

REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA di CUNEO

## COMUNE DI BARGE



### PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

#### VARIANTE PARZIALE N. XLVI AL PRGC

ex art. 17 comma 5 della L.R. 56/77 e s.m.i.

### Progetto definitivo

## AII.2 – VERIFICA DI COERENZA CON IL PPR

IL SINDACO

Geom. Ivo Beccaria

---

IL SEGRETARIO

---

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Dott. Ing. Cristiano Savoretto

---

PROGETTISTI

arch. Guido Geuna - OAT n. 1372  
Arch. Giorgio Cucco – OAT n. 8357

---

Il presente documento è sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 21 del d. lgs. 82/2005. La riproduzione dello stesso è effettuata dal Comune di Barge e costituisce una copia integra e fedele dell'originale informatico, disponibile a richiesta presso il Servizio emittente.

ESTREMI DI ADOZIONE / APPROVAZIONE

ADOZIONE PRELIMINARE: Deliberazione C. C. n. 23 del 28/06/2023

APPROVAZIONE DEFINITIVA: Deliberazione C. C. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

**Schema di raffronto tra le norme del Ppr e le previsioni della variante allo strumento urbanistico (La compilazione rispetto agli specifici articoli e commi delle Nda è necessaria unicamente qualora il contenuto della variante interessi gli aspetti da essi disciplinati)**

<b>I. RAFFRONTO TRA LE PRESCRIZIONI CONTENUTE NELLE SCHEDE DEL CATALOGO PER I BENI EX ARTICOLI 136 E 157 DEL CODICE E LE PREVISIONI DELLA VARIANTE</b>	
<b>Prescrizioni specifiche</b>	<b>Riscontro</b>
<b>II. RAFFRONTO TRA LE NORME DI ATTUAZIONE DEL PPR E LE PREVISIONI DELLA VARIANTE</b>	
<b>Articolo 14. Sistema idrografico</b>	
<p><i>Nella Tav. P4 sono rappresentati:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sistema idrografico (tema lineare costituito da circa 1800 corpi idrici e coincidente con i corpi idrici tutelati ai sensi dell'art. 142, lett. c. del Codice rappresentato nella Tav. P2);</li> <li>- zona fluviale allargata (tema areale presente solo per i corpi idrici principali, è costituito dalla zona A, B e C del PAI, dalle cosiddette fasce "Galasso" di 150 metri, nonché da aree che risultano collegate alle dinamiche idrauliche, dei paleoalvi e delle divagazioni storiche dei corsi d'acqua con particolare riguardo agli aspetti paesaggistici);</li> <li>- zona fluviale interna (tema areale, presente per ogni corpo idrico rappresentato, che comprende le cosiddette fasce "Galasso" di 150 metri e le zone A e B del PAI. In assenza di quest'ultime coincide con la cosiddetta fascia "Galasso").</li> </ul> <p><i>Nella Tav. P2 e nel Catalogo dei beni paesaggistici, seconda parte, sono rappresentati i corpi idrici tutelati ai sensi dell'art. 142, lett. c. del Codice (tema lineare costituito da circa 1800 corpi idrici tutelati e coincidente con il sistema idrografico della tav. P4) con le relative fasce fluviali (tema areale che rappresenta per ogni corpo idrico la fascia di 150 m tutelata ai sensi dell'art. 142, cosiddetta fascia "Galasso").</i></p>	
<p><b><u>Indirizzi</u></b></p> <p><i>comma 7</i></p> <p>Per garantire il miglioramento delle condizioni ecologiche e paesaggistiche delle zone fluviali, fermi restando, per quanto non attiene alla tutela del paesaggio, i vincoli e le limitazioni dettate dal PAI, nonché le indicazioni derivanti da altri strumenti di pianificazione e programmazione di bacino, nelle zone fluviali "interne" i piani locali, anche in coerenza con le indicazioni contenute negli eventuali contratti di fiume, provvedono a:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. limitare gli interventi trasformativi (ivi compresi gli interventi di installazione di impianti di produzione energetica, di estrazione di sabbie e ghiaie, anche sulla base delle disposizioni della Giunta regionale in materia, di sistemazione agraria, di edificazione di fabbricati o impianti anche a scopo agricolo) che possano danneggiare eventuali fattori caratterizzanti il corso d'acqua, quali cascate e salti di valore scenico, e interferire con le dinamiche evolutive del corso d'acqua e dei connessi assetti vegetazionali;</li> <li>b. assicurare la riqualificazione della vegetazione arborea e arbustiva ripariale e dei lembi relitti di vegetazione planiziale, anche sulla base delle linee guida predisposte dall'Autorità di bacino del Po in attuazione del PAI;</li> <li>c. favorire il mantenimento degli ecosistemi più naturali, con la rimozione o la mitigazione dei fattori di frammentazione e di isolamento e la realizzazione o il potenziamento dei corridoi di connessione ecologica, di cui all'articolo 42;</li> </ol>	<p>L'area produttiva oggetto di variante ricade per circa il 60% della sua estensione territoriale all'interno della zona fluviale allargata del Torrente Grana.</p> <p>Le previsioni di variante, che prevedono l'eliminazione della capacità edificatoria degli attuali comparti C e D del PEC Vigente, indicati sulla planimetria di Variante come "AAI.2", adibita solo più all'installazione di sistemi fotovoltaici per la produzione di energia da fonti rinnovabili e/o all'uso agricolo, ma senza possibilità di edificazione sono coerenti con le direttive dell'art. 14 delle NTA del PPR che chiedono di limitare in tali zone gli interventi di trasformazione del suolo che comportino aumenti della superficie impermeabile.</p> <p>Ai sensi dell'art. 24/1 delle NTA così come modificate dalla variante parziale l'area AAI.2 deve restare inedificata, può essere utilizzata per attività di produzione di energia da fonti rinnovabili che non implicino la trasformazione permanente del suolo che deve essere mantenuto nella sua funzionalità naturale e per le normali operazioni culturali agricole. Contestualmente al trasferimento della capacità edificatoria, l'area AAI.2 (Ex comparti C e D del PEC Vigente) assumerà la destinazione AREA AGRICOLA INEDIFICABILE VINCOLATA A FUTURA DESTINAZIONE PRODUTTIVA contrassegnata con l'acronimo AAI ai sensi dell'articolo 24/1 delle N.T.A. del P.R.G., destinata all'utilizzo agricolo e per impianti per la produzione di energia da fonte</p>

