
REGIONE PIEMONTE

Provincia di Cuneo

Comune di Diano d'Alba

P.E.C. GAIOLÉ

**PROGETTO di PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO in
AREA RESIDENZIALE di ESPANSIONE Rn8 sita in fraz. RICCA di DIANO d'ALBA.**

*foglio 20 mapp. 262, 273, 275, 277, 280, 282, 308, 318, 320, 330, 331, 332, 365, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383,
384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 394, 395, 396, 397*

- ALLEGATO I -

VERIFICA di ASSOGGETTABILITÀ alla V.A.S.

Proprietà:

SALE sas
di RINALDI Alberto & C.
Loc. Santa Rosalia, 1
12051 Alba -CN-

Franco MASCARELLO
Tiziana UBOLLI MACCO
Via San Bernardo, 4
12055 Diano d'Alba -CN-

Paolo CANE
Via San Bernardo, 5
12055 Diano d'Alba -CN-

Francesco ARGOLAS
Rosalinda PEZZATO
Via San Bernardo, 6
12055 Diano d'Alba -CN-

Remo TETA
Cinzia PRESSEDA
Via San Bernardo, 8
12055 Diano d'Alba -CN-

Giovanni SARTORE
Via San Bernardo, 2
12055 Diano d'Alba -CN-

Progettista:

fabio borello - architetto

via alba cortemilia n°98 - 12055 diano d'alba (cn)
tel. 0173.284959 mob. 335.5702564
email: borelloarchitetto@gmail.com pec: fabio.borello@archiworldpec.it



data: **30/07/2021**

INDICE

CAPITOLO 1

Valutazione Ambientale Strategica
Riferimenti normativi – considerazioni generali.

CAPITOLO 2

Localizzazione e descrizione dello stato di fatto

CAPITOLO 3

Obiettivi dell'intervento

CAPITOLO 4

Inquadramento urbanistico e vincoli sul territorio.

CAPITOLO 5

Valutazione degli effetti ambientali

CAPITOLO 6

Considerazioni conclusive

CAPITOLO 1 – VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

La V.A.S. consiste “nell’elaborazione di un rapporto di impatto ambientale, nello svolgimento di consultazioni, nella valutazione del rapporto ambientale e dei risultati delle consultazioni nell’iter decisionale e nella messa a disposizione delle informazioni sulla decisione”.

La normativa statale di attuazione della direttiva è costituita a più livelli e in particolare:
a livello Europeo dalla

- **Direttiva 2001/42/CE** del Parlamento Europeo - Consiglio del 27 giugno 2001.

a livello Nazionale dal

- **D.lgs. 152/2006 e s.m.i.**
- **D.Lgs. 4/2008** “Ulteriori disposizioni correttive e integrative del D.Lgs. 152/2006, recante norme in materia ambientale”, e come ulteriormente modificato dal
- **D.Lgs. 128/2010** “Modifiche ed integrazioni al decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, recante norme in materia ambientale, a norma dell’art. 12 della Legge 18 giugno 2009, n. 69”.

A livello Regionale, come previsto dal D.Lgs. 4/2008 in materia di V.I.A. e V.A.S. le Regioni devono adeguare il proprio ordinamento alle disposizioni del decreto statale entro dodici mesi dalla sua entrata in vigore, è stata approvata la normativa regionale di recepimento.

- **L.R. 56/1977 e s.m.e.i.;**
- **L.R. 14 dicembre 1998, n. 40 e s.m.e.i.** – Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione;
- **L.R. 3 del 25/03/2013**
- **D.G.R. n. 12-8931 del 9 giugno 2008** - "Norme in materia ambientale". Primi indirizzi operativi per l'applicazione delle procedure in materia di Valutazione ambientale strategica di piani e programmi. Suppl. al B.U. R. n. 24 del 12 giugno 2008
- **D.G.R. n. 25-2977 del 29 febbraio 2016** - Disposizioni per l'integrazione della procedura di valutazione ambientale strategica nei procedimenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ai sensi della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo). Pubblicata sul B.U. n. 10 del 10 marzo 2016.
- **D.D. 19 gennaio 2017, n. 31** Valutazione Ambientale Strategica. Aggiornamento del documento tecnico di indirizzo: "Contenuti del Rapporto Ambientale per la pianificazione locale", approvato con d.g.r. 12 gennaio 2015, n. 21- 892. Aggiornamento del documento tecnico di indirizzo "Contenuti del Rapporto Ambientale per la pianificazione locale". Pubblicata sul B.U. n. 6 S2 del 09/02/2017
-

L.R. 56/77 e s.m.e.i. - L.R. 3 del 25/03/2013

Art. 40 comma 7

Sono sottoposti alla verifica di assoggettabilità alla VAS esclusivamente i piani particolareggiati attuativi di PRG che non sono già stati sottoposti a VAS o ad analisi di compatibilità ambientale ai sensi della legge regionale 14 dicembre 1998, n. 40 (Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione). Non sono sottoposti a VAS o a verifica i piani particolareggiati che non comportano variante quando lo strumento sovraordinato, in sede di VAS o di analisi di compatibilità ambientale ai sensi della l.r. 40/1998, ha definito l'assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali, gli indici di edificabilità, gli usi ammessi e i contenuti planovolumetrici, tipologici e costruttivi degli interventi, dettando i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste.

DGR N. 12-8931 del 09/06/2008.

Allegato I (...)

Ambito di applicazione

Deve essere effettuata obbligatoriamente una valutazione per tutti i piani e i programmi:

a) che sono elaborati per i settori agricolo, forestale, della pesca, energetico, industriale, dei trasporti, della gestione dei rifiuti e delle acque, delle telecomunicazioni, turistico, per la valutazione e gestione della qualità dell'aria ambiente, della pianificazione territoriale o della destinazione dei suoli e che definiscono il quadro di riferimento per l'approvazione, l'autorizzazione, l'area di localizzazione o, comunque, la realizzazione dei progetti sottoposti alle procedure di VIA;

b) per i quali, in considerazione dei possibili impatti sulle finalità di conservazione dei siti designati come zone di protezione speciale per la conservazione degli uccelli selvatici e di quelli classificati come siti di importanza comunitaria per la protezione degli habitat naturali, della flora e della fauna selvatica, si ritiene necessaria una valutazione d'incidenza ai sensi dell'articolo 5 del decreto del Presidente della Repubblica 8 settembre 1997, 357e s.m.i..

Si deve, invece, accertare preliminarmente la necessità di valutazione ambientale in relazione alla significatività degli effetti ambientali previsti per:

a) **i piani e i programmi di cui al paragrafo precedente che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e per le loro modifiche minori;**

b) i piani e i programmi, diversi da quelli di cui al paragrafo precedente, che definiscono il quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti.

Il procedimento di VAS

La VAS di piani o programmi che possono avere effetti significativi sull'ambiente deve, infatti, essere preordinata a garantire che gli effetti sull'ambiente derivanti dall'attuazione di detti piani e programmi siano presi in considerazione sin dalla fase preparatoria fino all'attuazione e deve svilupparsi in modo integrato agli stadi fondamentali del ciclo di vita del piano o programma.

La verifica preventiva

Nei casi in cui, secondo quanto indicato nel paragrafo relativo all'ambito di applicazione, occorra stabilire preventivamente la necessità dell'espletamento del procedimento di VAS è necessario che nelle fasi iniziali di elaborazione del piano o programma sia predisposto un documento tecnico, che illustri in modo sintetico i contenuti principali e gli obiettivi del piano o programma e che contenga le informazioni e i dati necessari all'accertamento della

probabilità di effetti significativi sull'ambiente in riferimento ai criteri individuati per la verifica preventiva nello specifico Allegato della direttiva 2001/42/CE.

La Valutazione

Il rapporto ambientale

Nel rapporto ambientale, redatto a cura del soggetto o dell'autorità proponente sin dalle fasi iniziali di elaborazione del piano o programma, devono essere individuati, descritti e valutati gli effetti significativi che l'attuazione del piano o del programma proposto potrebbe avere sull'ambiente e sul patrimonio culturale, nonché le ragionevoli alternative che possono adottarsi in considerazione degli obiettivi individuati e dell'ambito territoriale interessato.

Allegato II

INDIRIZZI SPECIFICI PER LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA

Per quanto riguarda l'applicazione degli indirizzi operativi (...)

L'attuale ordinamento prevede in ambito piemontese differenti procedure per l'approvazione degli strumenti urbanistici e delle loro varianti, fra cui quelle sotto elencate che risultano particolarmente rilevanti, nell'ambito del presente provvedimento, ai fini dell'integrazione della VAS nel sistema della pianificazione:

1. Nuovi Piani regolatori comunali o intercomunali, loro Revisioni o Varianti Generali, art. 17 c. 2, formate e approvate ai sensi dell'art. 15 della l.r. 56/77 e s.m.i.;
2. Varianti strutturali ai sensi della l.r. 56/77 e s.m.i. come modificata dalla l.r. 1/2007;
3. Varianti parziali formate e approvate ai sensi dell'art. 17, c. 7 della l.r. 56/77 e s.m.i.;
4. Piani Particolareggiati con contestuale Variante al Piano regolatore formati e approvati ai sensi dell'art. 40, c. 6 e 7 della l.r. 56/77 e s.m.i..
5. Varianti agli strumenti urbanistici comunali conseguenti all'applicazione di disposti legislativi alternativi alla l.r. 56/77 e s.m.i. (normativa relativa agli accordi di programma, alla disciplina degli espropri, agli sportelli unici per le attività produttive, ecc.);

6. Strumenti Urbanistici Esecutivi.

Ambito di applicazione

(...) per quanto riguarda l'ambito di applicazione della VAS, si specifica quanto segue:

- deve essere effettuata obbligatoriamente una valutazione ambientale nel caso di:
 - Nuovi Piani regolatori comunali o intercomunali, loro Revisioni o Varianti Generali, art. 17 c. 2, formate e approvate ai sensi dell'art. 15 della l.r. 56/77 e s.m.i.;
 - Varianti strutturali ai sensi dell'articolo 17, c. 4, lett. a) e d) della l.r. 56/77 e s.m.i. come modificata dalla l.r. 1/2007.
- **si deve procedere alla verifica preventiva di assoggettabilità a valutazione ambientale nel caso di:**
 - Varianti strutturali (...)
 - Varianti parziali formate (...);
 - Piani Particolareggiati con contestuale Variante al Piano regolatore formati e approvati ai sensi dell'art. 40, c. 6 e 7 della l.r. 56/77 e s.m.i. ;
 - Varianti agli strumenti urbanistici comunali conseguenti all'applicazione di disposti legislativi alternativi alla l.r. 56/77 e s.m.i. (...);

- **Strumenti Urbanistici Esecutivi in attuazione del PRGC nel caso in cui prevedano progetti sottoposti a procedure di VIA o di Valutazione di Incidenza, aree soggette ad interferenze con attività produttive con presenza di sostanze pericolose (D.lgs 334/1999 e s.m.i.) o aree con presenza naturale di amianto.**

All'interno di tale procedura si verifica:

- **se la portata dei possibili effetti ambientali, derivanti dalle nuove previsioni poste in essere dalle varianti sopra richiamate, sia tale da rendere necessaria una procedura valutativa;**
- **se le varianti sopra richiamate costituiscano quadro di riferimento per progetti sottoposti a procedure di VIA o se la variante necessiti di una Valutazione d'incidenza ai sensi dell'articolo 5 del decreto del Presidente della Repubblica 8 settembre 1997, 357e s.m.i., in considerazione dei possibili impatti su zone di protezione speciale (ZPS) e siti di importanza comunitaria (SIC).**

La presente relazione rappresenta il Documento di Screening per la Verifica di Assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) del **P.E.C. GAIOLE di iniziativa privata**, localizzato nella frazione di Ricca di Diano d'Alba (CN) e relativo all'area residenziale di espansione **Rn8**.

In seguito all'entrata in vigore del D.lgs. 152/06, "Norme in materia ambientale", e successivamente del D.lgs. 4/08, "Ulteriori disposizioni correttive ed interpretative del decreto legislativo 3 aprile 2006 n. 152", la Regione Piemonte ha emanato la DGR 9 giugno 2008 n. 12-8931 con la quale ha introdotto nel procedimento di approvazione degli strumenti urbanistici, in particolare (Allegato II), e dei piani e programmi, in genere (Allegato I), il procedimento di VAS. Tale Delibera costituisce un atto d'indirizzo regionale volto a garantire l'applicazione dell'art.20 della L.R. 40/981 in coerenza con la Direttiva 2001/42/CE e con la normativa nazionale.

L'obiettivo del presente documento è quindi di individuare quali possono essere gli effetti potenziali attesi sulle componenti ambientali interferite dall'intervento e quali dovranno essere le specifiche risposte da associarvi.

La verifica di assoggettabilità alla VAS è prevista dall'allegato II alla Deliberazione della Giunta Regionale 9 giugno 2008, n. 12-8931, "D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. - Norme in materia ambientale. Primi indirizzi operativi per l'applicazione delle procedure in materia di Valutazione Ambientale Strategica di piani e programmi".

Facendo riferimento ai criteri individuati dall'allegato I del D.Lgs 4/2008 correttivo del D.Lgs 152/2006, è necessario predisporre una relazione tecnica contenente le informazioni ed i dati necessari all'accertamento della probabilità di effetti significativi sull'ambiente, conseguenti all'attuazione del PEC.

CONSIDERAZIONI RIASSUNTIVE

Il proponente è tenuto a predisporre un documento preliminare che illustra il piano o programma e che contiene le informazioni e i dati necessari alla valutazione da parte dell'autorità competente. La redazione del documento e la susseguente valutazione dell'autorità competente in merito alla valutazione sull'assoggettabilità o meno della proposta alla V.A.S. sottostanno ai seguenti criteri di cui all'allegato I della Parte II del D.lgs 152/2006 sopra menzionato.

Nel presente Documento Preliminare, a partire dalle caratteristiche del P.E.C proposto, è stata valutata l'interazione delle proposte di progetto con il P.R.G.C. vigente a livello comunale ed è stato descritto l'impatto dell'intervento stesso sulle componenti ambientali suolo, sottosuolo, acqua e aria (qualità e rumorosità), sul sistema di mobilità e accessibilità all'area e sulla funzionalità dei servizi, nonché sull'utilizzazione delle risorse naturali.

Attraverso il procedimento di verifica, l'Autorità competente accerta se tali modifiche determinano o meno impatti significativi sull'ambiente, con possibilità di rimandare l'adozione all'effettuazione della V.A.S. o deliberare l'esclusione sulla base di specifiche prescrizioni.

CAPITOLO 2 – LOCALIZZAZIONE E DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO

DESCRIZIONE DEI LUOGHI

L'area interessata dal presente intervento è collocata lungo la SP 429 Alba-Cortemilia che si sviluppa ai piedi della collina nel territorio comunale di Diano d'Alba, frazione Ricca. Verso nord, ossia verso Alba, e verso sud, ossia verso l'abitato della frazione Ricca, la SP429 segna il fondovalle e corre parallela al torrente Cherasca posto verso ovest, oltre la cortina già parzialmente edificata, a destinazione mista residenziale, produttiva, artigianale, commerciale. Verso monte nuclei a destinazione prevalentemente residenziale si accompagnano a fabbricati meno recenti.

La provinciale segna il confine verso ovest del lotto interessato, mentre la collina, che sale sul lato verso est, ne segna il confine in tale direzione a circa metà altezza, oltre la quale sono già presenti altre costruzioni che con l'intervento in oggetto andrebbero a completare l'urbanizzazione dell'area.

L'area di P.E.C. è quindi delimitata ad ovest dalla provinciale SP429, verso est salendo lungo la collina si estende fino ad incontrare alcuni fabbricati esistenti, a nord da un gruppo di fabbricati a destinazione mista delimitati da via Gaiole Rinaldi e a sud da un altro P.E.C. già ultimato che dovrà essere collegato al presente a mezzo della strada di P.E.C. in progetto denominata Via S. Bernardo, strada attualmente interrotta ed incompleta.

Morfologicamente il sito si inserisce nell'ambito dei fondovalle pseudo-pianeggianti.

