comune		
codice	Esistenti	Progetto	codice	Esistenti	Progetto	codice	Esistenti	Progetto	codice	Esistenti	Progetto
	mq	mq		mq	mq		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.

4.3 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.*

4.4 Verifica del bilancio delle aree produttive

La presente Variante è relative 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 alle Varianti parziali precedenti		4000+3430		700+2565
Stima del 6%		=(443400*0,06) 26640		(308452*0,06) =18507
Valutazione del 6% residuo alla presente Variante		(26640-4000-3430)=19.210		(18507-700-2565)= 15242
area di Variante < 6%		**800<< 19210**		**600<<15242**

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

- St = 19.210 mq (0,06* 443400-4000-3430) considerando le due Varianti parziali precedentemente approvate
- Su= 15.542 mq (0,06* 308452-700-2565) considerando le due Varianti parziali precedentemente approvate

Entrambi i valori sono largamente superiori alla dimensione dell'area pari a Sf= St= circa 800 mq e della Su realizzabile di circa 600 mq. pari allo 0,18% (800/443400) .

4.5 Verifica rispetto alla situazione vincolistica

L'area è soggetta ai seguenti vincoli e/o tutele sovraordinate:
-vincolo idrogeologico

A livello Comunale è inoltre presente la 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.

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, essendo il PPR vigente dal 2017, 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.

5. TERMINI DI ESPLETAMENTO DELLE PROCEDURE DI VAS

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 della Variante viene operata, mediante procedura ‘contestuale’ (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.

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 verrà quindi sottoposto attraverso la procedura contestuale all’esame degli Enti competenti in materia ambientale attraverso la raccolta dei relativi pareri , inviando gli atti ai seguenti enti:

- Provincia di Cuneo— 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 .

Il parere verrà espresso dall’Organo tecnico comunale incaricato .

5.1 Verifica di compatibilita’ 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 acustica è allegata alla presente documentazione ed alla Verifica di assoggettabilità alla VAS e quindi sarà oggetto di parere dagli enti preposti.

6 .VERIFICHE DI COMPATIBILITA' CON PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

6.1 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 assoggettabilita' alla VAS che accompagna la Variante.

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

- PTR Piano Territoriale Regionale approvato con la *Variante di aggiornamento del Piano territoriale regionale* art 31(D.C.R. n. 171-21513 del 29 settembre 2026);
- 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.

6.1.1 PTR Piano Territoriale Regionale (2026)

La Giunta regionale con deliberazione n. 122-29783 del 21 luglio 2011 aveva approvato il Piano Territoriale Regionale (PTR), 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.
Il PTR è stato di recnete aggiornato con la *Variante di aggiornamento del Piano territoriale regionale* art 31(D.C.R. n. 171-21513 del 29 settembre 2026).
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.

In relazione alla recente 'Variante di aggiornamento del Piano Territoriale Regionale' del con la D.G.R. n. 4-8689 del 3 giugno 2024, si opera una verifica degli obiettivi e delle azioni rispetto al nuovo strumento .
Nel merito delle indicazioni progettuali anche in sede di aggiornamento vale quanto riscontrato per il PTR vigente, si tratta infatti analogamente di uno strumento prevalentemente di tipo strategico.
Gli obiettivi sono anche in questo caso relativi all'AIT 25 di Alba. La struttura del sistema degli obiettivi è relativamente cambiata. Seppure parte degli obiettivi possano di fatto interagire con la struttura territoriale e con l'assetto funzionale del comune, sono molto pochi quelli che si interfacciano con la presente variante specifica ed attengono prioritariamente ai temi della tutela idrogeologica (2. SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE, EFFICIENZA ENERGETICA)

La tabella che segue evidenzia le sinergie degli obiettivi/azioni della Variante con il sistema degli obiettivi dell'aggiornamento del PTR. inserendo in colonna '*Coerenza con gli obiettivi di variante di PRG'* un identificativo (x) per gli obiettivi di interesse e quindi di coerenza rispetto all'aggiornamento del PTR.

1. RIQUALIFICAZIONE TERRITORIALE, TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO	Coerenza con contenuti della Variante di PRG
1.2. Salvaguardia e valorizzazione della biodiversità e del patrimonio naturalistico-ambientale	
1.2.5 Conseguimento dell'equilibrio tra ecosistemi naturali e attività antropiche, per garantire congiuntamente la tutela e la conservazione della qualità ambientale, lo sviluppo economico, il benessere sociale e la qualità della vita	
1.2.6 Salvaguardia e incremento della funzionalità degli ecosistemi, con particolare riferimento alle aree protette e alle reti e connessioni ecologiche, anche potenziando il sistema delle infrastrutture verdi e blu	
1.2.7 Preservazione del patrimonio genetico autoctono e introduzione di misure per prevenire e contenere la proliferazione di specie diverse e invasive alloctone	
1.3. Valorizzazione del patrimonio culturale materiale e immateriale dei territori	
1.3.1 Integrazione delle attività agricole e forestali con quelle legate all'artigianato e al turismo naturalistico, culturale e didattico, nell'ottica di un utilizzo multifunzionale dello spazio rurale, anche attraverso reti pubblico-private	
1.3.2 Riqualificazione fisica e funzionale dei centri storici urbani, rurali e montani, al fine di promuovere la residenzialità, anche attraverso forme nuove di attrazione territoriale	