<p>d. migliorare l'accessibilità e la percorribilità pedonale, ciclabile e a cavallo, nonché la fruibilità di eventuali spazi ricreativi con attrezzature e impianti a basso impatto ambientale e paesaggistico.</p>	<p>rinnovabile che determinano un "consumo di suolo reversibile" in grado di consentire il ripristino delle condizioni iniziali anche in termini di permeabilità. Anche sulla porzione già urbanizzata ricadente in zona fluviale allargata la modifica di PRG prevede l'uso del suolo per produzione di energia da fonti rinnovabili riducendo così la realizzazione di ampie aree impermeabilizzate.</p>
<p><u>Direttive</u></p> <p><i>comma 8</i> All'interno delle zone fluviali, ferme restando, per quanto non attiene alla tutela del paesaggio, le prescrizioni del PAI nonché le indicazioni derivanti dagli altri strumenti della pianificazione e programmazione di bacino, i comuni in accordo con le altre autorità competenti:</p> <p>a. (...)</p> <p>b. nelle zone fluviali "interne" prevedono:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>I. il ricorso prioritario a tecniche di ingegneria naturalistica per la realizzazione delle opere di protezione delle sponde;</li><li>II. il ripristino della continuità ecologica e paesaggistica dell'ecosistema fluviale;</li><li>III. azioni di restauro ambientale e paesaggistico mirate alla salvaguardia di aree a particolare fragilità ambientale e paesaggistica;</li><li>IV. il recupero e la riqualificazione delle aree degradate o abbandonate;</li><li>V. che, qualora le zone fluviali interne ricomprendano aree già urbanizzate, gli interventi edilizi siano realizzati secondo criteri progettuali tali da garantire un corretto inserimento paesaggistico; in caso di presenza di tessuti edificati storicamente consolidati o di manufatti di interesse storico, tali interventi dovranno essere rivolti alla conservazione e valorizzazione dei manufatti stessi, nonché alla continuità delle cortine edilizie poste lungo fiume;</li></ul> <p>c. nelle zone fluviali "allargate" limitano gli interventi di trasformazione del suolo che comportino aumenti della superficie impermeabile; qualora le zone allargate ricomprendano aree già urbanizzate, gli eventuali interventi di rigenerazione e riqualificazione urbana, ivi compresi quelli di cui all'articolo 34, comma 5, dovranno garantire la conservazione o la realizzazione di idonee aree verdi, anche funzionali alle connessioni ecologiche di cui all'articolo 42.</p>	
<p><u>Prescrizioni</u></p> <p><i>comma 11</i> All'interno delle zone fluviali "interne", ferme restando le prescrizioni del PAI, nonché le indicazioni derivanti dagli altri strumenti della pianificazione e programmazione di bacino per quanto non attiene alla tutela del paesaggio, valgono le seguenti prescrizioni:</p> <p>a. le eventuali trasformazioni devono garantire la conservazione dei complessi vegetazionali naturali caratterizzanti il corso d'acqua, anche mediante misure mitigative e compensative atte alla ricostituzione della</p>	

<p>continuità ambientale del fiume e al miglioramento delle sue caratteristiche paesaggistiche e naturalistico-ecologiche, tenendo conto altresì degli indirizzi predisposti dall’Autorità di bacino del Po in attuazione del PAI e di quelli contenuti nella Direttiva Quadro Acque e nella Direttiva Alluvioni;</p> <p>b. la realizzazione degli impianti di produzione idroelettrica deve rispettare gli eventuali fattori caratterizzanti il corso d’acqua, quali cascate e salti di valore scenico, nonché l’eventuale presenza di contesti storico-architettonici di pregio ed essere coerente con i criteri localizzativi e gli indirizzi approvati dalla Giunta regionale.</p>	
--	--

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

*Nella Tav. P4 sono rappresentate le aree di elevato interesse agronomico (tema areale costituito da territori appartenenti a suoli con capacità d’uso di I e II classe, da cui sono escluse le grandi aree edificate e le zone coperte dalle morfologie insediative urbane consolidate, dai tessuti urbani esterni ai centri, dai tessuti discontinui suburbani, dagli insediamenti specialistici organizzati, dalle aree a dispersione insediativa prevalentemente residenziale e specialistica, dalle insule specializzate e dai complessi infrastrutturali. Si trovano in pianura e parzialmente in collina).*

<p><u>Indirizzi</u></p> <p><i>comma 4</i></p> <p>Nelle aree di elevato interesse agronomico i piani locali prevedono che le eventuali nuove edificazioni siano finalizzate alla promozione delle attività agricole e alle funzioni ad esse connesse; la realizzazione di nuove edificazioni è subordinata alla dimostrazione del rispetto dei caratteri paesaggistici della zona interessata.</p>	<p>Le previsioni di variante comportano una notevole riduzione della capacità edificatoria dell’area, eliminando la possibilità di edificazione dagli attuali comparti C e D del PEC Vigente, indicati sulla planimetria di Variante come “Area AAL.2”, adibita solo all’uso agricolo e/o all’installazione di sistemi fotovoltaici per la produzione di energia da fonti rinnovabili</p> <p>Rimangono confermate le possibilità edificatorie sull’area già urbanizzata (Comparti A e B del PEC Vigente), indicati nella planimetria di variante come area COM e divisa in 3 sub-aree di intervento, dove la compromissione del suolo è già stata compiuta con la realizzazione di strade e reti infrastrutturali e con riempimenti in rilevato che rendono l’area non più idonea all’uso agricolo e forestale.</p> <p>Le scelte di variante, come sopra descritte sono coerenti con gli indirizzi e le direttive contenute nell’art. 20 delle NTA del PPR.</p>
<p><u>Direttive</u></p> <p><i>comma 8</i></p> <p>Nelle aree di interesse agronomico come delimitate ai sensi del comma 5 e della lettera a. del comma 7, in coerenza con quanto disciplinato al comma 4, i piani locali possono prevedere eventuali nuovi impegni di suolo a fini edificatori diversi da quelli agricoli solo quando sia dimostrata l’inesistenza di alternative di riuso e di riorganizzazione delle attività esistenti; per le attività estrattive, qualora siano dimostrati i presupposti sopra citati, i relativi piani di settore definiscono i criteri e la disciplina delle modalità di intervento per rendere compatibili, anche attraverso la realizzazione di opere di mitigazione, recupero e compensazione, gli insediamenti estrattivi con la qualificazione ambientale e paesaggistica, al fine di ridurre l’impatto sul suolo e di evitare estesi interventi di sistemazione fondiaria, con asportazione di materiali inerti, che possono alterare in modo significativo l’assetto morfologico e il paesaggio.</p>	

## Articolo 22. Viabilità storica e patrimonio ferroviario

*Nella Tav.P4 è rappresentata:*

- rete viaria di età romana e medievale (tema lineare);
- rete viaria di età moderna e contemporanea (tema lineare);
- rete ferroviaria storica (tema lineare).