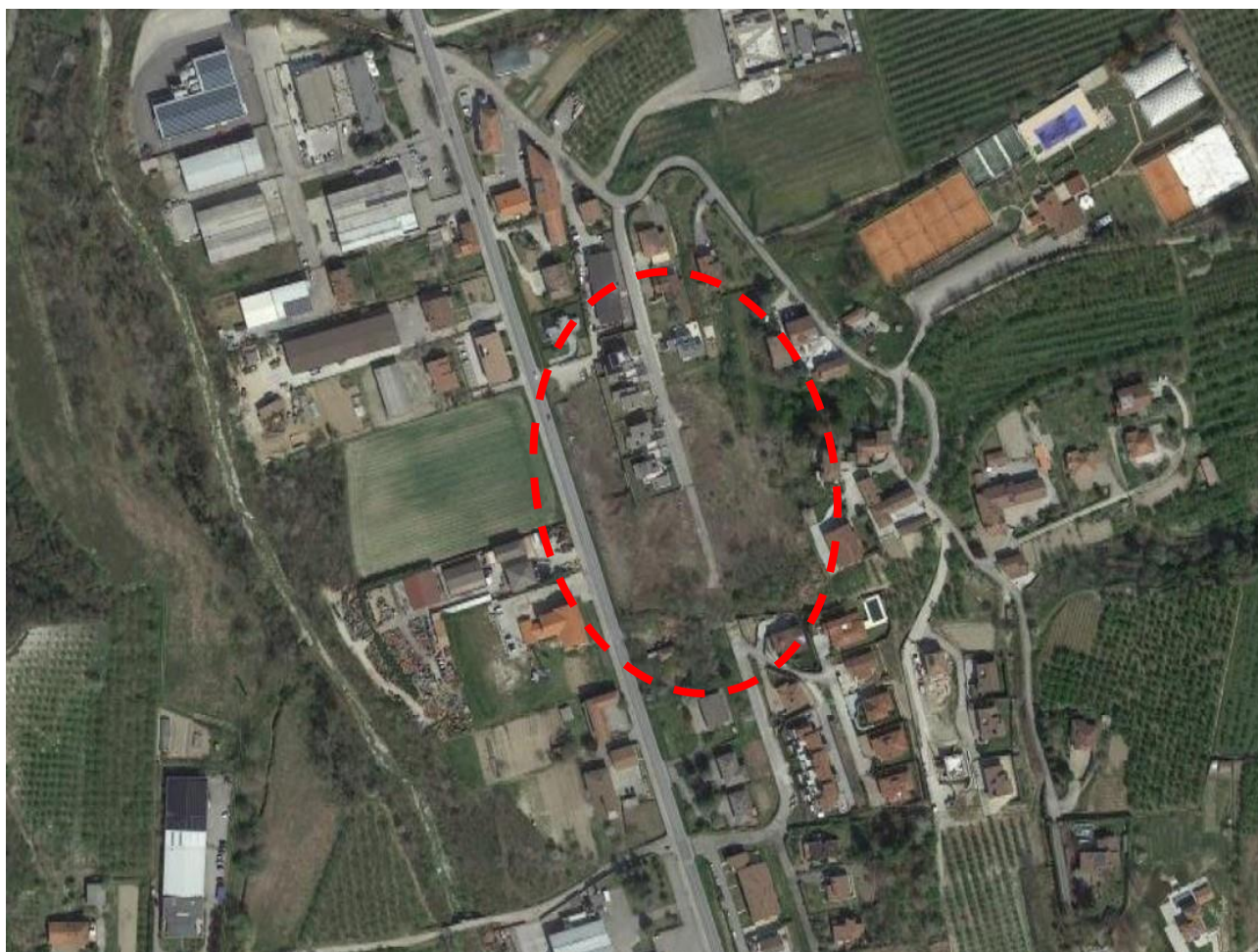
L'area in questione si presenta ora, nella parte non edificata, sostanzialmente come un terreno incolto caratterizzato da essenze erbacee con presenza di arbusti spontanei, interessato, nella parte a valle del muro di sostegno delle ville intermedie già realizzate, da movimenti terra e scavi propedeutici la costruzione del primo blocco di appartamenti a schiera del TIPO D. Il lotto di terreno si incastra all'interno di un nucleo abitato come ultimo tassello costruibile per completare l'edificazione dell'area e si può tranquillamente dichiarare che non è boscato, così come non sono boscate le aree strettamente circostanti.

SERVIZI E SOTTOSERVIZI:

In loco sono già presenti tutti i servizi, più precisamente:

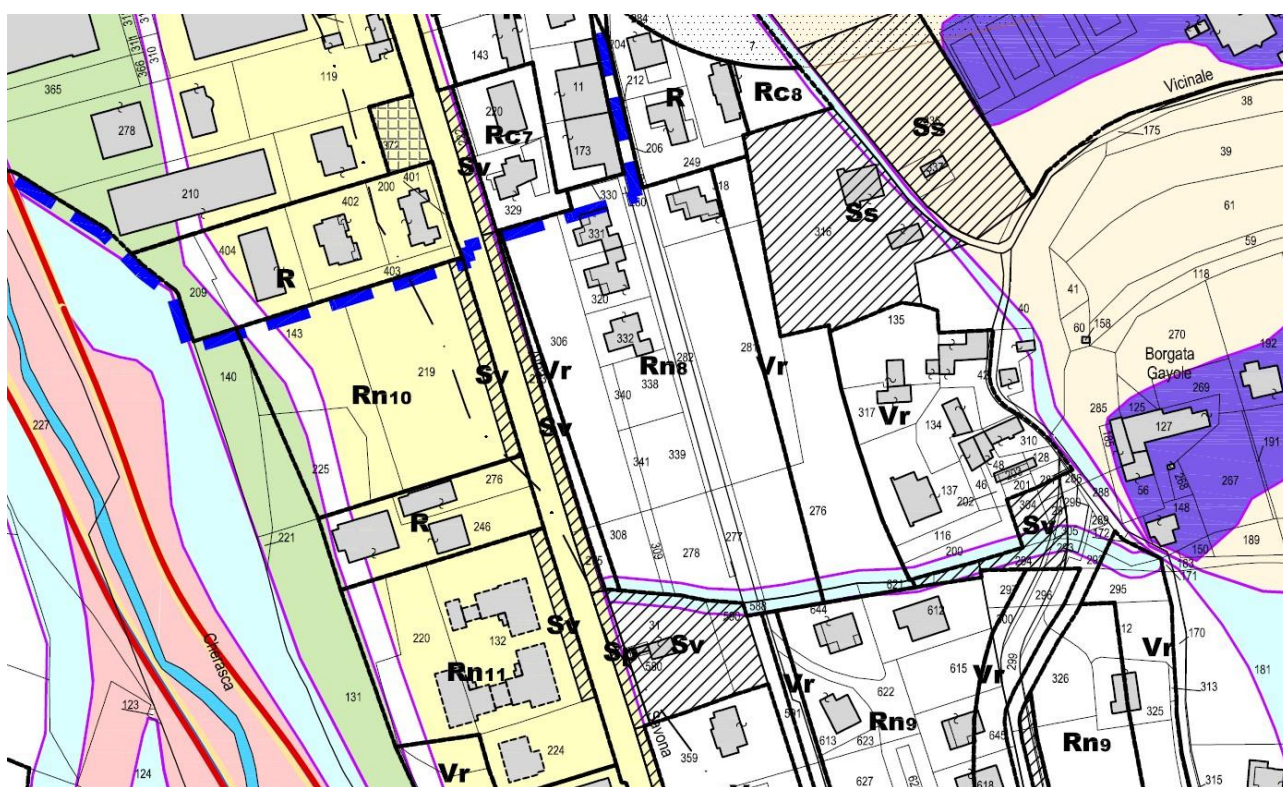
- | | | |
|------------------|-------------------|--------------------------|
| - rete elettrica | - rete telefonica | - rete fognaria |
| - rete idrica | - rete gas | - illuminazione pubblica |

IMMAGINE SATELLITARE dell'AREA OGGETTO d'INTERVENTO



CAPITOLO 3 – INQUADRAMENTO URBANISTICO – VINCOLI, ZONE PROTETTE

ESTRATTO di P.R.G.C.
Zone interessate: Sv, Vr, Rn8



LEGENDA

CS	CENTRO STORICO
Nm	NUCLEI MINORI
P	AREE PRODUTTIVE CONSOLIDATE
Pn	AREE PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO
Pd,a-b-c..	AREE TERZIARIE A DESTINAZIONE SPECIFICA
Vr	AREE A VERDE PRIVATO CON VALENZE PAESISTICHE
	PERIMETRAZIONE AREE
	AREE RESIDENZIALI CONSOLIDATE
	AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO
	AREE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE
	AREE A STANDARD URBANISTICI
Sv	VERDE PUBBLICO
Sp	PARCHEGGIO
Ss	AREE PER L'ISTRUZIONE E PER SERVIZI DI INTER COMUNE
	FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE EX L. 1265/34
	FASCIA DI RISPETTO STRADALE EX D.L. 285/92 (CODICE DELLA STRADA)
	AREE PER ATTREZZATURE AL SERVIZIO DI INSEDIAMENTI ARTIGIANALI E INDUSTRIALI
	ALVEO TORRENTI TALLORJA E CHERASCA
	PERIMETRAZIONE FASCE GALASSO (150 mt) VINCOLO EX L. 431/85 L'ESATTO POSIZIONAMENTO DELLA SPONDA DEVE ESSERE VERIFICATO IN SITO
	POZZI ACQUEDOTTO
	PERCORSI DI FRUIZIONE TURISTICA



ADDENSAMENTO COMMERCIALE A3

ADDENSAMENTO COMMERCIALE A4/1

ADDENSAMENTO COMMERCIALE A4/2



EDIFICIO SOGGETTO A NORMA PARTICOLARE (Art. 8,3 delle NTA)



EDIFICIO SOGGETTO A NORMA PARTICOLARE (Art. 7,6 delle NTA)



EDIFICIO SOGGETTO A NORMA PARTICOLARE (Art. 8,3 delle NTA)

LEGENDA IDRO-GEOLÓGICA

	CLASSE I	Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non imporre limitazioni alle scelte urbanistiche.
	CLASSE II	Porzioni di territorio a moderata pericolosità geomorfologica, edificabili con l'adozione di moderati accorgimenti tecnici.
	CLASSE III	Porzioni di territorio che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici tali da impedire l'utilizzo qualora inedificate, con l'eccezione delle aziende agricole secondo quanto indicato nelle N.T.A.
	CLASSE IIIa1	Porzioni di territorio per lo più inedificate, caratterizzate da processi di dissesto antichi o quiescenti, non idonee, in generale, a nuovi insediamenti.
	CLASSE IIIa2	Porzioni di territorio per lo più inedificate caratterizzate da forme di attività geomorfologica recente od in atto (dinamica fluvio-torrentizia - dissesti) a pericolosità molto elevata. Non è consentita la nuova edificazione.
	CLASSE IIIb2	Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio edilizio esistente.
	CLASSE IIIb3	Porzioni di territorio edificate, per le quali a seguito della realizzazione delle opere di riassetto territoriale sarà possibile solo un modesto incremento di carico antropico. Sono da escludersi nuove unità abitative e completamenti.

ALTRI SIMBOLI**Torrente Cherasca**

	Tr 500		Tr 200		Tr 50
	Argine.				

	ELEMENTI DI RILEVANTE INTERESSE PER RIQUALIFICARE L'IMMAGINE DEI NUCLEI MINORI (Nm)	INTERVENTI PRESCRITTI
	SPAZI COMUNI E CORTI RURALI DI PARTICOLARE INTERESSE	INTERVENTI UNITARI DI SISTEMAZIONE, COERENTI CON L'IMMAGINE TRADIZIONALE, CON PARTICOLARE RIGUARDO AI MATERIALI DI PAVIMENTAZIONE E AGLI ARREDI
	VISUALI PRIVILEGIATE ED AFFACCI VERSO GLI SPAZI ESTERNI	INTERVENTI DI SALVAGUARDIA E DI VALORIZZAZIONE PERCETTIVA DI CUI AL COMMA 13 DELL'ART. 8.2
	ALBERATURE ISOLATE DI IMPORTANTE VALORE PAESAGGISTICO	MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE, CON EVENTUALE INTEGRAZIONE DELLE FALLANZE
	FILARI ARBOREI DI NUOVO IMPIANTO	ARREDO URBANO E MITIGAZIONE DELLA PERCEZIONE DI IMPATTI NEGATIVI

Estratto N.T.A.

CAPO VII⁰ DISCIPLINA DEL TERRITORIO URBANO

ART. 7.1. ~~(GIA' ART. 29)~~ - AREE URBANE

(Il PRG individua le aree urbane, all'interno delle quali disciplina le attività residenziali, terziarie e produttive con i relativi servizi. Tali aree urbane comprendono tutti gli insediamenti esistenti e previsti per le suddette attività e sono articolate nel modo seguente:

- Capoluogo, comprendente il centro storico CS, gli sviluppi adiacenti e l'area di S. Quirico;
 - Ricca;
 - Valle Talloria;
 - Conforso;
- oltre ai nuclei insediativi minori sparsi nel territorio agricolo).

1) Il PRG delimita con apposito simbolo le aree urbane. All'interno di tale perimetro, oltre alle categorie già classificate quali beni culturali e ambientali, il Piano individua le seguenti categorie di aree:

- aree residenziali consolidate, di completamento, di espansione e a verde privato, rispettivamente individuate con le lettere R, Rc, Rn, Vr;
- aree produttive di nuovo impianto ed aree produttive consolidate, rispettivamente individuate con la lettera Pn e P;
- aree per attività terziarie a destinazione specifica, individuate con la lettera Pd;
- aree per servizi pubblici e di interesse generale, ex art. 21 della L.R.56/77 e s.m.i..

2) All'interno delle aree urbane, sia nell'esecuzione delle opere di edificazione che di urbanizzazione, le tipologie edilizie proposte per le nuove costruzioni, per gli ampliamenti o per le sostituzioni edilizie, qualora ammesse dalle norme di area, dovranno essere coerentemente inserite nel contesto urbanizzato e tenere conto dei 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.

In particolare, per gli ampliamenti dovranno essere adottati criteri di accrescimento compatibili con l'impianto tradizionale esistente; per gli edifici riconosciuti quali "beni culturali minori di valore documentario della struttura insediativa agricola", tali ampliamenti saranno subordinati al preventivo recupero e riutilizzo dei volumi edificati già esistenti.

3) Nell'esecuzione delle opere di edificazione suddette e delle eventuali opere di urbanizzazione relative, al fine di preservare l'equilibrio idrogeologico, la stabilità dei versanti e la conseguente sicurezza delle costruzioni ed opere, sia dirette che indirette, devono essere seguiti i seguenti indirizzi:

- a) le superfici di terreno denudato vanno tutte rinverdite dovunque è possibile, anche mediante piantagione di arbusti; si deve inoltre favorire l'inerbimento delle superfici non edificate mediante specie perenni locali a radici profonde e molto umificanti;
- b) l'impermeabilizzazione dei suoli deve essere ridotta al minimo indispensabile;
- c) per ridurre la velocità di deflusso superficiale delle acque, il ruscellamento delle strade asfaltate va contenuto con sistemi di smaltimento frequenti e ben collocati e con cunette laterali continue;
- d) per contenere la predisposizione all'erosione, gli interventi e gli accorgimenti sopraindicati devono risultare più attenti e intensi nelle aree collinari ove la ripidità dei versanti e la natura del suolo rappresentano fattori di maggiore vulnerabilità a fenomeni erosivi.
- e) è ammessa la costruzione di muri di sostegno purché di altezza non superiore a m. 2,50; è pure ammessa la formazione di un secondo gradone, di pari altezza, purché distanziato dal primo di almeno m. 3,00.

Questa prescrizione non si applica nel centro storico (CS) ed ai nuclei minori (Nm) dove sono ammessi muri di sostegno di altezza maggiore, da eseguire con le finalità ed i criteri precisati al comma 8 dell'articolo successivo.

- 36 -

Studio Tecnico Gilardi Oddenino— Ingegneri associati – Via Accademia 7 – Alba (CN)

COMUNE DI DIANO D'ALBA

Variente strutturale n. 1 al P.R.G.C. – Proposta tecnica del progetto definitivo – Norme tecniche di attuazione

-f) le recinzioni dovranno essere realizzate in ferro a disegno semplice di scansione verticale fissate a montanti in ferro o a pilastri in muratura su zoccolature in muratura decorosamente rifinite di altezza non superiore a m. 0,80. E' ammessa in alternativa la realizzazione di muri di cinta, purché di altezza non superiore a m.2,00 previo valutazione positiva da parte dell'amministrazione che potrà dettare le caratteristiche esecutive in relazione al contesto.

ART. 7.5. - AREE RESIDENZIALI

La perimetrazione del Centro Abitato comprende le seguenti tipologie di aree residenziali: R - Rc - Rn.

