

# BALLARIO ARCHITETTI ASSOCIATI

BALLARIO DOTT. ARCH. FRANCESCO – BALLARIO DOTT. ARCH. IVANO GIANFRANCO – ELIA DOTT. ARCH. PATRIZIA  
ARCHITETTURA – URBANISTICA - RESTAURO ARCHITETTONICO - PROGETTAZIONE STRUTTURALE - ARCHITETTURA D'INTERNI

Via Termine n° 16, Villafalletto (CN) – tel.0171938156 fax.0171938315 - e-mail: [ballarioarchitetti@libero.it](mailto:ballarioarchitetti@libero.it) – <http://www.ballarioarchitetti.eu>

**REGIONE PIEMONTE      PROVINCIA DI CUNEO**

## **CITTA' DI BUSCA**

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE**

**VARIANTE URBANISTICA PER  
PROGETTO DI COLTIVAZIONE CAVA  
IN LOCALITA' SAN VITALE**

### **RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

(integrata a seguito Conferenza di Servizi del 13 gennaio 2023)

VOL.:

**1.1**

Rif.:

145

Villafalletto:

27 marzo 2023

Adottato/approvato con Del. .... n ..... del .....

Il Sindaco:

Il Segretario:

Il Responsabile del Procedimento:

Il Pianificatore:

(BALLARIO arch. Ivano Gianfranco)  
(documento firmato digitalmente)



# SOMMARIO

A – PREMESSA	pag. 3
B - STRUMENTAZIONE URBANISTICA VIGENTE	pag. 5
C- SITUAZIONE URBANISTICA IN RIFERIMENTO AL VIGENTE P.R.G.C.	pag. 7
D - DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO	pag. 11
E - PROPOSTA DI VARIANTE URBANISTICA	pag. 19
F - COMPATIBILITÀ CON IL PIANO TERRITORIALE REGIONALE	pag. 47
G - VINCOLI PAESAGGISTICI E TUTELA AMBIENTALE DEL P.P.R.	pag. 53
H - COMPATIBILITA' COL PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE	pag. 89
I – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA AREA DI INTERVENTO	pag. 99

**Nota:**

**Alle pagine seguenti sono riportate in carattere blu grassetto le integrazioni e in blu barrato le rimozioni apportate a seguito delle modifiche richieste nell'ambito della Conferenza di Servizi del 13/01/2023**



## CITTA' DI BUSCA

### VARIANTE URBANISTICA AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE PER PROGETTO DI COLTIVAZIONE CAVA IN LOCALITÀ S.VITALE

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA

### A) PREMESSA

L'art. 11 della L.R. 56/77 e s.m.i. stabilisce che i Comuni esercitano le loro competenze in materia di pianificazione e gestione del territorio mediante la formazione e l'attuazione dei Piani Regolatori Generali comunali finalizzati al soddisfacimento delle esigenze sociali delle comunità locali ed aventi quali specifici obiettivi:

*“a) un equilibrato rapporto fra esigenze e servizi, in relazione ai posti di lavoro individuati secondo le indicazioni del Piano Territoriale;*

*b) il recupero all'uso sociale del patrimonio edilizio ed infrastrutturale esistente;*

*c) la difesa e la tutela dell'assetto idrogeologico, la salvaguardia del patrimonio agricolo, delle risorse naturali e ambientali, del patrimonio storico-artistico e paesaggistico;*

*d) la riqualificazione dei tessuti edilizi periferici e marginali e dei nuclei isolati di recente formazione, anche attraverso la rimozione degli interventi incongrui e il ripristino delle condizioni ambientali e paesaggistiche compromesse;*

*e) il contenimento del consumo dei suoli;*

*f) il soddisfacimento del fabbisogno pregresso e previsto di servizi sociali, di edilizia sociale e di attrezzature pubbliche;*

*g) la programmata attuazione degli interventi pubblici e privati anche ai fini dell'equa suddivisione tra soggetti pubblici e privati degli oneri e dei vantaggi derivanti dalla pianificazione.”*

A tale scopo il Comune di Busca è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale regolarmente approvato con D.G.R. n. 64-4468 in data 4.3.1991 e successivamente oggetto di modifiche, la cui ultima variante strutturale è stata approvata con Deliberazione della Giunta Regionale 9 settembre 2013, n. 16-6342 L.R. 5.12.1977 n. 56 e successive modificazioni.

