PROVINCIA DI CUNEO
COMUNE DI NEIVE

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

PROGETTO PRELIMINARE

RELAZIONE DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VAS

SINDACO

SEGRETARIO

PROGETTISTA
arch. R. Gambino

ottobre 2026

INDICE

0. PREMESSA ... 3

0.1 TERMINI DI APPLICAZIONE DEL DLGS 4/2008 E DELLA LR56/77 E S.M.I. ... 3
0.2 TERMINI DI ESPLETAMENTO DELLA FASE DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ ... 4
0.3 ASSETTO TERRITORIALE DEL COMUNE ... 4
0.4 SITUAZIONE DELLA STRUMENTAZIONE URBANISTICA ... 6

1. CARATTERISTICHE DEL PIANO O DEL PROGRAMMA ... 13

1.1 IMPORTANZA DELLA VARIANTE STRUTTURALE QUALE 'QUADRO DI RIFERIMENTO' ... 13
1.1.1 Presupposti normativi della Variante: art 17 comma 5 LR56/77 ... 13
1.1.2 Verifica art 17 comma 6 LR56/77 ... 13
1.1.3 Premessa ed obiettivi della variante ... 14
1.1.4 Azione a della variante ... 14
1.2 IMPORTANZA DELLA VARIANTE STRUTTURALE IN RELAZIONE ALLA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA ED EQUI-ORDINATA ... 19
1.2.1 PTR Piano Territoriale Regionale (2026) ... 20
1.2.2 PPR - Piano paesaggistico regionale ... 24
1.2.3 Sito Unesco Paesaggi vitivinicoli del Piemonte : Langhe, Roero e Monferrato'-linee guida ... 31
1.2.4 PTP Piano Territoriale Provinciale di Cuneo ... 38
1.2.5 Piano di classificazione acustica comunale ... 40
1.2.6 PAI Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico ... 40
1.2.7 Piano d'ambito – autorità d'ambito ATO 4 Cuneo ... 41
1.2.8 PTA - Piano regionale di tutela delle acque ... 42
1.2.9 Piano regionale per il risanamento e la tutela della qualità dell'aria ... 42
1.2.10 PEAR, Piano energetico ambientale regionale ... 44
1.3 PERTINENZA DEL PIANO O DEL PROGRAMMA PER L'INTEGRAZIONE DELLE CONSIDERAZIONI AMBIENTALI, IN PARTICOLARE AL FINE DI PROMUOVERE LO SVILUPPO SOSTENIBILE ... 44

2- PROBLEMI AMBIENTALI PERTINENTI AL PIANO ... 45

2.1 SITUAZIONE GENERALE DELLE COMPONENTI AMBIENTALI ... 45
2.2 RILEVANZA DEL PIANO NEL QUADRO DELL'INTEGRAZIONE DELLE CONSIDERAZIONI AMBIENTALI ... 51

3. CARATTERISTICHE DELL'AREA INTERESSATA E DEGLI IMPATTI DEL PIANO ... 52

4. IMMAGINI AREA VARIANTE ... 57

5. SINTESI CONCLUSIVA DELLA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ ... 62

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.

0.1 Termini di applicazione del Dlgs 4/2008 e della LR56/77 e s.m.i.

In relazione al D.Lgs. 152/06 ''Norme in materia ambientale' e alla normativa regionale (D.G.R. 25-2967 del 29/2/2016 e D.D. 30 Novembre 2022, n. 701 "Contenuti del Rapporto Ambientale per la pianificazione locale"), la presente Variante è stata sottoposta a 'Verifica di assoggettabilità'.
L'Amministrazione comunale di Neive opera 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) D.Lgs. 152/06, che recita:
……
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, deve 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 relazione di verifica di assoggettabilità della Variante è stata redatta 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 D.Lgs. n. 4/08. Si è tenuto conto anche dei criteri di riferimento espressi dalla L.R. 40/98 in relazione sia al concetto di 'sostanzialità' delle modifiche introdotte dallo strumento urbanistico (di cui al punto 3 - '*ambito di applicazione*' della Circolare PGR 13 gennaio 2003, n. 1/PET), al fine circostanziare al meglio le modifiche che la presente Variante intende introdurre.

In sede di Verifica si tiene conto delle indicazioni fornite dalla Regione Piemonte con DGR n.21-892 del 12/1/2015 in merito a 'Valutazione Ambientale Strategica-Approvazione del documento tecnico di indirizzo : "Contenuto del rapporto Ambientale per la pianificazione locale"'.
Si richiamano quindi a seguire i criteri di cui all'Allegato I:
1. Caratteristiche del piano o del programma, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:
• in quale misura il piano o il programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse;
• in quale misura il piano o il programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati:
• la pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile;
• problemi ambientali pertinenti al piano o al programma;
• la rilevanza del piano o del programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque).
2. Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:
• probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti;
• carattere cumulativo degli impatti;

• natura transfrontaliera degli impatti;
• rischi per la salute umane o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti);
• entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate).
• valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:- delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale,- del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite dell'utilizzo intensivo del suolo;
• impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.

0.2 Termini di espletamento della fase di verifica di assoggettabilità

Il comune di Neive ha conferito incarico ad apposito professionista '*con specifica competenza in materia di tutela, protezione e valorizzazione ambientale, istituita ai sensi della normativa regionale vigente'*, per svolgere la funzione di Organo tecnico Comunale di cui si avvarrà per la presente Variante.
Nel caso presente per ragioni di opportunità rispetto alla tempistica, verrà seguita la procedura '*contestuale*', prevista dalle procedure regionali della D.G.R. 25-2967 del 29/2/2016, inviando la Relazione di verifica di assoggettabilità agli enti con competenze ambientali contestualmente alla fase di pubblicazione ai fini urbanistici.
La fase di verifica di assoggettabilità, si concluderà quindi con l'emissione del provvedimento di verifica da parte dell'autorità comunale competente, che terrà conto dei pareri trasmessi dai soggetti con competenza ambientale e ne darà riscontro in sede di approvazione del Progetto Definitivo.

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.

I citati pareri verranno allegati, insieme al parere dell'Organo Tecnico Comunale al Progetto Definitivo della Variante stessa. Tali pareri verranno resi di legge entro i 30 giorni successivi la pubblicazione della Deliberazione del Consiglio Comunale di adozione del Progetto Preliminare della Variante. E' previsto oltre i 30 gg il silenzio assenso.

Il parere verrà espresso in via definitiva dall'Organo tecnico comunale incaricato.

0.3 Assetto territoriale del comune

Il comune ricade nell'area definita 'Bassa Langa', come definita dal Piano Paesistico Regionale- PPR (cfr ambito di paesaggio n.64), che comprende la porzione meno elevata dei rilievi collinari del Piemonte meridionale. L'area è caratterizzata dalla successione di versanti collinari che si dipanano dai crinali, ad orientamento principale sud-nord, e appaiono profondamente incisi dai corsi d'acqua minori che costituiscono il fitto reticolo drenante secondario che alimenta il Tanaro. Sono di particolare rilievo le fasce delle rocche che affacciano sulla ristretta porzione di pianura alluvionale solcata dal Tanaro. L'area è caratterizzata dai versanti collinari ove predomina la viticoltura specializzata, e trae la sua origine da antichi depositi marini, la cui stratificazione in differente granulometria testimonia le differenti profondità degli ambienti di deposizione. Determinante è stato il modellamento dato dall'azione erosiva dei corsi d'acqua e del ruscellamento superficiale a cui si è successivamente associata l'azione antropica legata alla diffusione della coltura della vite. Negli stretti fondivalle intracollinari oltre alla cerealicoltura non irrigua (grano) e a esigue superfici prative, sono presenti boschi caratterizzati prevalentemente da robinieti, diffusi storicamente per la paleria vista l'elevata presenza di viticoltura, seguiti da querceti e rari querco-carpineti lineari e formazioni roverella, cerrete e da poche boscaglie d'invasione nelle superfici marginali ove la viticoltura risulta di difficile gestione con mezzi meccanici.
Dal punto di vista ambientale rilevano per importanza nel territorio comunale le fasce ripariali del Tanaro, riccamente vegetate, ove è individuato il biotopo detto degli 'fiume Tanaro e Stagni di Neive' in sponda sinistra fluviale L'area (codice : IT1160054) è un sito proposto nell'ambito di Natura 2000 come zona di protezione speciale (ZPS) e si presenta come area fluviale più area umida di origine artificiale, derivata dall'abbandono e dalla successiva rinaturalizzazione spontanea di un sito di cava localizzata sulla sponda del Tanaro. L'area permetterebbe di tutelare i residui di zone umide artificiali ancora presenti lungo il corso del Tanaro (tratto cuneese) che svolgono un ruolo importante come sito di sosta e di alimentazione degli uccelli migratori.

Un ruolo di non minore importanza svolgono le fasce boscate dei versanti collinari non vitati, lungo i rii minori, che già attualmente il PRG riconosce come aree di interesse naturalistico (vedi tavole di PRG vigente - aree di tipo N1 e N2). All'interno delle aree N vengono ricomprese non solo le porzioni a copertura boschiva vera a propria ma anche le fasce vegetate lungo i rii (forre incise) , le fasce ripariali dei fondovalle, e le aree agricole residuali che completano il sistema ambientale, come nel caso della Piana del Tinella.
Un ulteriore elemento di caratterizzazione dei versanti collinari di Neive sono le aree agricole ad alto pregio paesaggistico e produttivo (vedi tavole di PRG vigente - aree di tipo E.1.1, E.2.1), riconosciute in base al sistema storico dei vigneti ed all'assetto ed all'esposizione dei versanti. Per quanto riguarda infatti la superficie destinata a vigneto occorre considerare che il PRG ha analizzato nello specifico allegato "Vocazione alla viticoltura" le aree particolarmente vocate alla viticoltura di pregio (ovvero quelle localizzazioni particolarmente favorite dal microclima locale: pendenza, esposizione, ecc. verificate anche alla luce degli usi in atto) distinguendole da quelle non vocate alla viticoltura di pregio (ovvero quelle localizzazioni caratterizzate da uno o più dei seguenti fattori: esposizione a nord o a nord-est, pendenza inidonea, copertura boschiva e vegetazione naturale, aree edificate, ecc.). Da questa analisi è emerso in sostanza che oltre il 50% della superficie globale del comune è rappresentato da aree particolarmente vocate alla viticoltura di pregio, mentre il restante 50% è invece rappresentato da aree con caratteristiche diverse .
Seguono due immagini relative rispettivamente alla localizzazione dell'immobile su foto aerea e su Carta tecnica Regionale CTR .

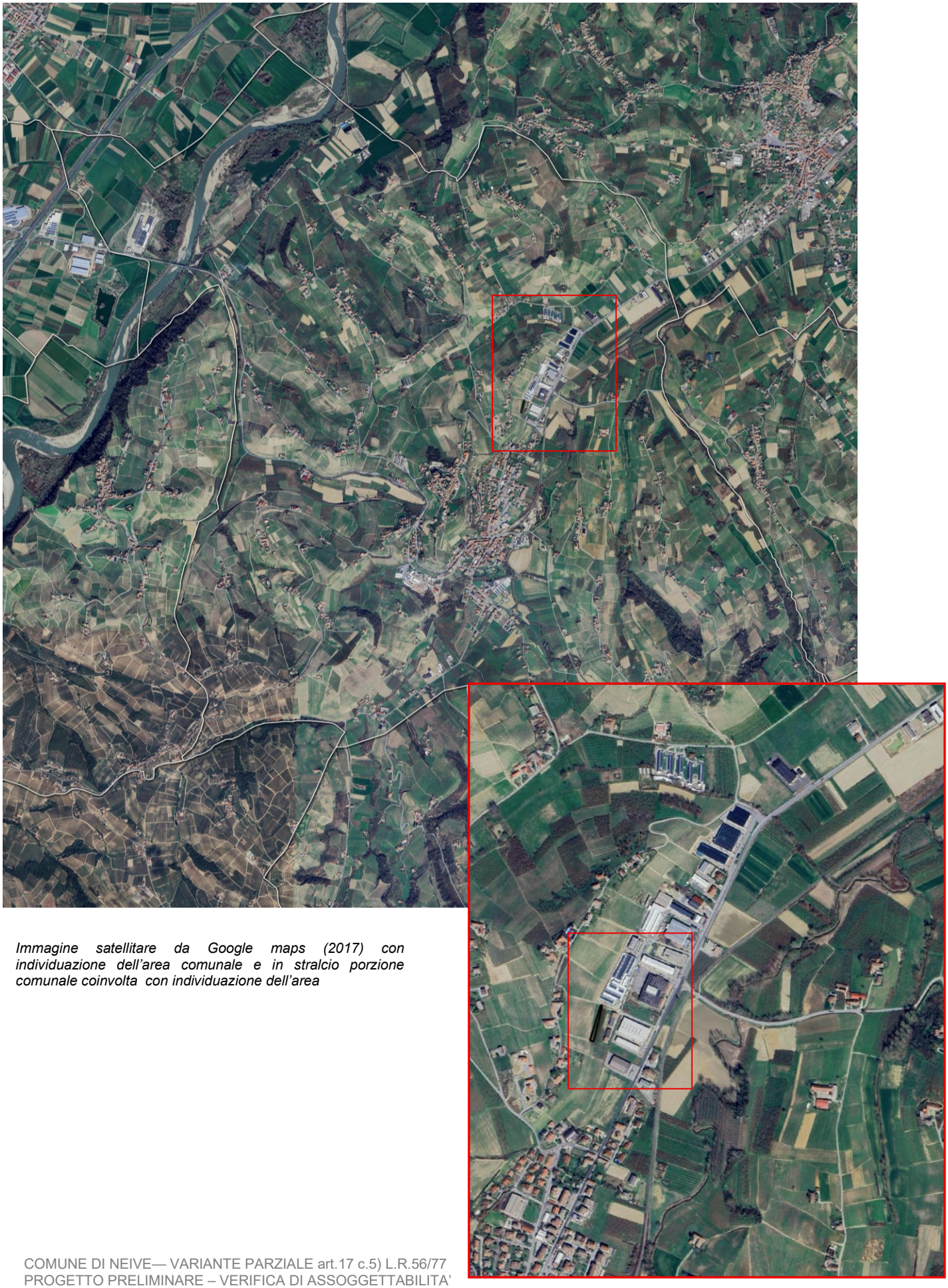
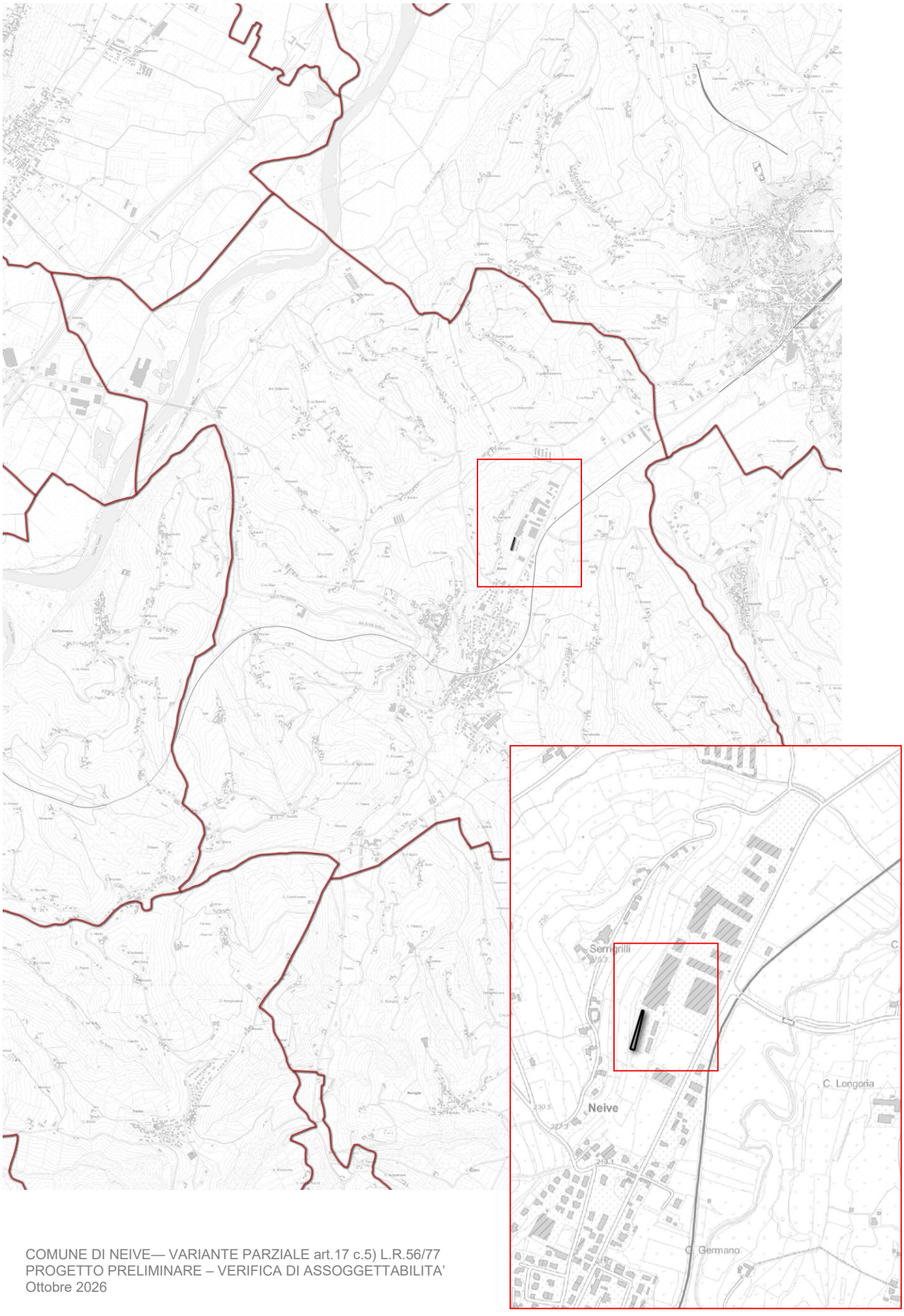


Immagine satellitare da Google maps (2017) con individuazione dell'area comunale e in stralcio porzione comunale coinvolta con individuazione dell'area

CTR individuazione dell'area comunale e in stralcio porzione comunale coinvolta con individuazione dell'area interessata(scala originale 1:10000-fuori scala)



0.4 Situazione della strumentazione urbanistica

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>

La disciplina vigente con l'attuale PRG relativamente alle aree extraurbane fa quindi riferimento ad una articolata e complessa zonizzazione del territorio. Quella che in genere costituisce "la zona agricola" è qui suddivisa in vari tipi di aree, in ragione:
- del livello di rischio idrogeologico (diverse classi di rischio cui sono ricondotte le singole aree normative);
- della copertura vegetazionale (aree naturali e aree coltivate, di cui alle aree di tipo E e N);
- della specializzazione produttiva viticola ed enologica (di cui alle aree di tipo E.1.1, E.2.1);
- delle qualità paesaggistiche.