ART. 7.6. (GIA' ART. 32-33-34-36) - AREE DI TIPO R.

(Il PRG identifica come tali - sigla R - le aree legate sia all'espansione recente del tessuto "storico" del Concentrico e delle borgate di Valle Talloria e Conforso, sia allo sviluppo edilizio lungo l'asse della S.S.29 a Ricca. Esse sono caratterizzate da un tessuto insediativo realizzato in epoca recente, mediante tipologie edilizie rade e isolate, tendenzialmente ad uno o due piani fuori terra, solo nel caso di Ricca e Conforso si individuano alcune strutture multipiano. Presentano delle possibilità di trasformazione, ma con notevoli esigenze di razionalizzazione, di attrezzature collettive e di servizi.

Il PRG si propone di mantenere l'assetto urbanistico consolidato di tali aree migliorando però la vivibilità e la qualità ambientale, mediante riorganizzazione 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.)

In queste aree le destinazioni d'uso proprie sono:

- a) Residenziali:

Rr = Residenza e strette pertinenze dell'abitazione quali autorimesse ad esclusivo fabbisogno delle unità abitative;

Ra = Residenze con attività connesse e compatibili;

All'interno delle aree e dei fabbricati a destinazione residenziale possono essere consentite attività connesse e sussidiarie quando la loro presenza non ne altera i caratteri tipologici, funzionali e distributivi e quando siano rispettate le limitazioni dimensionali e le condizioni qui di seguito riportate per le varie attività:

- attività artigianali di servizio alla persona (sarti, barbieri, pettinatrici, ecc.), uffici e studi professionali, sedi di enti ed associazioni di carattere culturale: quando non occupino complessivamente più del 50% della SU del fabbricato;
- attività commerciali al minuto, agenzie bancarie e di mediazione: soltanto se ubicate ai piani terreni e con un limite massimo, per ciascuna attività, di mq. 100;
- attività ricettive, ristoranti, bar: fino ad occupare il 60% della SU del fabbricato;
- attività artigianali di servizio alla residenza (idraulici, restauratori, tappezzeri, elettricisti, ecc.): soltanto se ubicati al piano terreno della cui SU non possono comunque superare il 50% e soltanto se l'attività è compatibile con la residenza: il che significa che non deve essere fonte di disagio né di inquinamento per scarichi, fumi o rumori, non deve generare eccessivi flussi di traffico e non deve occupare le aree cortilive.

Pe = attività agricola specializzata vitivinicola ed attività connesse, agriturismo, commercio al minuto dei prodotti della propria azienda, con o senza residenza del conduttore;

AREE DI TIPO RN.

Destinazioni ammesse:

Ra = Residenze con attività connesse e compatibili;

Rr = Residenza e strette pertinenze dell'abitazione quali autorimesse ad esclusivo fabbisogno delle unità abitative.

Ogni intervento è subordinato a preventiva formazione di S.U.E. (strumento urbanistico esecutivo vedi art. 2.1.)

Parametri edilizi per le aree: Rn

- Indice fondiario	0,80 mc/mq
- Superficie coperta	40 %
- Altezza massima	7,50 mt
- Numero piani	2 / 3 nei casi previsti dall'art. 3.2.
- Distanza dal confine	5,00 mt
- Distanza da strade	6,00 mt salva la distanza maggiore per fasce di rispetto visualizzate in cartografia
- Distanza da strade provinciali	10,00 mt
- Distanza da fabbricato latitante	10,00 mt
- Parcheggio	1/10 volume

Per l'area Rn_{18} è vietata la creazione di nuovi accessi diretti sulla Strada Provinciale, dovrà essere utilizzato l'accesso esistente che dovrà essere potenziato e migliorato previo accordo con il Settore Viabilità della Provincia in sede di redazione di PEC.

Per l'area Rn_{20} è vietato l'accesso diretto sulla Strada Provinciale, dovrà essere utilizzato l'accesso dalla strada vicinale sul lato Nord del lotto.

Per le aree Rn_{20} e Rn_{22} deve, essere garantita un'adeguata progettazione e posizionamento dei fabbricati al fine di prevenire criticità con la confinante area produttiva; dovrà essere prevista una quinta alberata di separazione tra le due aree. La richiesta del titolo autorizzativo dovrà essere

corredata da un progetto paesaggistico – ambientale.

Il PRG individua all'interno delle aree Rn soggette a SUE le infrastrutture nonché le dotazioni di aree per i servizi relativi al verde ed ai parcheggi necessari al soddisfacimento dei fabbisogni dell'insediamento di cui all'art. 21 della L.R. 56/77. Tali indicazioni sono da considerarsi quantitativamente prescritte; sono invece da considerarsi indicative per quanto riguarda l'articolazione e l'organizzazione all'interno del perimetro, purché nel rispetto dei parametri e delle limitazioni di carattere generale, nonché a condizione che le strutture previste non influiscano negativamente sulle connessioni con le aree circostanti e sulla infrastrutturazione complessiva del PRG.

L'area Rn₁₉ ubicata in Località S. Quirico è soggetta alle seguenti Norme:

in sede di P.E.C. oltre alla costruzione delle opere di urbanizzazione primarie quali strade, parcheggi, illuminazione pubblica, acquedotto, rete telefonica, rete energia elettrica, rete metano deve anche essere progettata e realizzata una condotta fognaria adeguata a sopperire i fabbisogni delle nuove costruzioni e di quelle esistenti nell'ambito attiguo; questa condotta dovrà essere allacciata alla rete fognaria pubblica entro la fine dei lavori del primo fabbricato che verrà realizzato in tale ambito.

Le aree Rn₁₀ - Rn₁₁ ubicate in Frazione Ricca intercluse ad ambiti già edificati per la porzione di ambito prossima al Torrente Cherasca vedasi relazione del geologo.

NORME PARTICOLARI PER LE AREE RESIDENZIALI R-Rc-Rn

La costruzione di bassi fabbricati potrà essere effettuata nel rispetto della superficie copribile prevista nella zona e nel rispetto dell'indice di edificabilità fatto salvo solo per l'indice volumetrico l'incremento "una-tantum".

Dovranno essere rispettati comunque i seguenti parametri:

- distanza dai confini 3,00 mt o a confine
- distanza da fabbricati latitanti 5,00 mt o in aderenza
- distanza dal fabbricato principale 5,00 mt o in aderenza
- altezza massima 3,00 mt

dovranno essere costruiti avendo a modello le caratteristiche del fabbricato principale e adesso integrarsi architettonicamente; non è ammesso l'uso di box prefabbricati di qualsiasi tipo.

Nell'ambito della perimetrazione del Centro Abitato, ove è considerata propria la destinazione Pe, il P.R.G.C. per le aziende agricole – vitivinicole, nel rispetto delle caratteristiche edificatorie generali del Centro Abitato ammette interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento nel rispetto di:

- rapporto di copertura 60% della superficie fondiaria
- altezza massima 7,50 mt
- distanza dai confini 5,00 mt o a confine

Le aree per servizi dovranno rispettare i disposti contenuti nell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i..

NORME PARTICOLARI PER LE AREE RESIDENZIALI R-Rc-Rn

La costruzione di bassi fabbricati potrà essere effettuata nel rispetto della superficie copribile prevista nella zona e nel rispetto dell'indice di edificabilità fatto salvo solo per l'indice volumetrico l'incremento "una-tantum".

Dovranno essere rispettati comunque i seguenti parametri:

- distanza dai confini 3,00 mt o a confine
- distanza da fabbricati latitanti 5,00 mt o in aderenza
- distanza dal fabbricato principale 5,00 mt o in aderenza
- altezza massima 3,00 mt

dovranno essere costruiti avendo a modello le caratteristiche del fabbricato principale e adesso integrarsi architettonicamente; non è ammesso l'uso di box prefabbricati di qualsiasi tipo.

Nell'ambito della perimetrazione del Centro Abitato, ove è considerata propria la destinazione Pe, il P.R.G.C. per le aziende agricole – vitivinicole, nel rispetto delle caratteristiche edificatorie generali del Centro Abitato ammette interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento nel rispetto di:

- rapporto di copertura 60% della superficie fondiaria
- altezza massima 7,50 mt
- distanza dai confini 5,00 mt o a confine

Le aree per servizi dovranno rispettare i disposti contenuti nell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i..

ART. 5.2. ~~(GIA' ART. 47)~~ - AREE A PARCO PUBBLICO, PER IL GIOCO, PER LO SPORT, PER IL VERDE (Sv)

In queste aree sono ammessi i seguenti interventi:

A) Nelle aree destinate a verde: sistemazione dell'area per servire allo scopo cui è destinata, costruzioni di chioschi e di attrezzature per il gioco aventi le seguenti caratteristiche:

-rapporto di copertura	10	%
-indice fondiario	0,20	mc./mq
-altezza massima	3,00	mt.

B) Nelle aree destinate alla costruzione di impianti sportivi: costruzione di impianti sportivi e ricreativi per il tempo libero e per lo sport aventi le seguenti caratteristiche:

-rapporto di copertura	70	%
-indice fondiario	2	mc./mq.
-numero dei piani fuori terra	2	
-distanza dai confini	5,00	mt.
-distanza dai fabbricati latitanti	10,00	mt.
-distanza dai fili stradali	6,00	mt.
-altezza massima	in rapporto al tipo di impianto	
-area a parcheggio	1 mq. /10	mc.
-strade interne -larghezza-	6,00	mt.
-piste pedonali e ciclabili -larghezza-	1,50	mt.

In entrambi i casi precedenti punti A) e B), il P.R.G.C. si attua tramite intervento edilizio diretto, salvo diversa indicazione cartografica.

ART. 7.4. ~~(GIA' ART. 38)~~ - AREE DI TIPO "VR" AREE DA DESTINARE A VERDE PRIVATO CON VALENZE PAESISTICHE

(Il PRG identifica come tali - sigla Vr - le aree caratterizzate da lotti generalmente di notevoli dimensioni, prevalentemente liberi, con edificazione rada e solitamente isolata, di norma a due piani fuori terra. Le aree libere sono tenute a giardino, orto, frutteto e vigneto. Esse rappresentano tasselli significativi per la ricomposizione del paesaggio urbano e delle aree agricole ad esso limitrofe e come tali sono tutelate ovvero appositamente previste, allo scopo di mantenerne attiva la funzione paesistica e valorizzarne quella di riassetto urbanistico. Agli obiettivi di cui sopra verranno condizionati e vincolati gli interventi di ampliamento, di sostituzione e di ristrutturazione.)

1) Nelle aree di tipo Vr sono da considerarsi "proprie" le seguenti definizioni funzionali:

- attività di cura e conduzione del verde a giardino ovvero ad orto/frutteto, nocciolo, vigneto.

Sono considerate "ammesse se esistenti": Rr, Ra, Pa, Pe.

Sono da considerarsi "escluse" tutte le altre funzioni.

2) Per gli edifici che alla data di adozione del Progetto Preliminare del PRG risultino essere già esistenti nelle aree Vr, purché con destinazioni d'uso rientranti tra quelle "ammesse se esistenti", valgono le seguenti precisazioni:

- possono permanere in tale destinazione d'uso ove ricorra una delle seguenti condizioni: I°) la destinazione d'uso sia legittimamente già posseduta alla data predetta; II°) sia richiesto provvedimento di sanatoria da rilasciarsi in base alle presenti norme, fatte salve le eventuali sanzioni previste dalle vigenti leggi;

- possono essere assoggettati a manutenzione ordinaria (Mo) e straordinaria (Ms), a restauro e risanamento conservativo (Re) e a ristrutturazione edilizia (Rs) con ampliamento massimo pari al 20% del volume esistente con il limite di 100 mq. di SU, per una sola volta, purché eseguito in contiguità dei volumi esistenti. Tali interventi sono soggetti a permesso di costruire.

La demolizione e contestuale ricostruzione è ammessa, con l'integrale recupero della volumetria demolita maggiorata della "una tantum".

Non è ammessa la nuova realizzazione di bassi fabbricati (locali sgombero, autorimesse, locali ricovero animali da cortile) 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.

Per i bassi fabbricati e le pertinenze tecniche esistenti è ammessa la manutenzione ordinaria (Mo) e straordinaria (Ms) e l'eventuale recupero della volumetria, in caso di demolizione, da accorparsi al volume del fabbricato principale, qualora esistente.

3) Le aree di tipo Vr inedificate sono inedificabili, ma hanno un utilizzo edificatorio derivato dall'indice fondiario $I_f = 0,15 \text{ mc/mq}$. La volumetria teorica sviluppata dall'indice fondiario dell'area potrà essere trasferita su lotti confinanti solamente per le destinazioni d'uso riconosciute "proprie" su tali lotti.

"Il trasferimento di volumetria potrà avvenire esclusivamente nell'ambito di S.U.E. o tramite concessioni convenzionate ai sensi del 5° comma dell'art. 49 della L.R. 56/77 e non potrà interessare le aree CS e NS o quelle per le quali il Piano non prevede una edificazione. Dovranno inoltre essere rispettati i parametri edilizi ed urbanistici (H. massima) (R.C.) di zona previsti per le aree di uguale concentrazione edificatoria; le disposizioni relative alle distanze e quelle di cui al comma 5 del precedente articolo 3.3."

3bis) L'area Vr adiacente all'ambito Ss di Cascina San Sebastiano è inedificabile.

4) Le aree di tipo Vr ricomprese all'interno di aree di espansione soggette a SUE, si intendono dotate anch'esse di un utilizzo edificatorio derivante dall'indice di edificabilità di cui al comma precedente. La volumetria sviluppata non potrà essere utilizzata sulla porzione definita a verde privato con valenze paesistiche, ma dovrà essere accorpata alla volumetria generata dalle contigue aree edificabili.

5) In ogni caso tutte le aree di tipo Vr, la cui volumetria teorica sia stata utilizzata a fini edificatori, sono destinate a "non aedificandi" e sono evidenziate su mappe catastali.

6) Sulle aree di tipo Vr qualsiasi intervento dovrà essere progettualmente esteso a tutta l'area Vr in proprietà e dovrà essere vincolato alle seguenti condizioni:

- vengano conservati, restaurati e dove possibile ampliati le sistemazioni dei suoli e gli impianti arborei esistenti, salvaguardando i giardini e le eventuali colture caratterizzanti e di pregio;
- vengano progettate ex-novo tali sistemazioni qualora oggi non esistenti;
- non vengano abbattuti alberi di essenza pregiata;
- i piantamenti dovranno essere realizzati con essenze autoctone; per ogni area è ammessa la posa di un albero di specie esotica soltanto se appartenente a specie ad alto fusto, tradizionalmente in uso nella zona a scopi decorativi e con funzione di riferimento visivo (cedri del Libano, cipressi, pioppi cipressini).

7) La richiesta di permesso di costruire per edificare sulle aree confinanti, con l'impiego della cubatura derivante dal trasferimento di cui ai precedenti commi 5 e 6, dovrà essere corredata dal progetto di sistemazione dell'area Vr di provenienza della cubatura, redatto in conformità con le indicazioni del precedente comma.

ART. 3.2. ALTEZZE - MURI DI SOSTEGNO - LIVELLETTE

Nei terreni in declivio tra il muro di sostegno a monte e a valle della costruzione e la costruzione stessa dovrà essere mantenuta una distanza minima di mt 5,00. In caso contrario per i muri a valle l'altezza del fabbricato sarà misurata a partire dal piede del muro.

Le altezze dei muri di sostegno e/o contenimento non potranno essere su tutto il territorio Comunale di altezza superiore a mt 2,50.

Questa altezza potrà essere superata solo in casi eccezionali, previo sopralluogo del Tecnico Comunale e qualora ne sia accertata la necessità dimostrata progettualmente con sezioni trasversali e longitudinali estese per almeno mt 100 a valle e a monte del manufatto.

I muri di sostegno realizzati in cemento armato potranno essere rivestiti o in mattoni pieni o in pietra.

In sede progettuale si definirà 0,00 la quota pavimento finito del 1° solaio fuori terra, essa dovrà essere indicata in cantiere con cippi inamovibili e dovrà essere fissata in accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale.

Nelle aree pianeggianti il piano di intersezione tra il fabbricato e il terreno sistemato non potrà discostarsi dalla quota del piano stradale (strada pubblica o di uso pubblico) secondo una livelletta non superiore al 10% con un limite massimo di mt +1,50. Nelle aree collinari non è conteggiata al fine della determinazione dell'altezza massima ammissibile la trincea necessaria per accedere alle autorimesse solo nel caso in cui sia limitata ad un ingresso di larghezza massima di mt 6,00 e non superiori a mt 4,00 nel caso di accesso diretto.