Il P.R.G.C. vigente condivide e persegue gli obiettivi sopra elencati ma dalla sua approvazione non è stata individuata tra le previsioni urbanistiche un'area da destinare ad attività estrattiva né la strumentazione normativa regolamenta tale funzione sebbene la individui tra le destinazioni di uso previste all'art. 8 delle N.T.A. denominandola "p5 – per estrazione materiali da cava".

Emerge pertanto la necessità di precisare e di migliorare alcuni ulteriori aspetti normativi e cartografici per assicurare una più puntuale applicazione e una più efficace attuazione delle previsioni del P.R.G.C. in relazione alla procedura di autorizzazione prevista ai sensi e per gli effetti della L.R. 23 del 17 novembre 2016 e s.m.i.

Per raggiungere le suddette finalità la L.R. 23 del 17 novembre 2016 prevede che si proceda a redigere una variante urbanistica al P.R.G.C.

Nel caso in argomento si deve inoltre tenere conto di quanto precisa l'art. 10 c. 6 del Decreto del Presidente della Giunta regionale 2 ottobre 2017, n. 11/R - *Regolamento regionale recante: "Attuazione dell'articolo 39 della legge regionale 17 novembre 2016, n. 23 in materia di attività estrattive"*:

*"6. In attuazione delle disposizioni di cui ai capi III e V della l.r. 23/2016, alla conferenza di servizi di cui all'articolo 29 l.r. 23/2016 compete l'approvazione del progetto e della contestuale variante urbanistica, ove necessaria; l'approvazione della variante urbanistica è condizionata all'espressione favorevole del Consiglio comunale, che deve pervenire alla conferenza di servizi prima della conclusione dei lavori."*

## **B) STRUMENTAZIONE URBANISTICA VIGENTE**

Il Comune di Busca è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale regolarmente approvato con D.G.R. n. 64-4468 in data 4.3.1991 e successivamente variato, nel rispetto dei disposti fissati dagli artt. 15 e 17 della L.R. 5.12.1977 n. 56 e successive modificazioni e delle indicazioni contenute nella Circolare del P.G.R. n. 16/URE in data 18.7.1989.

Con deliberazione consiliare n. 9 in data 16.3.2009, successivamente integrata con deliberazione consiliare n. 10 in data 16.3.2010 veniva adottato il progetto definitivo della Variante strutturale allo Strumento Urbanistico Generale Comunale vigente, approvato con Deliberazione della Giunta Regionale 9 settembre 2013, n. 16-6342 L.R. 5.12.1977 n. 56 e successive modificazioni.

In seguito sono state approvate altre modifiche al P.R.G.C. e la più recente variante urbanistica è costituita dalla Variante n°13, Parziale ai sensi dell'art. 17 c. 5 della L.R. 56/77 e s.m.i., approvata con Delibera del Consiglio Comunale n°26 del 30 luglio 2020.

la Città di Busca è dotata di piano di classificazione acustica ed ha pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte del 14 gennaio 2021 Deliberazione del Consiglio Comunale di adozione di proposta progettuale di revisione della classificazione acustica comunale.

L'intero territorio del Comune di Busca è sottoposto alle disposizioni di cui alla D.G.R. n° 11-13058 del 19/01/2010, e successive D.G.R. n° 28-13422 del 01/03/2010 e D.G.R. n° 8-1517 del 18/02/2011, essendo classificata in classe III di rischio sismico.

Si richiamano altresì:

- Deliberazione della Giunta Regionale 12 dicembre 2011, n. 4-3084

*D.G.R. n. 11-13058 del 19/01/2010. Approvazione delle procedure di controllo e gestione delle attività urbanistico-edilizie ai fini della prevenzione del rischio sismico attuative della nuova classificazione sismica del territorio piemontese.*

- Deliberazione della Giunta Regionale 21 maggio 2014, n. 65-7656  
*Individuazione dell'ufficio tecnico regionale ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ulteriori modifiche e integrazioni alle procedure attuative di gestione e controllo delle attività urbanistico-edilizie ai fini della prevenzione del rischio sismico approvate con D.G.R. 12 dicembre 2011, n. 4-3084.*