### Indirizzi

*comma 2*

Gli interventi sul sistema della viabilità storica, previsti dagli strumenti di pianificazione, sono tesi a garantire la salvaguardia e il miglioramento della fruibilità, della riconoscibilità dei tracciati e dei manufatti a essi connessi, favorendone l'uso pedonale o ciclabile o comunque a bassa intensità di traffico, anche con riferimento alla Rete di connessione paesaggistica di cui all'articolo 42.

Sulla tavola 4.14 del PPR la viabilità provinciale SP 589 che lambisce il confine ovest l'area oggetto di variante è indicata come viabilità storica, con un doppio tracciato che indica sia la presenza di "Rete viaria di età moderna e contemporanea" sia di "Rete viaria di età romana e medioevale".

Non si riscontrano sul tratto di viabilità prospettante l'area caratteri costruttivi, morfologici e/o vegetazionali caratterizzanti e da tutelare paesaggisticamente, non sono altresì presenti manufatti edilizi e di arredo degni di nota.

### Direttive

*comma 4*

Per quanto individuato al comma 1 e al comma 3, i piani locali:

- a. disciplinano gli interventi in modo da assicurare l'integrità e la fruibilità d'insieme, il mantenimento e il ripristino, ove possibile, dei caratteri costruttivi, morfologici e vegetazionali, con particolare riferimento alle eventuali alberate, caratterizzanti la viabilità;
- b. sottopongono i manufatti edilizi o di arredo interessati a una normativa specifica che garantisca la leggibilità dei residui segni del loro rapporto con i percorsi storici, anche con riferimento alla valorizzazione di alberature, sistemi di siepi, recinzioni, cippi, rogge, canali significativi, oppure alla riduzione di impatti negativi di pali e corpi illuminanti, pavimentazioni, insegne, elementi di arredo urbano e di colore.



Immagini della SP 589 in prossimità dell'incrocio a rotatoria che da accesso all'area produttiva oggetto di variante, dalle quale si evince la totale assenza di elementi paesaggistici visibili che richiamino la viabilità di epoca romana o medioevale preesistente.

Si precisa inoltre che le previsioni di variante non comportano modifiche alla viabilità provinciale indicata dal PPR come "viabilità storica" rispetto alle condizioni attuali.

## Articolo 32. Aree rurali di specifico interesse paesaggistico

*Nella Tav. P4 sono rappresentati:*

- aree sommitali costituenti fondali e skyline - SV1 (tema areale situato in corrispondenza dei crinali montani principali);
- sistemi paesaggistici agroforestali di particolare interdigitazione tra aree coltivate e bordi boscati - SV2 (tema areale);
- sistemi paesaggistici rurali di significativa varietà e specificità, con la presenza di radi insediamenti tradizionali integri o tracce di sistemazioni agrarie e relative infrastrutture storiche, tra cui i Tenimenti Storici dell'Ordine Mauriziano non assoggettati a dichiarazione di notevole interesse pubblico di cui all' art. 33, c. 9 - SV3 (tema areale situato prevalentemente in pianura, collina e pedemonte);
- sistemi rurali lungo fiume con radi insediamenti tradizionali e, in particolare, quelli localizzati nelle confluenze fluviali - SV4 (tema areale situato lungo i corpi idrici principali);
- sistemi paesaggistici rurali di significativa omogeneità e caratterizzazione dei coltivi: le risaie e i vigneti - SV5 (tema areale).

### Direttive

*comma 4*

I piani locali e, per quanto di competenza, i piani delle aree protette, anche in coerenza con le indicazioni del Ptr:

L'area oggetto di variante è destinata dal PRG ad attività produttive e per circa la metà della sua estensione complessiva è già stata urbanizzata e trasformata, seppur non completata.

<p>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);</p> <p>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).</p>	<p>Nella restante parte dell'area produttiva, non ancora urbanizzata né edificata, che la variante prevede di trasformare in area per l'installazione di sistemi per la produzione di energia da fonti rinnovabili (impianto fotovoltaico a terra) non si evidenziano elementi naturali e/o antropici di particolare rilevanza paesaggistica e ambientale.</p> <p>Nelle vicinanze dell'area è presente una sola cascina, ubicata a sud est dell'area stessa.</p> <p>Le scelte di variante riducono l'impatto paesaggistico generato dalla trasformazione dell'area produttiva, come prevista dal PRGC Vigente e dal PEC Approvato, nei confronti della cascina Ochetta, in quanto l'area AAI.2 (Ex comparti C e D del PEC Vigente dell'area produttiva), prossima al confine catastale con la citata cascina, sarà inedificabile e adibita all'installazione di impianti di produzione di energia rinnovabile (campi fotovoltaici a terra), sono pertanto esclusi riempimenti modificativi della conformazione naturale del suolo come avvenuto nei comparti già urbanizzati e l'edificazione.</p> <p>Le scelte di variante contribuiscono ad una maggior tutela paesaggistica degli immobili di impianto rurale esistenti ubicati nell'immediato intorno dell'area produttiva.</p>
--	---

**TENIMENTI STORICI DELL'ORDINE MAURIZIANO**

*Tenimenti storici dell'Ordine Mauriziano (nella Tav. P2 sono rappresentati i tenimenti sottoposti a dichiarazione di notevole interesse pubblico, nella Tav. P4 gli altri tenimenti all'interno dei sistemi paesaggistici rurali di significativa varietà e specificità - SV3).*

Direttive

*comma 12*

I piani locali in merito ai Tenimenti storici di cui al comma 9, in aggiunta a quanto previsto dall'articolo 32, comma 4, provvedono a:

- a. mantenere la destinazione d'uso agricola e finalizzare gli interventi prioritariamente al recupero degli edifici dismessi o sotto utilizzati esistenti; in caso di nuove edificazioni non altrimenti localizzabili, ivi comprese le opere d'interesse pubblico, la progettazione deve garantire il corretto inserimento di tali interventi nel contesto di riferimento;
- b. salvaguardare la trama agricola costituita dal sistema irriguo, dal sistema dei pozzi, dalle sorgenti, dalla viabilità minore e dalle formazioni lineari e conservare il sistema insediativo storico salvaguardando il rapporto tra organismi edilizi e altri elementi strutturanti morfologicamente il territorio, quali, ad esempio, le recinzioni storiche e le alberature diffuse (isolate, a gruppi, a filari, a macchia); eventuali indispensabili interventi necessari per lo svolgimento delle attività agricole devono mantenere, per quanto possibile, la leggibilità della trama storica, prevedendo interventi di mitigazione e compensazione paesaggistica;
- a. tutelare le cascine storicamente appartenenti all'Ordine Mauriziano, da individuare come beni aventi valore storico documentario da salvaguardare ai sensi

Nell'area oggetto di variante e nelle zone circostanti non si riscontrano tenimenti storici dell'ordine Mauriziano sottoposti a dichiarazione di notevole interesse pubblico.

<p>dell'articolo 24 della l.r. 56/1977;</p> <p>b. incentivare la formazione di appositi corridoi ecologici, nel caso in cui tali aree si trovino in prossimità di zone periurbane ai margini degli insediamenti esistenti.</p>	
<p><u>Prescrizioni</u></p> <p><i>comma 13</i></p> <p>Per i Tenimenti storici di cui al comma 8, a seguito della dichiarazione di notevole interesse pubblico ai sensi dell'articolo 136, comma 1, lettera c. del Codice, vigono le prescrizioni d'uso contenute nella dichiarazione stessa, volte ad assicurare la conservazione dei valori espressi dal bene oggetto della tutela, come riportate nella DGR n. 37-227 del 4 agosto 2014.</p>	
<p><b><u>USI CIVICI</u></b></p> <p><i>Le zone gravate da usi civici, tutelate ai sensi dell'art. 142 lett. h. del Codice (Tav. P2).</i></p>	
<p><u>Direttive</u></p> <p><i>comma 17</i></p> <p>Per le aree di cui al comma 14 i piani territoriali provinciali e i piani locali prevedono il mantenimento delle caratteristiche dei beni, in quanto testimonianza storica di gestione territoriale che ha determinato assetti unici e riconoscibili nel paesaggio.</p>	<p>Dalle verifiche condotte i mappali interessati dalla variante parziale non risultano gravati da vincoli di uso civico.</p>
<p><u>Prescrizioni</u></p> <p><i>comma 19</i></p> <p>Nell'ambito delle procedure di sdemanializzazione dei terreni gravati da uso civico, per i quali la cessazione della destinazione perpetua a favore della collettività incide sulla permanenza della tutela paesaggistica facendo venir meno un presupposto essenziale per il loro inserimento nella categoria di cui all'articolo 142, comma 1, lettera h. del Codice, deve essere verificata la sussistenza dell'interesse paesaggistico; se tale interesse sussiste, qualora la zona non sia già gravata da altre specifiche tutele paesaggistiche, si avvia la procedura per la dichiarazione di notevole interesse pubblico del territorio interessato.</p>	

### Articolo 34. Disciplina generale delle componenti morfologico-insediative

Le componenti morfologico insediative (m.i.) sono rappresentate nella Tav. P4 e disciplinate nello specifico negli articoli dal 35 al 40. Sono descritte puntualmente nel capitolo 2.4 della Relazione illustrativa del Ppr.

Nella Tav. P4 sono rappresentati anche:

- porte urbane (tema puntuale contenente 585 elementi suddivisi in porte critiche e di valore);
- varchi tra aree edificate (tema lineare presente in maniera uniforme su tutto il territorio regionale);
- elementi strutturanti i bordi urbani (tema lineare che rappresenta conche, conoidi, crinali, lungofiume, lungolago, orli pedemontani e di terrazzo).

#### Indirizzi

##### *comma 4*

Gli strumenti della pianificazione ai vari livelli stabiliscono, in accordo con le disposizioni contenute nel Piano territoriale regionale, indicazioni finalizzate a:

- a. garantire la permanenza degli aspetti peculiari che contraddistinguono i diversi sistemi insediativi, con particolare riferimento agli aspetti di cui al comma 7;
- b. favorire la tutela, la salvaguardia e la valorizzazione dei contesti urbani consolidati;
- c. garantire la riqualificazione e il completamento delle attrezzature al servizio dei tessuti urbani discontinui, con particolare riferimento alla qualità degli spazi verdi e alla definizione dei bordi urbani;
- d. contrastare il fenomeno della dispersione insediativa, contenendo il consumo e l'impermeabilizzazione del suolo, favorendo il completamento dei tessuti urbani esistenti e inibendo la creazione di nuovi nuclei separati dai contesti già edificati;
- e. contenere, mitigare e compensare gli impatti sul paesaggio derivanti dalla realizzazione di infrastrutture e di strutture specialistiche al servizio della produzione e della distribuzione;
- f. garantire la tutela, la salvaguardia e la valorizzazione del paesaggio agrario caratterizzato dalla presenza di insediamenti rurali, nonché il recupero delle aree agricole in stato di abbandono e la valorizzazione delle aree agricole ancora vitali.

##### *comma 5*

I piani locali provvedono altresì negli ambiti già edificati caratterizzati da gravi situazioni di compromissione edilizia e urbanistica, con particolare riferimento alle aree di cui agli articoli 35, 36 e 37, a disciplinare eventuali processi di rigenerazione e trasformazione urbana finalizzati alla sostituzione, riuso e riqualificazione dell'ambiente costruito e degli spazi pubblici, in un'ottica di sostenibilità ambientale, di contenimento del consumo di suolo, di valorizzazione paesaggistica e architettonica del contesto, di innalzamento del potenziale ecologico-ambientale.

#### Direttive

##### *comma 6*

I piani locali provvedono a rendere coerenti con i contenuti del Ppr le proprie previsioni e disposizioni normative relative alle diverse morfologie insediative.

L'area oggetto di variante viene classificata sulla tavola P4.14 del PPR in parte come morfologia insediativa m.i.5 "Insediamenti specialistici organizzati" e in parte come m.i.10, "aree rurali di pianura o collina"

La suddivisione risulta però errata in quanto non rispecchia lo stato di fatto dei luoghi.