Nelle aree Rn ed Rc di fondovalle, **e nelle aree R di fondovalle adiacenti alle Rn ed Rc** già normate, comprese tra la viabilità principale e i torrenti Cherasca e Talloria l'altezza dei fabbricati stabilita in mt 7,50 è da ritenersi riferita a detta viabilità (strade provinciali) nel rispetto comunque di una altezza max fissata in mt 9,00 rispetto al terreno naturale.

Si specifica che per terreno naturale, così come previsto dal Regolamento Edilizio vigente, si intende il piano di campagna originario.

ART. 4.2. - VIABILITA'

- Nelle aree residenziali di espansione la nuova viabilità pubblica interna dovrà essere assicurata da strade aventi larghezza minima di mt 6,00 e piste pedonali e ciclabili di larghezza mt 1,50.
 - Nelle aree per impianti artigianali, industriali, commerciali la viabilità interna dovrà essere assicurata con strade di larghezza minima di mt 8,00 e piste pedonali e ciclabili di mt 1,50.
- Le strade cieche pubbliche o private di nuovo impianto dovranno terminare con uno slargo nel quale sia inscrivibile un cerchio di m. 15 di diametro; ad intervallo non superiore a 200 m. dovranno essere ricavate idonee piazzole a margine della strada della lunghezza non inferiore a m 10 e della larghezza non inferiore a m. 3 per la manovra e l'inversione di marcia dei veicoli.
- Non sono consentiti accessi veicolari diretti su strade statali e provinciali esterne al perimetro degli abitati e su strade comunali di grande traffico senza la preventiva autorizzazione degli enti interessati.
- Tutti gli accessi carrabili dovranno in ogni caso essere arretrati dal ciglio stradale di almeno 5 m.
- Non possono comunque essere consentiti nuovi accessi su strade pubbliche di qualunque natura o di uso pubblico quando possano determinare situazioni di pericolo per la viabilità; il Sindaco dispone la chiusura degli accessi realizzati senza il necessario atto autorizzativo.
- In sede di provvedimento autorizzativo sia esso relativo a nuove costruzioni che relativo ad operazioni di recupero del patrimonio edilizio esistente deve essere congruamente documentata (con individuazione planimetrica e con opportuni atti scritti) l'effettiva disponibilità di congruo accesso da strada pubblica o comunque da altra strada idonea gravata di uso pubblico.
 - Nel caso in cui si intervenga sul patrimonio edilizio esistente con Piano di Recupero o con operazioni di ristrutturazione edilizia, o su motivata richiesta del richiedente o per specifica disposizione dell'Amministrazione, può essere concesso, solo nel caso di fabbricati isolati la modifica in arretramento del filo stradale per consentire l'allargamento della sede viaria.

- 26 -

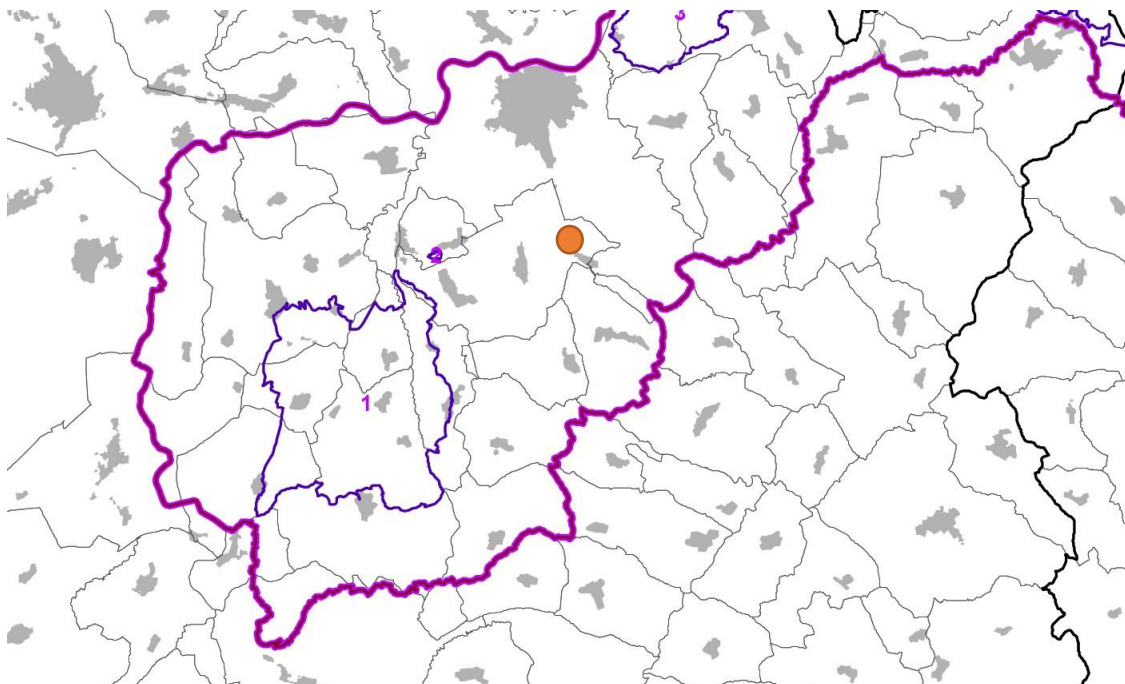
Studio Tecnico Gilardi Oddenino— Ingegneri associati – Via Accademia 7 – Alba (CN)

COMUNE DI DIANO D'ALBA

Variante strutturale n. 1 al P.R.G.C. – Proposta tecnica del progetto definitivo – Norme tecniche di attuazione

E' comunque fatto divieto di modificare i fili stradali delle cortine esistenti. Per la costruzione delle piste ciclabili dovrà essere rispettato il D.G.R. 26/5/97, n° 85-19500-L.R. 17/4/90 n° 33 art. 2 comma 2 - Norme tecniche per la realizzazione delle piste ciclabili D.M. LL.PP. 30/11/99 n° 557.

- **Tutti gli interventi che saranno effettuati ai lati e sulla viabilità di competenza provinciale necessari alla realizzazione della nuova viabilità comunale, prevista in Valle Talloria, dovranno essere preventivamente autorizzati dall'ente proprietario.**
- **In Valle Talloria le aree produttive prospicienti la strada provinciale non potranno avere nuovi accessi sulla stessa; nell'impossibilità di realizzare accessi sulle strade comunali esistenti, i nuovi accessi sulla strada provinciale dovranno essere preventivamente concordati con il settore viabilità della Provincia di Cuneo.**



INDIVIDUAZIONE DEL P.E.C. ALL'INTERNO DELL'AREA BUFFER SITO UNESCO DEI PAESAGGI VITIVINICOLI DEL PIEMONTE

Legenda

- Componenti
- Buffer zone
- Confini provinciali
- Confini comunali

Componenti:

1. La Langa del Barolo
2. Il Castello di Grinzane Cavour
3. Le Colline del Barbaresco
4. Nizza Monferrato e il Barbera
5. Canelli e l'Asti Spumante
6. Il Monferrato degli Infernot

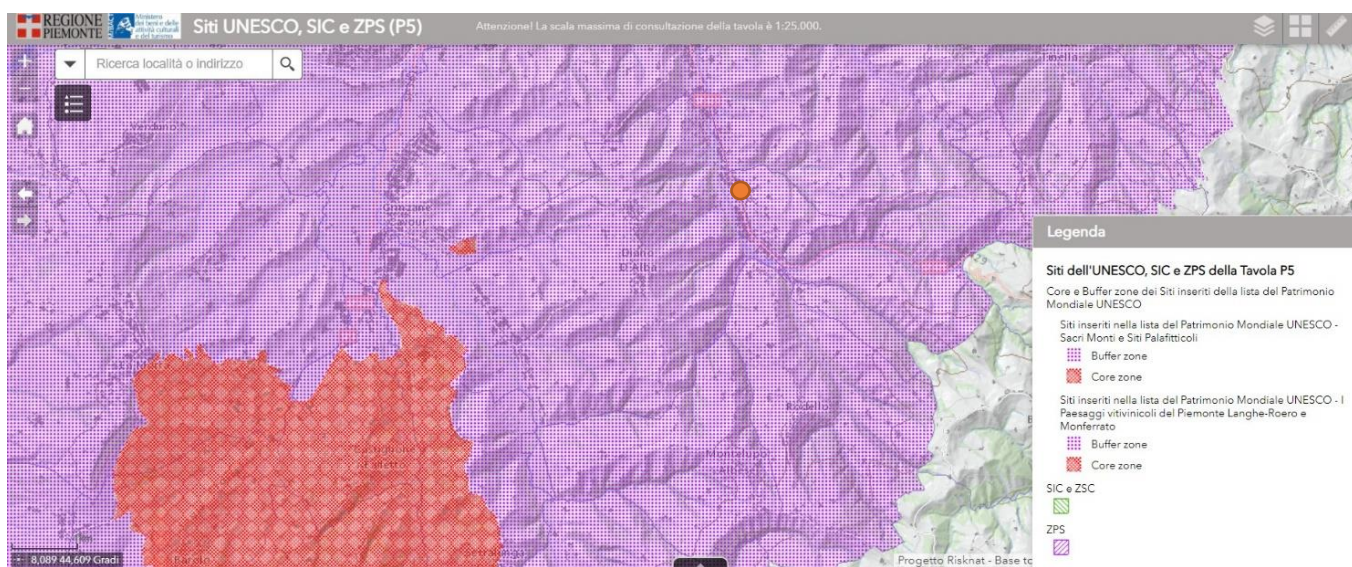
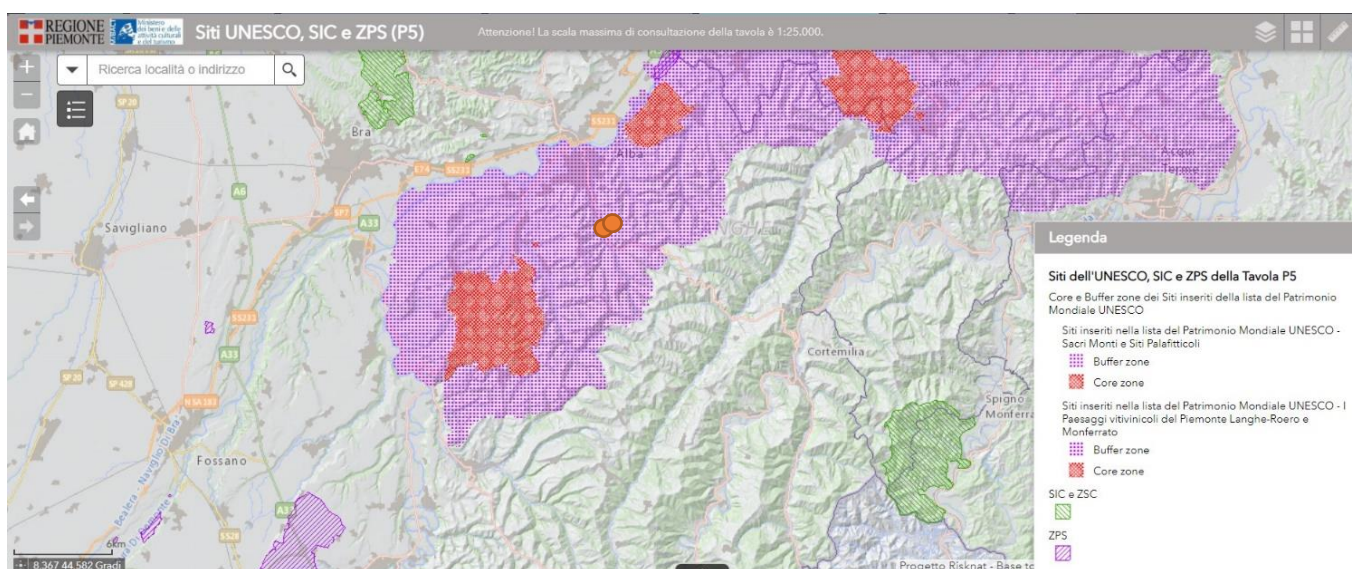
Elenco dei comuni o loro parti perimetrate interessate dalla Candidatura

- 101 comuni totali interessati dalla candidatura;
- 29 comuni interessati dalle Core Zone: uno completamente in Core (Cella Monte) e 28 divisi tra Core e Buffer;
- 72 comuni interessati solo dalla Buffer Zone, completamente o in parte.

29 comuni in Core Zone o divisi tra Core e Buffer parte

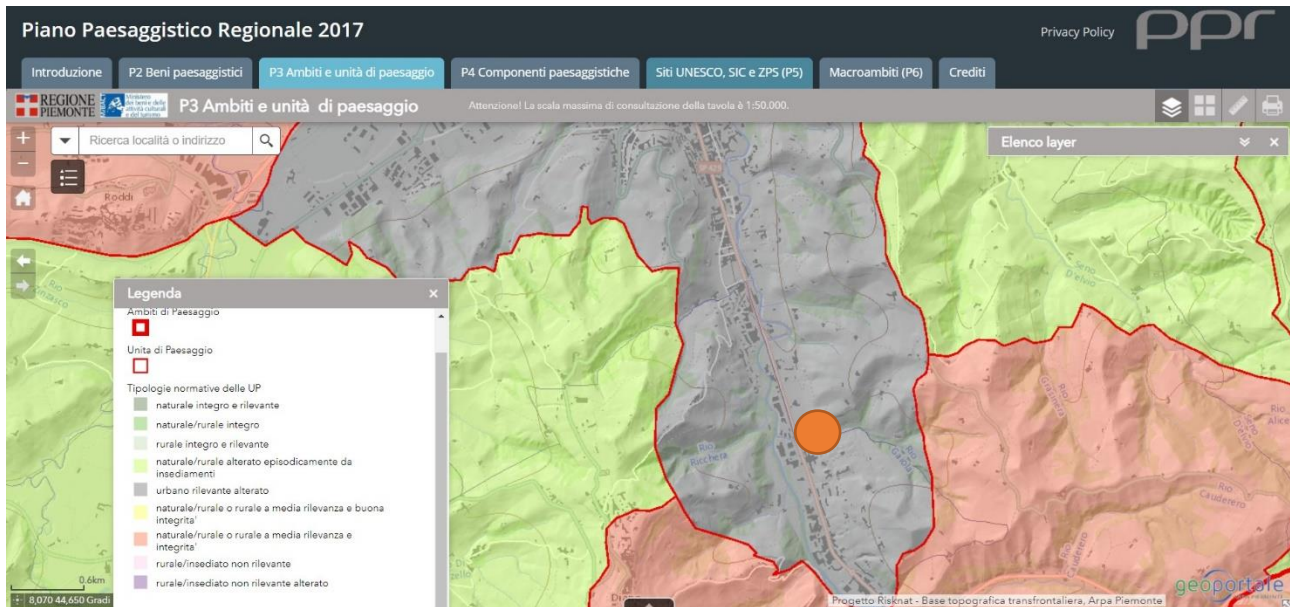
72 comuni interessati dalla Buffer Zone, completamente o in parte