- La Deliberazione della Giunta Regionale 30 dicembre 2019, n. 6-887

*OPCM 3519/2006. Presa d'atto e approvazione dell'aggiornamento della classificazione sismica del territorio della Regione Piemonte, di cui alla D.G.R. del 21 maggio 2014, n. 65-7656.*

- La Deliberazione della Giunta Regionale 15 Gennaio 2021, n. 5-2756

*Semplificazione degli adempimenti connessi alla gestione e controllo delle attività urbanistico edilizie ai fini della prevenzione del rischio sismico: adozione dell'elenco interventi "privi di rilevanza" nei riguardi della pubblica incolumità, lettera c), comma 1 art 94 bis, DPR 380/2001, e modalità di deposito delle medesime presso lo sportello unico edilizia.*

**E da ultimo la Deliberazione della Giunta Regionale 26 novembre 2021, n. 10-4161**

***D.P.R. 380/2001. Approvazione delle nuove procedure di semplificazione attuative di gestione e controllo delle attività urbanistico-edilizie ai fini della prevenzione del rischio sismico.***

***Revoca delle D.G.R. 49-42336/1985, 2-19274/1988, 61-11017/2003, 4-3084/2011, 7-3340/2012, 65-7656/2014, 4-1470/2020, 14-2063/2020 e sostituzione dell'Allegato alla D.G.R. 5-2756 del 15 gennaio 2021.***



## **C) SITUAZIONE URBANISTICA IN RIFERIMENTO AL VIGENTE P.R.G.C.**

Le norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. all'art. 8 stabiliscono le prescrizioni di destinazione d'uso per le funzioni previste sul territorio comunale precisando:

*“Ai fini della disciplina dell'uso del suolo (art.13 L.R.U.) il Piano definisce, per ciascuna parte del territorio, prescrizioni di destinazione d'uso coerenti o compatibili con il ruolo ad essa assegnato, con riferimento alla seguente classificazione di usi o attività:*

*r: usi abitativi;*

*s: servizi ed attività sociali di interesse locale;*

*s1: servizi per l'istruzione dell'obbligo e del preobbligo;*

*s2: spazi pubblici a parco, gioco e sport;*

*s3: spazi pubblici per parcheggio;*

*s4: servizi di interesse comune (religiosi, culturali, sociali, assistenziali, sanitari, amministrativi);*

*s5: attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi (parcheggi, verde, attrezzature sportive, centri e attrezzature sociali, mense e varie);*

*s6: attrezzature funzionali agli insediamenti commerciali e direzionali (parcheggi, verde, centri e servizi sociali, attrezzature varie);*

*g: servizi ed attività di interesse generale;*

*(attrezzature pubbliche di enti e privati di interesse pubblico generale);*

*h: attività produttive del settore primario;*

*(agricole e forestali);*

*h1: attività agricole/zootecniche;*

*h2: attività agricole/forestali;*

*h3: colture specializzate;*

*p: attività produttive del settore secondario;*

*p1: di tipo industriale;*

*p2: di tipo artigianale di produzione a livello superiore e intercomunale;*

*p3: di tipo artigianale di produzione a livello medio;*

*p4: di tipo artigianale di produzione a livello piccolo-locale e di servizio, compatibile con il contesto;*

*p5: per estrazione materiali da cava;*

*t: attività produttive del settore terziario;*

*t1: attività amministrative, creditizie, assicurative, culturali, sanitarie, professionali e associative;*