Alla zonizzazione suddetta è stata sovrapposta una serie di informazioni puntuali e lineari riguardanti i beni culturali ambientali, le principali emergenze visive ed i più significativi tratti di fruizione del paesaggio, costituenti il reticolo insediativo che caratterizza, nei suoi rapporti con la modellazione naturale e con le colture, il paesaggio della bassa Langa.

La disciplina è organizzata in modo da dettare norme in merito alle attività sui suoli ed alle attività edilizie che, a partire da prescrizioni di carattere generale valide per tutte le aree extraurbane, vanno man mano integrandosi e specializzandosi per le varie categorie di elementi e per i vari tipi di aree. Le prescrizioni così disposte a cascata sono indirizzate a garantire contestualmente le diverse tutele ritenute necessarie e precedentemente esposte.
Il sistema insediativo è organizzato in borghi compatti d'altura legati ad un'infrastruttura viaria riconoscibile che fanno capo al centro ordinatore di Alba, spesso accompagnati come nel caso di Neive da borgate di piana di matrice ottocentesca, legate al sistema viario e ferroviario. In particolare Neive è contraddistinta da un sistema insediativo formato da numerose frazioni di crinale o di poggio che hanno conservato l'impianto originario storico, pur con le trasformazioni più recenti. Diffuse sono anche le cascine isolate legate al sistema delle vigne.
Il PRG vigente riconosce con la sigla NS i nuclei minori legati alle frazioni ed alle borgate agricole sparse, a suo tempo letti sia dal punto di vista della formazione storica, quanto dell'assetto paesistico e morfologico (individuate puntualmente nelle tavole di analisi del vigente PRG A3, A5) individuandone un regime normativo volto alla tutela dell'impianto dei siti ma anche al rispetto delle modalità insediative storiche, indirizzando anche gli eventuali e necessari sviluppi agricoli in corrispondenza di dette borgate, evitando tutto ove possibile ulteriori compromissioni delle aree rurali. L'analisi a suo tempo condotta dell'assetto insediativo storico, ha privilegiato alcuni aspetti evolutivi del paesaggio insediato; in particolare é stata operata l'analisi critica della cartografia IGM storica (1923 - 1965), a cui é stato affiancato l'attento esame (sia per il territorio in generale, sia per quanto riguarda gli insediamenti in dettaglio) della carta relativa al Catasto Napoleonico ("Plan de la Commune de Neive", elaborata all'inizio del XIX sec.) e di una precedente cartografia "Mappa della misura generale del territorio di Neive" risalente al 1757. Grazie a questi documenti e ad una serie di specifici sopralluoghi condotti direttamente sul campo, assumendo un obiettivo fondamentalmente progettuale, si è potuto procedere ad una indagine complessiva sulla permanenza e sulla consistenza edilizia degli insediamenti storici, offrendo così un quadro generale del patrimonio edificato. In particolare la tavola relativa all'assetto insediativo storico (analisi del vigente PRG A.10) evidenzia ed analizza la consistenza edilizia ed infrastrutturale esistente alla metà del XVIII sec. in rapporto alla sua permanenza e riconoscibilità attuale. L'analisi aveva condotto all'individuazione della viabilità storica principale, della perimetrazione del centro storico, e dei nuclei rurali, nonché all'individuazione degli insediamenti sparsi strutturanti il sistema agricolo storico (l'insieme delle cascine, delle case sparse e delle strutture isolate a servizio dell'attività agricola riconosciute in cartografia di PRG). Dal processo di analisi erano emerse alcune invarianti strutturali del sistema insediativo ovvero:

- il sistema degli insediamenti diffusi collinari a partire dal centro storico fino ai nuclei minori del territorio agricolo ed alle cascine sparse;
- l'impianto infrastrutturale attestato sui collegamenti viari principali, lungo la valle del Tinella e lungo la fitta rete di collegamenti estesa sui crinali collinari, fino a comprendere il reticolo secondario dei percorsi agricoli, tuttora esistenti e per fortuna solo in parte (e in tempi recenti) trasformati in viabilità carrabile;
- la struttura delle aree agricole ed in particolare quella delle aree a vigneto.

Queste componenti rilette in chiave progettuale, hanno permesso di evidenziare gli elementi di maggior interesse e operando quindi un riconoscimento di quelli che possono a pieno titolo essere considerati "beni culturali" ovvero:
- insediamenti urbani con carattere storico artistico e aree ad esse pertinenziali (aree di tipo CS di cui alle tavole del PRG vigente);
- nuclei insediativi minori e singoli complessi di interesse storico-artistico e/o paesaggistico-ambientale e relative aree di pertinenza (aree di tipo NS di cui alle tavole del PRG vigente);
- beni culturali - ambientali di valore storico/artistico e/o ambientale (art.23 Norme Tecniche Attuazione NTA del PRG vigente);
- beni minori isolati della struttura insediativa agricola di interesse paesistico e/o documentario(art.23 NTA del PRG vigente);
- strade panoramiche(art.24.2 NTA);
- direttrici di interesse storico culturale legati alla viabilità storica(art.24.2 NTA del PRG vigente);
- emergenze paesaggistiche legate eminentemente alle aree dei crinali insediati principali che svolgono un importante ruolo nella definizione del paesaggio (art.24.2 NTA del PRG vigente).

Tutte le componenti citate hanno con il vigente PRG assunto un ruolo normativo , con pesi e limitazioni o indirizzi di tipo differente.
Per quanto riguarda il centro storico è stata invece effettuata un'indagine specifica, operata direttamente sul territorio e spinta ad un livello di maggiore dettaglio, le cui risultanze sono state ricondotte alla base planimetrica catastale e rappresentate nella apposita carta di analisi che hanno evidenziato i seguenti aspetti posti alla base delle indicazioni normative (cfr tavola del PRG vigente P4) :

- la delimitazione dell'area di pertinenza diretta del centro storico, risultante dal rapporto con il contesto agricolo e paesaggistico circostante;
- la consistenza edilizia, espressa per i volumi abitativi in numero di piani oppure mediante la tipologia del manufatto;
- l'integrità dei manufatti e delle relazioni con il contesto circostante, ovvero presenza di fronti di rilevante interesse o di fronti alterate o incoerenti;
- lo stato di conservazione di ogni singolo edificio;
- il sistema di accessibilità ai singoli edifici e spazi relativi;
- gli spazi esterni.

Si ricorda altresì che il comune è dotato dall'adozione del PRG vigente di una serie di indicazioni e di indirizzi, anche esemplificati, che senza aver valore automaticamente prescrittivo, servivano per orientare gli interventi progettuali e contemporaneamente per fornire criteri omogenei di valutazione alla Commissione Edilizia. Tali indicazioni, che hanno rappresentato per anni un'appendice delle norme di attuazione, proponevano orientamenti non soltanto in merito ad un corretto uso dei materiali, ma anche e specialmente in merito alle modalità insediative, alle tipologie edilizie ed alle definizioni volumetriche. Di recente tali indicazioni sono state integralmente recepite all'interno del Regolamento edilizio comunale.

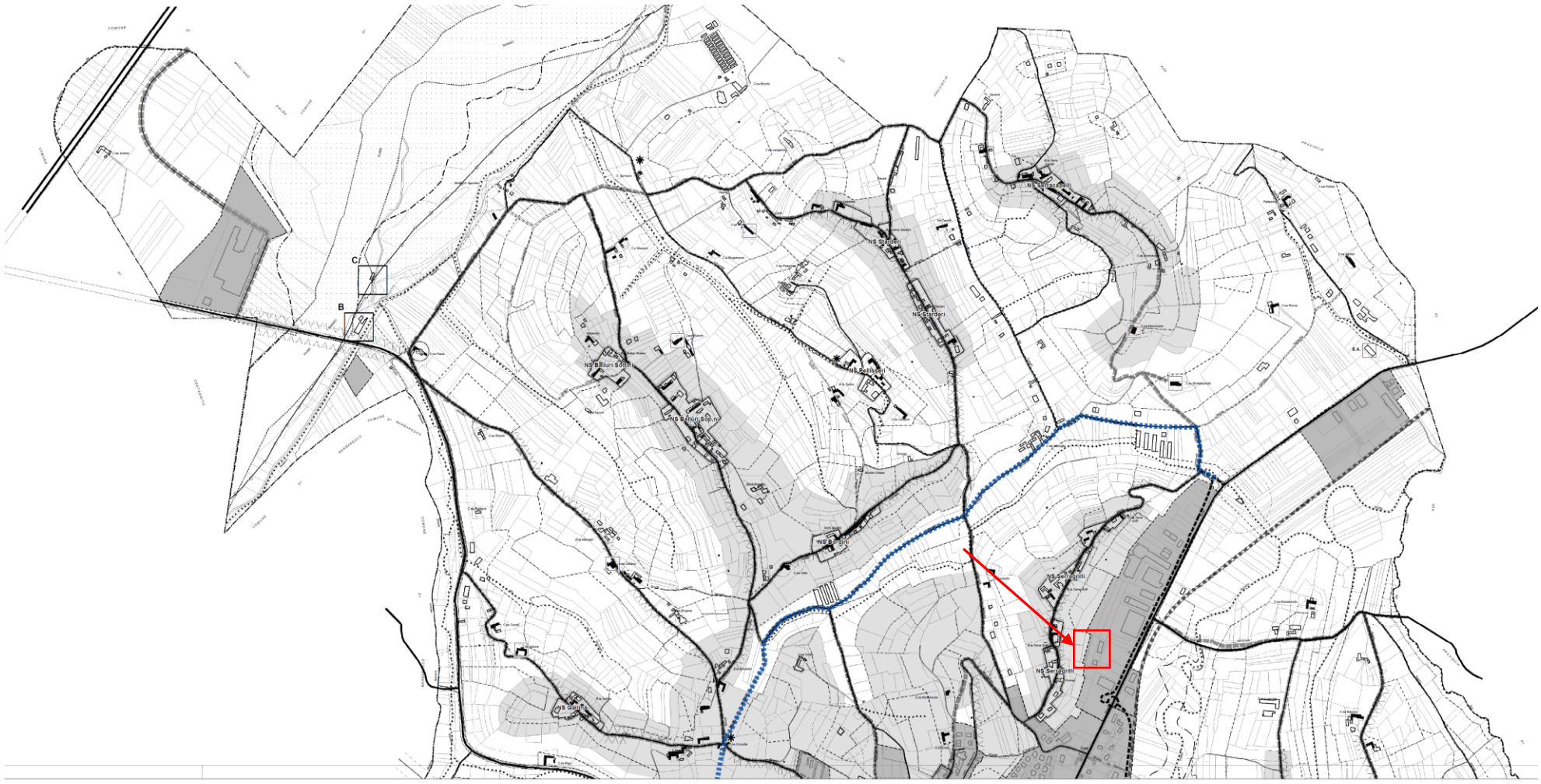
Il PRG individua quindi sul territorio comunale le '*aree urbane'* propriamente dette per le quali la normativa specifica si articola in zone funzionalmente definite oltrechè in una serie di prescrizioni di tipo più generale. Il PRG si è da sempre proposto di mantenere l'assetto urbanistico consolidato di tali aree migliorando però la vivibilità e la qualità ambientale, mediante riorganizzazioone della viabilità pubblica ed ad uso pubblico, l'articolazione dei servizi, la percorribilità pedonale interna alle diverse zone, la connessione interzonale ed i collegamenti funzionali con il territorio agricolo. La suddivisione in zone tiene comunque sempre conto, anche in area urbana, della classificazione operata su tutto il territorio comunale in funzione del rischio idrogeologico, nonchè ovviamente di tutte le altre limitazioni legate a specifica legislazione, individuando a parità di funzioni previste una graduazione ulteriore delle possibilità operative in relazione alla classe di rischio. Si prescrive in generale una specifica attenzione per i caratteri costitutivi dell'edificato tradizionale preesistente, sia per quanto riguarda l'impianto, sia per l'articolazione volumetrica, sia per l'uso dei materiali da costruzione. Particolarmente significativi sono gli accorgimenti relativi alle opere accessorie di urbanizzazione al fine di preservare l'equilibrio idrogeologico, la stabilità dei versanti e la conseguente sicurezza delle costruzioni e che interessano quindi l'impermeabilizzazione dei suoli, che deve essere ridotta al minimo indispensabile, l'inerbimento delle superfici non edificate, che deve essere favorito mediante specie perenni locali, il ruscellamento delle strade asfaltate, che deve essere contenuto con sistemi di smaltimento frequenti e ben collocati, la realizzazione di muri di sostegno, la cui altezza non potrà essere superiore a m. 1,50.

Le zone di sottoarticolazione delle aree urbane sono le seguenti:

- aree residenziali consolidate, di completamento, di riordino, di espansione e a verde privato con valenze paesistiche,
- aree produttive di nuovo impianto ed aree produttive consolidate sia artigianale che industriali,
- aree per servizi pubblici e di interesse generale.

Per quanto riguarda la struttura produttiva essa si articola principalmente sui due settori agricolo-vitivinicole e industriale artigianale che vedono coinvolta la maggior parte della popolazione attiva presente sul territorio comunale e il maggior numero delle diverse attività economiche. Dal punto di vista distributivo territoriale si deve considerare che l'insediamento di Borgonuovo raccoglie la maggior parte delle attività produttive artigianali ed industriali, di commercializzazione e di vendita al dettaglio. Per quanto riguarda Borgonuovo la situazione dell'insediamento produttivo presenta alcune diverse caratteristiche in funzione delle diverse aree territoriali ovvero: lungo la provinciale Alba-Acqui (di recente realizzazione ed ancora in fase di completamento), lungo il torrente Tinella (strutture esistenti e consolidate ricadenti in aree ad elevato rischio idrogeologico legatamente alle dinamiche fluviali del torrente), tra la provinciale Alba-Acqui e la provinciale Valtinella-Neviglie (strutture consolidate , cresciute per addizione all'interno di un tessuto un tempo agricolo ed oggi divenuto residenziale), singole aree isolate in zone urbane con la cui destinazione si vedono in contrasto e di cui il caso più eclatante è rappresentato dal mangimificio sulla piazza del mercato di Borgonuovo; ed infine l'area della conca del rio Boglietto in cui ricade la Variante, che presenta strutture in parte recenti, in parte consolidate che ricomprendono anche attività di tipo artigianale ed industriale .

Le previsioni di nuove espansioni vengono quindi organizzate con una articolazione differente per aree ed interessano quasi esclusivamente l'area lungo la provinciale Alba-Acqui, mentre l'area di Boglietto e quelle della provinciale Valtinella –Neviglie vengono sostanzialmente confermate per le attività in atto.



Estratto tavola P2-sud PRG vigente (fuori scala, scala originale 1:5000)-riquadro rosso sul fabbricato in oggetto

LEGENDA

AREE AGRICOLE PRODUTTIVE artt.24, 25, 26

- E.1 — a pericolosità geomorfologica media (classe II)
- E.1.r — di riserva a pericolosità geomorfologica media (classe II)
- E.1.1 — di alto pregio paesaggistico e produttivo a pericolosità geomorfologica media (classe II)
- E.2 — a pericolosità geomorfologica alta (classe III)
- E.21 — a pericolosità geomorfologica alta (classe III indifferenziata)
- E.2.r — aree agricole di tutela degli insediamenti in fascia fluviale a pericolosità geomorfologica media (classe IIIB-3-zona BPr)
- E2.1 — di alto pregio paesaggistico e produttivo a pericolosità geomorfologica alta (classe III)
- E2.1 — di alto pregio paesaggistico e produttivo a pericolosità geomorfologica alta (classe III indifferenziata)
- E.3 — a pericolosità geomorfologica alta (classe III)
- E.S — a pericolosità geomorfologica moderata (classe II) per complessi turistico ricettivi all'aperto (campeggi)
- complessi isolati non più in uso per l'agricoltura
- B, C — edifici ricadenti in classe IIIC

AREE DI INTERESSE NATURALISTICO artt. 27, 28

- N1 — a pericolosità geomorfologica media (classe II)
- N2 — a pericolosità geomorfologica alta (classe IIIA - III indifferenziata)

AREE URBANE art. 29

- aree urbane

FASCE FLUVIALI ai sensi del Progetto PSFF-Autorità di Bacino del Fiume Po del. N. 183/2001 e variante del 2003 art. 46 c. 7 bis

- limite della fascia A
- limite della fascia B (coincuidente con il limite esterno della fascia C per l'area in oggetto)
- limite della fascia di progetto B
- perimetrazione della zona BPr - rischio idrogeologico molto elevato

FASCE DI PERICOLOSITA' ai sensi del PAI - Piano di Assetto Idrogeologico - Autorità di Bacino del Fiume Po - del N. 18/2001

- Fascia di pericolosità elevata (Eb) - include la fascia a pericolosità molto elevata (Ee)

PERCORSI E VIABILITA' artt. 24.2

- autostrada Asti - Cuneo
- strade provinciali
- strade comunali
- nuovi tratti stradali previsti
- strade panoramiche
- percorsi di fruizione turistica
- aree di pertinenza della linea ferroviaria