Comp.	Buffer	Comuni in Core Zone	Prov.	Buffer	Comuni	Prov.	Buffer	Comuni	Prov.
1	1	Barolo	ON	1	Acqui Terme	AL	1	Vigliano d'Asti	AT
1	1	Castiglione Falletto	ON	1	Alice Bel Colle	AL	1	Alba	ON
1	1	Diano d'Alba	ON	1	Bergamasco	AL	1	Castiglione Tinella	ON
1	1	La Morra	ON	1	Bistagno	AL	1	Cherasco	ON
1	1	Monforte d'Alba	ON	1	Cassine	AL	1	Dogliani	ON
1	1	Novello	ON	1	Masio	AL	1	Mango	ON
1	1	Serralunga d'Alba	ON	1	Occimiano	AL	1	Monchiero	ON
2	1	Grinzane Cavour	ON	1	Ricaldone	AL	1	Montelupo Albese	ON
3	1	Barbaresco	ON	1	Strevi	AL	1	Monticello d'Alba	ON
3	1	Neive	ON	1	Terzo	AL	1	Narzo	ON
4	1	Agliano	AT	1	ASTI	AT	1	Naviglie	ON
4	1	Castellnuovo Calcea	AT	1	Belveglio	AT	1	Roddi	ON
4	1	Monbercelli	AT	1	Calamandirana	AT	1	Roddino	ON
4	1	Montegrosso d'Asti	AT	1	Cassinascio	AT	1	Rodello	ON
4	1	Nizza M.to	AT	1	Castagnole delle	AT	1	S. Vittoria d'Alba	ON
4	1	Vaglio Serra	AT	1	Castel Boglione	AT	1	Sirio	ON
4	1	Vinchio	AT	1	Castel Rocchero	AT	1	Treiso	ON
5	1	Calosso	AT	1	Castelletto Molina	AT	1	Trezzo Tinella	ON
5	1	Canelli	AT	1	Castellnuovo Belbo	AT	1	Verduno	ON
5	1	S. Stefano Belbo	ON	1	Coazzolo	AT	2	Altavilla M.to	AL
6	2	Camagna M.to	AL	1	Cortiglione	AT	2	Casale M.to	AL
6	2	Cella Monte	AL	1	Costigliole d'Asti	AT	2	Castelletto Merli	AL
6	2	Frassinello M.to	AL	1	Fontanile	AT	2	Cereseto	AL
6	2	Olivola	AL	1	Incisa Scapaccino	AT	2	Conzano	AL
6	2	Ottiglio	AL	1	Isola d'Asti	AT	2	Quiccardo M.to	AL
6	2	Cizzano M.to	AL	1	Maranzana	AT	2	Rubine	AL
6	2	Rosignano M.to	AL	1	Moasca	AT	2	Lu	AL
6	2	Sala M.to	AL	1	Monbaruzzo	AT	2	Ponzone M.to	AL
6	2	Vignale M.to	AL	1	Mongardino	AT	2	Serralunga di Crea	AL
Totale 29				1	Montabone	AT	2	Terruggia	AL
				1	Montaldo Scarampi	AT	2	Treville	AL
				1	Quaranti	AT	2	Casorzo	AT
				1	Rocca d'Arazzo	AT	2	Grana	AT
				1	Rocchetta Palafea	AT	2	Grazzano Badoglio	AT
				1	Rocchetta Tanaro	AT	2	Moncalvo	AT
				1	S. Marzano Oliveto	AT	2	Penango	AT
				(continua) ->				Totale 72	

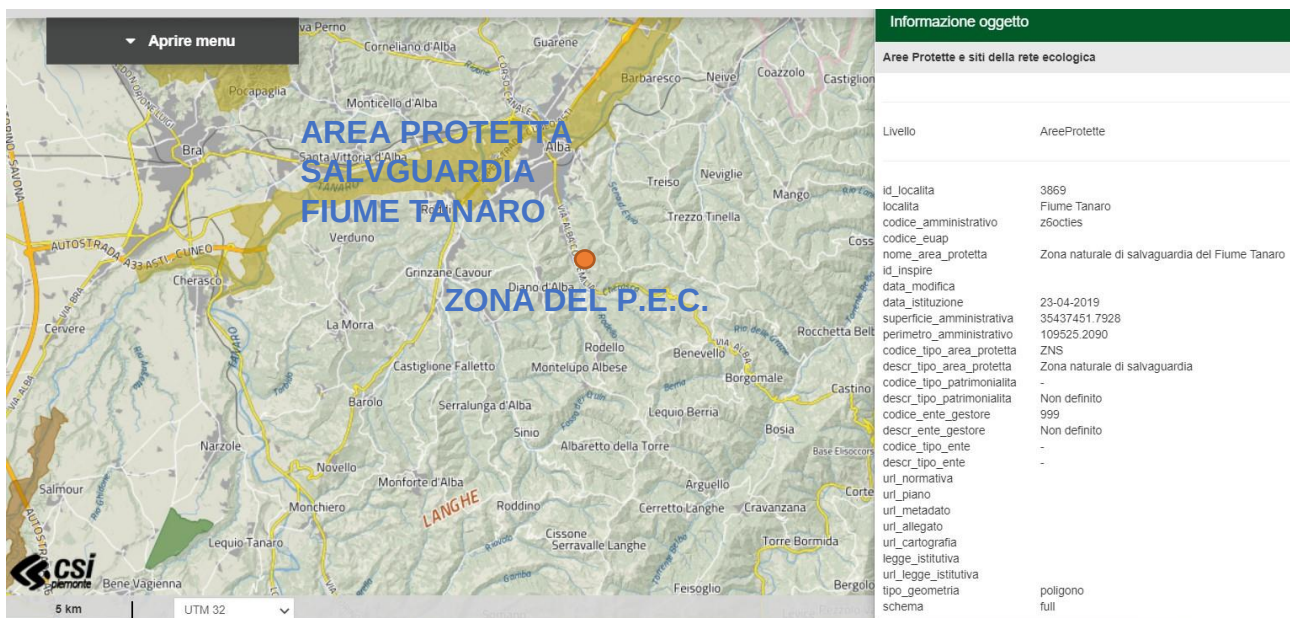


INDIVIDUAZIONE DEL P.E.C. ALL'INTERNO DELL'AREA BUFFER SITO UNESCO

NATURA 2000 – P.P.R. ZONE PROTETTE – Z.S.C. – S.I.C. – Z.P.S. – S.I.R.



INDIVIDUAZIONE DEL P.E.C. ALL'INTERNO DELL'AREA "URBANO RILEVANTE ALTERATO" PPR2017



Informazione oggetto

Aree Protette e siti della rete ecologica

Livello	AreeProtette
id_localita	3864
localita	Benevagienna
codice_amministrativo	0490
codice_euap	EUAP0363
nome_area_protetta	Riserva naturale di Benevagienna
id_inspire	
data_modifica	22-12-2015
data_istituzione	01-06-1993
superficie_amministrativa	2485378.4595
perimetro_amministrativo	8226.5391
codice_tipo_area_protetta	RN
codice_tipo_patrimonialita	R
desc_tipo_patrimonialita	Regionale
codice_entente_gestore	403
desc_entente_gestore	Ente di gestione delle Aree protette delle Alpi Marittime
desc_tipo_entente	G
desc_tipo_entente	ente strumentale regionale
url_normativa	http://www.regione.piemonte.it/parchi/cms/normativa.html
url_piano	http://www.regione.piemonte.it/parchi/cms/dati-territoriali-new/aree-protette-e-m2000/planificazione-e-norme.html
url_metadato	http://www.geoportale.piemonte.it/geonetwork/psn/vita/metadata.show?id=2430&currTab=mdt
url_allegato	
url_cartografia	
legge_istitutiva	
url_legge_istitutiva	
tipo_geometria	poligono
ischema	www.geoportale.piemonte.it/geonetwork/psn/vita/metadata.show?id=2430&currTab=mdt



Informazione oggetto

Aree Protette e siti della rete ecologica

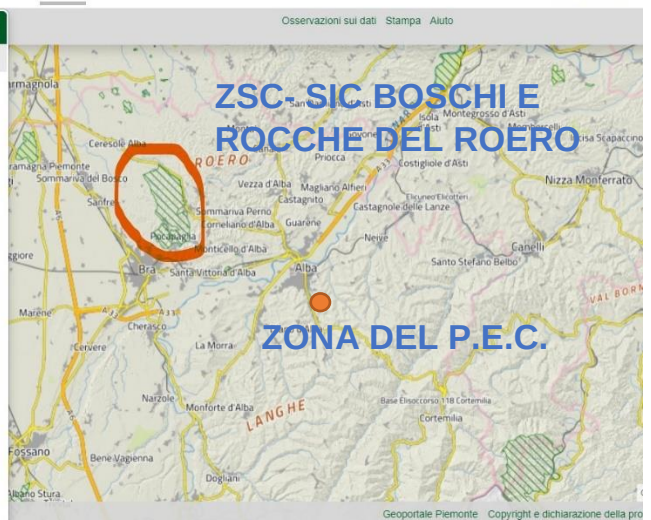
Livello	AreeProtette
id_localita	3868
localita	Gesso - Stura
codice_amministrativo	110
codice_euap	
nome_area_protetta	Area contigua Gesso e Stura
id_inspire	
data_modifica	01-02-2007
data_istituzione	44930603.9225
superficie_amministrativa	205443.6184
perimetro_amministrativo	AC
codice_tipo_area_protetta	Area contigua
codice_tipo_patrimonialita	-
desc_tipo_patrimonialita	Non definito
codice_entente_gestore	999
desc_entente_gestore	Non definito
codice_tipo_entente	-
desc_tipo_entente	-
url_normativa	http://www.regione.piemonte.it/parchi/cms/normativa.html
url_piano	http://www.regione.piemonte.it/parchi/cms/dati-territoriali-new/aree-protette-e-m2000/planificazione-e-norme.html
url_metadato	http://www.geoportale.piemonte.it/geonetwork/psn/vita/metadata.show?id=2430&currTab=mdt
url_allegato	
url_cartografia	
legge_istitutiva	
url_legge_istitutiva	
tipo_geometria	poligono
schema	full



Informazione oggetto

ZSC/SIC - Zone Speciali di Conservazione / Siti di Importanza Comunitaria

Livello	ZSC_SIC
id_rete_natura2000	83
codice_amministrativo	IT1160012
nome	Boschi e rocche del Roero
superficie_amministrativa	17035945.2839
perimetro_amministrativo	31174.7797
id_inspire	
data_modifica	01-11-1996
data_istituzione	
codice_reg_biogeografica	5
desc_reg_biogeografica	Continetale
codice_entente_gestore	420
desc_entente_gestore	REGIONE PIEMONTE - Settore Biodiversità e Aree naturali
codice_tipo_entente	G
desc_tipo_entente	ente strumentale regionale
codice_tipo_m2000	B
desc_tipo_m2000	ZSC/SIC
url_normativa	http://www.regione.piemonte.it/parchi/cms/normativa.html
url_formulario_std	http://gis.cartografia.csi.it/Parchi/schede/IT1160012.pdf
url_piano	http://gis.cartografia.csi.it/Parchi/relazioni/IT1160012_relazione.zip
url_cartografia	http://gis.cartografia.csi.it/Parchi/relazioni/IT1160012_relazione.zip
url_metadato_zsc	http://www.geoportale.piemonte.it/geonetwork/psn/vita/metadata.show?id=2432&currTab=mdt
url_allegato	http://gis.cartografia.csi.it/Parchi/schede_habi/schede_siti/IT1160012.pdf
url_habi	
tipo_geometria	poligono
schema	Natura2000



Informazione oggetto

ZSC/SIC - Zone Speciali di Conservazione / Siti di Importanza Comunitaria

Livello	ZSC_SIC
id_rete_natura2000	92
codice_amministrativo	IT1160010
nome	Langhe di Spigno Monferrato
superficie_amministrativa	2511217.6205
perimetro_amministrativo	31196.7187
id_inspire	
data_modifica	01-11-1996
data_istituzione	5
codice_reg_biogeografica	Continentale
descr_reg_biogeografica	406
descr_ent_gestore	Ente di gestione delle aree protette dell'Appennino piemontese
codice_tipo_ent	G
descr_tipo_ent	ente strumentale regionale
codice_tipo_m2000	B
descr_tipo_m2000	ZSC/SIC
url_normativa	http://www.regione.piemonte.it/parchi/cms/normativa.htm
url_formulario_std	http://giscartografia.csi.it/Parchi/schede/IT1160010.pdf
url_piano	
url_misura_conserv	http://giscartografia.csi.it/Parchi/Plani/MoC_SS_IT1160010_relazione.zip
url_cartografia	http://giscartografia.csi.it/Parchi/carte/IT1160010.png
url_metadato_zsc	http://www.geoportale.piemonte.it/geonetworkp/srv/ita/metadato.show?id=2432&currTab=mdt
url_allegato	
url_habi	http://giscartografia.csi.it/Parchi/schede_habi/schede_siti/IT1160010.pdf
tipo_geometria	poligono
schema	Natura2000



Informazione oggetto

ZSC/SIC - Zone Speciali di Conservazione / Siti di Importanza Comunitaria

Livello	ZSC_SIC
id_rete_natura2000	58
codice_amministrativo	IT1170003
nome	Stagni di Belangero (Asti)
superficie_amministrativa	5911786.3350
perimetro_amministrativo	12419.5239
id_inspire	
data_modifica	01-11-1996
data_istituzione	5
codice_reg_biogeografica	Continentale
descr_reg_biogeografica	408
descr_ent_gestore	Ente di gestione del Parco paleontologico astigiano
codice_tipo_ent	G
descr_tipo_ent	ente strumentale regionale
codice_tipo_m2000	B
descr_tipo_m2000	ZSC/SIC
url_normativa	http://www.regione.piemonte.it/parchi/cms/normativa.htm
url_formulario_std	http://giscartografia.csi.it/Parchi/schede/IT1170003.pdf
url_piano	
url_misura_conserv	http://giscartografia.csi.it/Parchi/Plani/MoC_SS_IT1170003_relazione.zip
url_cartografia	http://giscartografia.csi.it/Parchi/carte/IT1170003.png
url_metadato_zsc	http://www.geoportale.piemonte.it/geonetworkp/srv/ita/metadato.show?id=2432&currTab=mdt
url_allegato	
url_habi	http://giscartografia.csi.it/Parchi/schede_habi/schede_siti/IT1170003.pdf
tipo_geometria	poligono
schema	Natura2000



Informazione oggetto

ZPS - Zone di Protezione Speciale

Livello	ZPS
id_rete_natura2000	10001
codice_amministrativo	IT1160054
nome	Fiume Tanaro e Stagni di Neive
superficie_amministrativa	2063036.1509
perimetro_amministrativo	7917.0057
id_inspire	
data_modifica	25-08-2006
data_istituzione	01-05-2006
codice_reg_biogeografica	5
descr_reg_biogeografica	Continentale
descr_ent_gestore	420
descr_ent_gestore	REGIONE PIEMONTE - Settore Biodiversità e Aree naturali
codice_tipo_ent	G
descr_tipo_ent	ente strumentale regionale
codice_tipo_m2000	A
descr_tipo_m2000	ZPS
url_normativa	http://www.regione.piemonte.it/parchi/cms/normativa.htm
url_formulario_std	http://giscartografia.csi.it/Parchi/schede/IT1160054.pdf
url_piano	
url_misura_conserv	http://giscartografia.csi.it/Parchi/carte/IT1160054.png
url_cartografia	http://www.geoportale.piemonte.it/geonetworkp/srv/ita/metadato.show?id=2433&currTab=mdt
url_metadato_zps	
url_allegato	
url_habi	http://giscartografia.csi.it/Parchi/schede_habi/schede_siti/IT1160054.pdf
tipo_geometria	poligono
schema	Natura2000



GEOPIEMONTE CATALOGO

Osservazioni sui dati Stampa Aiuto

Informazione oggetto

SIR - Siti di Importanza Regionale

Livello	SIR
id_rete_natura2000	1037
codice_amministrativo	IT1160053
nome	Stazione a Centaurea alpina
superficie_amministrativa	485486.8884
perimetro_amministrativo	3470.1180
id_inspire	
data_modifica	01-01-1996
data_istituzione	0
codice_reg_biogeografica	Dato non presente
descr_reg_biogeografica	
codice_entente_gestore	
descr_entente_gestore	
codice_tipo_entente	
descr_tipo_entente	
codice_tipo_m2000	R
descr_tipo_m2000	SIR
tipo_geometria	poligono
schema	

ZONA DEL P.E.C.

SIR-STAZIONE A CENTAUREA ALPINA

2 km UTM 32 497467.23 4946456.53

Geoportale Piemonte Copyright e dichiarazione della protezione

GEOPIEMONTE CATALOGO

Osservazioni sui dati Stampa Aiuto

Informazione oggetto

SIR - Siti di Importanza Regionale

Livello	SIR
id_rete_natura2000	1034
codice_amministrativo	IT1160051
nome	Serra dei pini con orchidee
superficie_amministrativa	318952.2039
perimetro_amministrativo	3402.3014
id_inspire	
data_modifica	01-01-1996
data_istituzione	0
codice_reg_biogeografica	Dato non presente
descr_reg_biogeografica	
codice_entente_gestore	
descr_entente_gestore	
codice_tipo_entente	
descr_tipo_entente	
codice_tipo_m2000	R
descr_tipo_m2000	SIR
tipo_geometria	poligono
schema	

ZONA DEL P.E.C.