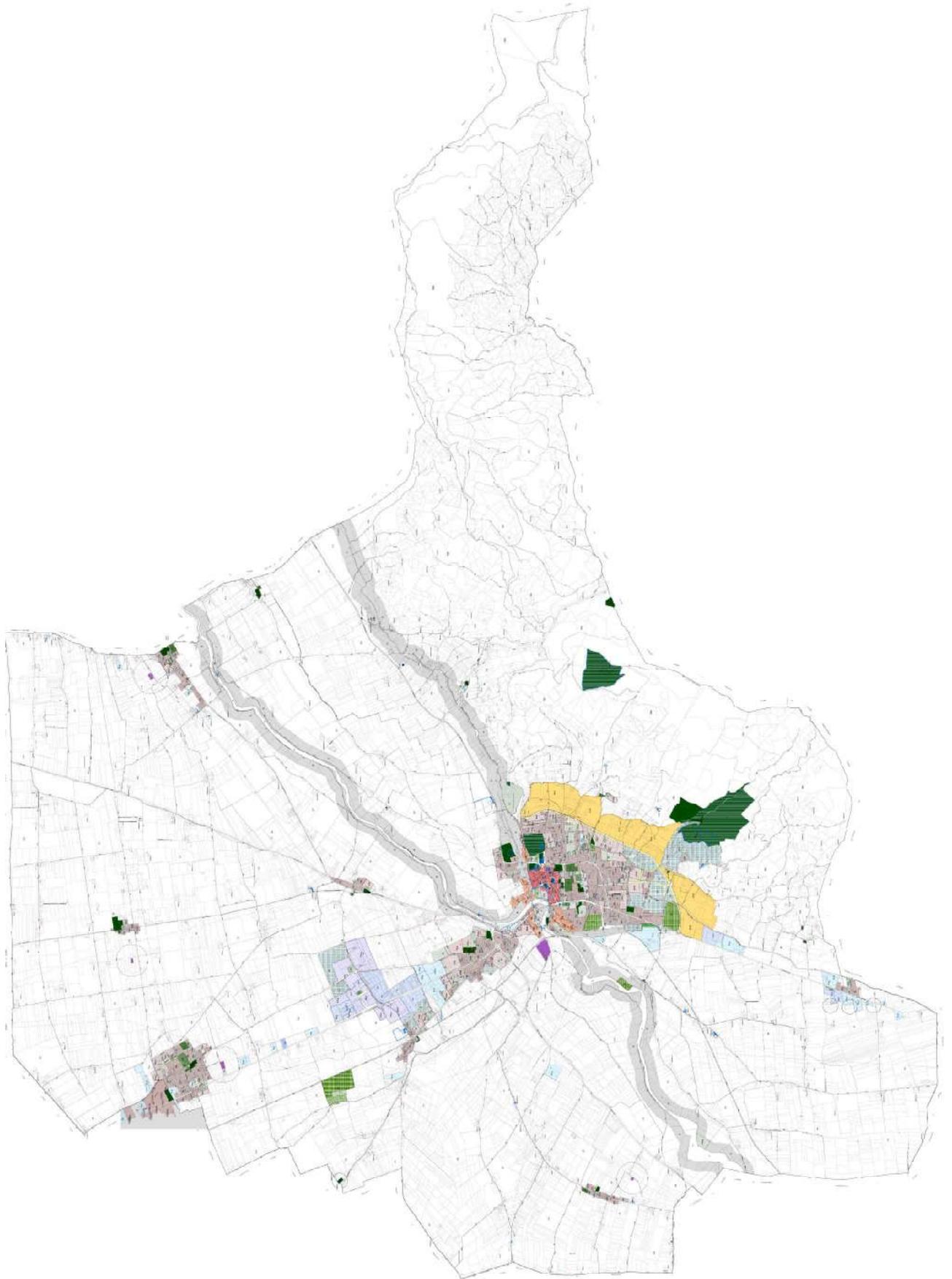
*t2: commercio al dettaglio, all'ingrosso;*

*t3: attività ricettive e pubblici esercizi limitatamente a alberghi, ristoranti, mense, bar;*

*t4: attività ricettive, ricreative e pubblici esercizi in genere.”*

**LEGENDA DESTINAZIONI D'USO SU CARTOGRAFIA P.R.G.C.**

	R1	Area residenziale a carattere storico artistico documentario
	R2	Area residenziale a carattere documentario di recupero ambientale
	R3	Area residenziale di recente edificazione
	R4	Area residenziale di completamento
	R5	Area residenziale di nuovo impianto
	R6	Area residenziale di progetto urbano
	S1	Servizi Pubblici Istruzione
	S2	Servizi Pubblici Verde Gioco Sport
	S3	Servizi Pubblici Parcheggi
	S4	Servizi Pubblici Interesse comune
	S5	Servizi Pubblici per insediamenti produttivi e terziari
	G	Area per servizi ed impianti di interesse generale
	F	Area ferroviaria
		Area cimiteriale
	H1	Area agricola
	H2c	Area agricola collinare
	H1a	Area agricola precollinare
	H2	Area agricola di riserva
	H2rc	Area agricola di tutela del Roccolo
	P1	Area artigianale e industriale esistente
	P2	Area artigianale e industriale di completamento
	P3	Area artigianale e industriale di nuovo impianto