1. RIQUALIFICAZIONE TERRITORIALE, TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO	Coerenza con contenuti della Variante di PRG
1.3.3 Riconoscimento, conservazione e valorizzazione del patrimonio storico, architettonico, urbanistico e museale e delle aree agricole e forestali di particolare pregio produttivo e paesaggistico, privilegiando un approccio integrato e multiscala	
1.3.4 Sviluppo di sistemi di valorizzazione dei siti patrimonio UNESCO, promuovendo una gestione e una fruizione sostenibile degli stessi	
1.4. Tutela e riqualificazione dei caratteri e dell'immagine identitaria del paesaggio	
1.4.1 Salvaguardia e valorizzazione dei paesaggi di specifico valore riconosciuti dal Piano paesaggistico regionale	X
1.5. Riqualificazione del contesto urbano e periurbano	
1.5.6 Recupero e riqualificazione degli edifici e delle aree produttive esistenti o dismesse o sottoutilizzate e delle aree a forte degrado ambientale per usi agricoli, residenziali, industriali, terziari o pubblici	
1.6. Valorizzazione delle specificità dei contesti rurali	
1.6.2 Promozione di interventi volti al recupero, alla valorizzazione e alla salvaguardia attiva dei paesaggi agrari storici e delle borgate rurali, allo sviluppo della rete escursionistica e dei servizi connessi e al potenziamento della gestione sostenibile delle attività forestali	
1.8. Rivitalizzazione della montagna e della collina	
1.8.4 Qualificazione del sistema turistico in un'ottica sostenibile mediante azioni di sperimentazione, ricerca e formazione e diversificazione dell'offerta, dei servizi e della ricettività con attività competitive, anche tecnologicamente avanzate, a basso impatto ambientale e di valorizzazione del territorio, in particolare dei nuclei che hanno mantenuto le loro caratteristiche identitarie e valenze naturali e paesaggistiche	x
1.8.7 Promozione di azioni di inclusione sociale, specie nelle zone rurali	
1.9. Recupero e risanamento delle aree degradate, abbandonate e dismesse	
1.9.1 Promozione di processi di riqualificazione, rigenerazione e riconversione fisica, sociale ed economica delle aree degradate abbandonate e dismesse, incentivando il miglioramento della funzionalità degli ecosistemi	
2. SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE, EFFICIENZA ENERGETICA	
2.3.Tutela e valorizzazione delle risorse primarie: suolo e sottosuolo	
2.3.1 Contenimento del consumo di suolo, privilegiandone la funzione naturale e agricola e promuovendone un uso sostenibile	X
2.4.Tutela e valorizzazione delle risorse primarie: patrimonio forestale	
2.4.1 Promozione dell'uso razionale e multifunzionale delle risorse forestali e dello sviluppo di filiere sostenibili locali	
2.6.Prevenzione e protezione dai rischi naturali e ambientali	
2.6.4 Potenziamento e sviluppo di reti di monitoraggio diffuse, implementando piattaforme digitali di supporto per la comunicazione istantanea, per l'allerta precoce e per l'analisi statistica dei dati raccolti	
2.6.5 Prevenzione dei rischi di esondazione e messa in sicurezza dei corsi d'acqua per aumentarela resilienza e la capacità di adattamento ai cambiamenti climatici dei territori	
2.6.6 Uso del territorio compatibile con le condizioni di rischio idrogeologico, promuovendo un utilizzo del suolo come difesa	x
3. INTEGRAZIONE TERRITORIALE DELLE INFRASTRUTTURE DI MOBILITÀ, COMUNICAZIONE, LOGISTICA	
3.1. Riorganizzazione della rete territoriale dei trasporti, della mobilità e delle relative infrastrutture	
3.1.3 Sostegno alla multimodalità nei nodi, favorendo l'interscambio tra i mezzi di trasporto, e alla riconversione del sistema di mobilità dalla gomma al ferro per il trasporto di merci e persone, migliorandone la qualità energetica e ambientale	
3.1.5 Promozione della mobilità ciclopedonale, della micromobilità e della mobilità condivisa, al fine di contrastare e abbattere le emissioni e la produzione dei rifiuti nei trasporti	
3.2. Riorganizzazione e sviluppo dei nodi della logistica	
3.2.1 Razionalizzazione della gestione del sistema logistico regionale (logistica interna di distretto, di sistema produttivo, di distribuzione commerciale), favorendo interventi a basso consumo di suolo e lo sviluppo di forme di logistica sostenibile attraverso la razionalizzazione delle localizzazioni e l'integrazione di nuove tecnologie digitali	
3.3. Sviluppo equilibrato della rete telematica	
3.3.1 Estensione della rete infrastrutturale per la banda larga e ultralarga per realizzare un serviziomultiutenza diffuso e robusto sul territorio regionale	
4. RICERCA, INNOVAZIONE E TRANSIZIONE ECONOMICO-PRODUTTIVA	
4.1. Promozione selettiva delle attività di ricerca, trasferimento tecnologico, servizi per le imprese e formazione specialistica	
4.1.3 Razionalizzazione/distribuzione spazialmente equilibrata dei servizi specializzati alle imprese mediante la creazione di una rete territoriale	
4.1.4 Accrescimento della competitività delle PMI attraverso la qualificazione professionalee la formazione per lo sviluppo della *green* e *circular economy*, l'innovazione digitale, gli investimenti sul fronte dell'energia pulita e l'impiego di tecnologie a basso impatto ambientale, aumentando la sostenibilità dei prodotti e dei processi produttivi	X
4.2. Promozione dei sistemi produttivi locali agricoli e agro-industriali	
4.2.2 Promozione della bioeconomia, delle colture biologiche, delle produzioni agroalimentari e vitivinicole di qualità e dei prodotti tipici, anche in coerenza con la programmazione comunitaria per lo sviluppo rurale del Piemonte e con le indicazioni europee in materia sostenibilità dei sistemi alimentari	X
4.4. Riqualificazione e sviluppo selettivo delle attività terziarie	
4.4.1 Miglioramento della qualità urbanistica, ambientale e architettonica degli insediamenti	X

1. RIQUALIFICAZIONE TERRITORIALE, TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO	Coerenza con contenuti della Variante di PRG
terziari, commerciali e turistici al fine di evitare le incompatibilità paesaggistiche e territoriali	
4.5. Promozione delle reti e dei circuiti turistici	
4.5.1 Individuazione e promozione della rete turistica regionale e dei suoi collegamentitransregionali e transfrontalieri	x
4.5.2 Sviluppo di sistemi di fruizione innovativi per promuovere il turismo sostenibile rivolto al patrimonio culturale e paesaggistico	
4.5.3 Promozione e valorizzazione di un turismo sostenibile che tenga conto delle necessitàdell'ambiente, della comunità, delle imprese locali e dei visitatori	x
4.5.4 Promozione del turismo agroalimentare attraverso la valorizzazione delle eccellenze e deiprodotti del territorio	
5. VALORIZZAZIONE DELLE RISORSE UMANE, DELLE CAPACITÀ ISTITUZIONALI E DELLE POLITICHE SOCIALI	
5.2. Organizzazione ottimale dei servizi collettivi sul territorio	
5.2.1 Razionalizzazione/distribuzione spazialmente equilibrata dei servizi alla persona (sanità/ servizi ospedalieri, istruzione/formazione, servizi socio-assistenziali) utilizzando soluzioni innovative, anche tramite servizi di digitalizzazione, garantendone l'accesso a tutti al fine dicontrastare i divari sociali e territoriali	

Gli obiettivi evidenziati sono quindi quelli che si sono ritenuti comunque coerenti con i contenuti della variante e con il sistema produttivo da essa coinvolto.
Si richiamano inoltre gli articoli 31 e 32 del nuovo strumento che attengono al consumo di suolo e alla tutela idrogeologica: il primo si allinea sulle indicazioni della LR7/22 quindi di fatto vede la Variante coerente (vedi capitolo bilancio consumo di suolo), il secondo rispecchia gli obiettivi propri dell'adeguamento al PAI e quindi non presenta punti di conflitto.
Alla pianificazione locale il PTR demanda 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 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 800 (0,08ha) 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 0,05%, mentre rispetto al CSC (consumo di suolo complessivo stimato in 199 ha) rappresenta lo 0,04%; 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 questo senso quindi la Variante strutturale è del tutto coerente e compatibile con lo strumento sovraordinato.