L'area già urbanizzata ed in parte edificata dell'area produttiva dovrebbe essere interamente indicata come morfologia m.i.5, mentre sulle tavole di PPR la parte edificata è mappata come m.i.10 e il perimetro della m.i.5 non comprende interamente l'area urbanizzata.

Nell'ambito della futura variante di adeguamento al PPR sarebbe opportuno ripermetrare le morfologie insediative attuali sull'effettiva porzione di territorio già urbanizzato indicando poi la porzione restante dell'area produttiva come m.i.10. Le morfologie di progetto dovrebbero invece prevedere l'inserimento dell'intera zona normativa come m.i.5.

Le prescrizioni normative delle NTA del PRG Vigente, nonché quelle del PEC vigente sono coerenti con gli indirizzi contenuti nell'art. 34 e nell'art. 37 delle NTA del PPR per le morfologie insediative m.i.5.

Le modifiche apportate al corpo normativa vigente del PRGC non contrastano con gli indirizzi sopra citati.



*comma 7*

I piani locali per gli interventi di completamento e di sviluppo urbanistico, salvo specifiche indicazioni inserite nell'Allegato B alle presenti norme:

- a. analizzano l'evoluzione storica dell'urbanizzato, anche sulla base delle carte IGM a partire dalla serie 1881-1924 della Carta Topografica d'Italia, al fine di assicurare la coerenza con il modello insediativo storicamente consolidato
- b. ne disciplinano l'ammissibilità anche con riferimento ai seguenti aspetti, in particolare ove segnalati nella Tavola P4:
  - I. le 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 (eventuali viali alberati, cortine edificate, ecc.) o formati nuovi spazi di filtro tra interno ed esterno, con una progettazione unitaria che metta in luce i caratteri delle preesistenze;
  - II. i bordi urbani, intesi come elementi o fasce che definiscono i confini dell'edificato (fronti edificati, crinali, conche, conoidi, terrazzi, lungofiume, lungolago e pedemonte), da consolidare in relazione alle morfologie disciplinate agli articoli dal 35 al 38, attraverso un disegno del profilo urbano riconoscibile e congruente con gli aspetti storici, geomorfologici o naturali strutturanti l'insediamento;
  - III. i varchi, intesi come spazi liberi tra aree edificate, per i quali devono essere evitati interventi che agevolino la formazione o il prolungamento di aggregazioni lineari lungostrada, tali da saldare fra loro diverse morfologie insediative o, comunque, da ridurre i varchi tra aree edificate, soprattutto ove funzionali alla continuità ecosistemica e paesaggistica di cui all'articolo 42.

**Articolo 37. Insediamenti specialistici organizzati (m.i. 5)**

*Insediamenti specialistici organizzati (aree urbanizzate per usi non residenziali).*

*Originati prevalentemente ex novo a margine degli insediamenti urbani compatti, connessi al resto del territorio solo attraverso allacci infrastrutturali.*

Direttive

*comma 4*

Per le aree di cui al comma 1 i piani territoriali provinciali e i piani locali stabiliscono disposizioni, tenendo conto dei seguenti criteri:

- a. sono ammissibili interventi di riuso, completamento e ampliamento in misura non eccedente al 20% della superficie utile lorda preesistente all'adozione del Ppr oppure, se in misura maggiore, subordinatamente alle seguenti condizioni:
  - I. siano ricompresi in progetti estesi alla preesistenza e volti al perseguimento degli obiettivi

Le prescrizioni normative del PRG Vigente, nonché le previsioni edificatorie e le norme attuative del PEC Vigente sull'area indicata come morfologia insediativa m.i.5 sono coerenti con le direttive contenute all'art. 37 delle NTA del PPR.

<p>di cui al comma 2;</p> <p>II. rientrano in un ridisegno complessivo dei margini, degli spazi pubblici, delle connessioni con il sistema viario, del verde e delle opere di urbanizzazione in genere, indirizzato a una maggiore continuità con i contesti urbani o rurali, alla conservazione dei varchi, nonché al contenimento e alla mitigazione degli impatti;</p> <p>b. eventuali nuove aree per insediamenti specialistici possono essere previste dai piani territoriali provinciali e dai piani locali, in funzione dell'area di influenza, localizzate prioritariamente all'esterno dei beni paesaggistici e in modo da non pregiudicare la salvaguardia delle componenti tutelate ai sensi delle presenti norme, e tali da rispettare le seguenti condizioni:</p> <p>I. sia dimostrata l'impossibilità di provvedere al reperimento delle superfici necessarie attraverso il riordino, il completamento e la densificazione dell'esistente;</p> <p>II. non interferiscano con i varchi, con i corridoi di connessione ecologica o con aree di particolare capacità d'uso o pregio per le coltivazioni tipiche, di cui agli articoli 20, 32 e 42;</p> <p>III. non determinino la necessità, se non marginale, di nuove infrastrutture o incrementi della frammentazione ecosistemica e paesaggistica;</p> <p>IV. sia prevista la contestuale realizzazione di adeguate aree di verde pubblico o a uso pubblico, per mitigare o compensare gli impatti paesaggistici ed ambientali.</p> <p><i>comma 5</i>        Ai fini del recupero e della riqualificazione delle aree produttive costituiscono riferimento per la progettazione degli interventi le linee guida per le Aree produttive ecologicamente attrezzate (Apea), adottate con DGR 28 luglio 2009, n. 30-11858.</p> <p><i>comma 6</i>        I piani locali possono prevedere la riconversione degli insediamenti specialistico organizzati mediante i processi di rigenerazione urbana di cui agli articolo 34 comma 5.</p>	
--	--

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

- m.i. 10 aree rurali di pianura o collina (tema areale costituito da ampie zone rurali);
- m.i. 11 sistemi di nuclei rurali di pianura, collina e bassa montagna (tema areale costituito da piccoli nuclei);
- m.i. 12 villaggi di montagna (tema areale costituito da piccoli nuclei montani);
- m.i. 13 aree rurali di montagna o collina con edificazione rada e dispersa (tema areale costituito da ampie zone rurali);
- m.i. 14 aree rurali di pianura (tema areale costituito da ampie zone rurali);
- m.i. 15 alpeggi e insediamenti rurali d'alta quota (tema areale, non coprente, a macchia di leopardo situato in montagna, in particolare nella zona del VCO).