**Territorio comunale PRGC – scala originale 1:5000**

**(Nord a destra)**

Il territorio comunale risulta inoltre distinto in zone omogenee classificate all'art. 17 delle N.T.A. del P.R.G.C. che si riporta di seguito:

**“ART. 17 – CLASSIFICAZIONE E INDIVIDUAZIONE DELLE AREE**

*Ai fini dell'applicazione delle strutture normative di cui all'art.6, l'intero territorio comunale è suddiviso in aree, distintamente individuate nella cartografia del Piano Regolatore Generale e così classificate:*

*R – Aree prevalentemente residenziali*

*R1: aree a carattere storico artistico documentario;*

*R2: aree a carattere documentario di recupero ambientale;*

*R3: aree da mantenere allo stato di fatto;*

*R4: aree di completamento;*

*R5: aree di nuovo impianto;*

*R6: aree di progetto urbano.*

*S – Aree per servizi a livello locale (art.21 L.R.U.)*

*S1: aree per servizi afferenti la residenza, per l'istruzione dell'obbligo e del preobbligo;*

*S2: aree per servizi afferenti la residenza, per spazi pubblici a parco, gioco e sport;*

*S3: aree per parcheggi pubblici;*

*S4: aree per servizi afferenti la residenza, per spazi pubblici di interesse comune;*

*S5: aree per servizi afferenti le attività produttive o terziarie;*

*S6: attrezzature funzionali agli insediamenti commerciali e direzionali (parcheggi, verde, centri e servizi sociali, attrezzature varie).*

*G – Aree per servizi ed impianti di interesse generale*

*I – Aree inedificabili*

*I1: aree inedificabili ambientali, da salvaguardare per il pregio paesistico, naturalistico o di interesse storico monumentale;*

*I2: aree inedificabili agricole, di rispetto alla viabilità, alle ferrovie, ai cimiteri, alle sponde dei fiumi e torrenti;*

*H – Aree per attività produttive agricole*

*P – Aree prevalentemente produttive*

*P1: aree produttive artigianali e industriali esistenti;*

*P2: aree produttive artigianali e industriali di completamento;*

*P3: aree produttive artigianali e industriali di nuovo impianto.*

*V – Aree riservate alla viabilità e alle relative pertinenze (sistema viario)*

*F – Aree riservate alle ferrovie e ai servizi connessi”*

## **D) DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO**

La presente variante urbanistica si rende necessaria per il perseguimento di alcuni obiettivi specifici di seguito illustrati.

Gli interventi di modifica del vigente P.R.G.C. previsti nella presente variante urbanistica sono strettamente connessi all'autorizzazione di un progetto di coltivazione di cava in località San Vitale avanzato dalla società G.M.T. s.r.l., con sede legale in Via Luigi Einaudi n°4 a Cuneo.

L'area in cui si vorrebbe aprire la cava è individuata catastalmente al Foglio 17 particella 1 avente superficie catastale di 38.672 mq e al Foglio 17 particella 8 avente superficie catastale di 38.270 mq.

Vi si accede dalla Strada Provinciale Busca-Villafalletto, svoltando a destra in Via del Pilone, dopo circa 800 m, si imbecca una strada sterrata Comunale che porta all'apezzamento.

Le particelle sono di proprietà dell'ENTE MORALE FAMIGLIA TOSELLI ONLUS con sede in Roccaione, con il quale la ditta richiedente ha stipulato un contratto di locazione.

L'area totale è di circa 77.000 mq dei quali quasi 70.000 mq destinati a coltivazione di cava.

La Ditta richiedente l'autorizzazione è la G.M.T. srl, che ingloba al suo interno la ditta SMT snc fondata nel 1992 la quale esegue lavori stradali, scavi per il settore edile e per i lavori pubblici e realizzazione di opere di urbanizzazione.

Nella propria attività la ditta utilizza materiale tout-venant sia per riempimenti nei cantieri edili che per massicciate stradali, materiale che usualmente acquista da cave di pianura o di montagna e smaltisce i materiali provenienti dagli scavi conferendoli in cave autorizzate.