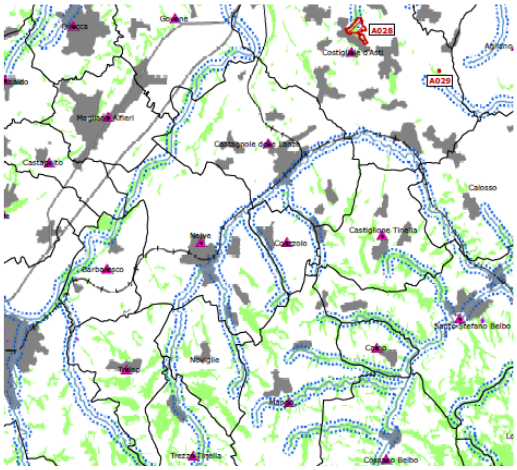
6.1.2 PPR - Piano paesistico regionale (2017)

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). E' 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 non ricade in zona soggetta a tutela art.142, comma 1, ,

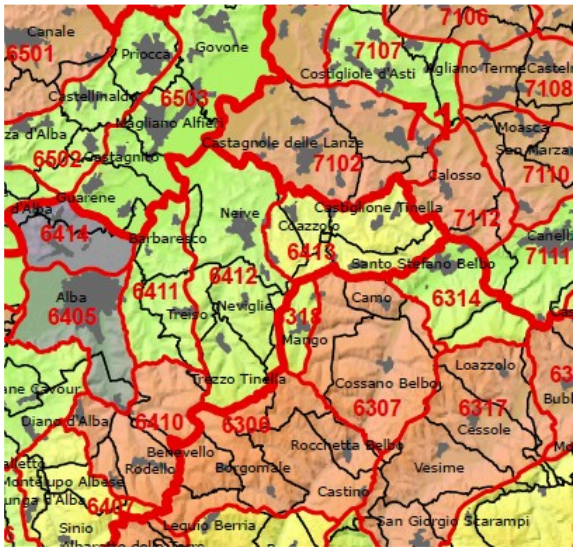
Estratto tavola P2.5 Beni paesaggistici del PPR/2017



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.

Estratto tavola P3 Ambiti e unità di paesaggio del PPR/2017



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 precisa infatti che l'area oggetto di Variante non ricade morfologicamente nelle fasce fluviali quindi le specifiche del PPR non portano a ricadute.

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 che l'area oggetto di Variante non ricade morfologicamente ne nelle aree del crinale e neppure del versante, trattandosi di area di fondovalle, quindi le specifiche del PPR non portano a ricadute.

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 Borgonuovo.
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.

L'area di Variante ricade quindi tra quelle di classe II di capacità d'uso seppure largamente superata dalla situazione di fatto che vede la piana in quel tratto completamente trasformata da diversi decenni..

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 in *aree rurali di pianura o collina* (m.i. 10) come ampia parte dello stabilimento esistente di cui all'art.40, ed in parte in *aree a dispersione insediativa* (m.i.7) di cui all'art 38, per le parti consolidate meno recenti.
- 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:

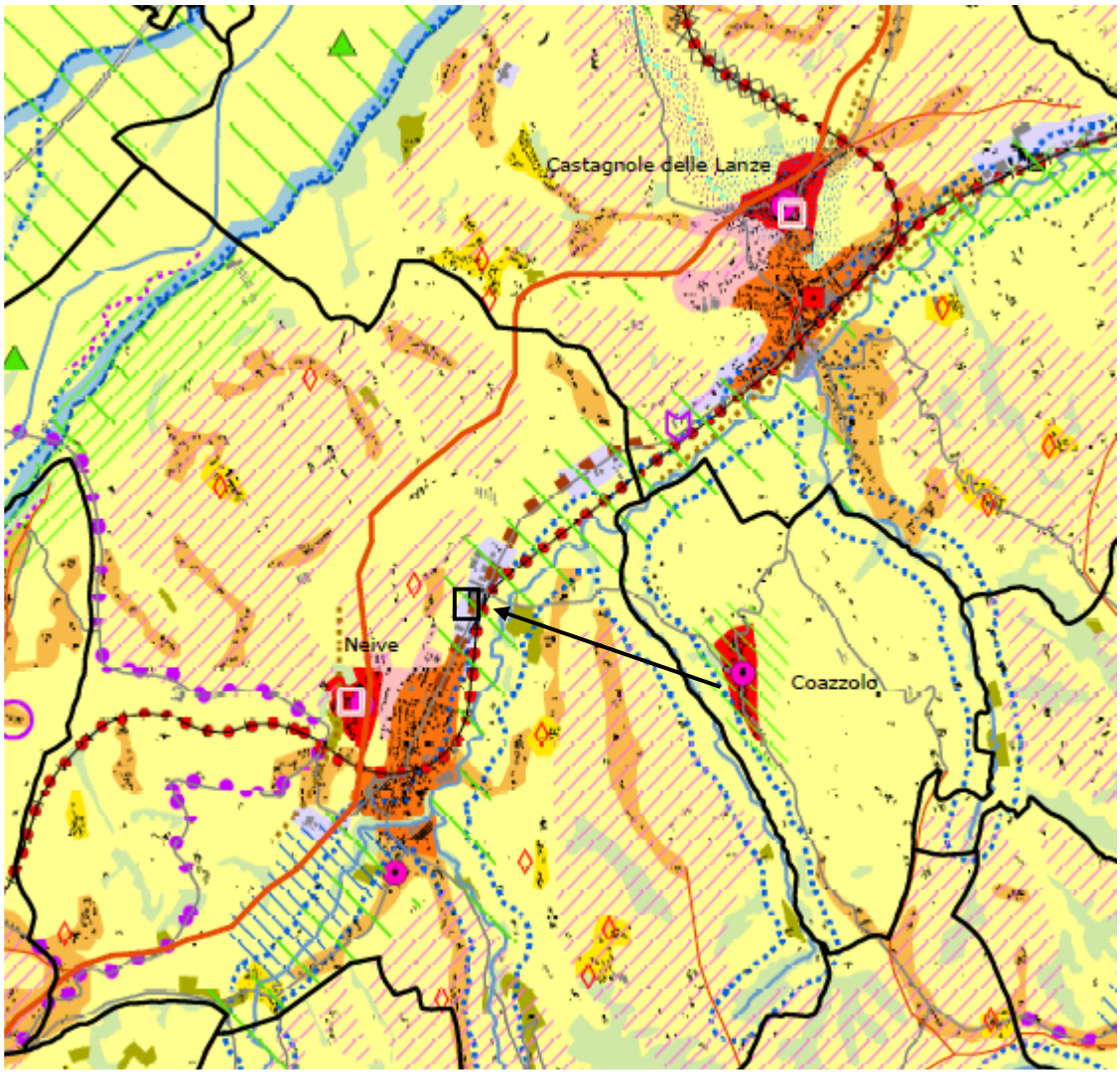
- orlo di terrazzo fluviale di Neive
- tratto della SP 3 e della SP138 coma da cartografia