<p><u>Direttive</u></p> <p><i>comma 5</i>        Entro le aree di cui al presente articolo la pianificazione settoriale (lettere b., e.), territoriale provinciale (lettere f., g.,</p>	<p>Le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti (PRG e PEC) e le relative prescrizioni normative prevedono l'edificazione a fini produttivi della porzione di area produttiva non ancora urbanizzata al fine di completare in</p>
---	--

<p>h.) e locale (lettere a., b., c., d., f., g., h.) stabilisce normative atte a:</p> <p>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;</p> <p>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.);</p> <p>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;</p> <p>d. disciplinare gli interventi edilizi in modo da assicurare la coerenza paesaggistica e culturale con i caratteri tradizionali degli edifici e del contesto;</p> <p>e. disciplinare, favorendone lo sviluppo, le attività agrituristiche e l'ospitalità diffusa, l'escursionismo e le altre attività ricreative a basso impatto ambientale;</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>h. consentire la previsione di interventi infrastrutturali di rilevante interesse pubblico solo a seguito di procedure di tipo concertativo (accordi di programma, accordi tra amministrazioni, procedure di copianificazione), ovvero se previsti all'interno di strumenti di programmazione regionale o di pianificazione territoriale di livello regionale o provinciale, che definiscano adeguati criteri per la progettazione degli interventi e misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale.</p>	<p>maniera organica il complesso produttivo pianificato. La modifica prevista dalla variante riduce in maniera effettiva l'impatto ambientale e paesaggistico rispetto alle vigenti previsioni urbanistiche consentendo l'uso dei comparti non ancora urbanizzati per l'installazione di sistemi fotovoltaici per la produzione di energia elettrica prescrivendo la reversibilità della trasformazione del suolo che non potrà essere impermeabilizzato e dovrà poter essere riutilizzato in futuro per la produzione agricola. Le previsioni di variante possono pertanto essere considerate non in contrasto con le direttive dell'art. 40 delle NTA del PPR.</p>
--	--

**Art. 42. Rete di connessione paesaggistica**

*Nella Tav. P5 sono individuati gli elementi della rete ecologica (i nodi, le connessioni ecologiche, le aree di progetto, le aree di riqualificazione ambientale), la rete storico-culturale, la rete di fruizione.*

<p><u>Indirizzi</u></p> <p>comma 8</p> <p>I piani territoriali provinciali e i piani locali considerano gli</p>	<p>L'area oggetto di variante non ricade all'interno della rete di connessione paesaggistica individuata dal PPR, confina però a sud est, con il contesto fluviale dei T. Grana e Fiume</p>
---	---

elementi della Rete, anche in relazione alle indicazioni del progetto della rete di valorizzazione ambientale di cui all'articolo 44, individuando le misure di tutela e di intervento per migliorarne il funzionamento, mediante appositi progetti, piani e programmi che ne approfondiscano e specificino gli aspetti di interesse sub regionale e locale, in coerenza con le norme specifiche di tutela e conservazione delle aree naturali protette e dei Siti della Rete Natura 2000.

*comma 9*

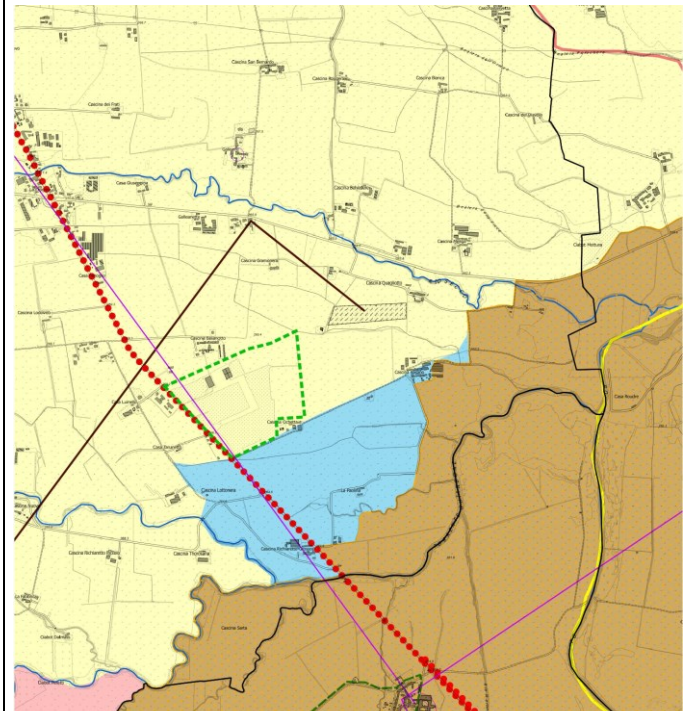
Gli enti locali assicurano l'accessibilità e la fruibilità della Rete con particolare riferimento agli elementi di cui ai commi 4 e 5 prevedendo, dove necessario, l'installazione di un'adeguata cartellonistica e di punti informativi.