SIR-SERRA DEI PINI CON ORCHIDEE

2 km UTM 32 497467.23 4946456.53

Geoportale Piemonte Copyright e dichiarazione della protezione

GEOPIEMONTE CATALOGO

Osservazioni sui dati Stampa Aiuto

Informazione oggetto

SIR - Siti di Importanza Regionale

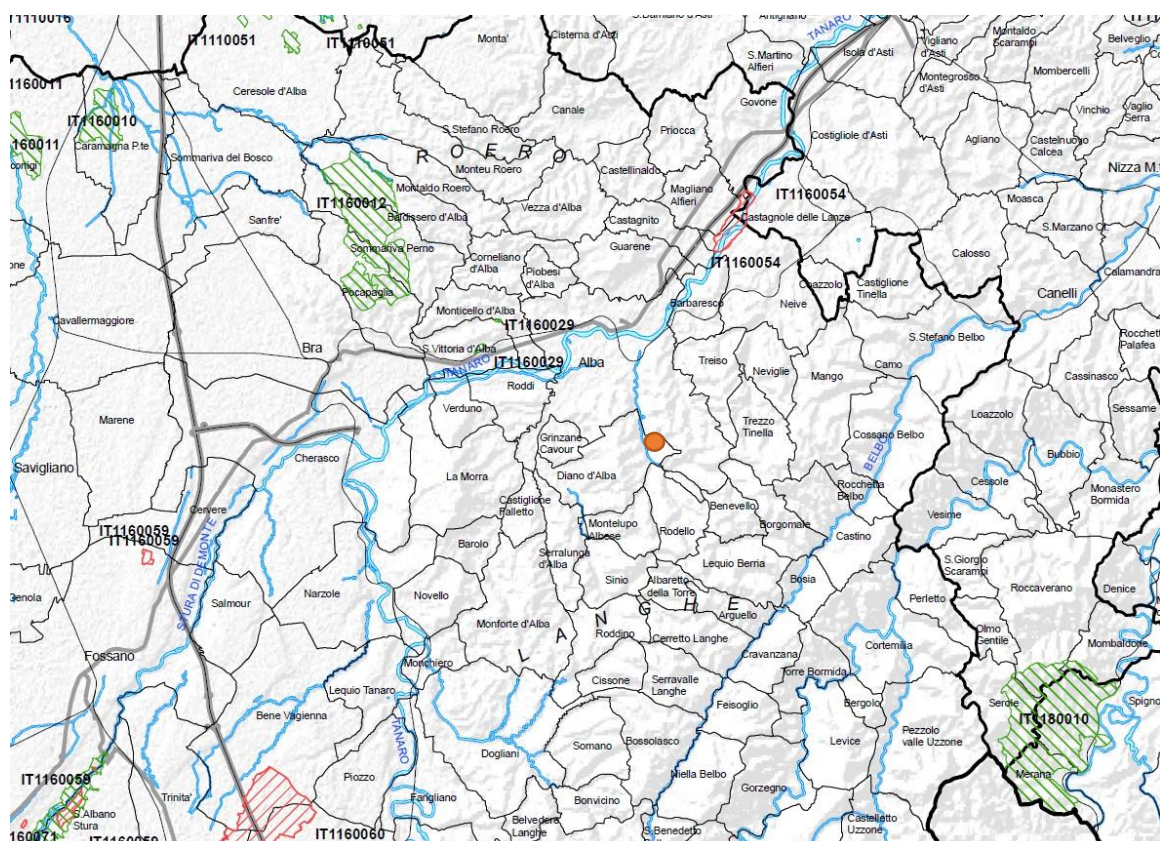
Livello	SIR
id_rete_natura2000	1036
codice_amministrativo	IT1160052
nome	San Bovo di Castino
superficie_amministrativa	1327367.0652
perimetro_amministrativo	13310.0044
id_inspire	
data_modifica	01-01-1996
data_istituzione	0
codice_reg_biogeografica	Dato non presente
descr_reg_biogeografica	
codice_entente_gestore	
descr_entente_gestore	
codice_tipo_entente	
descr_tipo_entente	
codice_tipo_m2000	R
descr_tipo_m2000	SIR
tipo_geometria	poligono
schema	

ZONA DEL P.E.C.

SIR-SAN BOVO DI CASTINO

2 km UTM 32 497467.23 4946456.53

Geoportale Piemonte Copyright e dichiarazione della protezione



INDIVIDUAZIONE DEL P.E.C. STRALCIO SITI NATURA 2000 ZPS – pSIC, SIC, ZSC



IT1160003	<i>Oasi di Crava Morozzo</i>
IT1160007	<i>Sorgenti del Belbo</i>
IT1160009	<i>Confluenza Po-Bronda</i>
IT1160010	<i>Bosco del Merlino</i>
IT1160011	<i>Parco di Racconigi e boschi lungo il T.te Maira</i>
IT1160012	<i>Boschi e rocche del Roero</i>
IT1160013	<i>Confluenza Po - Varaita</i>
IT1160016	<i>Stazione di muschi calcarizzanti - Comba Seviana e Comba Barmarossa</i>
IT1160017	<i>Stazione di Linum narbonense</i>
IT1160018	<i>Sorgenti del T.te Maira, Bosco di Saretto, Rocca Provenzale</i>
IT1160020	<i>Bosco di Bagnasco</i>
IT1160021	<i>Gruppo del Tenibres</i>
IT1160023	<i>Vallone di Orgials - Colle della Lombarda</i>
IT1160024	<i>Colle e Lago della Maddalena, Val Puriac</i>
IT1160026	<i>Faggete di Pamparato, Tana del Forno, Grotta delle Turbiglie e Grotte di Bossea</i>
IT1160029	<i>Colonie di chiroterri di S. Vittoria e Monticello d'Alba</i>
IT1160035	<i>M. Antoroto</i>
IT1160036	<i>Stura di Demonte</i>
IT1160037	<i>Grotta di Rio Martino</i>
IT1160040	<i>Stazioni di Euphorbia valloniana Belli</i>
IT1160041	<i>Boschi e colonie di chiroterri di Staffarda</i>
IT1160054	<i>Fiume Tanaro e Stagni di Neive</i>
IT1160056	<i>Alpi Marittime</i>
IT1160057	<i>Alte Valli Pesio e Tanaro</i>
IT1160058	<i>Gruppo del Monviso e Bosco dell'Alevè</i>
IT1160059	<i>Zone umide di Fossano e Sant'Albano Stura</i>
IT1160060	<i>Altopiano di Bainale</i>
IT1160061	<i>Alto Caprauna</i>
IT1160062	<i>Alte Valli Stura e Maira</i>
IT1160065	<i>Comba di Castelmagno</i>
IT1160067	<i>Vallone dell'Arma</i>
IT1160071	<i>Greto e risorgive del torrente Stura</i>

Check list dei VINCOLI e degli ELEMENTI DI RILEVANZA AMBIENTALE

ELEMENTO AMBIENTALE RILEVANTE	Presenza nel SUE	Presenza all'esterno (nelle immediate vicinanze)
Aree naturali protette, Siti Rete Natura 2000 (SIC-ZPS)	No	No
Reti ecologiche (se individuate)	No	No
Vincoli ex art 142 DLGS 42/2004 (Categorie di aree tutelate per legge dalla "ex Legge Galasso 1985")	No	Sì
Territori contermini a laghi (entro 300 m)	No	No
Corsi d'acqua e sponde (entro 150 m)	No	Sì
Montagne (Alpi oltre 1600 m o Appennini oltre 1200 m slm)	No	No
Ghiacciai	No	No
Foreste e boschi	No	No
Usi civici	No	No
Zone umide	No	No
Zone d'interesse archeologico	No	No
Vincoli ex art 136 -157 DLGS 42/2004 (vincoli individuati e cartografati puntualmente: "decreti ministeriali" e "ex Galassini 1985")	No	No
Eventuali beni paesaggistici individuati dal Piano Paesaggistico Regionale	Buffer zone dei siti inseriti nella lista del patrimonio mondiale UNESCO	Buffer zone dei siti inseriti nella lista del patrimonio mondiale UNESCO
Prescrizioni vigenti o in salvaguardia, derivanti da PPR	Ambito 64 (basse langhe)	Ambito 64-63 (basse langhe, alte langhe)
Prescrizioni vigenti o in salvaguardia, derivanti da PTR	No	No
Prescrizioni vigenti o in salvaguardia, derivanti da PTCP	No	No
Prescrizioni vigenti derivanti dal Piano Assetto Idrogeologico (PAI)	No	No
Classificazione idro-geologica da PRG adeguato al PAI	Classe II	Classe II
Classificazione acustica o eventuali accostamenti critici	Classe II	Classe II
Capacità d'uso del suolo (indicare la classe)	Classi II e IV	Classi II e IV
Fasce di rispetto dei pozzi di captazione idropotabile	No	No
Fasce di rispetto degli elettrodotti	No	No
Fasce di rispetto cimiteriali	No	Sì

CAPITOLO 4 – OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

Il presente progetto prevede l'attuazione di un Piano esecutivo Convenzionato di iniziativa privata per il completamento di area a destinazione residenziale. Si specifica qui la caratteristica di completamento, in quanto l'area è già stata oggetto di Piano Esecutivo Convenzionato di Iniziativa Privata (P.E.C.) n. 15 denominato "P.E.C. Gaiole" approvato il 28/12/2004, successiva variante del 11/02/2010 e permessi di costruire relativi alle opere di urbanizzazione e alla costruzione dei fabbricati già presenti.

Caratteristiche e Dati Precedente P.E.C. del 2004:

Superficie territoriale: mq. 19.662,00
 Superficie Fondiaria: mq. 9.785,00
 Area P.R.C.G.: Rn8 – Area Residenziale di Espansione
 N.T.A. zona: art. 36
 Particelle catasto terreni: foglio 20 mapp. 162, 163, 165, 261, 262, 263, 264
 Particelle catasto fabbricati: n.p.

Caratteristiche e Dati Precedente VARIANTE al P.E.C. del 2010:

Superficie territoriale: mq. 19.662,00
 Superficie Fondiaria: mq. 12.867,00
 Area P.R.C.G.: Rn8 – Area Residenziale di Espansione
 N.T.A. zona: art. 7.6
 Particelle catasto terreni: foglio 20 mapp. 262, 273, 275, 276, 277, 278, 280, 281, 282, 306, 308, 309, 318, 320, 330, 331, 332, 333, 335
 Particelle catasto fabbricati: foglio 20 mapp. 318, 320, 331, 332

Caratteristiche e Dati P.E.C. in Progetto:

Superficie territoriale: mq. 19.662,00
 Superficie Fondiaria: mq. 12.641,16
 Area P.R.C.G.: Rn8 – Area Residenziale di Espansione
 N.T.A. zona: art. 7.6
 Particelle catasto terreni: foglio 20 mapp. 262, 273, 275, 277, 280, 282, 308, 318, 320, 330, 331, 332, 365, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 394, 395, 396, 397.
 Particelle catasto fabbricati: foglio 20 mapp. 318, 320, 331, 332, 365.

PREMESSE PER L'IMPOSTAZIONE PROGETTUALE DEL NUOVO PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

Il progetto del presente Piano Esecutivo Convenzionato parte da alcune premesse che sono state ritenute una continuazione del precedente lavoro in parte attuato, riprendendone in buona parte le tipologie edilizie e l'impostazione generale, in particolare relativamente alle fasce intermedia e superiore, partendo quindi dalla stessa disposizione planimetrica e volumetrica, ma adattandosi alle nuove esigenze, in particolare sotto l'aspetto esteriore/visivo/di materiali, per formare un *continuum* organico con quanto realizzato, senza eccessivi strappi, ritenuti peraltro non necessari.

Secondo queste premesse per quanto riguarda i lotti disposti lungo la strada di P.E.C. (futura via San Bernardo) si sono intenzionalmente, proprio perché ritenuto organicamente gradevole, mantenute le stesse tipologie di unità unifamiliari indipendenti e binate già progettate e parzialmente realizzate. Allo stesso modo si è voluta mantenere l'idea di differenziare le dimensioni delle abitazioni in base alla loro tipologia, in modo di avere tre possibili soluzioni abitative differenti. La porzione rimanente, ovvero il lotto in adiacenza alla strada provinciale, vede invece un cambio di tipologia edilizia rispetto al P.E.C. precedente; è infatti previsto un frazionamento in lotti più piccoli per la realizzazione anche in questa parte di abitazioni unifamiliari indipendenti e binate che meglio si adattano al contesto abitativo proposto rispetto alla realizzazione di alloggi a schiera disposti in due blocchi nettamente distinti.

Per quanto riguarda l'impostazione della viabilità, dei parcheggi pubblici, delle aree a verde il nuovo progetto di P.E.C. riprende in buona parte il precedente, apportando alcune piccole modifiche che si ritengono, tuttavia, migliorative. Sono previsti la prosecuzione e il completamento della via S. Bernardo a servizio delle fasce superiore e intermedia così come era stata pensata nel precedente P.E.C.. La viabilità della fascia inferiore di edifici è stata ripensata per meglio adattarsi alla nuova tipologia edilizia proposta, nello specifico verranno mantenuti nella loro posizione originaria i due accessi di ingresso e uscita che permettono il collegamento alla strada provinciale, così come verranno conservati i parcheggi privati a servizio di dette abitazioni qui localizzati. La strada privata, a senso unico, verrà invece spostata frontalmente alle abitazioni, tra il confine dei lotti verso ovest e la fascia di verde pubblico che separa dalla provinciale; perciò le autorimesse delle singole abitazioni non saranno più accessibili dal retro bensì frontalmente. Conseguentemente alla modifica della viabilità interna la fascia di verde privato inedificabile VR è stata spostata sul retro degli edifici a ridosso del muro di contenimento terra che separa la fascia intermedia da quella inferiore e posta a quota del piano primo delle abitazioni con funzione mitigatoria dell'impatto del muraglione in cemento armato esistente.

TIPOLOGIE IN PROGETTO

- **TIPOLOGIA A**

La TIPOLOGIA A contempla n. 5 unità abitative complessive poste lungo via San Bernardo lato monte, in particolare n.1 villa unifamiliare indipendente posta all'estremo sud-est (lotto 1.21) e n. 4 unità unifamiliari realizzate binate, quindi con accessi totalmente indipendenti, ma con un lato in comune e tre lati liberi (lotti 2.21, 3.21, 4.21, 5.21). Queste ville si differenziano per dimensione maggiore rispetto all'unica villa unifamiliare realizzata in questa fascia (lotto 6.04) posta all'angolo nord-est, ma ne riprendono l'articolazione dei volumi e la distribuzione planimetrica. Le abitazioni accostate tra loro, definite "binate", sono dotate di accesso totalmente indipendente, sono libere su tre lati e confinano con l'unità adiacente per l'autorimessa a piano interrato e con un terrazzo dotato di pergolato a piano terreno.

Per quanto concerne il numero di piani questo viene mantenuto il medesimo anche nel nuovo progetto, per cui le abitazioni saranno distribuite su tre livelli, uno interrato e due fuori terra.

- **TIPOLOGIA B**

La TIPOLOGIA B è da riferirsi alla fascia intermedia e contempla n. 3 unità abitative complessive poste lungo via San Bernardo lato valle, in particolare n.1 villa unifamiliare indipendente posta verso sud (lotto 7.21) e n. 2 unità unifamiliari realizzate binate, quindi con accessi totalmente indipendenti, ma con un lato in comune e tre lati liberi (lotti 8.21 e 9.21). Queste ville si differenziano leggermente per dimensione rispetto alle 4 unità abitative realizzate in questa fascia (lotti 10.04, 11.04, 12.04, 13.04), ma ne riprendono l'articolazione dei volumi e la distribuzione planimetrica. Le abitazioni accostate tra loro, definite "binate", sono dotate di accesso totalmente indipendente, sono libere su tre lati e confinano con l'unità adiacente per mezzo dell'autorimessa a piano terreno e con un terrazzo a piano primo.

Per quanto concerne il numero di piani fuori terra questo viene mantenuto il medesimo anche nel nuovo progetto, per cui le abitazioni saranno distribuite su tre livelli, uno interrato e due fuori terra.

- **TIPOLOGIA C**

La TIPOLOGIA C comprende i lotti più prossimi alla SP429 e contempla n. 5 unità abitative complessive organizzate su due piani fuori terra, riconducibili anch'esse alle tipologie proposte per le altre due fasce. L'abbandono dei due blocchi residenziali organizzati a schiera che erano previsti dal precedente P.E.C. va a favore di una soluzione di continuità con le tipologie A e B, creando un'ulteriore varietà di abitazione unifamiliare di dimensioni ridotte, che visivamente meglio si adatta al contesto generale del nuovo progetto di P.E.C. L'accesso sia pedonale sia veicolare alle autorimesse avviene dalla strada privata ad unico

senso di marcia prevista al posto della vecchia VR, posta frontalmente agli edifici a ridosso della fascia di verde pubblico che fa da separazione con la strada provinciale.