BENI CULTURALI E AMBIENTALI artt. 23, 30

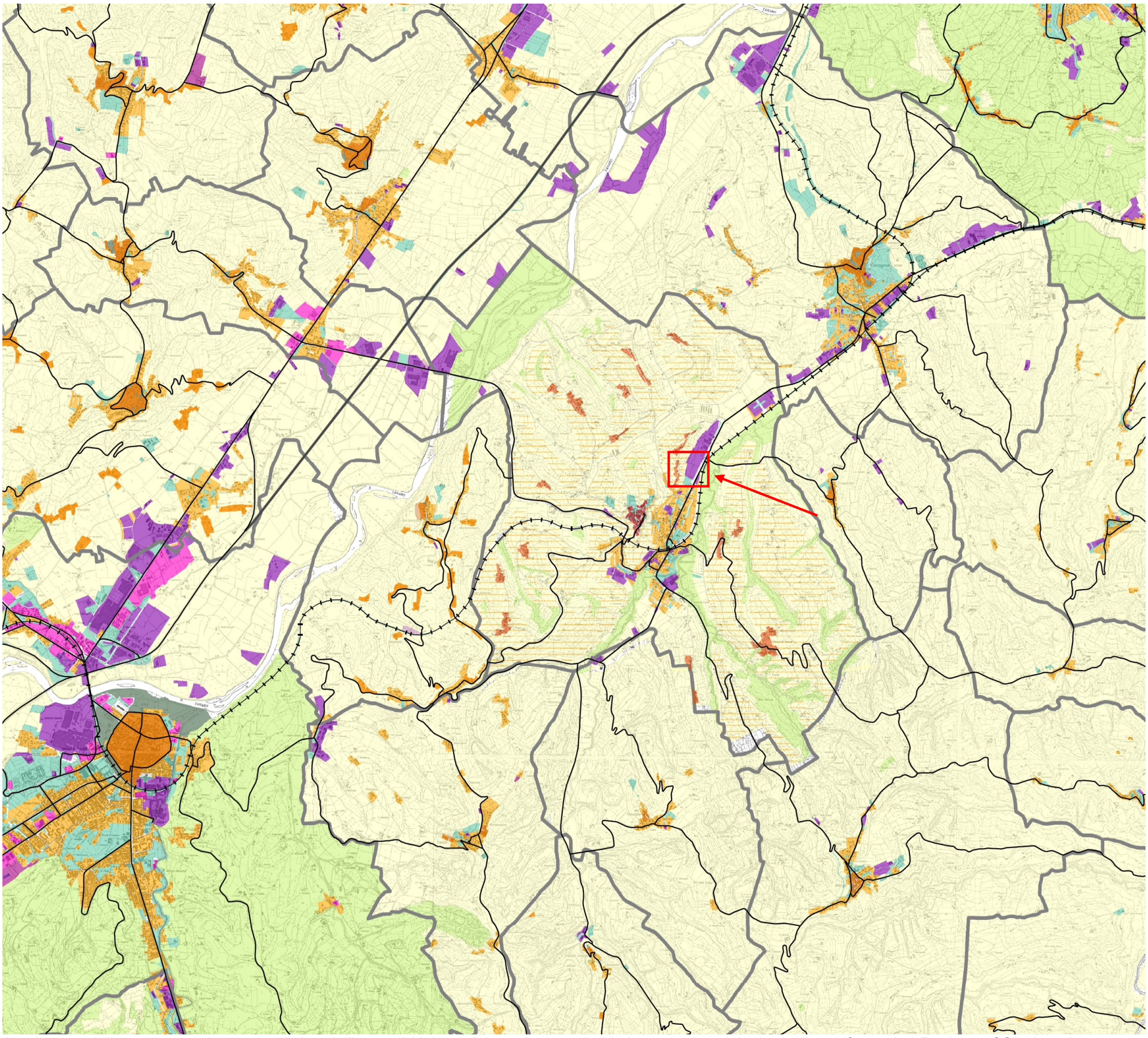
- CS — insediamenti urbani con carattere storico artistico e aree ad essi pertinenziali (a pericolosità geomorfologica media - classe II)
- singoli complessi di interesse storico-artistico e relative aree di pertinenza
- NS — nuclei insediativi minori di interesse paesaggistico (a pericolosità geomorfologica media - classe II)
- beni minori isolati della struttura insediativa agricola
- emergenze ambientali del sistema collinare
- Biotopo di interesse Regionale "Stagni di Neive" IT1160054

VINCOLI E FASCE DI RISPETTO artt. 45, 46

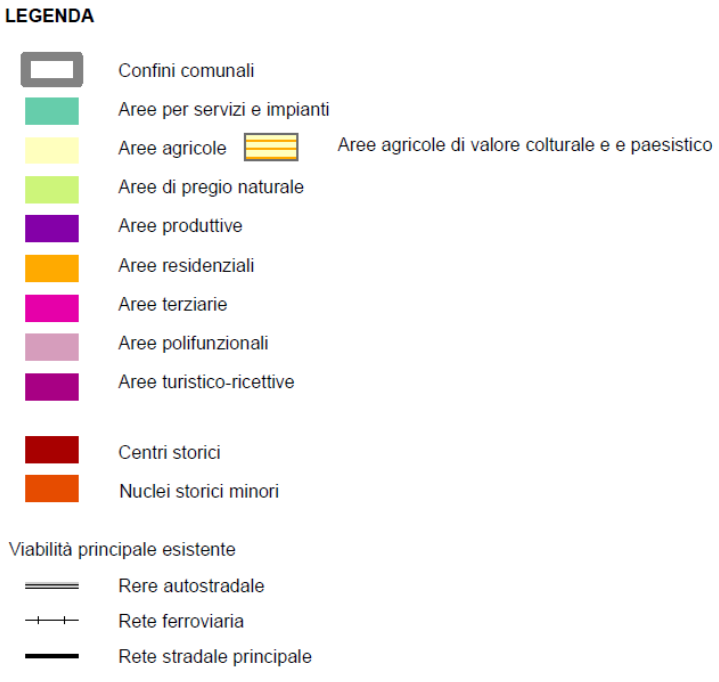
- 150m — vincolo cimiteriale ex L. 1265/34
- 100m — vincolo di rispetto dei depuratori (100m)
- 20m / 30m — vincolo di rispetto stradale ex D.L. 285/92 (codice della strada) individuato per le strade provinciali e statali
- 60m / 60m — vincolo di rispetto stradale ex D.L. 285/92 (codice della strada) individuato per l'autostrada Asti - Cuneo

CORSI D'ACQUA MINORI art. 46 c. 6

- torrenti e rii
- confine comunale



Mosaicatura della strumentazione urbanistica dell'area di Neive- elaborazioni per la Variante scala originale 1:10000 (fonte dati Regione- CSI)-riquadro rosso per l'area in oggetto



1. CARATTERISTICHE DEL PIANO O DEL PROGRAMMA

1.1 Importanza della Variante Strutturale quale 'quadro di riferimento'

La presente Variante Parziale nel suo insieme non costituisce autonomamente un quadro di riferimento per progetti o altre attività, trattandosi di una Variante parziale, per la quale resta a tutti gli effetti vigente il 'quadro' normativo, strutturale e organizzativo costituito dal PRG vigente a suo tempo sottoposto a Verifica di assoggettabilità in sede di Variante strutturale LR1/07 approvata nel 2011.
Alla luce dei seguenti presupposti normativi propri della variante parziale pare evidente che l'obiettivo della Variante è di tipo puntuale e dovrà muoversi all'interno dei principi ispiratori del PRG vigente, i quali non vengono ne ridiscussi, ne messi in crisi nella presente sede.

1.1.1 Presupposti normativi della Variante: art 17 comma 5 LR56/77
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.**

1.1.2 Verifica art 17 comma 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 continuità 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.

1.1.3 Premessa ed obiettivi 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.

L'azienda 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.
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.**).

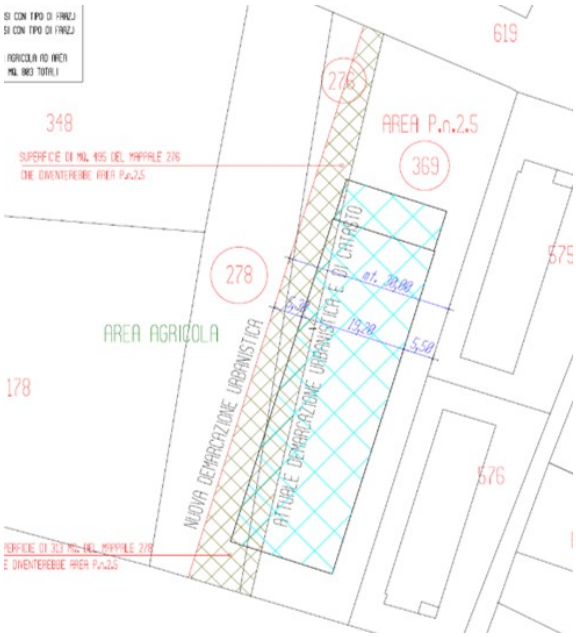
Con la presente Variante viene programmato l'inserimento di una struttura edilizia, sempre in linea con le precedenti che necessita di un modesto ampliamento dell'ultimo lotto disponibile come visibile nelle immagini della pagina successiva e che induce una crescita delle aree produttive del sito di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

1.1.4 Azione a della variante
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 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 contiguità e 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) sono tenute e vigneto, mentre il map 278 è a vigneto.
Le aree interessate dalla modifica sono quindi del map.276 e del map 278 come visibile dallo a lato.



ravvisa

dotato

non tenuto

parte stralcio

1.1.5 Previsione 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 5,5 metri verso nord e determinandone un ampliamento di 800 mq (piu precisamente 803 mq catastalmente).

La disciplina della Pn2.5 resta, 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 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.*

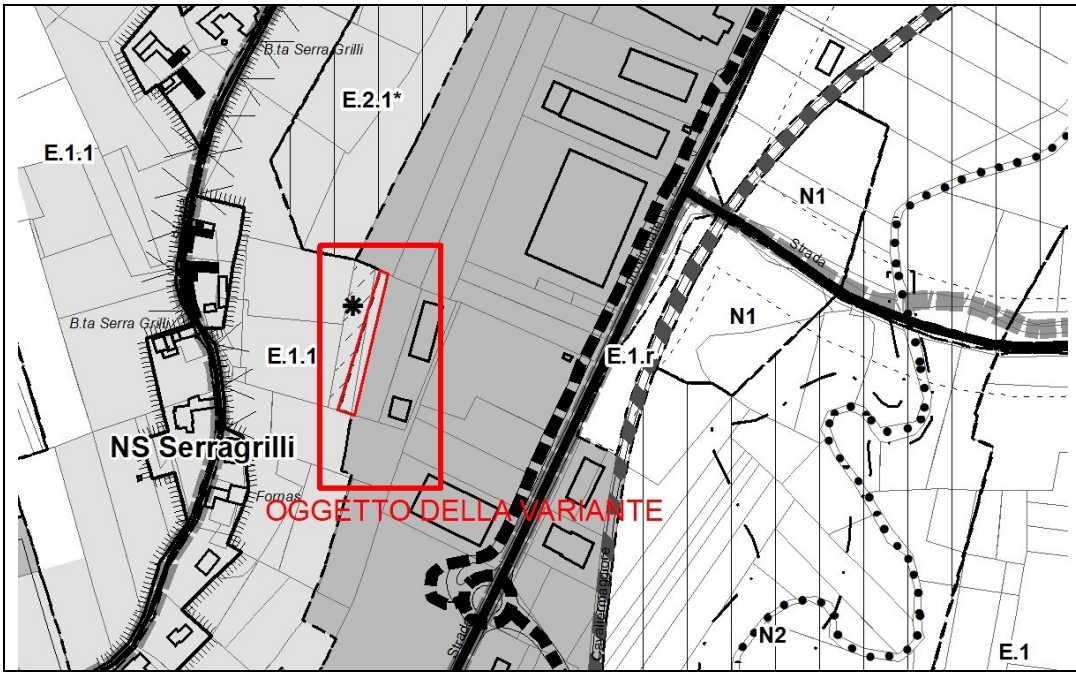
La disciplina dell'art 42 viene integrata al comma 11) esclusivamente per definire le modalità compensative dal punto di vista ambientale, non dovute per le aree attualmente vigenti ai sensi della recente LR7/22, ma richieste invece per la parte di cui si propone l'introduzione (800 mq).

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 :

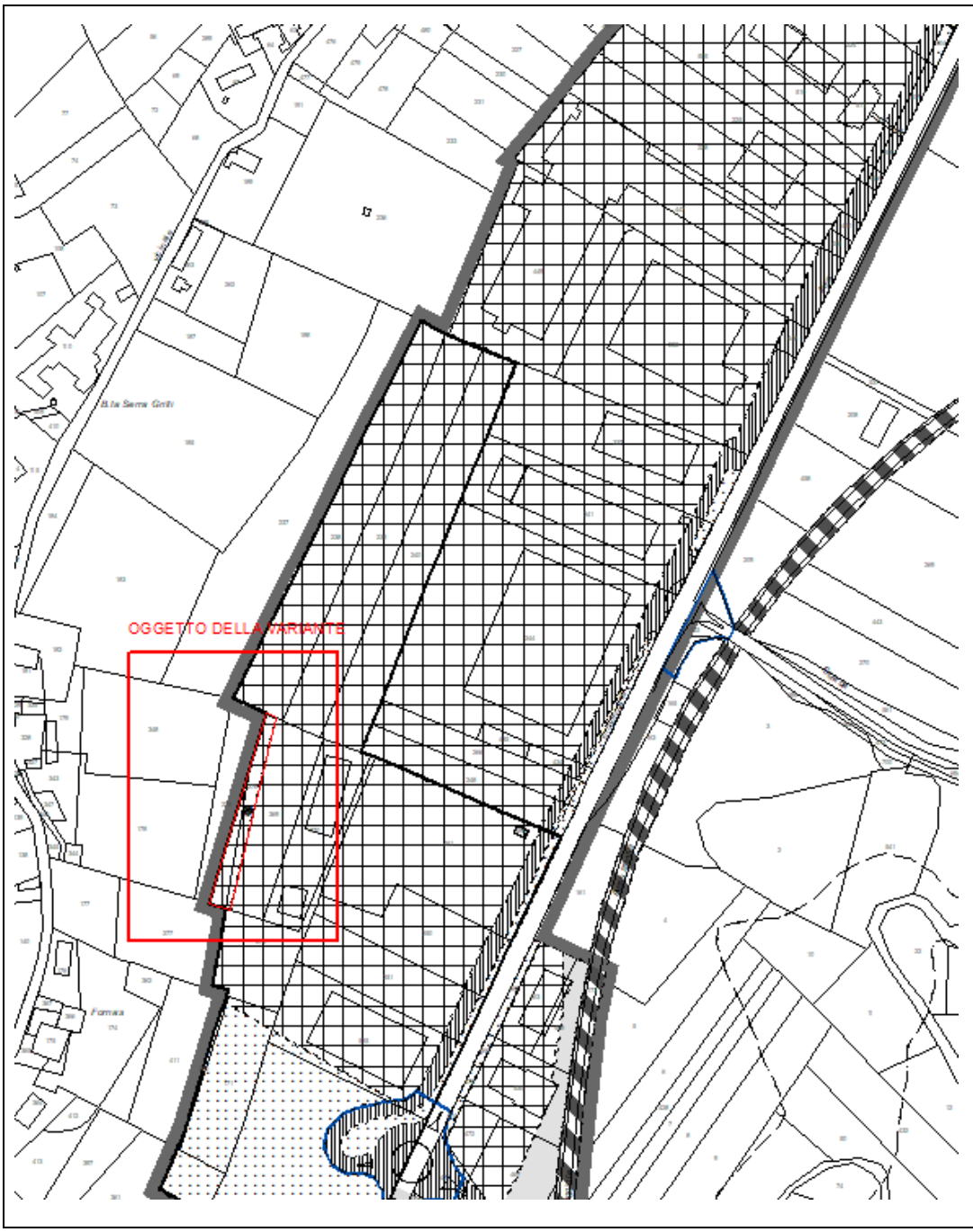
12) Ai fini della realizzazione della parte dell'area Pn2.5 individuata in tavola P.3.2 con asterisco (*) è previsto, oltre quanto ai commi precedenti, quanto segue:
-il convenzionamento e la formazione, contestuale agli interventi, di un'area di compensazione, non frammentabile, da destinarsi a rinaturalizzazione, 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).

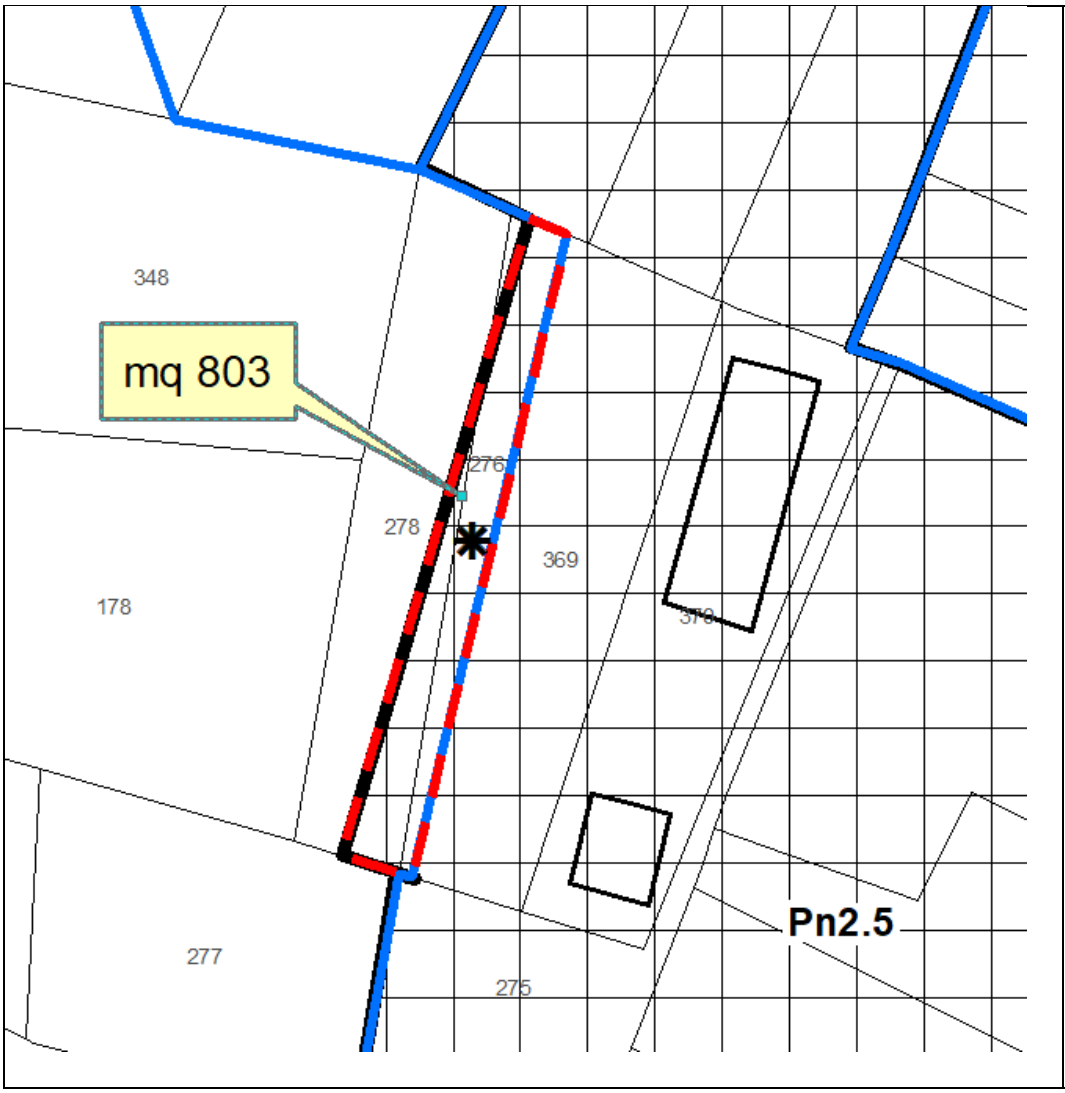
La Variante propone quindi:
-la modifica della tavola P.3.2, come visibile a seguire, con l'ampliamento della $Pn2_{.5}$ per un totale di mq 800 e la contestuale riduzione della E.1.1. di analoga quantità come visibile in tavola P.2(nord).
Entrambi gli stralci sono riportati a seguire.