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.

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, cascine del crinale di Serra Boella, Starderi, 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 la 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 risulta in prossimità con tali componenti.

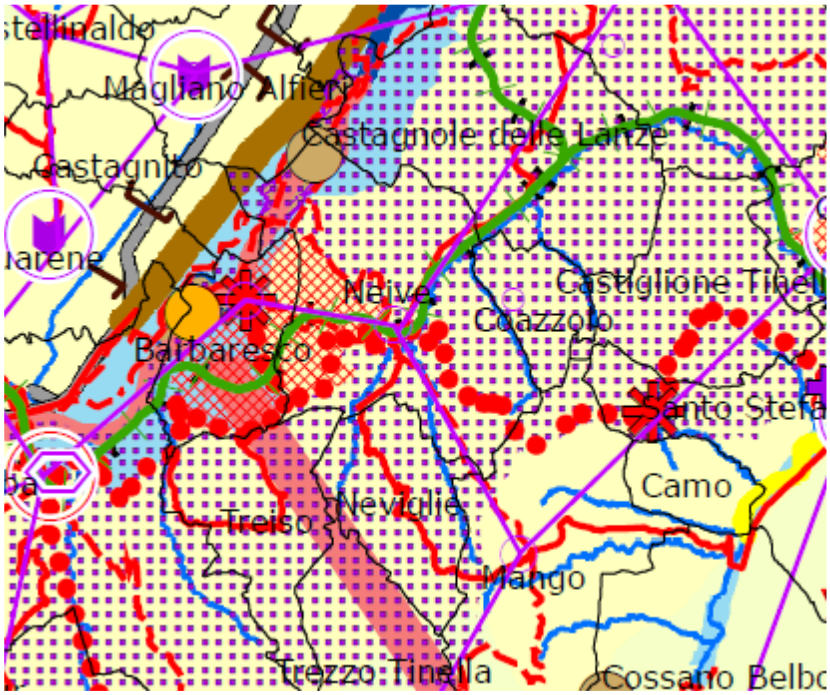


Estratto tavola P4.15 Componenti paesaggistiche del PPR/2017. Individuate con riquadro rosso le localizzazioni delle due aree di Variante

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 non ricade in quella part di territorio quindi non viene coinvolta dalla componente.

I) Individuazione di estese aree interessate da '*aree rurali di specifico interesse paesaggistico* ' di cui all'art 32 comma 1 lett.e) del PPR (SV6) , 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 ricadente in minima parte nelle 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, 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.

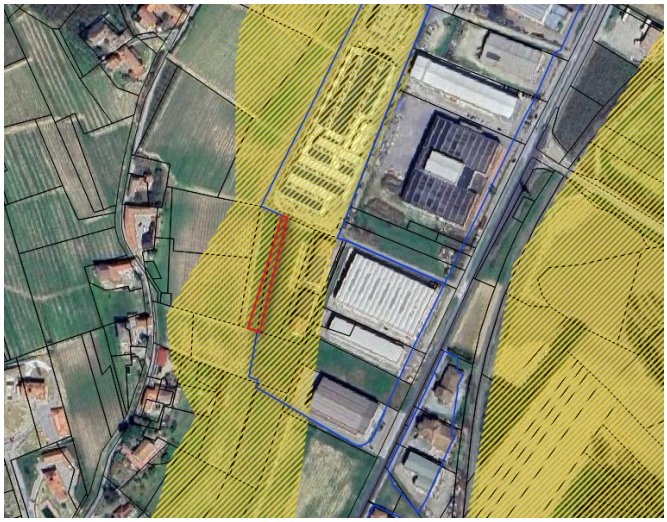
Nel successivo capitolo vengono operate le verifiche di coerenza con le Linee guida per il Sito Unesco.

Segue la tabella B per la verifica normative di coerenza rispetto alle componenti interessate, richiamata dalla disamina sopra riportata.

Tabella B
II. RAFFRONTO TRA LE NORME DI ATTUAZIONE DEL PPR E LE PREVISIONI DELLA VARIANTE

Le tavole di riscontro del PPR sono rispettivamente :

- Per le componenti la tavola P4.15
- Per i beni paesaggistici la tavola P2.5

<table>
<tr><th colspan="2">Indicazioni PPR</th></tr>
<tr><th colspan="2">Articolo 20. Aree di elevato interesse agronomico</th></tr>
<tr><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>Indirizzi
comma 4
Nelle aree di elevato interesse agronomico i piani locali prevedono che le eventuali nuove edificazioni siano finalizzate alla promozione delle attività agricole e alle funzioni ad esse connesse; la realizzazione di nuove edificazioni è subordinata alla dimostrazione del rispetto dei caratteri paesaggistici della zona interessata.</td><td rowspan="2">
In giallo nell’immagine le aree di cui all’art 20 del PPR di classe II di capacità d’uso dei suoli, in bordo rosso l’area in oggetto ed in bordo blu le aree pianificate vigenti di PRG a destinazione produttiva (Pi,Pn)