L'apertura della cava consentirà alla Ditta una fonte di approvvigionamento e di conferimento sicuro per 114 mesi. Inoltre parte del materiale verrà lavorato per produrre sabbie e ghiaie al fine di soddisfare l'autoconsumo della ditta "Cuneo Calcestruzzi" (di proprietà dell'amministratore della G.M.T. srl), società che confeziona calcestruzzo fondata nel 1985.

Il terreno vegetale verrà parzialmente stoccato sui bordi della cava e in zone non attive di cava e la parte eccedente verrà venduta. Quello stoccato in loco verrà utilizzato per il ricupero ambientale.

Con l'avvio dell'attività estrattiva si prevede un discreto incremento occupazionale in quanto, oltre ai dipendenti impiegati nella coltivazione della cava, è naturale conseguenza il considerevole aumento del personale a valle per la successiva lavorazione e commercializzazione del prodotto e per la manutenzione dei macchinari.

La GMT s.r.l. può altresì contare sulla disponibilità dei mezzi della ditta SMT la quale già attualmente è in possesso di un'adeguata attrezzatura per la coltivazione della cava e prevede inoltre ulteriori investimenti, sia in termini di macchinari che di occupazione; in particolare il numero dei macchinari aumenterà di due unità ed il numero dei dipendenti aumenterà di cinque unità da impiegare esclusivamente in cava.

L'attività estrattiva comporta perciò un ritorno economico in termini di occupazione, non solo relativamente agli addetti alla cava, ma anche all'indotto collegato, costituito per lo più da officine meccaniche per revisioni e manutenzione di macchinari, acquisto di pezzi meccanici, di prodotti vari per gli automezzi e di carburante.

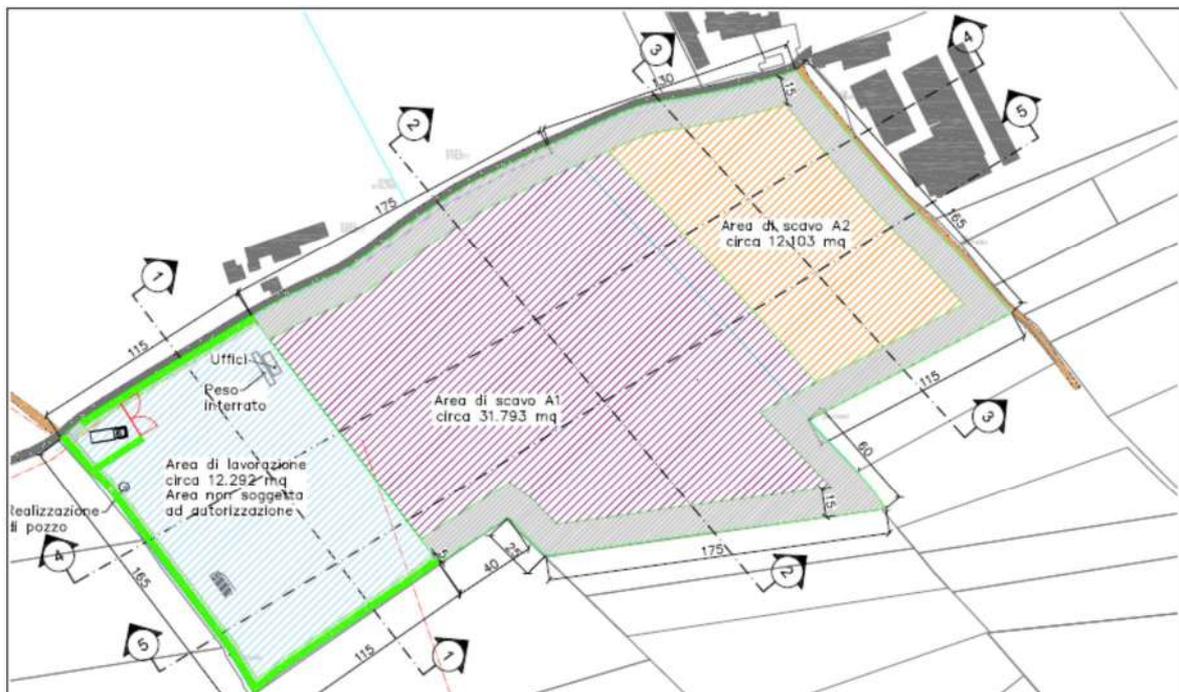
L'area individuata per l'apertura della cava si trova nel Comune di Busca, dal cui centro dista circa 3.4 km in linea d'aria in direzione Sud-Est. Si trova all'incirca fra le quote 522 m s.l.m. a Nord-Ovest e 516 m a Sud-Est.