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

1.2 Importanza della Variante Strutturale in relazione alla pianificazione sovraordinata ed equi-ordinata

(Criteri allegato I Dlgs4/08: in quale misura il piano o il programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati)

La presente Variante non influenza altri piani o programmi al di fuori del PRG di cui costituisce puntuale modificazione.
La coerenza con gli obiettivi della pianificazione sovraordinata non viene affrontata in questa sede in quanto è materia specificamente prevista dal Dlgs 152/06 e smi nei contenuti del Rapporto Ambientale. I principali riferimenti nazionali e internazionali in tema di sviluppo sostenibile, verranno valutati in sede di coerenza con gli strumenti di pianificazione sovraordinata, i quali vi hanno fatto riferimento nell'impostazione delle proprie strategie.
La pianificazione sovraordinata e di settore è stata considerata rispetto alle implicazioni degli obiettivi puntuali della Variante ed alle ricadute di tipo ambientale, nonché alle opzioni condizionanti che interessano il territorio di Neive.
A tali scopi sono stati valutati e confrontati con gli obiettivi e le scelte del piano i seguenti Piani:

Strumento di riferimento	*Livello di interazione con il piano*
Piani territoriali sovraordinati	
1-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)	Strumento esterno sovraordinato di indirizzo per la pianificazione comunale
2-PPR Piano Paesaggistico Regionale approvato con D.C.R. n. 233-35836 del 3 ottobre 2017	Strumento esterno sovraordinato di indirizzo per la pianificazione comunale con individuazione dei sistemi di tutele vincolanti
3- Sito Unesco Paesaggi vitivinicoli del Piemonte : Langhe, Roero e Monferrato'-linee guida	Strumento esterno sovraordinato di indirizzo e di vincolo per la pianificazione comunale
4-PTP Piano Territoriale Provinciale di Cuneo, approvato dal marzo 2009	Strumento esterno sovraordinato di indirizzo e di vincolo per la pianificazione comunale
Piani di settore	
6- PAI piano assetto idrogeologico	Strumento esterno sovraordinato di programmazione e valutazione del rischio idrogeologico
7- Piano d'ambito gestione rifiuti –autorità d'ambito ATO	Strumento esterno sovraordinato di programmazione per la localizzazione delle attività di settore
8-PTA – Piano regionale di tutela delle acque	Strumento esterno sovraordinato di programmazione della tutela del sistema delle acque
9- Piano d'Azione per la riduzione del rischio di superamento dei valori limite e delle soglie di allarme in materia di qualità dell'aria	Strumento esterno sovraordinato di programmazione e di regolamentazione di attività interagenti con lo sviluppo urbano
9- PEAR -Piano energetico ambientale regionale	Strumento sovraordinato di indirizzo

Per quanto riguarda il Piano di classificazione acustica comunale vigente, la valutazione di compatibilità viene demandata all'apposita relazione di compatibilità acustica che accompagna in allegato la presente Verifica di assoggettabilità alla VAS.

Nei seguenti paragrafi i diversi strumenti di pianificazione sono valutati facendo emergere i quadri degli obiettivi di ciascuno strumento e verificando la compatibilità normativa.

1.2.1 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).

.

Il Piano si pone i seguenti 5 obiettivi strategici:

1. riqualificazione territoriale, tutela e valorizzazione del paesaggio
2. sostenibilità ambientale, efficienza energetica
3. integrazione territoriale delle infrastrutture di mobilità, comunicazione,logistica
4. ricerca, innovazione e transizione economico-produttiva
5. valorizzazione delle risorse umane, delle capacità istituzionali e dellepolitiche sociali



Stralcio cartografia della Tavola di progetto del PTR/2026

SISTEMA POLICENTRICO REGIONALE

Livelli di gerarchia urbana:
- metropolitano
- superiore
- medio
- inferiore

Ambiti di Integrazione Territoriale (Ait)

DISTRETTO AEROSPAZIALE E POLI DI INNOVAZIONE TECNOLOGICA

Distretto aerospazio Piemonte

Poli di innovazione tecnologica:
- A - Alessandrino: chimica verde e nuovi materiali
- B - Biellese: tessile
- C - Canavese: tecnologie dell'informazione e della comunicazione, scienze della vita e salute
- D - Cuneese: agroalimentare
- E - Novarese: chimica verde e nuovi materiali
- F - Torinese: smart products and manufactoring, energia e tecnologie pulite, tecnologie dell'informazione e della comunicazione
- G - Tortonese: chimica verde e nuovi materiali, energia e tecnologie pulite
- H - Vercellese: energia e tecnologie pulite

INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ E LA LOGISTICA

- Corridoi delle reti Trans-Europee di Trasporto (TEN-T)
- Corridoi merci e passeggeri del PRMT
- Direttrici di interconnessione extraregionale

Aeroporti:
- Caselle Torinese
- Levaldigi

Ferrovie:
- alta velocità
- ordinaria

Rete stradale esistente:
- autostrade
- strade extraurbane a traffico e velocità elevati
- strade extraurbane di altro tipo e strade locali
- altre strade

- Interporti
- Terminal intermodali
- Movicentri
- Cluster della logistica

INFRASTRUTTURE PER IL TURISMO

- Aree turisticamente rilevanti
- Comprensori sciistici di rilevanza regionale

BASE CARTOGRAFICA

- Province/Città metropolitana
- Comuni
- Idrografia principale

Zone altimetriche Istat:
- montagna
- collina
- pianura

- Comuni appartenenti a zone montane in base ad art. 32, par.1, lett. a Regolamento (UE) n. 1305/2013 (CSR 2023-2027), di cui:
- Comuni parzialmente montani

La tabella che segue evidenzia le sinergie degli obiettivi/azioni della Variante con il sistema degli obiettivi strategici 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	
1.3.3 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	

1. RIQUALIFICAZIONE TERRITORIALE, TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO	Coerenza con contenuti della Variante di PRG
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 terziari, commerciali e turistici al fine di evitare le incompatibilità paesaggistiche e territoriali	X
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.

1.2.2 PPR - Piano paesaggistico regionale

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.

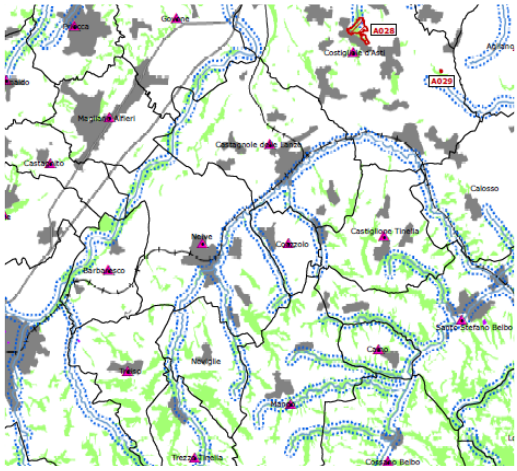
L'obiettivo centrale è perciò la tutela e la valorizzazione del patrimonio paesistico, naturale e culturale, obiettivo che viene condiviso con il PTR.

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, ,

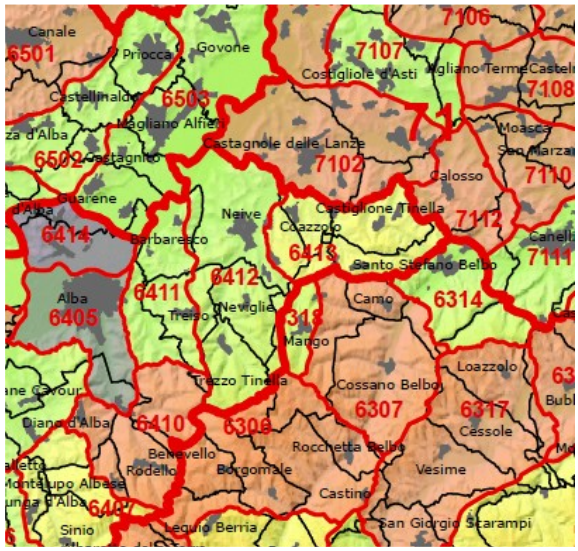
Estratto tavola P2.5 Beni paesaggistici del PPR/2017



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 :

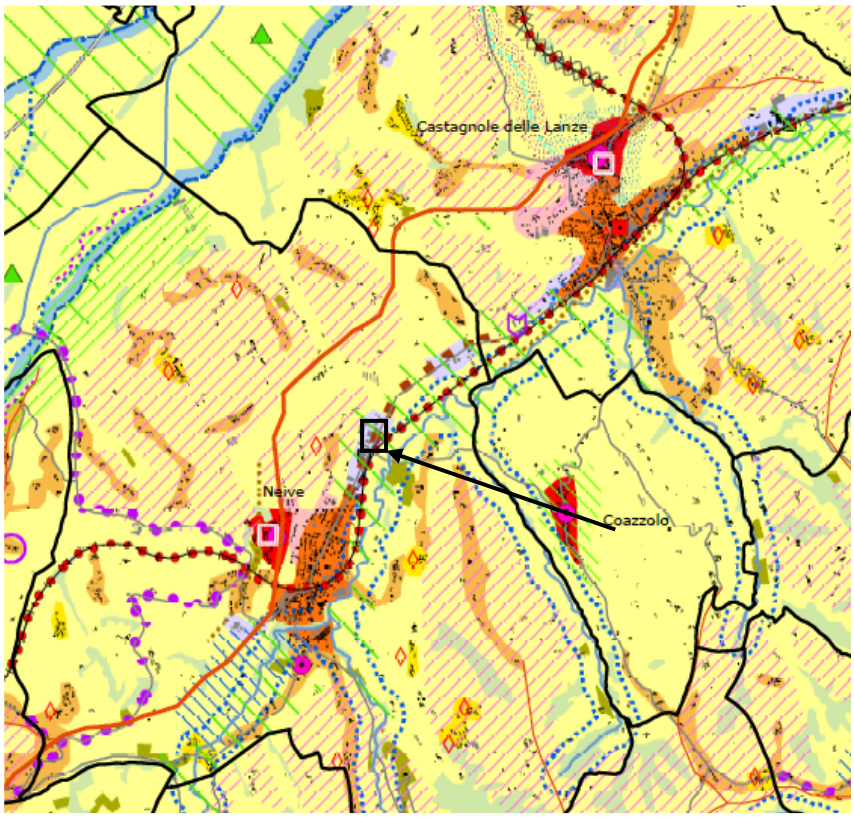
- luoghi privilegiati di osservazione del paesaggio: belvedere, percorsi panoramici, assi prospettici,
- profili paesaggistici

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.



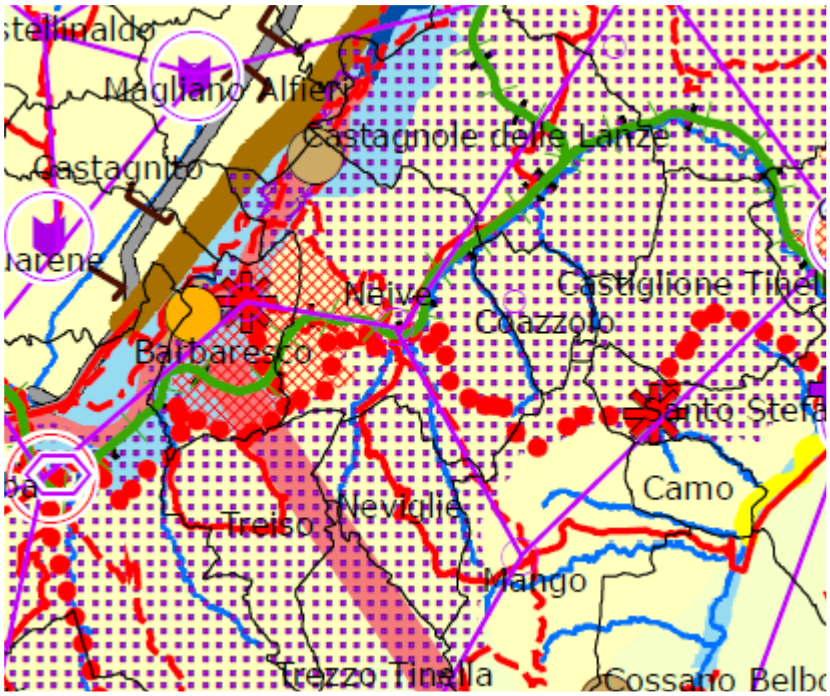
Estratto tavola P4.15 Componenti paesaggistiche del PPR/2017. Individuate con riquadro rosso le localizzazioni delle due aree di Variante

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.

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.

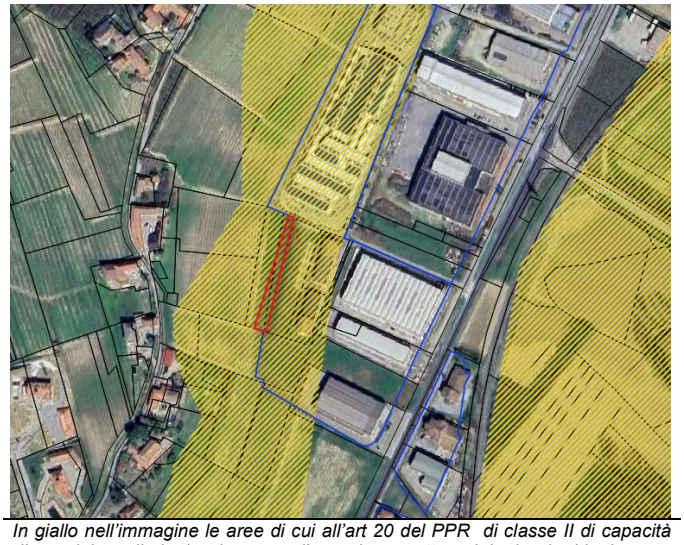
La stessa tavola individua anche i **siti Unesco** di recente istituzione, che in particolare per Neive riguardano la Core zone del Barbaresco e la buffer zone . La buffer zone invece interessa l'intero territorio comunale.
Come già anticipato, le norme del PRG in vigore erano state adeguate alle indicazioni regionali ai fini della

candidatura Unesco nel 2011 mediante apposita Variante di PRG.

Segue la verifica di coerenza per componenti riportata in sintesi.

Articolo 20. Aree di elevato interesse agronomico
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;**
……..

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).

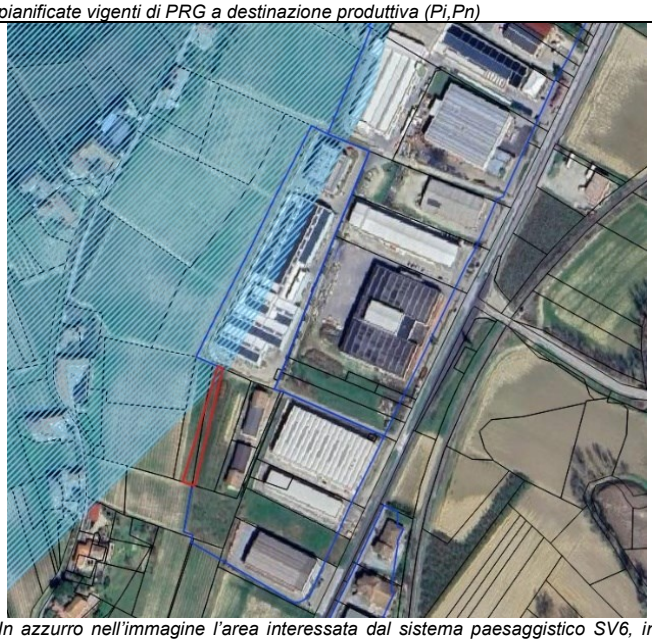


In giallo nell'immagine le aree di cui all'art 20 del PPR di classe II di capacità d'uso dei suoli, in bordo rosso l'area in oggetto ed in bordo blu le aree pianificate vigenti di PRG a destinazione produttiva (Pi,Pn)

Articolo 32. Aree rurali di specifico interesse paesaggistico 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).**

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.



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
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 Direttive

comma 4

Nei Siti (*core zone)* e nelle relative aree esterne di protezione (*buffer zone)*, di cui al comma 2, lettera a., i piani locali, in coerenza con i relativi piani di gestione, specificano la disciplina relativa agli interventi di trasformazione, prevedendo una normativa di dettaglio che garantisca la tutela delle visuali dalla *buffer zone* alla *core zone* e viceversa, nonché assicuri la conservazione e la valorizzazione degli elementi del paesaggio rurale e naturale, delle tipologie edilizie, delle tecniche costruttive, dei materiali, degli altri caratteri tipizzanti che connotano il patrimonio costruito con particolare riferimento alle modalità di realizzazione degli interventi di recupero e delle eventuali nuove costruzioni e infrastrutture.

Prescrizioni

comma 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*.

La Variante risponde alle direttive ed alle prescrizioni in base all'applicazione delle Linee guida citate per le quali si rimanda al successivo capitolo successivo .

Art. 41. Aree caratterizzate da elementi critici e con detrazioni visive 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.

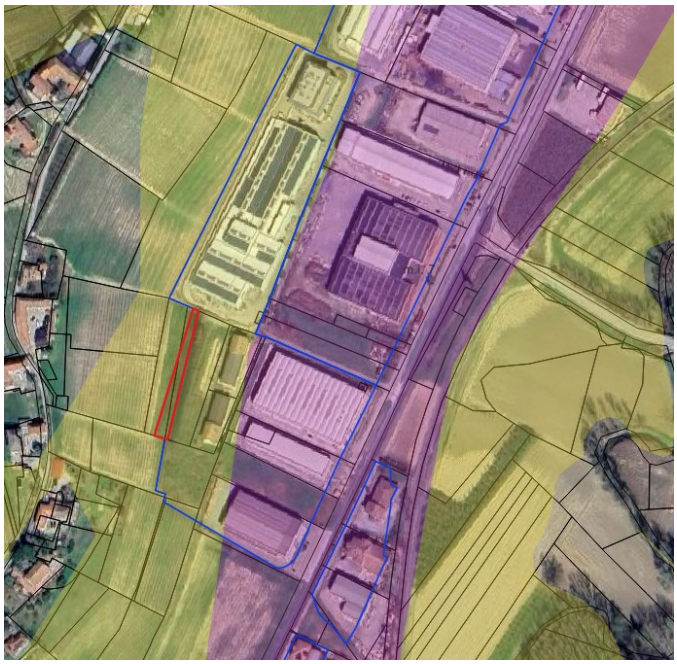
La Variante parziale per sua natura e per la limitata estensione dell'area in oggetto, prende atto degli obiettivi e delle direttive del PPR che tuttavia non possono essere applicati dalla presente Variante.

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.