La Variante risponde alla direttiva dell’art 20 consentendo l’edificazione nella piccola porzione coinvolta dalla rilevazione delel aree di interesse agronomico non sussistendo alternative localizzative per la necessità specifica espressa (completamento delle strutture aziendali sull’area disponibile ed in coerenza con il ciclo produttivo), strettamente connessa all’area già pianificata (Pn2.5).</td></tr>
<tr><td>Direttive
comma 8
Nelle aree di interesse agronomico come delimitate ai sensi del comma 5 e della lettera a. del comma 7, in coerenza con quanto disciplinato al comma 4, i piani locali possono prevedere eventuali nuovi impegni di suolo a fini edificatori diversi da quelli agricoli solo quando sia dimostrata l’inesistenza di alternative di riuso e di riorganizzazione delle attività esistenti;
per le attività estrattive, qualora siano dimostrati i presupposti sopra citati, i relativi piani di settore definiscono i criteri e la disciplina delle modalità di intervento per rendere compatibili, anche attraverso la realizzazione di opere di mitigazione, recupero e compensazione, gli insediamenti estrattivi con la qualificazione ambientale e paesaggistica, al fine di ridurre l’impatto sul suolo e di evitare estesi interventi di sistemazione fondiaria, con asportazione di materiali inerti, che possono alterare in modo significativo l’assetto morfologico e il paesaggio.</td></tr>
<tr><th colspan="2">Articolo 32. Aree rurali di specifico interesse paesaggistico</th></tr>
<tr><td colspan="2">- sistemi paesaggistici rurali di significativa omogeneità e caratterizzazione dei coltivi: le risaie e i vigneti – SV6</td></tr>
<tr><td>Direttive
comma 4
I piani locali e, per quanto di competenza, i piani delle aree protette, anche in coerenza con le indicazioni del Ptr:
a. disciplinano le trasformazioni e l’edificabilità nelle aree di cui al comma 1, al fine di contribuire a conservare o recuperare la leggibilità dei sistemi di segni del paesaggio agrario, in particolare ove connessi agli insediamenti tradizionali (contesti di cascine o di aggregati rurali), o agli elementi lineari (reticolo dei fossi e dei canali, muri a secco, siepi, alberate lungo strade campestri);
b. definiscono specifiche normative per l’utilizzo di materiali e tipologie edilizie, che garantiscano il corretto inserimento nel contesto paesaggistico interessato, anche per la realizzazione di edifici di nuova costruzione o di altri manufatti (quali muri di contenimento, recinzioni e simili).</td><td>
In azzurro nell’immagine l’area interessata dal sistema paesaggistico SV6, in bordo rosso l’area in oggetto ed in bordo blu le aree pianificate vigenti di PRG a destinazione produttiva (Pi,Pn)</td></tr>
</table>

Indicazioni PPR	
	L'area oggetto di Variante viene intercettata in modo molto marginale (vedi immagine), e come appare evidente dall'assetto della specificità paesaggistica SV6, l'intenzione era quella di escludere le aree già compromesse della parte industriale della piana, le quali erano all'epoca già esistenti oltrechè pianificate (vedi immagine sottostante risalente al 2013). In sede di Variante parziale non si ridiscutono i limiti delle indicazioni del PPR. Si richiama invece per le aree interessate da SV6 la disciplina vigente di PRG che già prevede il riconoscimento della specificità individuata dal PPR con la definizione dell'area *E.1.1 aree agricole ad alto pregio paesaggistico a pericolosità geomorfologica media* nonchè la presenza dell' *emergenza paesaggistica* di cui all'art 24.2 c.12 del PRG vigente, che prevede misure per la conservazione degli ambiti di particolare visibilità che costituiscono i riferimenti caratterizzanti del paesaggio. Tale disciplina viene applicate ad integrazione delle norme delle diverse aree di piano intercettate, cui si sovrappone.
	ortofoto risalente all'anno 2013 (fonte Google hearth): lo stabilimento ed il fronte ovest del sistema produttivo era già definito 
Articolo 33. Luoghi ed elementi identitari	
Luoghi ed elementi identitari costituenti patrimonio storico-culturale e architettonico, nonché luoghi la cui immagine è ritenuta di particolare valore simbolico nella percezione sociale. Comprende i Siti (core zone) e le relative aree esterne di protezione (buffer zone) inseriti nella lista del Patrimonio mondiale dell'Unesco: - Paesaggi vitivinicoli del Piemonte: Langhe-Roero e Monferrato (Tavv. P5 e P6);	
Direttive *comma 4* Nei Siti (*core zone)* e nelle relative aree esterne di protezione (*buffer zone)*, di cui al comma 2, lettera a., i piani locali, in coerenza con i relativi piani di gestione, specificano la disciplina relativa agli interventi di trasformazione, prevedendo una normativa di dettaglio che garantisca la tutela delle visuali dalla *buffer zone* alla *core zone* e viceversa, nonché assicuri la conservazione e la valorizzazione degli elementi del paesaggio rurale e naturale, delle tipologie edilizie, delle tecniche costruttive, dei materiali, degli altri caratteri tipizzanti che connotano il patrimonio costruito con particolare riferimento alle modalità di realizzazione degli interventi di recupero e delle eventuali nuove costruzioni e infrastrutture.	La Variante risponde alle direttive ed alle prescrizioni in base all'applicazione delle Linee guida citate per le quali si rimanda al successivo capitolo 6.1.3 .
Prescrizioni *comma 5* All'interno dei Siti (*core zone*) di cui al comma 2, lettera a., punti I e II: a. gli eventuali interventi edilizi o di realizzazione delle infrastrutture sono finalizzati alla conservazione, valorizzazione e fruizione del sito; quelli eccedenti il restauro e risanamento conservativo sono subordinati alla predisposizione di studi e analisi estesi a un contesto paesaggistico adeguato, ai fini della verifica della loro compatibilità paesaggistica e ambientale anche con riferimento alla tutela delle visuali di cui al comma 4; tale verifica deve trovare puntuale ed esplicito riscontro negli elaborati progettuali che devono riportare contenuti analoghi a quelli previsti dalla relazione paesaggistica di cui al DPCM 12 dicembre 2005, ancorché gli	

Indicazioni PPR

interventi non siano ricompresi in ambiti tutelati ai sensi della Parte Terza del Codice;

b. in assenza di un progetto unitario che disciplini le caratteristiche dimensionali e di aspetto estetico della cartellonistica, da adottarsi d'intesa tra la Regione e il Ministero entro 24 mesi dall'approvazione del Ppr, non è consentita la posa in opera di cartelli pubblicitari e di ogni altra simile attrezzatura, qualora comprometta la percezione dei luoghi; sono fatte salve le installazioni previste dalla normativa in materia di circolazione stradale e le indicazioni strettamente necessarie ai fini della fruibilità culturale e dei servizi pubblici essenziali.

comma 6

Nei Siti (*core zone)* e ***nelle relative aree esterne di protezione (buffer zone)*** di cui al comma 2, lettera a., punto III, in aggiunta a quanto previsto dalle norme del Ppr, si rimanda ai contenuti delle Linee guida operative approvate dalla Giunta regionale con DGR n. 26-2131 del 21 settembre 2015, come riferimento per gli strumenti urbanistici ed edilizi dei comuni ricadenti in tali ambiti, allo scopo di consolidare la rete di tutela esistente, e finalizzate a:

a. mantenere l'uso agrario e in particolare vitivinicolo del territorio, in continuità con la tradizione storica 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;

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*.