Sono quindi previste n.1 villa unifamiliare indipendente posta all'angolo nord-ovest (lotto 18.21) e n. 4 unità unifamiliari realizzate binate, quindi con accessi totalmente indipendenti, ma con un lato in comune e tre lati liberi (lotti 14.21, 15.21, 16.21, 17.21). Le abitazioni accostate tra loro, definite "binate", sono dotate di accesso totalmente indipendente, sono libere su tre lati e confinano all'unità adiacente con l'autorimessa al piano terreno e con una zona trattata a prato verde (tetto giardino sopra l'autorimessa) al piano primo.

MATERIALI IN PROGETTO

STRUTTURE:

- Struttura portante verticale in cls armato o sistemi prefabbricati tipo Casa Telaio, XLAM, ecc.;
- Solai in laterocemento o sistemi prefabbricati tipo Predalles, Legno, ecc.;
- Tetti a due falde in legno lamellare a vista.

FINITURE ESTERNE:

- I muri perimetrali presenteranno un tamponamento in muratura o sistema prefabbricato a secco con isolamento a cappotto o muratura cassavuota isolata, intonacata e tinteggiata in due tonalità, per evidenziarne i volumi;
- Il tetto sarà a due falde non simmetriche, con la falda più pronunciata verso valle, sia per seguire l'andamento dell'acclività collinare che per riprendere la tipologia preesistente e sarà caratterizzato da struttura portante in legno lamellare squadrato o in via alternativa in legno massiccio 4 fili, un tavolato in legno per le porzioni a vista esterne, un manto di copertura in tegole di cemento di colore grigio che riprendono la copertura degli edifici di P.E.C. esistenti, lattonerie in genere in zinco titanio colore naturale e pannelli fotovoltaici integrati nella copertura;
- I serramenti saranno caratterizzati da un taglio moderno, da una forma regolare e da dimensioni medesime per le varie tipologie, ma con misure variabili, anche di ampie dimensioni, in base all'ambiente a cui sono asservite, con finitura laccata, dotati di sistemi oscuranti a scomparsa entro cassonetto coibentato del tipo a veneziana motorizzata esterna o in via alternativa tapparelle avvolgibili in alluminio laccato;
- I portoncini d'ingresso saranno a pannello cieco con incisioni orizzontali a passo cm. 40 circa, i portoni dell'autorimessa saranno del tipo sezionale, anch'essi a disegno orizzontale, il tutto verniciato con il medesimo colore delle veneziane esterne motorizzate. La ferramenta dovrà

essere di colore argento/inox satinato;

- Le ringhiere, le recinzioni, i cancelli e i cancelletti presenteranno un disegno semplice con andamento orizzontale che riprende quelle del precedente P.E.C. come materiale e come disegno, nello specifico saranno realizzate in ferro zincato passivato;
- I muretti di recinzione e contenimento saranno tutti realizzati in cemento armato lasciato a vista;
- Soglie e davanzali saranno realizzati in pietra arenaria tipo Santaflora dello spessore di cm. 3, bordo diritto e gocciolatoio non passante come già per le unità realizzate;
- La pavimentazione esterna, ad esclusione delle corsie di accesso alle autorimesse, sarà realizzata con piastrelle in gres porcellanato antisdrucchiolo con formato minimo di cm. 30x60 da posarsi incollato e/o flottante, compreso il rivestimento in continuità traalzata e pedata di scale e scalini esterni;
- I muri di contenimento saranno mascherati con siepi di sempreverde oppure con rampicanti;
- Le aree a verde privato verranno inerbite e piantumate con alberi di basso e medio fusto, e con cespugli ornamentali; verrà data preferenza alle essenze già presenti in zona.

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

OPERE GIÀ REALIZZATE:

Alcune delle opere di urbanizzazione previste dal precedente P.E.C. approvato sono già state realizzate in quanto, come da convenzione con il Comune di Diano d'Alba, per ottenere il rilascio delle autorizzazioni ad edificare è stato necessario completare parzialmente dette urbanizzazioni, per cui risultano ultimate le reti principali relative ai sottoservizi e ai loro allacciamenti alle condotte principali, quali acquedotto, acque nere, acque bianche, rete elettrica, rete del gas metano e rete per la pubblica illuminazione. Per quanto riguarda invece la viabilità del P.E.C la strada è stata realizzata al grezzo, per cui necessita del completamento con il tappeto di usura sopra il manto bituminoso esistente, la segnaletica stradale, la costruzione dei marciapiedi e la posa dei corpi illuminanti.

VIABILITÀ:

È prevista l'ultimazione della porzione di strada di P.E.C. esistente ed integrazione della parte ancora mancante che consiste nel collegamento con il P.E.C. contraddistinto dal P.R.G.C. con la sigla Rn9, che verrà realizzato in compartecipazione con l'amministrazione comunale, la quale ha in carico il completamento dell'area confinante sopracitata. Pertanto è prevista la fornitura e posa del tappeto di usura in conglomerato bituminoso fine dello spessore di cm. 3 circa steso a caldo con vibrofinitrice

previa stesura di emulsione di ancoraggio, che interesserà sia la sede stradale di larghezza mt. 6 sia la fascia destinata ai parcheggi pubblici avente larghezza pari a mt. 2,50 e che corre sul lato a valle per tutta la strada di P.E.C. Detta strada sarà interessata anche dalla realizzazione di n. 1 attraversamento pedonale rialzato posto verso l'estremità sud del tratto stradale con lo scopo di dissuasore per la velocità. Un ulteriore attraversamento pedonale rialzato verrà realizzato a confine nord della strada di P.E.C. all'interno della proprietà Boggione-Cane, come da accordo stipulato con i medesimi proprietari. Il completamento della viabilità avverrà con la realizzazione della segnaletica orizzontale per delimitare i parcheggi e segnalare gli attraversamenti.

Oltre alla strada di P.E.C. verrà anche realizzata l'arteria privata lungo la strada provinciale, non oggetto di convenzione con il comune, caratterizzata da due tratti di accesso a doppio senso di marcia perpendicolari alla provinciale, in cui verranno realizzati i parcheggi privati, e da un tratto orizzontale ad unico senso di marcia che garantisce l'accesso alla singole unità immobiliari. Anche la suddetta strada verrà realizzata con manto bituminoso e relativa segnaletica stradale, previa preparazione del fondo stradale, che integra i sottoservizi relativi alle unità immobiliari poste a valle del muraglione che separa la fascia abitativa intermedia dalla strada provinciale.

MARCIAPIEDI:

È prevista la realizzazione del marciapiede pubblico lungo la strada di P.E.C. a confine con i lotti superiori, raccordando la porzione esistente che proviene da via Gaiole Rinaldi con quella in progetto del confinante P.E.C. contraddistinto con la sigla Rn9. Il presente avrà larghezza pari a cm. 150 per poi allargarsi in corrispondenza degli accessi pedonali e carrai delle abitazioni a monte della strada, sarà rifinito con pavimentazione in masselli di cls autobloccanti, posati su ghiaino, con giunti intasati a sabbia, sottostante sottofondo in calcestruzzo armato con rete elettrosaldata e cordolo perimetrale in cls che ne consente il rialzo rispetto al piano stradale di circa cm. 12. Un marciapiede analogo a quello sopra descritto verrà realizzato anche a tergo della strada privata a servizio delle unità poste a valle lungo la SP429, che però non è oggetto di computo sulle opere di urbanizzazione.

PARCHEGGI:

I parcheggi pubblici saranno del tipo a raso e verranno realizzati lungo la strada di P.E.C., denominata via S. Bernardo, verso i lotti a valle. All'interno del P.E.C. è in progetto la realizzazione di due aree a parcheggio privato localizzate agli opposti della strada privata a servizio delle abitazioni poste nella fascia inferiore. Le porzioni destinate al parcheggio, al netto degli accessi carrai, saranno interessate dalla semplice delimitazione a mezzo di striscia verniciata bianca.

VERDE PUBBLICO E PRIVATO:

L'area a verde pubblico, ad eccezione di mq. 551,50 già oggetto di monetizzazione in occasione del P.E.C. precedentemente autorizzato, viene mantenuta, come da disposizioni di P.R.G.C., lungo la SP429, con una superficie complessiva pari a mq. 711,00. Il verde privato inedificabile VR rimane suddiviso in due porzioni: la prima, rimasta pressoché invariata, viene mantenuta nella fascia più a monte del P.E.C. fino al suo confine di proprietà superiore. La seconda fascia di verde privato inedificabile, invece, viene spostata sul retro degli edifici a ridosso del muro di contenimento terra che separa la fascia intermedia di edifici da quella inferiore e posta a quota del piano primo delle abitazioni con funzione mitigatoria dell'impatto del muraglione in cemento armato esistente. La fascia a verde pubblico verrà profilata secondo le sezioni di progetto e piantumata con essenze arbustive con impostazione a siepe da mantenersi con altezze medio-basse, in modo da avere la duplice funzione di parziale schermatura delle aree private dalla pubblica strada e, al contempo, di abbattere rumore e polveri provenienti dalla provinciale. La manutenzione del verde pubblico verrà regolata in sede di Convenzione con il Comune, mentre il verde privato sarà a carico dei singoli lotti su cui incide.

ACQUEDOTTO:

I lotti posti lungo la strada di P.E.C. risultano, in occasione delle precedenti opere di P.E.C. realizzate, allacciati alla condotta principale e dotati di pozzetti d'ispezione, atti ad accogliere il proprio contatore, posti lungo la strada. Per quanto riguarda i lotti più a valle dovranno essere realizzate le medesime opere per garantire il corretto allacciamento delle 5 unità immobiliari.

ACQUE BIANCHE E NERE:

Le condotte di fogna bianca e nera relativamente ai lotti posti lungo la strada di P.E.C., così come la strada di P.E.C. medesima, risultano completati in occasione delle opere precedentemente realizzate. Tali condotte sono state realizzate in PVC pesante posate su letto di sabbia e opportunamente ricoperte in cls a protezione, dotate di pozzetti con chiusini in ghisa per gli allacciamenti ai singoli lotti e di pozzetti con caditoie stradali in ghisa sferoidale per la raccolta delle acque meteoriche. Per quanto riguarda i lotti più a valle le opere risultano ancora da realizzare e ricalcheranno per tipologia e modalità di esecuzione quelle di cui detto sopra.

ILLUMINAZIONE PUBBLICA:

L'illuminazione pubblica della strada di P.E.C. verrà mantenuta lungo il marciapiede, a ridosso quindi delle proprietà a monte della strada. Per quanto riguarda le opere murarie a corredo quali la posa dei cavidotti e la realizzazione dei relativi pozzetti sono già state eseguite e completate in occasione del P.E.C. precedentemente autorizzato. Pertanto l'ultimazione prevede la fornitura e posa di pali in acciaio zincato a caldo con altezza fuori terra pari a circa mt. 7,20 alla cui sommità verrà posto un corpo illuminante, tipo "Ampera Midi" della ditta Schröder, del tipo a LED con grado di protezione IP66 e ottica CUT OFF per prevenire l'inquinamento luminoso e relativo cablaggio elettrico.

ILLUMINAZIONE PRIVATA:

I singoli lotti sono liberi di gestire autonomamente l'illuminazione dei loro spazi verdi, mentre verranno previsti una serie di armature stradali analoghe a quelle utilizzate per la parte pubblica, ma di dimensioni più contenute, tipo "Ampera Mini", per l'illuminazione della viabilità privata delle unità immobiliari poste a ridosso della provinciale.

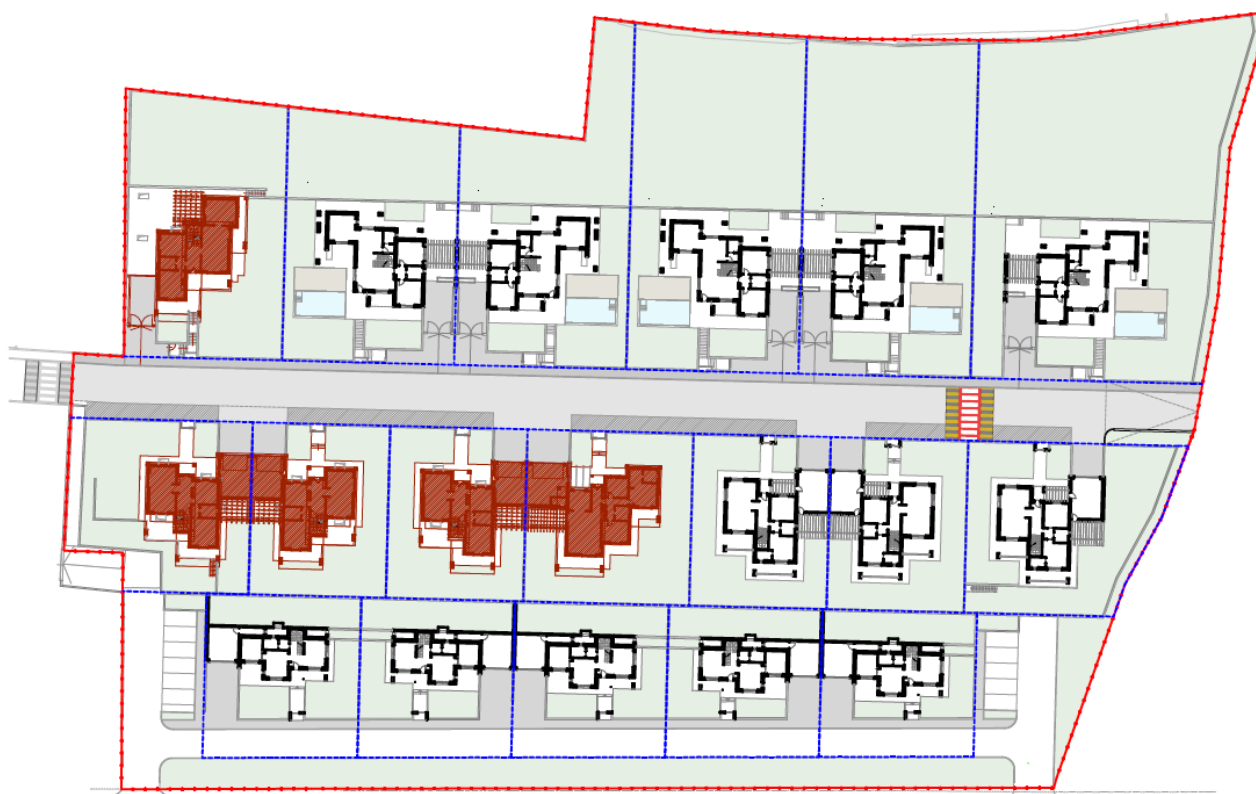
GAS METANO:

La rete di distribuzione del gas metano relativamente ai lotti posti lungo la strada di P.E.C risulta completata in occasione delle opere precedentemente realizzate, inclusi gli stacchi in corrispondenza dei muri di recinzione dei singoli lotti. Per quanto riguarda i lotti più a valle le opere risultano ancora da realizzare e ricalcheranno per tipologia e modalità di esecuzione quelle già ultimate.

PLANIMETRIA P.E.C. – STATO ATTUALE



PLANIMETRIA P.E.C. – PROGETTO



CAPITOLO 5 – ANALISI DELLA QUALITA' AMBIENTALE

Per l'analisi della qualità ambientale in relazione alla presente proposta di Piano Esecutivo Convenzionato si è provveduto ad uno studio condotto in conformità ai disposti delle normative vigenti ed all'allegato V del D.Lgs 152/2006, tenendo quindi conto della varietà delle discipline analizzate, della complessità del territorio e delle ricadute derivanti dalle azioni previste e riferendosi in particolare agli aspetti ambientali potenzialmente soggette ad un impatto da parte del P.E.C.

VALUTAZIONE

Gli impatti sulle componenti e sugli elementi territoriali sono stati valutati secondo i seguenti parametri:

- **Impatto nullo o non significativo (X)**
l'azione del P.E.C. non genera alcun impatto oppure ha generato ricadute che non presentano rilevante significatività;
- **Impatto nullo o non significativo a seguito misure di mitigazione (XM)**
l'azione del P.E.C. genera impatti in teoria negativi che posso essere ridotti o annullati attraverso azioni di mitigazione, da porre in essere in fare attuativa;
- **Impatto negativo (-)**
l'azione del PEC genera criticità non mitigabili;
- **Impatto positivo (+)**
l'azione del PEC produce un beneficio puntuale o diffuso sulla componente.