Articolo 40. Insediamenti rurali (m.i. 10, 11, 12, 13, 14, 15
Direttive
comma 5
Entro le aree di cui al presente articolo la pianificazione settoriale (lettere b., e.), territoriale provinciale (lettere f., g., h.) e locale (lettere a., b., c., d., f., g., h.) stabilisce normative atte a:

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



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).
Le misure di mitigazione sono già presenti nella normativa vigente art.42 c.11 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.

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

1.2.3 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. Il Piano no è stato oggetto di adeguamento al PPR, tuttavia le norme attuali di PRG erano 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 viabilità 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.11)- condizioni per le altezze,
- art 42 c.11) -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)



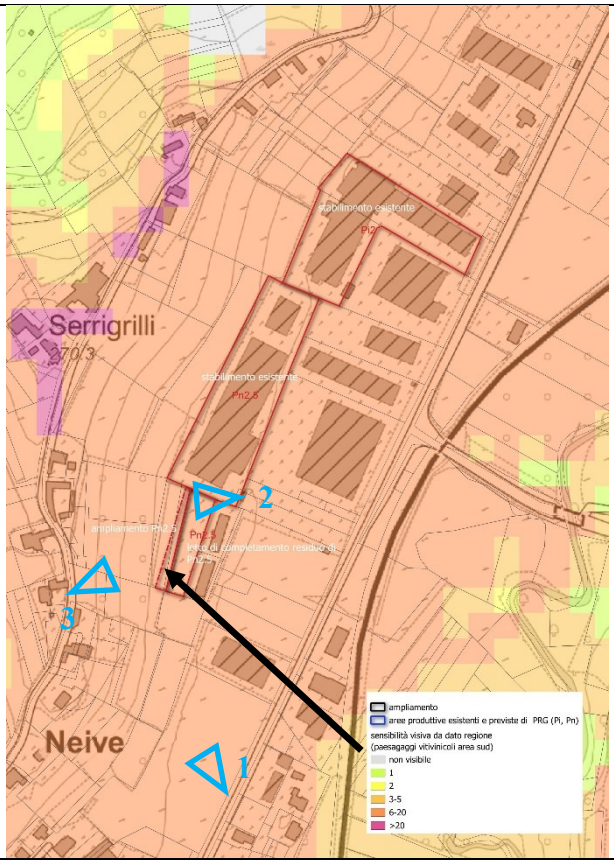
vista n. 2 dalla viabilità interna al sito produttivo verso l'area (parte principale già attualmente destinata a P2.5)



vista n. 3 dalla via Serragrilli verso l'area (ripresa da terra)



vista n. 3 dalla via Serragrilli verso l'area vista Google in 3D



ampliamento
aree produttive esistenti e previste di PRG (Pi, Pn)
sensibilità visiva da dato regione
(paesagaggi vitivinicoli area sud)
non visibile
1
2
3-5
6-20
>20

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
- 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) bensì 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 42 c.11) -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.11) 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)

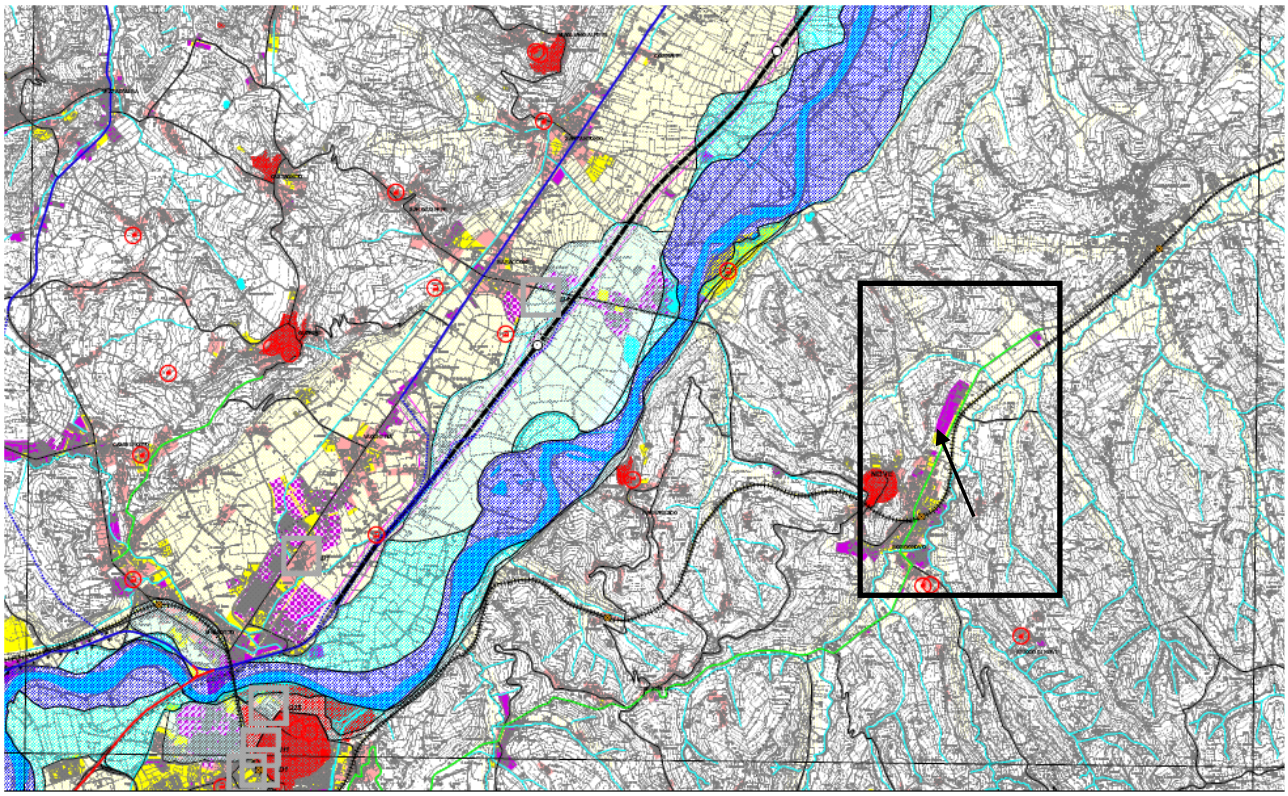
Si rimanda quindi la capitolo 6.3 per l'illustrazione delle modifiche normative introdotte.

1.2.4 PTP Piano Territoriale Provinciale di Cuneo

Il PTP di Cuneo è approvato dal marzo 2009. Il PTP di Cuneo organizza la propria struttura in stretta sintonia con l'articolazione del PTR/1997, pur introducendo alcuni elementi di innovazione e molti di approfondimento alla parte strategica.
La tavola del PTP relativa agli Indirizzi di Governo del Territorio (IGT) individua alcuni altri temi specifici ovvero:

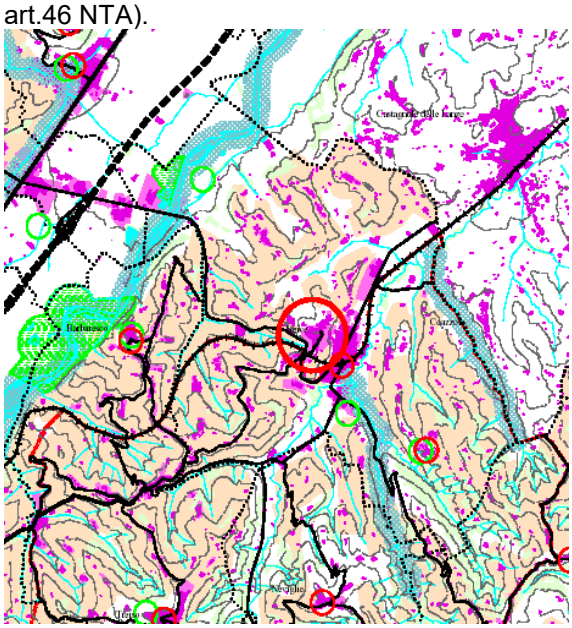
- l'area del centro storico;
- i beni puntuali di interesse storico culturale relativi a: Pieve di Santa Maria del Piano, la Chiesa del Bricco di Neive, un bene afferente all'archeologia industriale in fascia Tanaro;
- l'area di interesse naturalistico afferente al Biotopo di interesse regionale denominato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

Per quanto riguarda le aree di cui sopra si precisa quindi che il PRG vigente di Neive riconosce normativamente e cartograficamente le emergenze dei diversi temi citati, che ricadono quindi in specifiche voci normative (il centro storico CS art. 30 NTA, i beni storico-culturali puntuali art.23, strade panoramiche art.24.2).
Anche nel caso del Biotopo degli stagni di Neive, il PRG opera un'individuazione precisa. Il sito ricade in aree di elevato interesse naturalistico (art.27 NTA) del PRG soggette a specifiche tutele. Il biotopo regionale degli Stagni di Neive ricade nella categoria R dell'art. 2.9 del PTP (riferimento 14.R) e come tale è soggetto in via di indirizzo a detta normativa: si precisa in tal senso che le aree in oggetto sono già di proprietà pubblica, sono soggette alla citata normativa restrittiva e soprattutto non ricadono nelle aree oggetto di Variante.
Per quanto riguarda il bene puntuale in fascia Tanaro, il riconoscimento non risponde ad alcun oggetto edilizio o bene puntuale esistente e come tale non trova riscontro nel Piano.

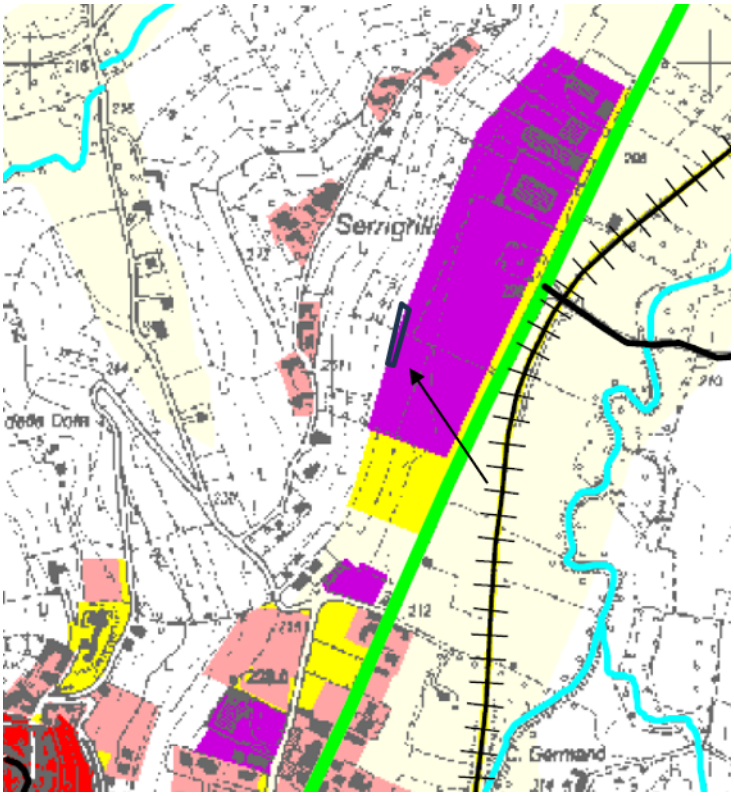


Stralcio cartografia del PTP di Cuneo – Carta degli indirizzi di governo del territorio - IGT
(la freccia rossa individua la localizzazione dell'area interessata dalla variante)

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 .

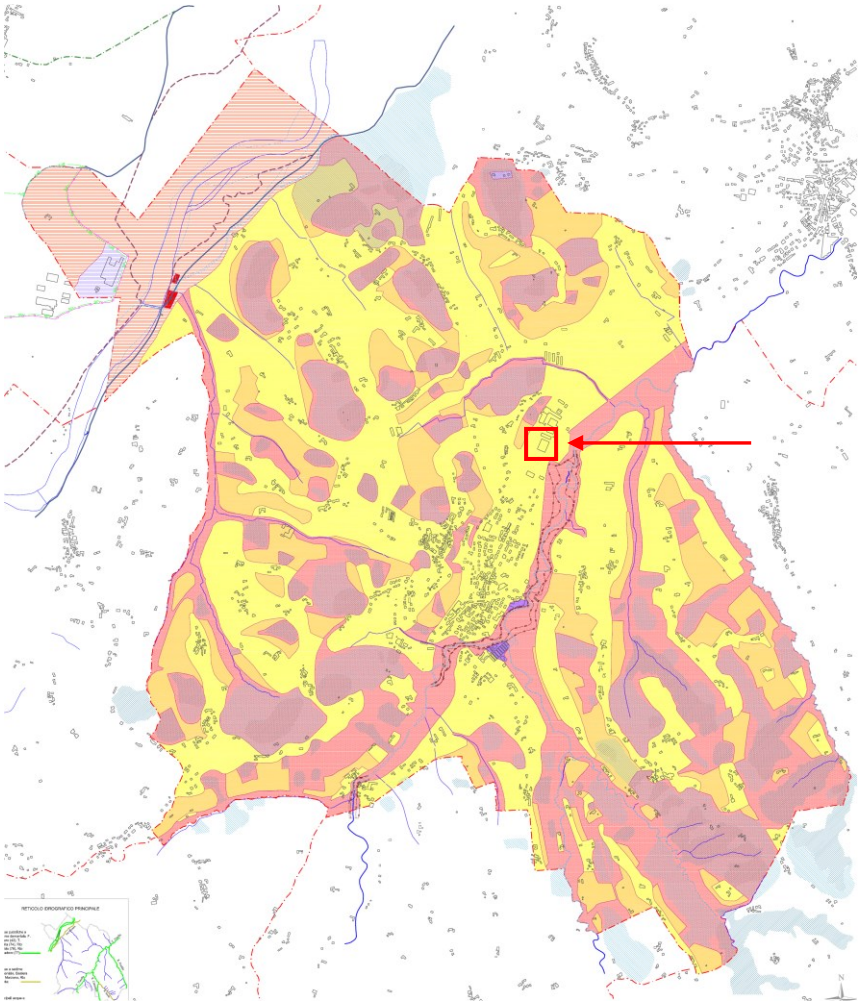
1.2.5 Piano di classificazione acustica comunale

Per quanto riguarda il Piano di classificazione acustica comunale vigente la valutazione di compatibilità viene demandata all'apposito elaborato Verifica di compatibilità acustica accompagna la presente Variante.
Il Piano di classificazione acustica in vigore rispetto al quale viene verificata la compatibilità è stato approvato con DCC n. 30 del 30/11/2005 .

1.2.6 PAI Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico

Il PRG vigente di Neive è adeguato al PAI con approvazione regionale del 2008.
Nello svolgimento del lavoro ci si è attenuti a quanto prescritto dalla Legge Regionale n° 56/77 e successive modifiche e integrazioni, dalla Circolare P.G.R. n° 7/LAP del 8/5/1996 e dalla relativa Nota Tecnica Esplicativa del Dicembre 1999, dalla Circolare PGR n. 14/LAP/PET del 8/101998, nonché dalla D.G.R. 15 luglio 2002 n. 45-6656 "Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI). Deliberazione del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del fiume Po in data 26 aprile 2001, approvato con decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri in data 24 maggio 2001. Indirizzi per l'attuazione del PAI nel settore urbanistico" che integra le specifiche tecniche per l'elaborazione degli studi geologici a supporto degli strumenti urbanistici.
I contenuti che afferiscono quindi al PAI e che si relazionano alla Variante sono quindi sintetizzati dalla citata "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" che prevede la suddivisione dell'intero territorio in tre principali classi di idoneità urbanistica, da applicarsi a contesti caratterizzati da condizioni di pericolosità nulla (Classe I), moderata (Classe II), elevata (Classe III). La cartografia viene allegata a titolo illustrativo, al fine di identificare l'incidenza delle situazioni a rischio in termini qualitativi.
La carta di sintesi di seguito riportata visualizzala situazione complessiva del comune contraddistinta da una diffusa presenza di aree di dissesto sui versanti collinari e dalle fasce a rischio di esondazione che contraddistinguono Tanaro, Tinella ed i rii minori. Il vigente PRG è dotato a far data dall'approvazione della Variante del 2008 di un'articolazione normativa e territoriale particolare che incorpora i vincoli idrogeologici

all'interno delle zone urbanistiche, semplificando l'interpretazione normativa senza rinunciare alla tutela idrogeologica.
L'area oggetto di Variante ricade in zona urbanistica Vr2 corrispondente alla classe II –pericolosità geomorfologica bassa di rischio idrogeologico, come peraltro visibile anche dall'immagine della pagina seguente.



Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica con individuazione indicativa dell'area di Variante (per i dettagli vedere capitolo 3)

Piani di settore

1.2.7 Piano d'ambito – autorità d'ambito ATO 4 Cuneo
"Indagini e studi finalizzati alla predisposizione dei programmi di intervento e dei relativi piani finanziari per l'ammodernamento degli impianti e delle reti dei servizi idrici di acquedotto, fognatura e depurazione dei Comuni appartenenti all'Ambito territoriale ottimale n. 4 – Torino" Revisione del Piano d'ambito 2008-23. Il Piano d'ambito definisce in termini di programmazione economica gli interventi nell'area cuneese sulle reti fognarie e dei servizi idrici.
Il Servizio Idrico Integrato è gestito per Neive dal **1° ottobre 2026**, (e in tutto il territorio dell'ATO 4 Cuneese) è passata sotto la responsabilità di CO.GE.S.I. scrl (Consorzio Gestori Servizi Idrici).

Il Piano non presenta interazioni dirette *con la presente Variante*. Le indicazioni relative agli allacci di rete fanno riferimento al successivo capitolo.

1.2.8 PTA - Piano regionale di tutela delle acque

Il PTA, redatto nel 2007 è stato aggiornato e definitivamente approvato nel 2021 (D.G.R. n. 8-3089 del 16 aprile 2021); esso persegue la protezione e la valorizzazione delle acque superficiali e sotterranee del territorio piemontese nell'ottica dello sviluppo sostenibile della comunità e per il pieno raggiungimento degli obiettivi ambientali previsti dalla Direttiva "Quadro" Acque (DQA) n. 2000/60/CE.

Il PTA individua misure atte a conseguire per i corpi idrici i seguenti obiettivi:

a) per i corpi idrici superficiali naturali sia mantenuto o raggiunto l'obiettivo di qualità corrispondente allo stato "buono" ecologico e chimico e sia altresì mantenuto, ove già esistente, lo stato ecologico "elevato";

b) per i corpi idrici superficiali artificiali e fortemente modificati sia mantenuto o raggiunto l'obiettivo di qualità corrispondente al potenziale ecologico "buono" e allo stato chimico "buono" e sia altresì mantenuto, ove già esistente, il potenziale ecologico "massimo";

c) per i corpi idrici sotterranei sia mantenuto o raggiunto l'obiettivo di qualità corrispondente allo stato "buono" chimico e quantitativo.