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

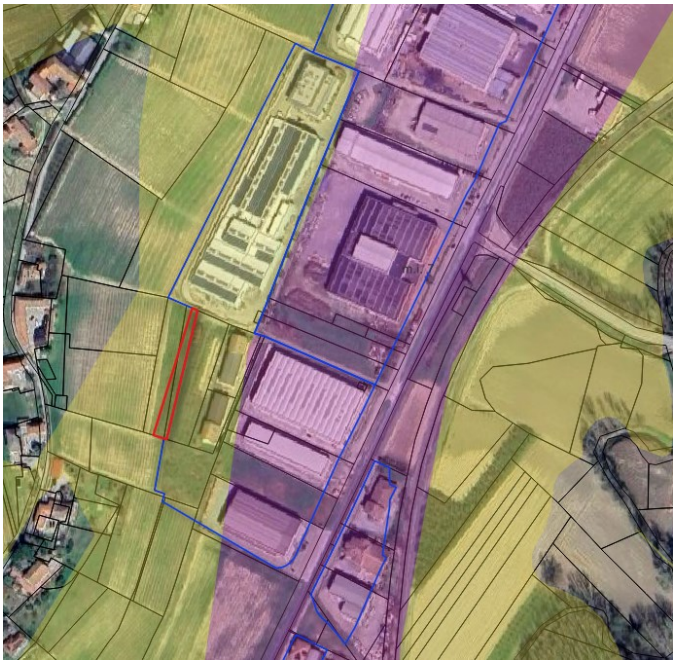
- m.i. 10 aree rurali di pianura o collina (tema areale costituito da ampie zone rurali);

Direttive

comma 5

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

a. disciplinare gli interventi edilizi e infrastrutturali in modo da favorire il riuso e il recupero del patrimonio rurale esistente, con particolare riguardo per gli edifici, le infrastrutture e le sistemazioni di interesse storico, culturale, documentario;
b. collegare gli interventi edilizi e infrastrutturali alla manutenzione o al ripristino dei manufatti e delle sistemazioni di valenza ecologica e/o paesaggistica (bacini di irrigazione, filari arborei, siepi, pergolati, ecc.);
c. contenere gli interventi di ampliamento e nuova edificazione non finalizzati al soddisfacimento delle esigenze espresse dalle attività agricole e a quelle a esse connesse, tenuto conto delle possibilità di recupero o riuso del patrimonio edilizio esistente e con i limiti di cui alla lettera g;
d. disciplinare gli interventi edilizi in modo da assicurare la coerenza paesaggistica e culturale con i caratteri tradizionali degli edifici e del contesto;
e. disciplinare, favorendone lo sviluppo, le attività agrituristiche e l'ospitalità diffusa, l'escursionismo e le altre attività ricreative a basso impatto ambientale;
f. definire criteri per il recupero dei fabbricati non più utilizzati per attività agro-silvo-pastorali, in coerenza con quanto previsto dalla l.r. 9/2003;
g. consentire la previsione di interventi eccedenti i limiti di cui al punto f. qualora vi sia l'impossibilità di reperire spazi e volumi idonei attraverso interventi di riqualificazione degli ambiti già edificati o parzialmente edificati, affrontando organicamente il complesso delle implicazioni progettuali sui contesti investiti; in tali casi gli interventi dovranno comunque non costituire la creazione di nuovi aggregati, ma garantire la continuità con il tessuto edilizio esistente e prevedere adeguati criteri progettuali, nonché la definizione di misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale;



In giallo nell'immagine la morfologia m.i.10, in viola la morfologia m.i.7, in bordo rosso l'area in oggetto ed in bordo blu le aree pianificate vigenti di PRG a destinazione produttiva (Pi,Pn)

La Variante risponde alla direttiva dell'art 40 applicando il punto g) del comma 5 ovvero consente l'edificazione nella piccola porzione coinvolta della morfologia m.i.40 non sussistendo alternative localizzative per la necessità specifica espressa (completamento delle strutture aziendali sull'area disponibile), strettamente connessa all'area già pianificata (Pn2.5) ed attuata (insediamento produttivo esistente).