1. BIODIVERSITA' E RETI ECOLOGICHE

La rete ecologica si caratterizza come elemento specifico nel contesto della componente flora e fauna. La rete ecologica viene rappresentata con un modello concettuale che contempla le aree centrali ricche di habitat naturali (Nodi o Core Areas), gli ambienti di passaggio che permettono gli spostamenti attraverso la rete (Corridors o Connessioni) e le aree che fungono da spazio-filtro tra le parti antropizzate e le reti ecologiche (Zone tampone). La salvaguardia o l'incremento di questi ambiti rappresenta un fattore decisivo per garantire la biodiversità. La valutazione prende in esame l'effetto delle azioni sulla dimensione (ampiezza dei collegamenti), sulla dotazione ecosistemica (equipaggiamento vegetazionale) e sulla continuità (riduzione delle barriere e mantenimenti dei varchi) degli ambiti e dei corridoi, nonché sui fattori di pressione antropica.

Il P.E.C. in questione si inserisce all'interno di un contesto in cui si è già intervenuto in occasione del precedente P.E.C. del 2004, che ha visto la realizzazione di alcune opere di urbanizzazione e la costruzione di fabbricati. La restante area oggetto del presente P.E.C. al momento è incolta, priva di specie arboree di interesse e non è interessata da alcuna rete ecologica; si tratta infatti di una zona antropizzata che vede la presenza di insediamenti di tipo residenziale, come la Borgata Gaiole posta al confine Est del P.E.C. verso monte, ed è posta lungo la strada provinciale SP 429 Alba-Cortemilia. L'area in oggetto risulta comunque già circondata da fabbricati su ogni lato, per cui non costituisce un potenziale corridoio ecologico. Per quanto riguarda la flora, detto intervento non comporta particolari problemi in quanto, trattandosi di terreno incolto, non implica una riduzione delle aree boscate e non ospita nessuna specie arborea di interesse. Nella parte soprastante il lotto, oltre la Borgata Gaiole sopraccitata, si sviluppa un'area naturale in parte boscata ospitante la flora e la fauna selvatica tipica delle Langhe e reintrodotta nel corso degli ultimi anni.

2. ARIA

Il parametro Aria prende in considerazione principalmente gli effetti generati a livello di inquinamento atmosferico, perciò verranno valutati negativamente gli interventi che incrementano il traffico veicolare, che introducono nuove fonti di inquinamento legate al tipo di insediamento previsto in progetto, che aumentano le concentrazioni puntuali rispetto al grado di esposizione della popolazione.

L'intervento non produce rilevanti variazioni per quanto riguarda le emissioni inquinanti nell'aria, poiché l'intervento previsto è esclusivamente a destinazione d'uso residenziale. Il traffico veicolare non verrà aggravato dal P.E.C. in oggetto data la tipologia unifamiliare scelta, che pertanto prevede un basso numero di abitanti in funzione della superficie fondiaria e della volumetria edificata. L'utilizzo di fonti rinnovabili negli edifici in progetto, affiancata da tipologie costruttive che garantiscono un basso consumo energetico, la presenza di aree a verde privato inedificabile e di aree a verde pubblico, piantumate con siepi ed alberi, contribuiranno a migliorare la qualità dell'aria e a contrastare l'inquinamento, per cui le condizioni di salubrità dell'aria previste risultano pressoché invariate.

3. ACQUA

L'ambito Acqua riguarda la tutela sia delle acque superficiali sia delle acque sotterranee. La valutazione positiva viene attribuita nel caso in cui la risorsa idrica viene tutelata e migliorata, se viene tutelata l'idrologia delle acque sotterranee al fine di evitare criticità legate alla realizzazione delle opere accessorie agli interventi programmati, se sono previste soluzioni volte al risparmio idrico e al riutilizzo delle acque meteoriche.

L'area non è interessata dalla presenza di corsi d'acqua. Per quanto riguarda le acque sotterranee dalla relazione geologica "ALL-L" emerge che:

"A livello locale, nell'area indagata si può quindi dire che la circolazione idrica sotterranea, data la presenza di un substrato marnoso-argilloso, di natura impermeabile, è limitata essenzialmente alla porzione corticale dell'ammasso roccioso, degradata e fratturata per effetto dell'esposizione agli agenti atmosferici, e soprattutto alla soprastante copertura quaternaria, di natura eluvio-colluviale, che ricopre in superficie il versante collinare.

Anche la giacitura a monoclinale delle formazioni sedimentarie affioranti in zona condiziona fortemente la circolazione dell'acqua sotterranea.

Le acque meteoriche, infatti, si infiltrano nella coltre superficiale di terreni sciolti, formati per alterazione ed erosione del substrato terziario: questi terreni superficiali, per la loro porosità, consentono il deflusso sotterraneo delle acque piovane, che li attraversano per iniziare poi a defluire lateralmente con un moto di filtrazione sub-epidermico, a livello di orizzonte corticale, con una direzione di deflusso parallela alla superficie topografica. [...] Da questo punto di vista, l'area in esame ha quindi una morfologia che non determina particolari problemi di ristagno idrico, essa infatti si colloca nella porzione terminale del versante collinare."

Pertanto sulla base del quadro dissestivo osservato sugli studi comunali e regionali si manifesta la necessità di provvedere, in sede esecutiva, ad una accurata raccolta e regimazione delle acque meteoriche che afferiscono al sito sul quale si svilupperanno gli scavi. Repentini apporti di notevoli quantità di acque piovane potrebbero infatti saturare il terreno provocandone altresì lo scadimento delle caratteristiche geotecniche. Quindi si è deciso di evitare qualunque spandimento sul terreno delle acque provenienti dalle canalette di gronda, che dovranno essere preferibilmente conferite nella rete fognaria bianca predisposta con le opere di urbanizzazione del P.E.C., escludendo in modo repentino i pozzi perdenti e/o la subirrigazione.

4. SUOLO

Per la valutazione delle interazioni dell'intervento sulla componente Suolo verranno considerate le caratteristiche intrinseche dei terreni interessati (valore agronomico, valenza paesistico-ambientale), la loro localizzazione rispetto all'urbanizzato esistente (compattazione), la qualità degli interventi in relazione al consumo di suolo (ottimizzazione della capacità edificatoria), da analizzarsi in rapporto alle previsioni edificatorie già eventualmente riconosciute dagli strumenti urbanistici vigenti. Riceveranno valutazione

negativa la creazione di nuovi ambiti urbanistici su terreni liberi non urbanizzati, su terreni agricoli e in aree non rispondenti ad esigenze di crescita insediativa.

L'area oggetto di P.E.C. attualmente si presenta come un terreno incolto, priva quindi di alcun valore agronomico, inserita in un contesto urbanizzato costituito principalmente da edilizia residenziale. L'intervento andrà quindi a collocarsi in un ambito urbanistico di completamento, come determinato dal Piano Regolatore Generale Comunale vigente, e allineato lungo l'asse stradale della provinciale SP 429 Alba-Cortemilia, favorendo così la realizzazione di insediamenti dalla forma compatta, che andranno a completare il tessuto urbano preesistente senza ampliare i limiti dell'edificato. All'interno del P.E.C., come stabilito dal Piano Regolatore Generale Comunale, sono previste un'area a verde pubblico (Sv) e aree a verde privato inedificabile (Vr1 e Vr2).

L'intervento cercherà di minimizzare l'uso del suolo ottimizzando la gestione della superficie coperta, favorendo la compattazione dei volumi attraverso lo sviluppo delle abitazioni su due piani fuori terra e la sistemazione delle autorimesse al piano seminterrato ove possibile.

L'obiettivo è di lasciare il maggiore spazio possibile al verde che, insieme al verde pubblico (sv) e al verde privato inedificabile (Vr1 e Vr2) normati dal Piano Regolatore Generale Comunale, contribuirà a salvaguardare parzialmente l'aspetto naturale del territorio, riducendo al minimo il consumo di suolo. Infatti ampie superfici verranno sistemate a giardino e prato, con piantumazioni di specie vegetali autoctone.

5. SALUTE UMANA - POPOLAZIONE

La valutazione prende in esame la correlazione tra lo stato dell'ambiente e l'impatto sulla popolazione e i rischi per la salute, generati sia da agenti fisici, quali rumore o campi elettromagnetici, sia dal rilascio di agenti chimici, sostanze cancerogene e tossiche.

Sono considerati negativi gli interventi che sono peggiorativi per la qualità di vita della popolazione residente e che non valutano le correlazioni fra stato dell'ambiente e impatto sulla popolazione in termini di esposizione e effetti.

Non sono presenti siti contaminati che interferiscono direttamente con il sito oggetto d'intervento, ad esempio ambiti estrattivi, discariche, aree di bonifica. L'intervento in progetto, essendo del tipo residenziale, non genera emissioni o effetti dannosi per la salute e non si trovano nelle immediate vicinanze attività che potrebbero generare problemi legati alla salute umana.

Il completamento del P.E.C. Gaiole grazie all'ultimazione delle opere di urbanizzazione e alla costruzione di nuove unità residenziali andrà a riqualificare l'area lungo la via San Bernardo e ad incentivare l'insediamento di nuova popolazione nella frazione Ricca di Diano d'Alba.

Tutto ciò andrà ad alimentare l'economia di un nucleo frazionale che, godendo della vicinanza con la città di Alba, ha visto da fine anni '70 a metà anni '90 un forte incremento demografico che è successivamente sfociato in un periodo di stallo che ha provocato una regressione delle attività commerciali presenti con il rischio della perdita di alcuni servizi essenziali. Pertanto l'intervento può generare conseguenti benefici economici al territorio comunale e alle reti di servizi annesse.

6. RIFIUTI

L'ambito Rifiuti valuta la gestione della raccolta rifiuti volta al conseguimento del rispetto degli obiettivi previsti dalla normativa vigente in ambito dei rifiuti. Si ottiene una valutazione positiva con una buona organizzazione dei sistemi di raccolta, l'adozione di misure individuate per minimizzare la produzione di rifiuti urbani e incrementare la percentuale di raccolta differenziata, la previsione di insediamenti di impianti di recupero/smaltimento di rifiuti o discariche e la gestione dei rifiuti generati dalle attività di cantiere.

La gestione dei rifiuti solidi urbani generata dagli occupanti i fabbricati previsti dal P.E.C. in progetto non originerà effetti negativi, in quanto si andrà ad inserire nel programma comunale di raccolta rifiuti che opera sul territorio, come già avviene per gli edifici realizzati in occasione del precedente P.E.C. del 2004. Si auspica che detta raccolta venga ulteriormente differenziata come avviene già in altri comuni in modo tale da poter contribuire ad un impatto sempre più limitato sul fronte ecologico.

Per quanto riguarda i materiali di scavo previsti saranno per la quasi totalità reimpiegati all'interno dell'area di P.E.C. per l'esecuzione di riporti, necessari per garantire una corretta profilazione del terreno articolata su una serie di terrazzamenti che assolvono la duplice funzione di raccordare tra la strada provinciale a valle e il punto più a monte dell'area e di generare uno sfalsamento dei piani di imposta dei vari fabbricati. Per quanto riguarda invece i materiali di risulta impiegati che non sono eco-compatibili saranno gestiti attraverso uno smaltimento in discariche autorizzate.

7. ENERGIA

Per la valutazione dell'ambito Energia vengono valutati l'efficienza e risparmio energetico e la produzione di energia da fonti energetiche rinnovabili, quali geotermia, fotovoltaico, biomasse e teleriscaldamento.

Il progetto edilizio dei fabbricati sarà sviluppato nell'ottica del conseguimento dell'efficienza e del risparmio energetico. Le volumetrie a dispersione minima, i sistemi di isolamento termico, le scelte tecnologiche e dei materiali, lo studio del corretto irraggiamento solare sono

soluzioni tecniche e temi progettuali affrontati sin dalla progettazione preliminare degli edifici. Le successive fasi di approfondimento esecutivo degli impianti da installarsi saranno ugualmente attente e tese al raggiungimento di un elevato livello di sostenibilità ambientale (impianto a pompa di calore, impianto fotovoltaico), che passa attraverso la produzione per il proprio autoconsumo e l'adozione dei più diffusi sistemi di contenimento del consumo energetico stesso, oltretutto all'utilizzo di materiali costruttivi e di finitura riciclabili a fine vita e a basso impatto ambientale. Inoltre le scelte dei corpi illuminanti sia relativi alla parte pubblica che a quella privata saranno del tipo a matrice LED con ridotti consumi energetici.

8. PAESAGGIO

La valutazione della componente paesaggio è complessa e richiede un approccio di tipo sistemico, che coinvolge realtà disciplinari diverse e competenze specifiche. Le analisi dovranno riguardare aspetti naturalistico-ambientali, aspetti storico-culturali, aspetti percettivo-identitari, aspetti morfologici-insediativi. Vengono considerati negativi gli impatti che non adotteranno misure di minimizzazione degli impatti, interromperanno le relazioni, andranno a snaturare gli elementi e ne ridurranno la loro percepibilità.

Per quanto riguarda la matrice paesaggio, intesa sia nel senso di paesaggio naturale che di paesaggio costruito e/o modellato dall'azione dell'uomo, l'intervento è stato progettato in modo da integrarsi con il territorio circostante. Il P.E.C. in oggetto si inserisce in un contesto già antropizzato in cui l'area in questione è destinata a zona di espansione residenziale. Nello specifico quest'area si può configurare come un elemento di completamento di un tessuto edificato che nel tempo, partendo dal nucleo frazionale originario, si è sviluppato con nuove edificazioni lungo l'asse stradale SP429 e ha portato all'antropizzazione di porzioni di territorio precedentemente agricolo. Esso non si delinea quindi come un insediamento isolato capace di generare sensibili criticità sul paesaggio agrario circostante, in quanto non contribuisce ad un allargamento dei confini dell'abitato, bensì va a completare un tassello mancante all'interno del tessuto urbano stesso.

I fabbricati previsti all'interno del P.E.C. seguono linee guida comuni dettate dallo studio della distribuzione planimetrica e volumetrica, dalle scelte dei materiali, dall'inserimento di zone trattate a verde e piantumate che contribuiscono a dare un'immagine organica al compendio edilizio, evitando impatti visivi arbitrari e preservando le vedute panoramiche. L'impiego di cromie dai colori neutri e la riproposizione di coperture dall'andamento tradizionale garantiranno un inserimento armonico nel relativo contesto ambientale.

VALUTAZIONE

BIODIVERSITÀ E RETI ECOLOGICHE	X
ARIA	X
ACQUA	X
SUOLO	X
SALUTE UMANA - POPOLAZIONE	+
RIFIUTI	X
ENERGIA	X
PAESAGGIO	XM

(**X** = impatto nullo o non significativo; **XM** = impatto nullo o non significativo a seguito di misure di mitigazione; - = impatto negativo; + = impatto positivo)

FOTOINSERIMENTO DEL P.E.C.



CAPITOLO 6 – CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

A seguito dell'analisi preliminare degli interventi previsti nella presente proposta di P.E.C., svolta al fine della verifica di assoggettabilità a V.A.S., si ritiene di attribuire un giudizio positivo in merito alla sostenibilità degli stessi. L'intervento non interferisce con ambiti di tutela della natura (parchi, riserve, aree protette) e non ha alcun effetto negativo indiretto sui siti di interesse comunitario, zone di protezione speciale o habitat protetti, così come non è in contrasto con i caratteri territoriali e le componenti urbanistico-ambientali presenti.

Le peculiarità del P.E.C. in esame sono il conseguimento di un'estetica comune tra le varie tipologie, la funzionalità distributiva, il rispetto dei rapporti ambiente e costruito, con scelte mirate a non interferire in modo negativo con gli elementi esistenti, ma anzi volte semmai a migliorarne le condizioni e mitigare le opere necessarie per l'articolazione dei fabbricati su livelli diversi.

Il P.E.C. Gaiole si configura come il completamento di un'area al momento incompleta, quindi penalizzata sotto il profilo estetico e funzionale, in quanto incapace di garantire agli attuali residenti un'adeguata qualità urbana, per cui il completamento delle opere di urbanizzazione, la realizzazione dell'attraversamento di collegamento con il P.E.C. confinante e l'aspetto visivo dell'area completata genereranno effetti positivi per i residenti, per chi percorre la trafficata arteria stradale SP429 e per le vedute dai punti panoramici circostanti.

In considerazione della natura ed entità delle azioni previste ed in base alle motivazioni sin qui riportate, si deduce che il progetto di PEC ha impatti quasi nulli o addirittura, in alcuni casi, positivi in rapporto agli ambiti di sostenibilità analizzati. **Si ritiene quindi che sia possibile il non assoggettamento del presente PEC alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica**, poiché alla luce delle analisi effettuate non si ritiene che le sue previsioni possano generare significativi effetti negativi sull'ambiente.

Diano D'Alba, lì 22.09.2021

IL TECNICO INCARICATO