Lo stato è definito rispetto ad una articolazione in due classi: "Buono" e "Non buono" la cui definizione scaturisce dalla valutazione contestuale di indicatori specifici per ciascuna tipologia di corpo idrico, qualitativi (biologici, chimico-fisici, chimici, morfologici) e quantitativi (idrologici). In particolare, nel caso delle acque superficiali, costituite in Piemonte essenzialmente da corsi d'acqua e laghi, lo stato è rappresentato dal peggior valore di classificazione risultante tra la classificazione di Stato Ecologico e la classificazione di Stato Chimico.

Ai sensi dell'articolo 44 del D. Lgs. 152/99 il PTA regionale, configurandosi come stralcio del Piano di Bacino del Po, deve inoltre sviluppare azioni volte al raggiungimento degli obiettivi fissati dall'Autorità di Bacino concernenti il controllo dell'eutrofizzazione e la regolazione delle portate in alveo (quantificazione del deflusso minimo vitale e regolamentazione graduale e progressiva dei rilasci delle derivazioni da corsi d'acqua).

Il territorio viene analizzato in base alle "aree idrografiche" e quindi viene 'programmato' in due fasi: la disaggregazione dell'obiettivo di qualità idrologico-ambientale complessivo in "stati-bersaglio", rispetto ai quali stabilire giudizi di valore (indicatori) e l'identificazione delle "opzioni portanti" in grado di generare la linea di intervento del PTA e lo studio di queste in termini di effettiva capacità di miglioramento.

L'area in cui ricade la Variante appartiene al bacino del Belbo AI24 sottobacino del Tanaro. Le indicazioni relative ad obiettivi ed azioni indicate dal PTA non hanno relazioni dirette con l'intervento di riqualificazione edilizia previsto dalla Variante.

Relativamente gli obiettivi del PTA si deve fare riferimento allo stato complessivo delle acque superficiali e di quelle sotterranee: per quanto riguarda gli obiettivi per corpi idrici –acque superficiali, per il t. Tinella è fissato lo stato ecologico buono oltre il 2027 e lo stato chimico buono al 2015.

Si può quindi ritenere in ragione della tipologia del Piano sovraordinato e della presente Variante che esso non presenti incompatibilità con la stessa.

1.2.9 Piano regionale per il risanamento e la tutela della qualità dell'aria

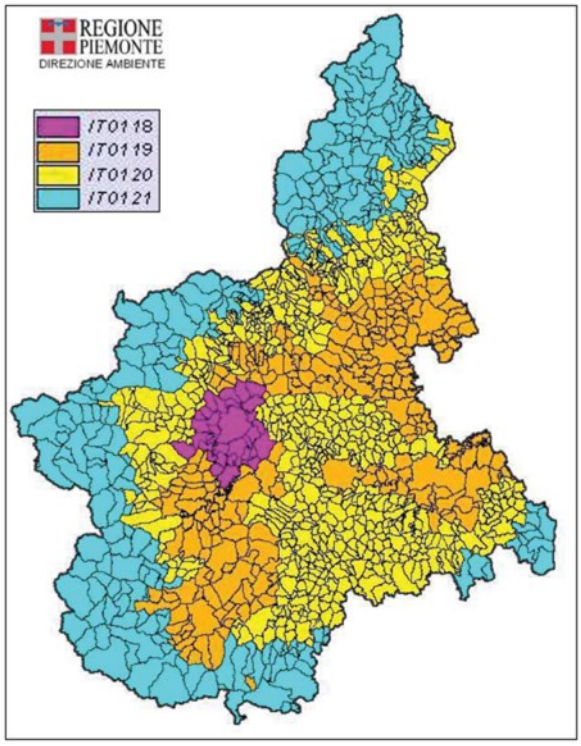
Gli strumenti sovraordinati di raffronto sono il Piano regionale per il risanamento e la tutela della qualità dell'aria (2003 con aggiornamento 2007) e Piano provinciale d'Azione per la riduzione del rischio di superamento dei valori limite e delle soglie di allarme in materia di qualità dell'aria; approvato con DCP 7 marzo 2005, n. 6, e quindi modifica del febbraio 2007. Nel 2014 è stata aggiornata la zonizzazione e classificazione del territorio regionale (Deliberazione della Giunta Regionale 29 dicembre 2014, n. 41-855 Aggiornamento della zonizzazione del territorio regionale piemontese relativa alla qualita' dell'aria ambiente e individuazione degli strumenti utili alla sua valutazione) ed è attualmente in fase di revisione il Piano regionale nel suo complesso (DGR 23 giugno 2015, n. 38-1624 Approvazione del documento di specificazione dei contenuti del nuovo Piano Regionale di Qualita' dell'Aria,).

Per quanto riguarda il set di obiettivi si è quindi ritenuto opportuno fare riferimento a quelli individuati nel documento più recente seppure ancora in itinere, di cui alla DGR 23 giugno 2015, n. 38-1624.

obiettivi generali del pqa	*obiettivi specifici del pqa*
Rientro nei limiti per gli inquinanti oggetto di superamenti	Riduzione delle emissioni primarie di PM10 Riduzione delle emissioni primarie di PM2.5 Riduzione delle emissioni secondarie di PM10 Riduzione delle emissioni secondarie di PM2.5 Riduzione delle emissioni primarie di NO2 Riduzione delle emissioni di inquinanti che concorrono alla formazione di O3 Riduzione delle emissioni di inquinanti di IPA e BAP

Preservare le aree entro i limiti da superamenti	Stabilizzazione/mantenimento delle emissioni di tutti gli inquinanti (PM10,PM2.5, NO2, O3, SO2, CO, benzene, piombo, arsenico, cadmio e nichel, IPA, BAP)

Le zone a rischio di episodi acuti di inquinamento atmosferico (definiti come i territori comunali nei quali uno o più inquinanti comportino il rischio di superamento dei valori limite e delle soglie d'allarme) sono denominate, all'interno del Piano Regionale per il risanamento e la tutela della qualità dell'aria, ZONA A.



A lato -Articolazione per zone regionale

La zona "Pianura" è stata delimitata in relazione agli obiettivi di protezione per la salute umana per i seguenti inquinanti: NO2, SO2, C6H6, CO, PM10, PM2,5, Pb, As, Cd, Ni, B(a)P. Dall'analisi dei dati è emersa la seguente situazione in riferimento alle soglie di valutazione superiore ed inferiore.

La nuova articolazione definita nel 2014 del Piano regionale vede Neive ricadente nella zona di 'collina' IT0119, delimitata in relazione agli obiettivi di protezione per la salute umana per i seguenti inquinanti: NO2, SO2, C6H6, CO, PM10, PM2,5, Pb, As, Cd, Ni, B(a)P. La zona si caratterizza per la presenza di livelli sopra la soglia di valutazione superiore per i seguenti inquinanti: NO2, PM10, PM2,5 e B(a)P. Il benzene e il biossido di zolfo si posizionano tra la soglia di valutazione inferiore e superiore. Il resto degli inquinanti sono sotto la soglia di valutazione inferiore

Resta operativo il Piano provinciale d'Azione per la riduzione del rischio di superamento dei valori limite e delle soglie di allarme in materia di qualità dell'aria; approvato con DCP 7 marzo 2005, n. 6, che prevede prioritariamente azioni per i comuni delle zone di Piano, Caraglio non rientra tra i comuni delle zone di Piano.

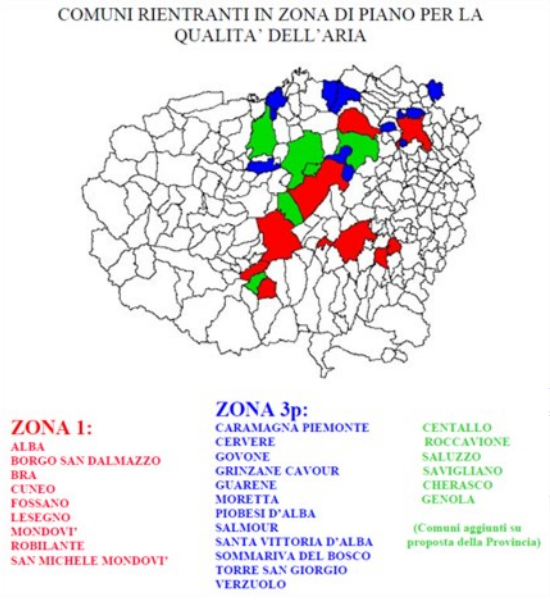
Rispetto alla presente Variante di Piano non si profilano quindi ricadute specifiche.

Nel 2007 è stato approvato inoltre lo *Stralcio di piano per il riscaldamento e il condizionamento, aggiornato nel 2009 con DGR n. 46-11968*[1] e integrato con le disposizioni attuative in materia di rendimento energetico nell'edilizia previste dalla l.r. 13/2007**,** al fine di contribuire alla riduzione del rischio di superamento dei valori limite e delle soglie di allarme nelle definite quali Zone di Piano. Caraglio non ricade in zona di Piano bensì in *zona di mantenimento*.

Gli obiettivi di fondo del Piano sono in generale:

a. migliorare l'efficienza energetica complessiva del sistema edificio-impianto, dei generatori di calore, dei sistemi distributivi e di regolazione.
b. favorire l'utilizzo di tecnologie innovative per incrementare l'efficienza energetica e migliorare le prestazioni emissive dei generatore di calore.
c. favorire l'utilizzo di combustibili a basso impatto ambientale e l'uso di fonti energetiche rinnovabili.
d. favorire l'adozione da parte del cittadino-consumatore di comportamenti atti a ridurre i consumi energetici e le emissioni derivanti dai sistemi di riscaldamento e di condizionamento

Il Piano del 2007 prevede delle prescrizioni e degli indirizzi che, in tutti i comuni assegnati alle zone di piano ma anche alle zone di mantenimento, si applicano, tenuto conto di



509 del 3 agosto 2011 **, la** D.G.R. n. 85-3795 del 27 aprile 2012**, la** D.G.R. n. 16-4488 G.R. 41-231 del 4 agosto 2014, la D.G.R. n. 60-871 del 29 dicembre 2014 e la D.G.R.

quanto previsto dalla legislazione in materia di rendimento energetico nell'edilizia, per gli edifici di nuova costruzione e alle parti di edificio realizzate in seguito ad interventi di ristrutturazione edilizia nonché agli edifici esistenti
La Variante non modifica l'assetto delle previsioni vigenti se non con alcuni perfezionamenti; si fa quindi riferimento alle norme del PRG vigente ed alle misure in esso previste a livello edilizio ai fini della compatibilità ambientale degli interventi sia per singole aree di piano che di tipo generale.

1.2.10 PEAR, Piano energetico ambientale regionale
Il Piano Energetico Ambientale Regionale (approvato con D.C.R. n. 351-3642 del 3 febbraio 2004) è un documento di programmazione che contiene indirizzi e obiettivi strategici in campo energetico e che specifica le conseguenti linee di intervento.
Esso costituisce il quadro di riferimento, sul territorio piemontese, per le iniziative riguardanti l'energia e rappresenta una fonte significativa e critica rispetto ai dati relativi ai consumi energetici; i dati (2001-04) sono molto approfonditi e disaggregati per temi, restando ovviamente a livello complessivo regionale, e rappresentano un utile elemento di confronto qualitativo ai fini della valutazione del bilancio di livello locale
Dal punto di vista delle interazioni della pianificazione locale gli obiettivi di interesse che rilevano sono di seguito riportati, tuttavia in termini puntuali, essi non hanno una diretta rilevanza rispetto alla Variante in quanto afferiscono a politiche di tipo generale legate ad una eventuale revisione complessiva dello strumento o a scelte relative a modalità gestionali delle reti dei servizi:
- sviluppo del ricorso alla produzione di energia dalle fonti rinnovabili, in un'ottica di diversificazione delle fonti e di riduzione delle emissioni di gas clima-alteranti,
- sviluppo della raccolta differenziata, del riciclaggio e riutilizzo dei rifiuti, con ricorso residuale alla termovalorizzazione dei rifiuti secondo le linee previste dal piano regionale dei rifiuti e dal d.lgs. 22/1997, nonché al recupero energetico dal biogas ai fini del conseguimento di un miglior bilancio ambientale,
- promozione dei comportamenti energeticamente efficienti attraverso il sostegno e l'incentivazione di progetti qualificanti volti al miglioramento dell'efficienza energetica negli edifici di proprietà regionale, provinciale e comunale.

1.3 Pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile

La tipologia della Variante non è di per se tale da portare ad un riassetto, ma neppure, nel caso specifico, ad una integrazione delle considerazioni ambientali. Non si modifica infatti l'assetto complessivo del PRG, sia in termini territoriali, che in termini normativi:
L'introduzione della norma specifica di PRG non incide in alcun modo sulla struttura attuale del PRG, ma si inserisce in totale coerenza con l'assetto normativo.

2- PROBLEMI AMBIENTALI PERTINENTI AL PIANO

2.1 situazione generale delle componenti ambientali

La valutazione che segue al capitolo 3 prenderà in considerazione le componenti ambientali che rilevano ai fini delle previsioni di Variante in funzione delle problematiche e/o alle criticità in essere o potenziali più significative per l'immobile oggetto di Variante e per il suo contesto di appartenenza e che vengono a seguire illustrate:

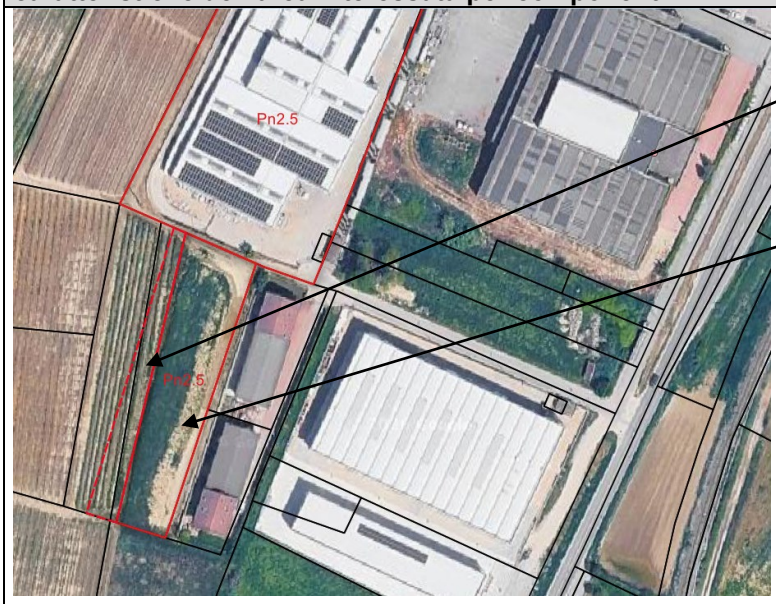
- componente biodiversità in relazione alle relazioni con il sistema agricolo della piana di fondovalle e del sistema della fascia del torrente Tinella,
- componente insediamento/paesaggio in relazione al contesto paesistico complessivo.
- componente suolo dal punto di vista del consumo e del rischio idrogeologico,

Risultano meno rilevanti ma vengono ugualmente analizzate le seguenti componenti:

- componente rumore,
- componente aria e acqua
- componente reti infrastrutturali /rifiuti in relazione alla possibile maggiore produzione di rifiuti e di apporti fognari.

I dati vengono raccolti alla scala comunale sia perché non diversamente reperibili, sia per fornire un quadro più completo di comprensione della situazione ambientale: tuttavia il riferimento è sempre e solo mirato all'area oggetto di Variante.
Si deve tenere presente che la Variante si riferisce ad un'area estremamente ridotta e come tale le analisi anche su base comunale difficilmente possono descrivere le situazioni di dettaglio, che richiedono quindi un livello di dettaglio puntuale.

caratteristiche dell'area interessata per componenti



Usi del suolo dettaglio (foto aerea Google 2015)
Legenda immagine
in bordo rosso a tratteggio l'area di Variante
a bordo rosso le aree del sistema produttivo esistente e previsto dal PRG
in nero i mappali catastali

Componenti biodiversità

Dati relativi all'uso del suolo per l'area interessata dalla Variante (circa 800 mq) vedono un contenuto interessamento delle aree agricole per una profondità media di 6 m sulla lunghezza del lotto (da un minimo di 4 ad un massimo di 9) a fronte della piu ampia area al momento libera e non coltivata già destinata a produttivo ed in fase di trasformazione (cfr foto da terra).
L'immagine vede sovrapposta la mappatura catastale ed il limite dell'area di Variante in appoggio sulla foto aerea aggiornata (Google 2026), da cui si evince ovviamente che l'area di variante è totalmente permeabile essendo agricola. Non vi è presenza in alcuna parte di vegetazione arborea o arbustiva. La parte ad ovest ancora visibile nella foto aerea come vigneto è ad oggi priva di coltivazioni (cfr immagini fotografiche da terra).

L'area ricade in un settore del territorio connotato dal fondovalle del t Tinella, che scorre a circa un duecento metri a est, e dalla presenza dell'insediamento esclusivamente produttivo della piana di Borgonuovo.
Il versante collinare si attesta a partire dal filo dell'insediamento produttivo posto a nord dell'area, oltre la quale, verso ovest, l'acclività progressivamente aumenta . sul versante sono presenti appezzamenti a vigneto.
La fascia del t.Tinella che scorre ad est è caratterizzata dalla presenza di boscaglia ripariale caratterizzata prevalentemente dal Robinieto (dati Carta forestale Ipla-2025).
L'accesso dalla strada SP3 all'area Pn2-5 è diretto



Uso del suolo di dettaglio (elaborazione Variante a partire dai dati di IPLA 2008)

da viabilità privata. L'area fi variante di per se non ha accesso non trattandosi di un'area autonomamente utilizzabile ma esclusivamente di un perfezionamento della Pn2.5.

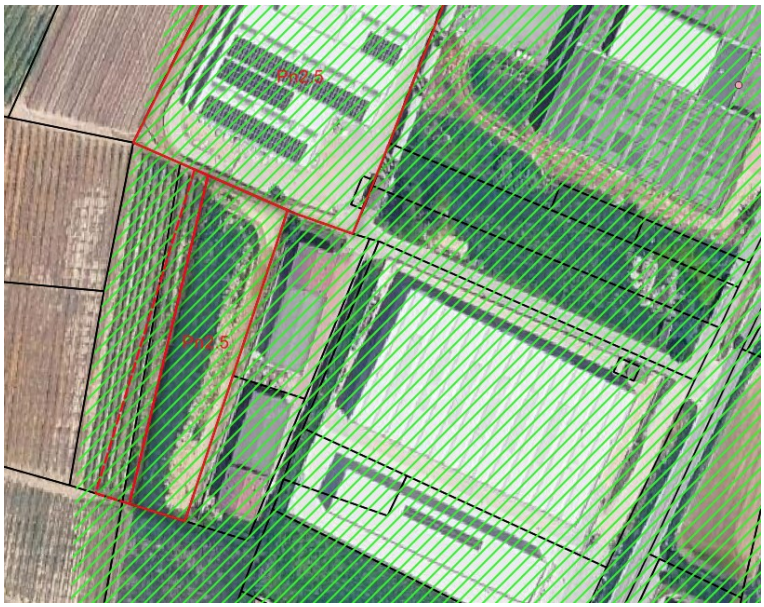
.