Indicazioni PPR	
h. consentire la previsione di interventi infrastrutturali di rilevante interesse pubblico solo a seguito di procedure di tipo concertativo (accordi di programma, accordi tra amministrazioni, procedure di copianificazione), ovvero se previsti all'interno di strumenti di programmazione regionale o di pianificazione territoriale di livello regionale o provinciale, che definiscano adeguati criteri per la progettazione degli interventi e misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale.	Le misure di mitigazione sono già presenti nella normativa vigente art.42 c.12 del PRG e vengono integrate con le necessarie misure compensative in sede di Variante, come segue: *"Ai fini della realizzazione della parte dell'area Pn2.5 individuata in tavola P.3.2 con asterisco (*) è previsto il convenzionamento e la formazione, contestuale agli interventi, di un'area di compensazione, non frammentabile, da destinarsi a rinaturalizzazione, di dimensione non inferiore ai 1000 mq da reperirsi in all'interno dell'area individuata appositamente in tavola P2, prevedendo la messa a dimora di alcuni filari arborei, adeguatamente inseriti su curva di livello, utilizzando esclusivamente specie arboreo-arbustive autoctone, escludendo specie esotiche ed ornamentali di cui alla DGR 46-5100/2012. "* Si ravvisa dalla perimetrazione delle morfologie la necessità di un adeguamento alla situazione effettiva e consolidata, ormai molto diversa rispetto a quella della lettura operata dal PPR, che potrà avvenire tuttavia solo mediante una Variante generale di adeguamento al PPR.
Art. 41. Aree caratterizzate da elementi critici e con detrazioni visive	
- elementi di criticità puntuali relativo a perdita di fattori caratterizzanti per crescita urbanizzativa	
Direttive *comma 5* Al fine di assicurare la riqualificazione delle aree in cui ricadono gli elementi di criticità di cui al presente articolo i piani locali, in caso di edifici o infrastrutture dismesse o da rimodernare, subordinano ogni intervento di riuso o trasformazione eccedente quanto previsto dal DPR n. 380/2001, articolo 3, comma 1, lettere a., b., c., alla previa rimozione, o alla massima possibile mitigazione delle situazioni di degrado, di rischio e di compromissione e ne disciplinano, in funzione delle diverse situazioni, le modalità per l'attuazione. *comma 6* I piani settoriali e i piani locali, per quanto di rispettiva competenza, disciplinano le modalità di riqualificazione e riuso delle aree di cui al presente articolo, anche attraverso specifici progetti di riqualificazione, processi di rigenerazione urbana, misure, programmi e progetti unitari atti a consentire un riutilizzo appropriato del suolo impegnato dagli edifici e dalle infrastrutture dismesse, coerentemente con gli obiettivi di qualità paesaggistica di cui all'Allegato B delle presenti norme.	La Variante parziale per sua natura e per la limitata estensione dell'area in oggetto, prende atto degli obiettivi e delle direttive del PPR che tuttavia non possono essere applicati dalla presente Variante. Stante la dimensione dell'area in oggetto in rapporto al sistema produttivo della piana interessato dalla criticità di cui all'art 41 del PPR, si ritiene comunque che la previsione della Variante non sia in conflitto con la disciplina piu generale espressa dal PPR, alla quale si potrà ottemperare solo con una Variante generale di adeguamento che presupponga un intervento diverso e piu incisivo sul sistema produttivo della piana di Borgonuovo.

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

6.1.3 Sito Unesco Paesaggi vitivinicoli del Piemonte : Langhe, Roero e Monferrato'- Linee guida

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, stante la dimensione estremamente esigua dell'area in oggetto.

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 difformi, 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 già previste dal PRG ed estese al 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 vengono evidenziati a seguire. In relazione agli obiettivi vengono poi indicate la azioni di tipo normativo che la Variante propone e che vengono richiamate a verificate in termini puntuali al capitolo 3 precedente.

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.

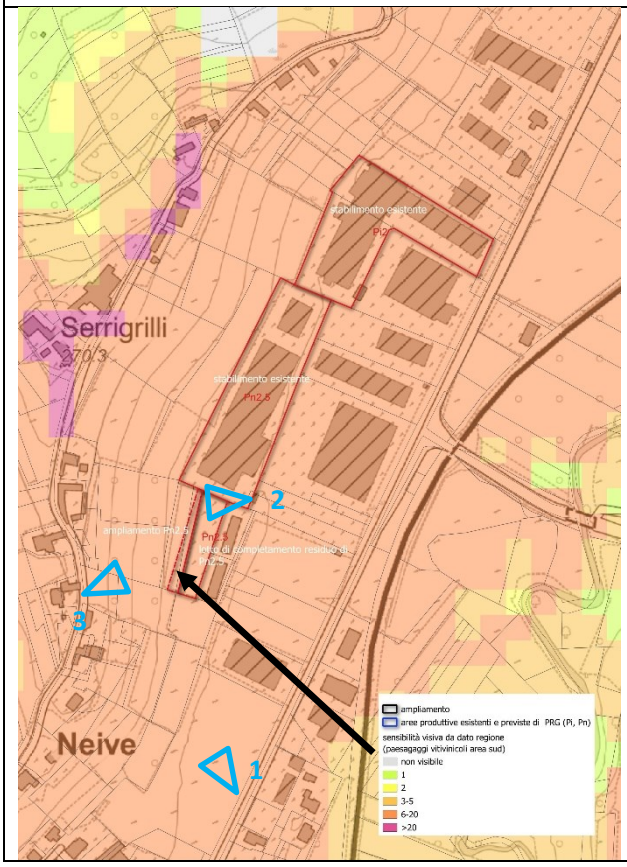
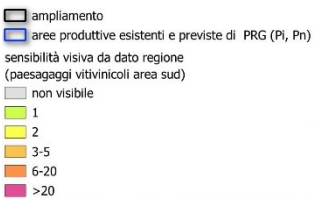
La verifica operata tenendo conto della cartografia regionale disponibile (Carta della sensibilità visiva redatta per il sito Unesco) evidenzia un livello medio di intervisibilità dell'area. Rispetto al dato 'grezzo' derivato dalla morfologia delle aree e dal posizionamento dei punti di vista, la verifica ha necessariamente tenuto conto del contesto insediativo complessivo esistente (vedi immagine fotografica dalla vaibilità dell'area ovvero v. R Scagliola/SP3 in direzione Castagnole Lanze e strada Serragrilli ed anche repertorio fotografico al capitolo 3). Ne deriva la pregressa e sostanziale compromissione della piana di Borgonuovo, elemento che non autorizza scelte inopportune, ma che necessariamente diversifica l'area (in specifico quella di variante) da altre situazioni di maggiore integrità paesistica e ambientale. Dal ragionamento discende quanto segue.

Azioni normative già vigenti e confermate dalla Variante per l'area in oggetto
- art.42 c.4) e Regolamento edilizio e Istruzioni di salvaguardia Ambientale - 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,
- art 42 c.12)- condizioni per le altezze,
- art 42 c.12) -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

Di recente Google Maps, applicazione di mappatura e navigazione online sviluppata da Google, ha proposto la visione in 3D per l'area di Neive da cui sono tratte alcune immagini, le altre sono invece riprese direttamente da terra.

	punti di presa delle immagini
	vista n. 1 dell'area dalla SP3 verso l'area

	vista n. 1 dell'area dalla SP3 verso l'area- vista Google in 3D
	vista n. 2 dalla viabilità interna al sito produttivo verso l'area (parte principale già attualmente destinata a P2.5)
	vista n. 2 dalla viabilità interna al sito produttivo verso l'area (parte principale già attualmente destinata a P2.5)

	vista n. 3 dalla via Serragrilli verso l'area (ripresa da terra)
	vista n. 3 dalla via Serragrilli verso l'area (ripresa da terra) vista Google in 3D
	 *carta della sensibilità visiva aree Unesco (Regione Piemonte con rielaborazione base).*