*comma 11*

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

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

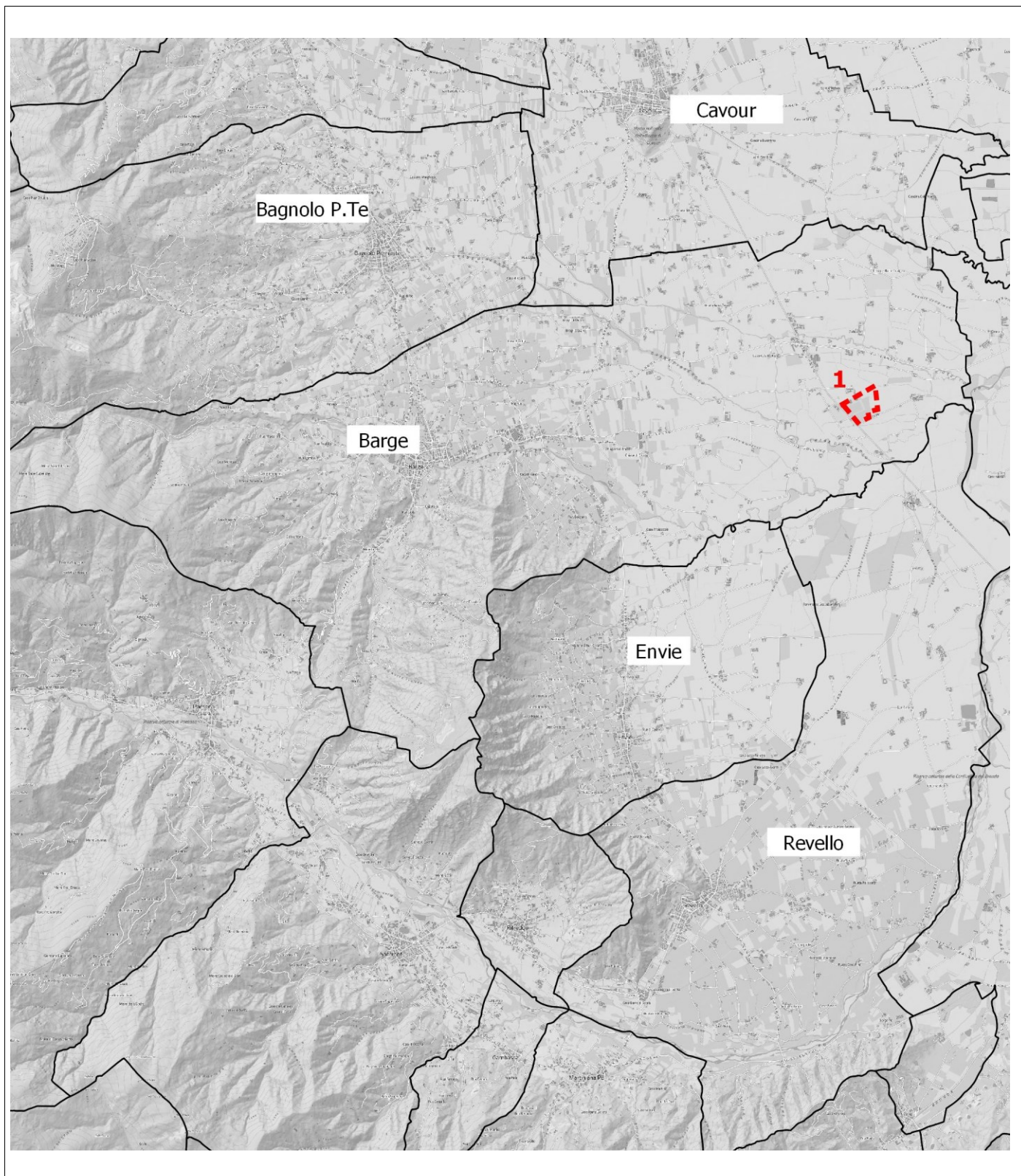
Po che si estende oltre via Basano verso il corso del T. Grana che confluisce poco più a valle nel Fiume Po.



Area oggetto di variante parziale al PRGC Vigente

## Schede di approfondimento

### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA SUL TERRITORIO COMUNALE DEGLI AMBITI OGGETTO DI APPROFONDIMENTO



### AREA OGGETTO DI VARIANTE (n. 1)



Descrizione dell'area (*Area produttiva soggetta a PEC a sud della zona Crocera*)

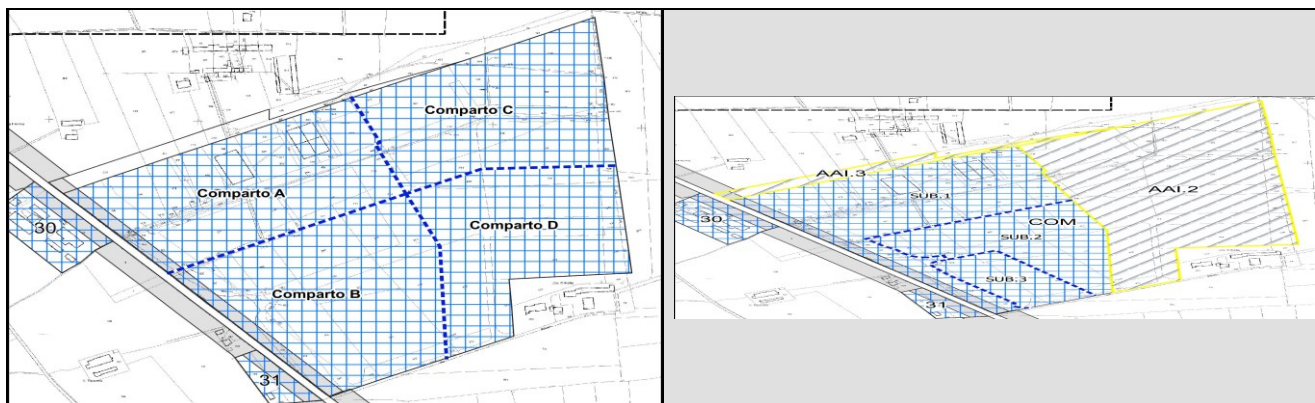
*L'area oggetto di variante e del presente approfondimento paesaggistico è ubicata in fregio alla strada provinciale 589 che collega Pinerolo con Saluzzo, poco a sud della località Crocera di Barge, in prossimità del confine comunale con Revello e con Cardè e a circa 1,5 km dall'Abbazia di Staffarda. L'area oggetto di variante è una zona produttiva sulla quale è vigente un Piano Esecutivo Convenzionato in fase di attuazione. L'ambito produttivo in questione ha avuto uno sviluppo edilizio piuttosto complesso avviato nel 2002 con l'approvazione del primo PEC ed arrivato ad oggi ancora incompiuto. L'area risulta infatti per metà (Comparti A e B verso la SP 589) già urbanizzata con strade e sottoservizi in gran parte realizzati e con tre lotti su cui insistono già strutture edilizie in corso di costruzione, mentre il resto dell'area (Comparti C e D) risulta tutt'ora ineditificata e non urbanizzata.*

*L'area è inserita in un contesto agricolo, a nord, est e sud l'area confina infatti con la zona agricola e solo ad ovest dove è presente la SP 589 confina con altre due piccole aree produttive esistenti destinate alla lavorazione e commercializzazione della pietra.*

*L'area agricola circostante è totalmente pianeggiante e adibita alla coltivazione intensiva di cereali quali mais, grano e riso; sono inoltre presenti, seppure con un'estensione territoriale molto inferiore, prati stabili e frutteti.*