Sul fronte est è presente un insediamento in parte utilizzato a residenza ed in parte di supporto al produttivo. (edifici in rosso)

uso del suolo (regione piemonte lcv_bdtre 2023)

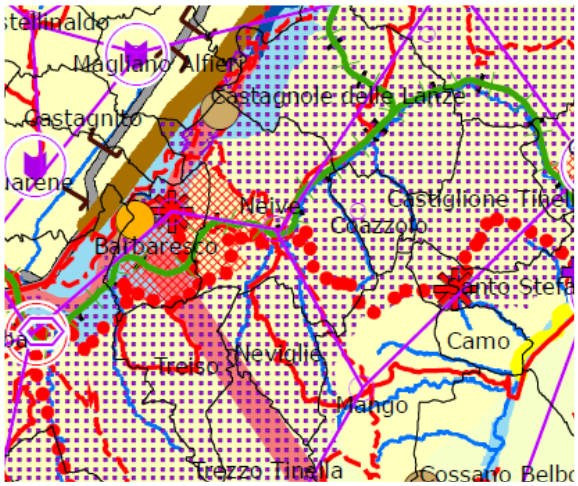
- 1.1.1. Zone residenziali a tessuto continuo (S.L. > 80%)
- 1.1.2. Zone residenziali a tessuto discontinuo
- 1.1.3. Zone residenziali isolate
- 1.2.1. Aree industriali, commerciali e dei servizi pubblici e privati
- 1.2.2. Reti stradali, ferroviarie e infrastrutture tecniche
- 1.2.3. Aree portuali
- 1.2.4. Aeroporti
- 1.3.1. Aree estrattive
- 1.3.2. Discariche
- 1.3.3. Cantieri
- 1.4.1. Aree verdi urbane (pubbliche o private)
- 1.4.2. Aree ricreative e sportive
- 2.1.1. Seminativi in aree non irrigue
- 2.1.2. Seminativi in aree irrigue
- 2.1.3. Risaie
- 2.2.1. Vigneti
- 2.2.2. Frutteti e frutti minori
- 2.2.3. Oliveti
- 2.2.4. Pioppeti
- 2.3.1. Prati stabili (foraggere permanenti)
- 2.4.1. Colture temporanee associate a colture permanenti
- 2.4.2. Sistemi colturali e particellari complessi
- 2.4.3. Aree prevalentemente occupate da colture agrarie con presenza di spazi naturali importanti
- 2.4.4. Aree agroforestali
- 3.1.1. Boschi di latifoglie
- 3.1.2. Boschi di conifere
- 3.1.3. Boschi misti di conifere e latifoglie
- 3.2.1. Aree a pascolo naturale e praterie
- 3.2.2. Brughiere e cespuglieti
- 3.2.3. Aree a vegetazione sclerofilla
- 3.2.4. Aree a vegetazione boschiva e arbustiva in evoluzione
- 3.3.1. Spiagge, dune e sabbie, isole fluviali, greti
- 3.3.2. Rocce nude, falesie, rupi affioramenti
- 3.3.3. Aree con vegetazione rada
- 3.3.4. Aree percorse da incendi
- 3.3.5. Ghiacciai e nevi perenni
- 4.1.1. Paludi interne
- 4.1.2. Torbiere
- 4.2.1. Paludi salmastre
- 4.2.2. Saline
- 4.2.3. Zone intertidali
- 5.1.1. Corsi d'acqua, canali e idrovie
- 5.1.2. Bacini d'acqua
- 5.2.1. Lagune costiere
- 5.2.2. Estuari
- 5.2.3. Mari e oceani

Usi del suolo –contesto derivato da IPLA(2023)
Capacità di uso del suolo da Regione Piemonte



Come visibile nell'immagine a lato l'area ricade in classe II di capacità d'uso dei suoli individuata con il rigato verde, pur non presentando alcuna connotazione agricola.

Un ulteriore elemento considerato in relazione alle caratteristiche della Variante è il ruolo che l'area può assumere nel quadro delle reti ecologiche regionali definite e/o in divenire. Le reti cui si è fatto riferimento sono la *Rete di connessione paesaggistica'-PPR/2017* di tipo multifunzionale e la rete *BIOMOD* di Arpa, operando un ragionamento di confronto e possibile coerenza**.** Si premette che il comune non ha operato in tal senso alcun recepimento e/o pianificazione specifica.
La scala di dettaglio della rete è ovviamente quella dell'inquadramento territoriale tuttavia permette di mettere in luce proprio quelli che sono i sistemi e le relazioni prioritarie di riferimento. Le scelte per l'area come già detto al precedente non sono in contrasto con le indicazioni della RER



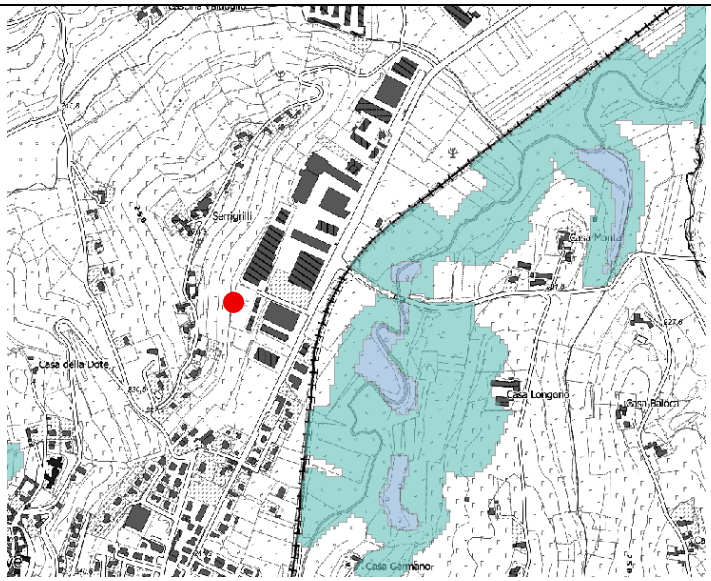
Estratto tavola P5 rete di connessione paesaggistica PPR/2017

La rete *BIOMOD-Arpa Piemonte* (2007) che è attualmente in fase di revisione metodologica e contenutistica, illustra '*il grado di biodiversità potenziale del territorio e individua i principali elementi della rete ecologica, in funzione del numero di specie di Mammiferi che il territorio è potenzialmente in grado di ospitare.* Con Biomod vengono individuate aree a maggior o minor pregio naturalistico, aree non idonee per caratteristiche intrinseche ed aree degradate per la presenza di intense attività antropiche. Quindi mediante il modello ecologico FRAGM si riconosce il grado di connettività ecologica di un territorio, intesa come la sua capacità di ospitare specie animali, permetterne lo spostamento, per definirne così il grado di frammentazione.
Dalla lettura della cartografia, pur con i limiti esposti, si evince che <u>l'area risulta parte di un sistema a connettività scarsa e media</u> che si connette alle aree di fascia fluviale a connettività medio –alta.

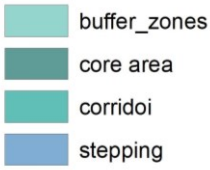


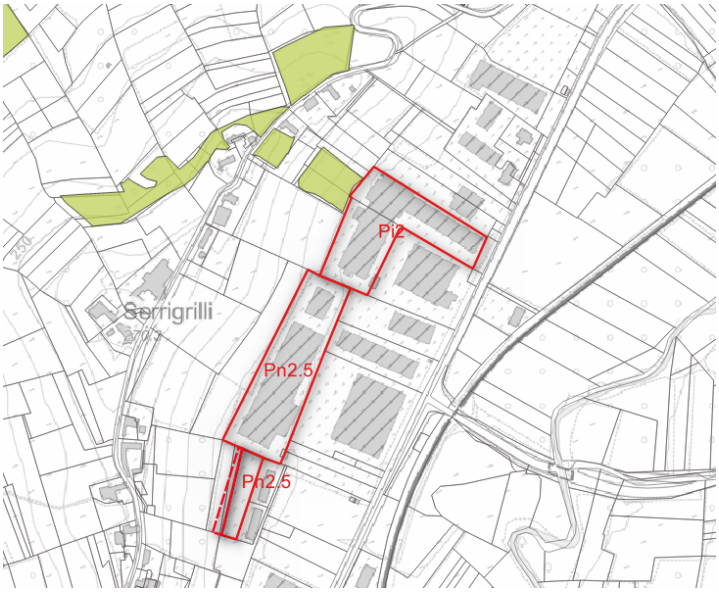
legenda Biomod





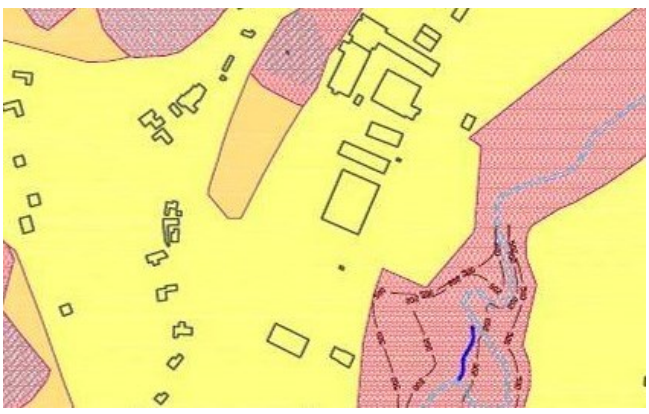
legenda Fragm





Si aggiungono le informazioni relative alla **Rete ecologica provinciale** (2023) per la provincia di Cuneo che individuano core area , corridoi e varchi prioritari per la formazione della rete ecologica regionale. Nell'immagine a lato di evidenziano le uniche componenti della rete presenti nell'area (il primo corridoio è il Tanaro posto ad ovest oltre le colline, mentre neppure il Tinella viene considerato un corridoio ecologico). Sono invece presenti fuori dall'area di Variante alcune delle rare AVE (aree di valore ecologico) che assumono un discreto valore in un contesto particolarmente privo di elementi di connessione ambientale.

Estratto elaborato Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'utilizzazione urbanistica del PRG –scala originale 1:10.000 in giallo la classe II, in rosso la classe III)



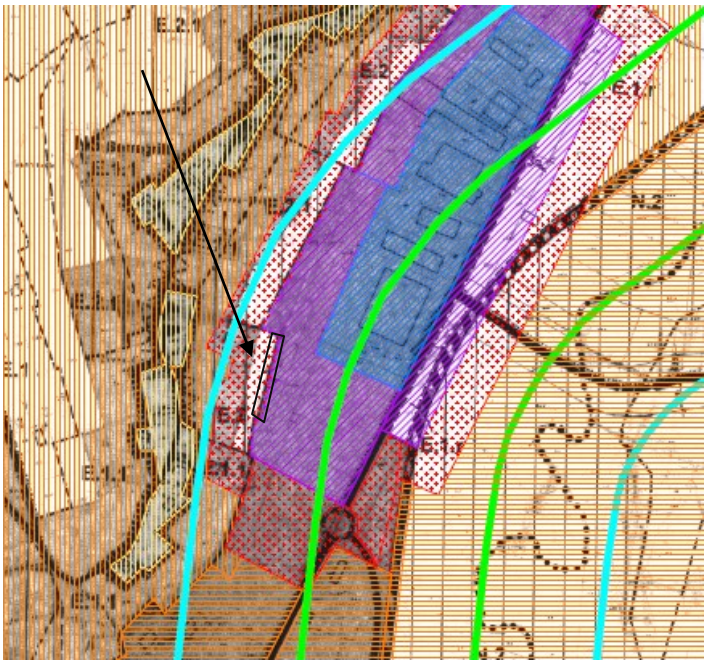
Componente suolo e sottosuolo

L'area cui appartiene l'immobile si presenta dal punto di vista geomorfologico con una superficie di versante moderatamente acclive nella porzione a lato della strada e decisamente più acclive spostandosi verso ovest sul versante a vigneto.

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

Il limite della classe II coincide morfologicamente

	con il salto di quota riscontabile al limite ovest dell'area, cioè con la breve scarpata verso il t. Tinella, esterna all'area in Variante. Non si riscontrano quindi elementi specifici di pericolosità idrogeologica, come peraltro in linea con la sovrapposizione con il PRG (vedi punto precedente 'Indicazioni del PRG vigente').
 *vista da Serragrilli*  immagine area dell'area e del contesto	**Componente paesaggio, patrimonio storico-culturale ed insediamento** La componente paesaggio, in stretta relazione con il sistema insediativo, è un elemento chiave del vigente PRG che nel suo apparato normativo e cartografico vede presenti riconoscimenti e indirizzi operativi in funzione alle diverse e specifiche realtà territoriali. Il PRG di Neive è già dotato di una normativa di tutela paesistica specifica ed è stato adeguato in fase di candidatura (2011) alle indicazioni regionali per il sito Unesco. Esso è inoltre accompagnato fin dalla revisione del 2002 da un allegato delle NTA dal titolo *"Istruzioni di salvaguardia ambientale*" che costituiscono linee guida per la progettazione edilizia nonchè indicazioni per le commissioni edilizia e del paesaggio nella valutazione delle autorizzazioni. L'area oggetto di Variante si inserisce quindi nella logica del Piano vigente rispetto alla quale tuttavia, stante la dimensione, la sagoma e la localizzazione non incide in alcun modo sul sistema produttivo e neppure sul versante al cui piede si colloca. Le componenti paesistiche e visuali rilevanti sono quindi maggiormente legate alle relazioni del contesto più prossimo, ed in particolare a: -percepibilità dal versante a monte (nucleo di Serragrilli) seppure vada sottolineato il ruolo non significativo che gioca la riperimetrazione del fronte ovest rispetto all'insieme del contesto insediato ed insediabile della piana produttiva (vedi immagine -vista da Serragrilli) - significatività dei limiti dati dall'edificato esistente e previsto e dei relativi fronti urbani che configurano rispetto al sistema agricolo e vitato del versante ad ovest. Risulta per contro poco rilevante il rapporto con la viabilità della SP3 (viabilità storica e panoramica , essendo l'area in oggetto in secondo piano rispetto al fronte edificato lungo la stessa (vedi foto aerea).

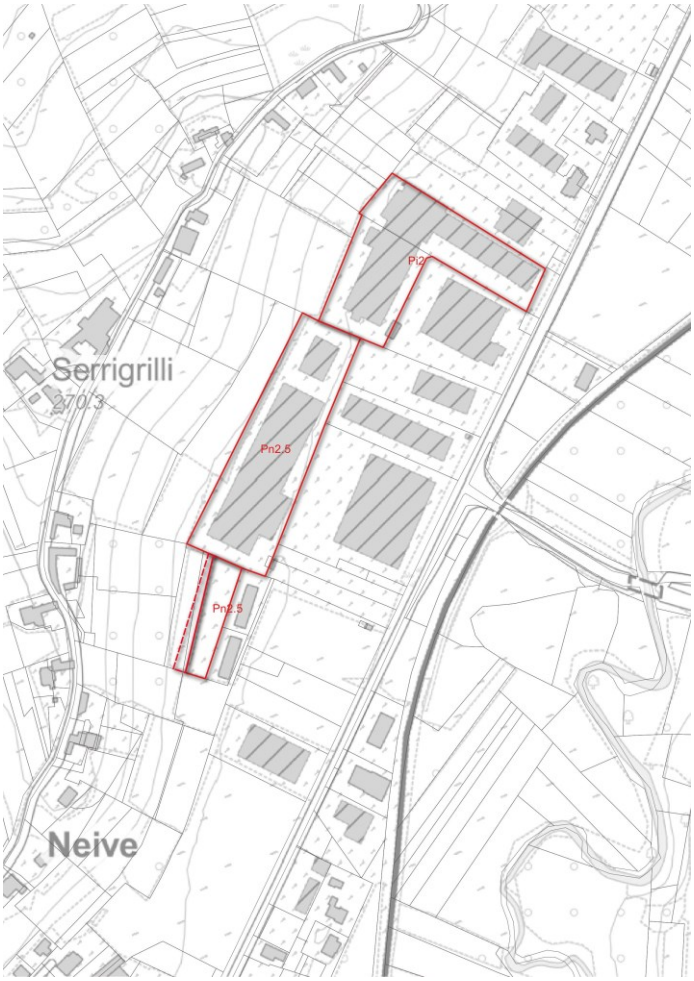


Componente rumore

L'area oggetto di trasformazione ricade in classe acustica IV-*aree di intensa attività umana* per le quali sono previsti rispettivamente i seguenti valori medi di qualità:

classe IV

- Diurno 62 Db
- Notturno 52 Db



Componente reti infrastrutturali/inquinamenti

L'area cui appartiene l'immobile risulta completamente infrastrutturata essendo raggiunta da:

- rete acquedotto lungo la via Boglietto,
- rete elettrica lungo la via Boglietto
- rete fognaria comunale lungo la via Boglietto,
- rete del metano lungo la via Boglietto.

Le reti acquedottistiche e fognarie sono gestite per l'ATO4 dal gestore CO.GE.S.I. scrl (Consorzio Gestori Servizi Idrici) dal 1° ottobre 2026, (e in tutto il territorio dell'ATO 4 Cuneese) .

La dotazione giornaliera garantita per l'acqua potabile pro capite > 150 l/ab/giorno, mentre la portata minima erogata al punto di consegna 0,10 l/sec. La dotazione giornaliera procapite per l'acqua non potabile è > 50 l/ab/giorno.
Le reti fognarie, solo in parte duali, servono l'area appoggiandosi al depuratore di via del Mulino in Borgonuovo, uno dei depuratori autorizzati sul territorio comunale, con una potenzialità di abitanti equivalenti pari a 3811AE.

La rete di distribuzione del gas metano, localizzata lungo la via Boglietto, è gestita da IRETI GAS S.p.A. (subentrata come concessionaria di rete).

L'area è inoltre inserita nella rete di servizio per la raccolta rifiuti del *COABSER consorzio albese braidese per la raccolta rifiuti* mediante il sistema *porta a porta*. Il livello di raccolta differenziata al 2016di Neive è pari al 42,8% quindi leggermente più bassa anche rispetto al Consorzio attestato sul

	55,3% ma in fase di crescita rapida (dal 2014 passata dal 29% al 42%) con un valore procapite di rifiuti prodotti contenuto, pari a 219 Kg/ab al di sotto della media del consorzio (260 Kg/ab). L'area è accessibile direttamente dalla viabilità comunale asfaltata di via Boglietto.
Presenza di vincoli - **non sono presenti vincoli**	

2.2 Rilevanza del Piano nel quadro dell'integrazione delle considerazioni ambientali

La Variante Parziale non presenta problematiche ambientali di tipo generale occupandosi esclusivamente di una situazione puntuale, e non presenta interazioni significative con le 'aree sensibili' o con 'componenti ambientali principali' sia in ragione della dimensione estremamente contenuta che della localizzazione in fregio ad un sistema urbano densamente insediato a destinazione produttiva.