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 già vigenti e confermate e misure integrative della Variante per l'area in oggetto
- art 42 c.11)- contenimento delle altezze nelle misure già previste per l'area Pn2.5
- art 42 c.12) -convenzionamento per la realizzazione contestuale agli interventi di area di compensazione, non frammentata, da destinarsi a piantumazione, di dimensione non inferiore ai 1000 mq da reperirsi in continuità con l'area anche con funzione di mitigazione,

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 già vigenti e confermate e misure integrative della Variante per l'area in oggetto
- dimensione dell'area individuata dalla Variante che non si configura come completamento (non potrebbe infatti costituire in modo autonomo un'area di nuova edificazione stante la dimensione) bensi come perfezionamento del perimetro complessivo del sito produttivo della piana di cui rappresenta meno dell'1% (0,56
-contenimento del 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,
-- art 41 c.12) -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 già vigenti e confermate e misure integrative della Variante per l'area in oggetto
-Art 42 c.12) e c.4) -indicazioni in funzione della sensibilità visiva rilevata ,
Regolamento edilizio e Istruzioni di salvaguardia Ambientale vigenti- indicazioni specifiche per l'inserimento paesistico e ambientale (di cui sopra)

6.1.4 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.

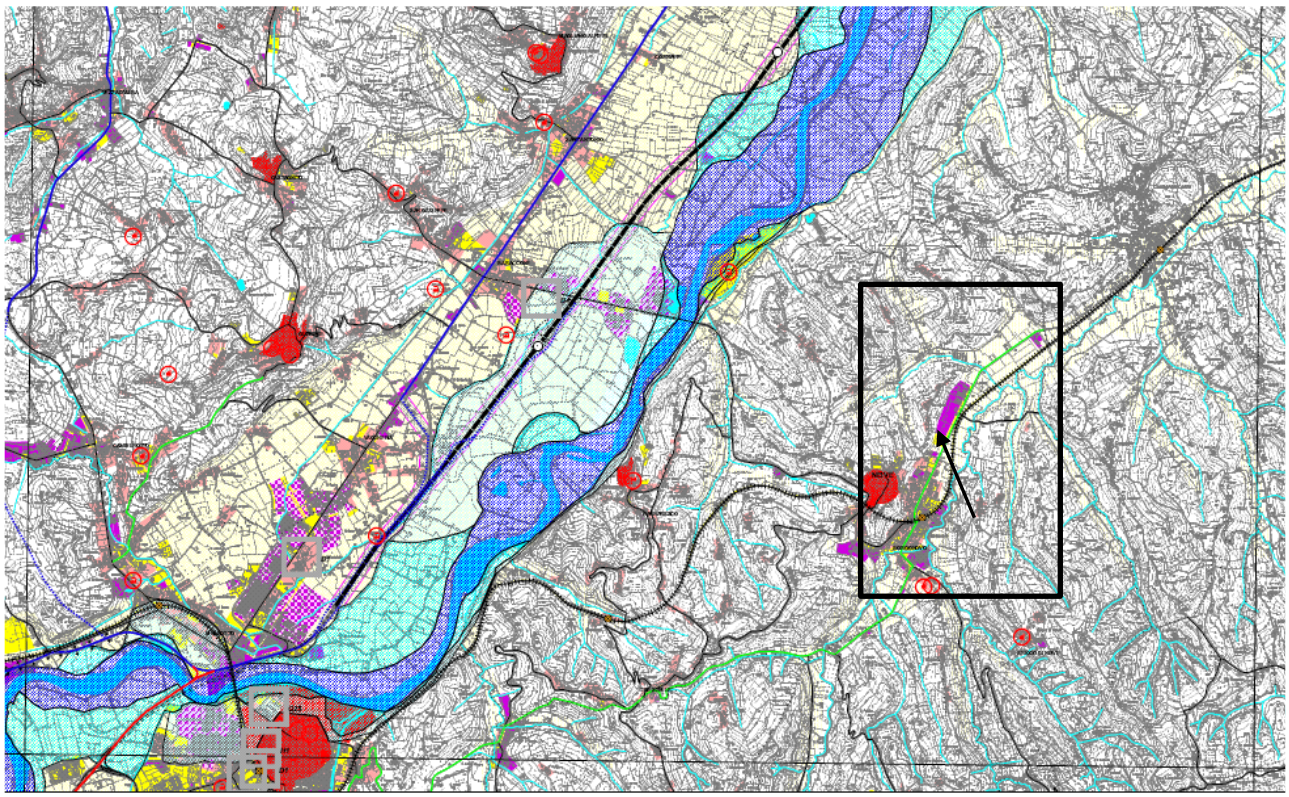
La tavola del PTP relativa agli Indirizzi di Governo del Territorio (IGT) individua alcuni altri temi specifici ovvero:

- 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).

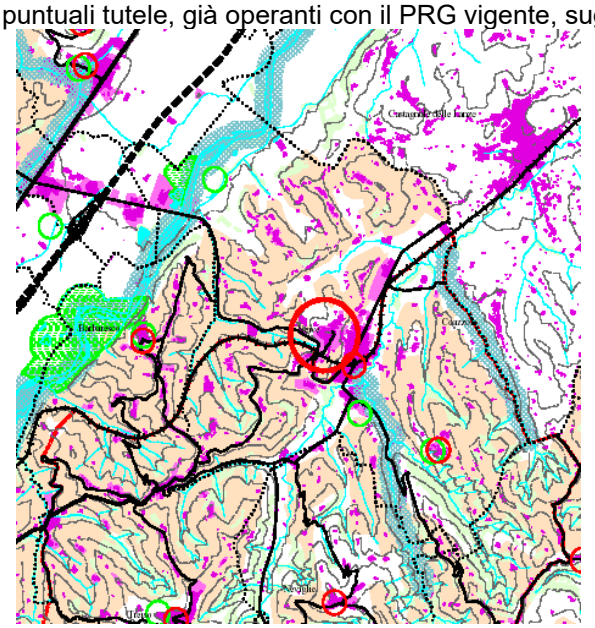
Anche nel caso del Biotopo degli stagni di Neive, il PRG opera un'individuazione precisa. Il sito ricade in aree di elevato interesse naturalistico (art.27 NTA) del PRG soggette a specifiche tutele. Il biotopo regionale degli Stagni di Neive ricade nella categoria R dell'art. 2.9 del PTP (riferimento 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
(la freccia rossa individua la localizzazione dell'area interessata 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 .