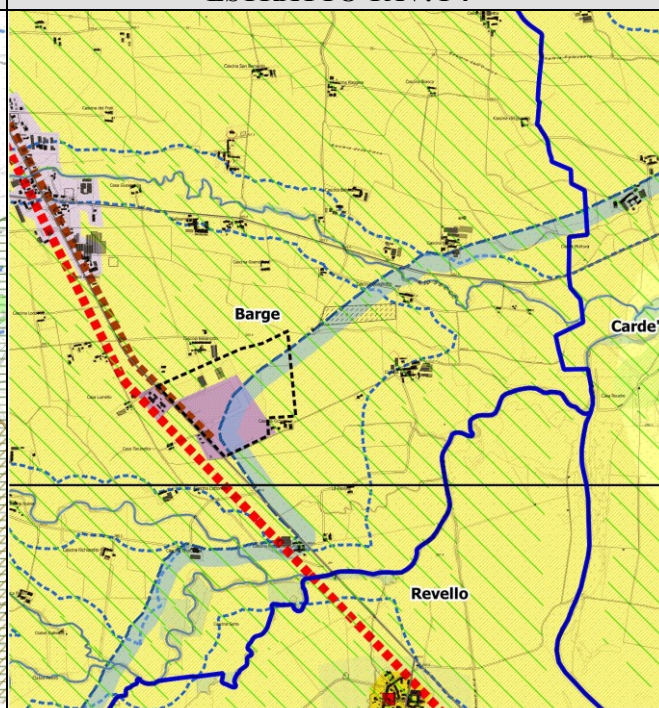
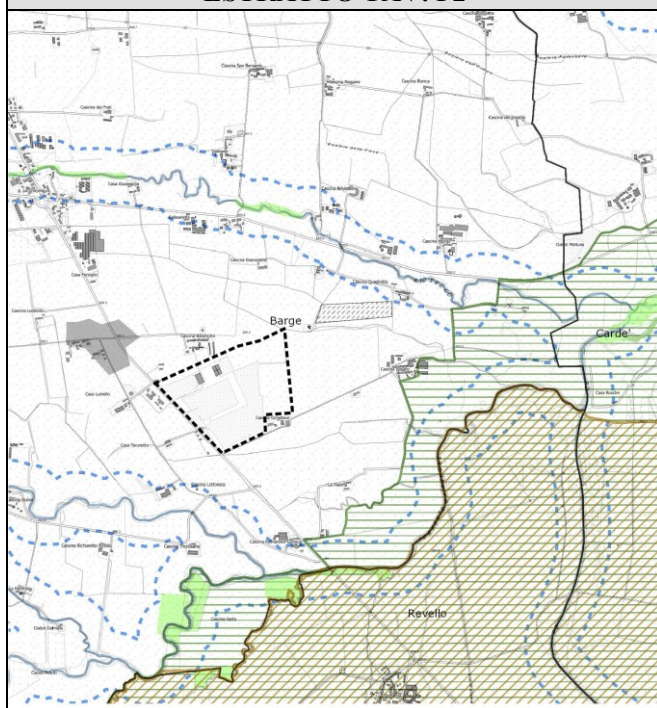
*Le sole aree a naturalità residua ubicate nei pressi dell'area oggetto di variante si concentrano lungo le sponde del Torrente Grana (posto 900 mt a sud dell'area di variante) oltre ad una piccola area boscata residuale (di circa 700 mq) isolata nell'area agricola poco a nord del T. Grana.*

FOTO AEREA	ESTRATTO PRG VIGENTE
	
<b>PLANIMETRIA CON INDICAZIONE DELLA            SUDDIVISIONE DELL'AREA "COM" IN            COMPARTI EDIFICATORI COME DA PEC            VIGENTE</b>	<b>ESTRATTO VARIANTE PRG</b>



**ESTRATTO TAV. P2**

**ESTRATTO TAV. P4**



Area oggetto di variante parziale al PRGC Vigente

Area oggetto di variante parziale al PRGC Vigente

**BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI**

**COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE**

*Elenco:*

*Nessun bene paesaggistico interessato*

*Elenco:*

*Zone fluviali allargate art. 14*

*Aree di elevato interesse agronomico art. 20*

*Viabilità storica - rete viaria di età moderna e contemporanea art. 22*

*Aree rurali di specifico interesse paesaggistico art. 32*

*Insedimenti specialistici organizzati (m.i. 5) art. 37*

*Insedimenti rurali (m.i. 10) art. 40*

**ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR**

La variante parziale prevede una riduzione della capacità edificatoria dell'area produttiva rispetto alle previsioni del PRGC Vigente e del PEC Approvato, convenzionato e tutt'ora vigente, prescrivendo che i diritti edificatori dell'Area "AAI.2" (ex comparti C e D del PEC Vigente) e "AI3" (area a destinazione produttiva non inclusa nel PEC vigente) non possano essere utilizzati in sito ma possano essere scissi e utilizzati autonomamente in altri luoghi nell'ambito del P.R.G., previa specifica variante urbanistica. Inoltre, le aree "AAI.2" e "AAI3" potranno essere utilizzate per attività agricole e/o di produzione di energia da fonti rinnovabili che non implicino la trasformazione permanente del suolo che deve essere mantenuto nella sua

funzionalità naturale.

Le modifiche previste dalla variante parziale contribuiscono a ridurre le ripercussioni paesaggistiche ed ambientali attese dalla completa attuazione delle previsioni del PRGC e del PEC Vigente, in quanto comportano una riduzione del consumo di suolo in maniera irreversibile, una riduzione delle aree impermeabilizzabili, una riduzione dell'impatto paesaggistico e percettivo dell'ambiente circostante in quanto metà dell'area rimarrà inedificata e pertanto non saranno realizzati riempimenti modificativi della condizione orografica del terreno come avvenuto nei comparti già urbanizzati e non saranno realizzati nuovi volumi edilizi modificativi della conformazione paesaggistica dell'area.

Non si riscontrano incompatibilità ambientali e/o paesaggistiche delle previsioni di variante rispetto alle prescrizioni contenute nelle NTA del PPR analizzate nel dettaglio nella presente relazione di coerenza.

### **CONCLUSIONI**

Le modifiche oggetto di variante, in coerenza con quanto sopra descritto ed analizzato, risultano coerenti con il dettato normativo del PPR, in quanto contribuiscono ad una maggior tutela paesaggistica ed ambientale dell'area attraverso una previsione di riduzione dell'impermeabilizzazione e di trasformazione irreversibile del suolo. Inoltre, le scelte di variante favoriscono un miglior inserimento ambientale dell'area produttiva nel contesto agricolo circostante, allontanando la zona edificabile dalla cascina "Ochetta" posta al margine sud-est della zona produttiva "COM".