Si precisa inoltre che la presente Variante non è relativa a '*considerazioni generali di carattere ambientale volte a promuovere lo sviluppo sostenibile'*, ne si occupa di '*problemi ambientali'* in termini specifici.
Essa non ha neppure '*rilevanza nell'attuazione della normativa comunitaria nel settore ambientale'*, non intervenendo con modifiche che vertano su tali argomenti rispetto alle norme già vigenti nel PRG e non modificate.
Il rispetto della normativa comunitaria, recepita a livello nazionale e regionale, in materia di contenimento energetico è ovviamente obbligatoria, e non rappresenta quindi una specifica della presente relazione e neppure un'indicazione della Variante.

3. CARATTERISTICHE DELL'AREA INTERESSATA E DEGLI IMPATTI DEL PIANO

Il presente capitolo analizza la situazione delle componenti ambientali rilevanti in correlazione con la valutazione degli impatti, al fine di rendere più esplicite e coerenti le misure di mitigazione previste.

Si precisa che le misure vengono assunte necessariamente su tutta l'area Pm2.5 non essendo l'area oggetto di Variante un'area autonomamente realizzabile stante la dimensione e la sagoma.

L'area ricade in un settore del concentrico di Borgonuovo già destinato ed occupato interamente da attività produttive, sia artigianali che di piccola industria, separato rispetto all'insediamento residenziale, da cui dista verso ovest di circa un centinaio di metri con un dislivello di circa 50 metri di quota, verso sud di oltre 240 metri, mentre risulta più prossimo all'insediamento ad est posto lungo la SP3 .

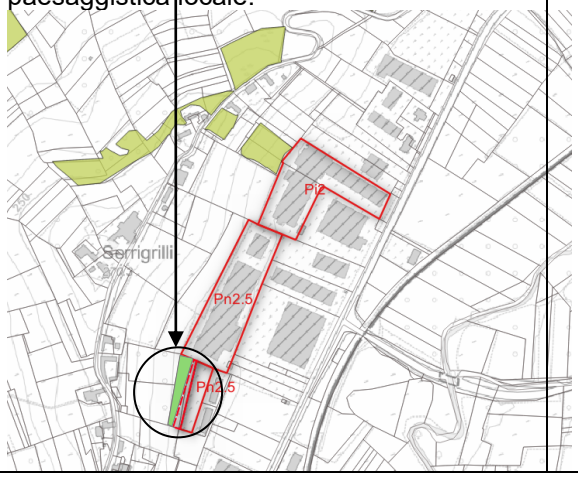
L'area oggetto di Variante ricade sul limite ovest dell'insediamento produttivo soprarichiamato configurandosi come una riperimetrazione dello stesso nella misura media di m. 6 in relazione ai quali l'impianto produttivo esistente, localizzato a nord dell'area, potrebbe estendersi nelle aree già attualmente pianificate dal PRG vigente mantenendo la regolarità della sagoma ed una migliore funzionalità dei cicli produttivi.

In relazione al cambio di destinazione dell'area individuata, ad oggi agricola, si attendono quindi impatti più o meno rilevanti_in ragione degli interventi che verranno ammessi e/o resi obbligatori in relazione alle componenti ambientali coinvolte, ovvero:

- suolo e sottosuolo,
- natura /biodiversità,
- acqua, aria,
- insediamento e paesaggio,
- reti infrastrutturali/inquinamenti,
- rumore,

La disamina seguente valuta gli impatti e definisce le necessarie misure di mitigazione /compensazione.

TIPO DI IMPATTO		
Comp.	**Impatto specifico**	**Misure di mitigazione e compensazione previste dalla Variante**
Suolo/ sottosuolo	Per quanto riguarda la componente suolo e sottosuolo si valutano *impatti parzialmente negativi mitigabili* relativi a: - impermeabilizzazione dei suoli in ragione dei parametri previsti per la trasformazione e per l'eventuale nuova edificazione, - consumo di suolo libero o parzialmente tale, ed in specifico di suolo di classe II di capacità di uso. Non sono invece presenti impatti di tipo idrogeologico in ragione della classe di pericolosità bassa e degli interventi ammessi. La disciplina per la tutela idrogeologica è gestita dal PRG di Neive all'interno di ogni singola zona urbanistica quindi nello specifico all'art 42 c.9. .	**Misure di mitigazione**: valgono le misure previste di cui all'art. 42 c.6, c.7, c.9 - *Aree di tipo "Pn" produttive di nuovo impianto* delle vigenti NTA, con particolare riferimento alle analisi di dettaglio e agli approfondimenti in quella sede richiesti che prevedono parametri e misure specifiche di attenzione per le nuove aree produttive. Il Rapporto di copertura è infatti già attualmente fissato per le aree Pn al 50% (art 42 c.3). **Misura di compensazione.** Viene prevista la seguente misura nel testo normativo all'art 42 comma 12) *:* *-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.
natura /biodiversità	Per quanto riguarda la componente naturale si prevedono i possibili seguenti *impatti parzialmente negativi mitigabili*: - modesta alterazione dell'ecosistema presente nel suo contesto. Per quanto riguarda il primo impatto, occorre rilevare che l'ecosistema proprio dell'area non è più - da tempo - di tipo naturale, come riscontrato in analisi. La presenza diffusa del vigneto e l'assenza totale di formazioni arboreo arbustive, fatte salve le alberature nelle aree a verde privato, è la costante del contesto Si propone quindi una misura compensativa significativa e funzionale alla valorizzazione dei pochi elementi definiti come AVE (vedi capitolo precedente). La misura di compensazione è di tipo 'univoco' (misura cioè che rappresenta la compensazione del solo intervento in oggetto), è legata temporalmente alla persistenza degli eventuali impatti negativi sull'ambiente ed è 'omologa' (agisce cioè sulle componenti ambientali maggiormente impattabili). Essa è volta al potenziamento del sistema delle stepping stone della Rete ecologica provinciale nonché alla valorizzazione ed alla riqualificazione paesaggistica locale. 	**Misure di mitigazione** : valgono ai fini della mitigazione tutte le misure previste di cui all'art. 42 c.6 e c.7 - *Aree di tipo "Pn" produttive di nuovo impianto.* **Misura di compensazione.** Viene prevista la seguente misura, valida anche per la componente suolo, che coinvolge l'area specificamente individuata, posta a nord-ovest dell'area di Variante in fregio allo stabilimento esistente, e potrà integrare la rete delle AVE di cui alla Rete ecologica provinciale. Tale misura viene prevista specificamente nella norma dell'area, come segue all'art 42 comma 12): *-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).*

acqua	Per quanto riguarda la componente acqua si presenta la possibilità di *impatti parzialmente negativi mitigabili* per: - immissione nelle acque superficiali di sostanze inquinanti; rischio estremamente contenuto derivante dal dilavamento operato dalle acque di prima pioggia sull'area di sosta dei veicoli di servizio. Non si prevedono impatti per le interazioni con il sistema delle acque superficiali e sotterranee in relazione alla funzionalità dell'assetto del reticolo minuto per assenza di un reticolo superficiale minore. Non si prevedono impatti per le interazioni con il sistema delle acque superficiali e sotterranee in relazione alla riduzione della permeabilità attuale. Le interazioni possono essere gestite con le misure di mitigazione già previste dalla normativa vigente del PRG (art 42).	**Misure di mitigazione**: valgono le misure previste di cui all'art. 42 c.6, c.7, c.9 - *Aree di tipo "Pn" produttive di nuovo impianto* delle vigenti NTA.
aria	Per quanto riguarda la componente aria si presenta la possibilità di impatti in relazione alla funzione insediata, che viene consolidata anche per la nuova area produttiva. Tali *impatti sono mitigabili* con accorgimenti progettuali e con le attenzioni previste dalle autorizzazioni ambientali eventualmente previste o in essere. *Non risultano invece impatti* dovuti ai riscaldamenti e/o da aumento del traffico veicolare trattandosi di un'attività che non richiede locali riscaldati se non in misura minima e che è già presente e confermata.	Per la componente aria le eventuali emissioni in atmosfera dell'attività ammessa saranno soggette alle disposizioni di legge in vigore e regolamentate attraverso l'AUA autorizzazione unica ambientale. Tale misura peraltro obbligatoria di legge viene richiamata anche nella proposta normativa della variante al comma 7) dell'art. *Aree di tipo "Pn" produttive di nuovo impianto* delle vigenti NTA .
rumore	Non si ritiene possano esservi impatti sulla componente . Le disposizioni attuali della disciplina acustica (classe acustica)sono compatibili con la destinazione dell'area urbanistica ricadendo la stessa in classe acustica IV.	Misure di mitigazione: per la componente rumore, l'intervento viene comunque soggetto alle indicazioni previste dalla normativa acustica di cui al Piano di classificazione ed alle norme nazionali e regionali in vigore (determinazione del clima acustico).

insediamento/ paesaggio	Per quanto riguarda la componente insediativa e paesistica, in questo caso strettamente correlate, sono stati valutati potenziali impatti legati a : -*impatti mitigabili* in relazione all'interferenza con le visuali privilegiate dalla viabilità panoramica e verso componenti di specifico interesse che nel caso sono date dal nucleo di Serragrilli posto ad ovest dell'area, -*impatto negativo mitigabile* per modificazioni dell'assetto percettivo e panoramico con intrusione nel sistema paesaggistico di elementi incongrui ai suoi caratteri peculiari. Per quanto riguarda gli aspetti più prettamente ambientali-naturalistici della componente paesaggio, gli impatti sono stati valutati nell'ambito della componente - *Natura e biodiversità*, cui si fa rimando.	**misure di mitigazione**: valgono le numerose misure già previste dal PRG vigente che attengono al rispetto dell'art 42 comma 4) e comma 11) in merito alle attenzioni formali e tipologiche dell'edificato ed al loro inserimento nel contesto ed al rispetto delle '*Istruzioni di salvaguardia ambientale'* in vigore con il PRG. Per quanto riguarda le misure già in vigore nel PRG per gli aspetti paesistici ed insediativi si richiamano a seguire le misure previste all'art 42 c.4) e c.11): *comma 4)* *- articolazioni volumetriche semplici, con prospetti coerentemente definiti e allineati 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 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,* *comma 11)* *-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.*

reti infrastrutturali/inquinamenti	Per quanto riguarda la componente reti infrastrutturali: • *impatti negativi mitigabili* legati alla maggiore produzione di reflui ed al maggiore consumo di acqua. La valutazione deve essere operata in base al dimensionamento stimato in termini di potenziali addetti che tendenzialmente non aumenteranno stante la tipologia dell'ampliamento e quindi non vi saranno aumenti di carico sulle reti fognarie, al netto delle acque meteoriche e sulle reti di approvvigionamento idrico. Non sono previsti altri impatti essendo l'area collegabile alle reti di servizio e già accessibile da viabilità pubblica Per quanto riguarda la componente inquinamenti da rifiuti e da consumi energetici: • *impatti negativi mitigabili* dovuti alla maggiore quantità di rifiuti prodotti e di consumi energetici effettuati	**misure di mitigazione**: L'intervento dovrà quindi prevedere per il carico sulla rete di carico e scarico acque, le consuete misure normative già previste sia dallo strumento vigente che dall'ordinaria gestione del sistema infrastrutturale. Tali misure sono già previste dalla normativa attuale al comma 7) dell'art. *Aree di tipo "Pn" produttive di nuovo impianto* delle vigenti NTA . Per gli impatti dovuti ai maggiori consumi energetici sono adeguate e sufficienti le disposizioni di legge sovraordinate in vigore.

RICADUTE NORMATIVE DELLE MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE
Le NTA del PRG in ragione delle valutazioni di cui ai paragrafi precedenti, verranno integrate quindi mediante il seguente <u>nuovo comma 12 dell'art.42- aree di tipo "Pn" produttive di nuovo impianto:</u> …… *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).*

4. IMMAGINI AREA VARIANTE

IMMAGINI DELL'AREA DI VARIANTE



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. 2 dalla viabilità interna al sito produttivo verso l'area (vista delle aree destinate a compensazione e mitigazione)



vista n. 3 dalla via Serragrilli verso l'area (ripresa da terra)



vista n. 3 dalla via Serragrilli verso l'area (vista Google in 3D)



vista n.3 in direzione nord dello stabilimento esistente (ripresa da terra)



vista n.4 accesso alla parte sud dello stabilimento dalla SP3



5. SINTESI CONCLUSIVA DELLA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ

Le trasformazioni previste dalla Variante sono compatibili con la vigente normativa del Piano, e conducono necessariamente sia in termini di probabilità, che di durata e reversibilità, ad effetti non sostanziali.
Va sottolineato che tali effetti sono comunque rapportabili ad un quadro complessivo di interferenze delle aree urbanizzate con il sistema naturale e/o agricolo circostante, esistenti, che vengono gestite attualmente dal PRG vigente mediante prescrizioni normative, le quali vengono in questo caso solo perfezionate e, ove del caso integrate, dalla modifica della norma della Variante.
Tali interferenze inoltre non rappresentano in nessun caso l'avvio di nuovi e isolati processi di trasformazione del territorio agricolo non urbanizzato e quindi di nuove aree che generano ricadute ambientali, bensì il riassetto di processi trasformativi in corso, su aree già storicamente compromesse.
A conclusione delle valutazioni operate si ritiene di sintetizzare quindi in un giudizio complessivo i ragionamenti esposti ai capitoli precedenti, facendo riferimento agli aspetti prioritari citati nell'Allegato I del Dlgs4/08 in relazione alle '*caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate'*.

Alla luce di quanto sopra si ritiene che gli impatti generati dalle possibili trasformazioni legate all'area di Variante siano non sostanziali, molto contenuti ed adeguatamente gestibili dalla normativa prevista della Variante e/o dalla vigente normativa del PRG.

A conclusione della presente relazione di verifica di assoggettabilità alla VAS della Variante, si sintetizzano le informazioni riportate nei capitoli precedenti secondo le indicazioni contenute nell'allegato I al D.lgs. 4/08

CRITERI ALLEGATO I D.LGS. 4/08	***VERIFICA - SINTESI***
Caratteristiche del Piano tenendo conto in particolare dei seguenti elementi:	
-in quale misura il piano o il programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse	La presente Variante Strutturale non costituisce autonomamente un quadro di riferimento 'complessivo' per progetti o altre attività, trattandosi di una Variante puntuale che non incide né sul quadro dei vincoli, né tantomeno sull'assetto normativo, per i quali resta a tutti gli effetti vigente il 'quadro di riferimento' normativo e strutturale costituito dal PRG vigente di cui all'ultima Variante strutturale approvata.
-in quale misura il piano o il programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati	La presente Variante non influenza altri piani o programmi al di fuori del PRG di cui costituisce parziale modificazione. L'influenza esercitata sull'attuazione del Piano sarà comunque sempre operata nell'ambito del quadro delle norme e dei vincoli di PRG che restano inalterate.
-problemi ambientali pertinenti al piano o al programma	Si fa riferimento alle valutazioni operate al **capitolo 2**.
-pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile	La proposta di Variante è corredata da norme e criteri puntuali finalizzati ad integrare le considerazioni ambientali per l'area oggetto della Variante.
Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:	
-probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti	Si ritiene che gli impatti generati dalle possibili trasformazioni legate all'area di Variante siano molto contenuti ed adeguatamente gestibili dalla normativa perfezionata della Variante e/o dalla vigente normativa del PRG, come dettagliato al **capitolo 3**.

-carattere cumulativo degli impatti	Gli effetti complessivamente individuati al punto precedente dagli interventi relativi alla Variante non inducono effetti ambientali cumulativi, essendo gli stessi di entità limitata, localizzati diversamente e/o volti al contenimento degli impatti possibili.
-natura transfrontaliera degli impatti	Le modifiche previste dalla Variante Parziale non inducono effetti transfrontalieri.
-rischi per la salute umane o per l'ambiente -ad es. in caso di incidenti	Le modifiche proposte dalla Variante non accrescono i rischi per la salute umana e per l'ambiente al di fuori di quanto specificamente individuato al capitolo precedente relativo alla valutazione degli impatti.
-entità ed estensione nello spazio degli impatti - area geografica e popolazione potenzialmente interessate	Gli effetti ambientali prodotti dalla previsione della Variante non hanno estensione o un'entità rilevante, come visibile dalle diverse cartografie della corografia del territorio e neppure proporzionalmente più rilevante rispetto all'incidenza dell'area identificata, in considerazione della tipologia modifica introdotta e quindi della natura degli impatti generati. Tali effetti, come puntualmente argomentato al precedente **capitolo 3**, non sono quindi estendibili oltre i limiti delle aree individuate o dei temi puntualmente trattati a livello normativo. Si ritiene che gli impatti generati dagli interventi siano complessivamente mitigati e compensati dalle misure e dalle azioni proposte dalla Variante, sia internamente che esternamente all'area in oggetto, come dalla stessa individuate in sede normativa (NTA). Gli effetti complessivamente individuati sono stati considerati in termini sinergici e cumulativi e le misure/compensazioni assunte ne hanno tenuto conto.
-valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa: • *delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale,* • *del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite dell'utilizzo intensivo del suolo*	L'area oggetto di Variante non presenta componenti naturali tali da motivarne uno specifico valore ne incidono con le proprie trasformazioni possibili su aree contigue che presentino tali caratteristiche. Rispetto al superamento dei livelli di qualità ambientale l'incidenza delle possibili trasformazioni non rappresenta un rischio in relazione al fatto che : - dal punto di vista idrogeologico, ricadendo l'area in classe II non si prevedono modificazioni che non interagiscano con le problematiche di tipo idrogeologico, - dal punto di vista della compatibilità acustica non si pongono in conflitto con aree sensibili ne inducono salti di classe tali da richiedere fasce cuscinetto (cfr relazione di compatibilità acustica), - non sono previste destinazioni funzionali tali da indurre modificazioni della qualità

	ambientale. Rispetto all'utilizzo intensivo di suolo non vi sono previsioni in tal senso.
impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale	La modifica proposta dalla Variante ricade nella Buffer zone del sito Unesco Langhe Roero e Monferrato.

In esito alle considerazioni svolte nei precedenti capitoli del presente Documento di Verifica di assoggettabilità, si propone di non sottoporre a VAS il Progetto Preliminare della Variante parziale del PRG del comune di Neive, poiché alla luce dei documenti disponibili non si ritiene che essa possa generare effetti rilevanti sull'ambiente.