E' in zona pianeggiante, in sponda destra del Torrente Maira, che scorre a una distanza di 2.000 m .

Il baricentro del piazzale di cava da cui avrà inizio la coltivazione si trova alle coordinate Long: 7.51700° est e Lat: 44.50993° nord.

La coltivazione di cava avverrà per fasi fino ad una profondità massima di 14,00-15,00 m, durerà complessivamente 114 mesi e sarà impostata nel modo descritto di seguito, **già modificato secondo le diverse richieste emerse nel corso della Conferenza di Servizi e in particolare per assicurare un progressivo ripristino delle condizioni agrarie preesistenti all'attività di coltivazione entro un quinquennio dall'avvio delle attività di cava.**

Per tale ragione l'area di coltivazione è stata suddivisa in due porzioni A1 e A2 con aree di scavo rispettivamente di mq 31.793 e mq 12.103.



Lotto 1 – Inquadramento aree costituenti il lotto

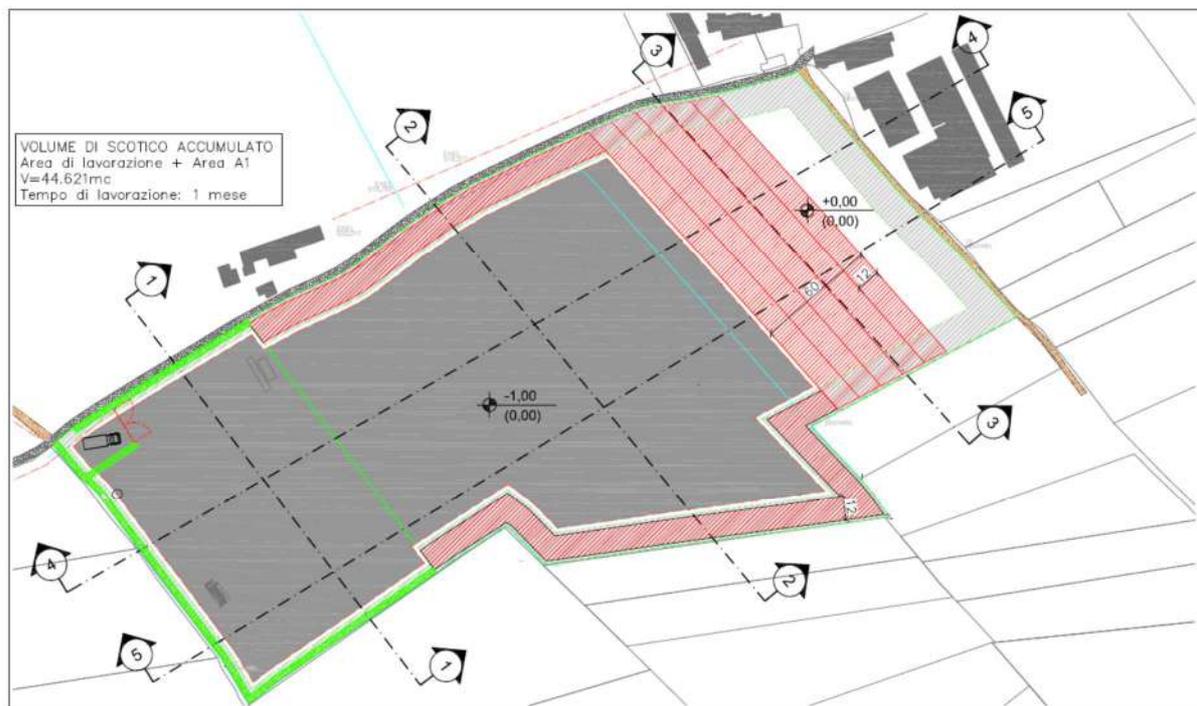
Rapp. 1:2000

(Nord in alto)



Fase 1

Rapp. 1:2000



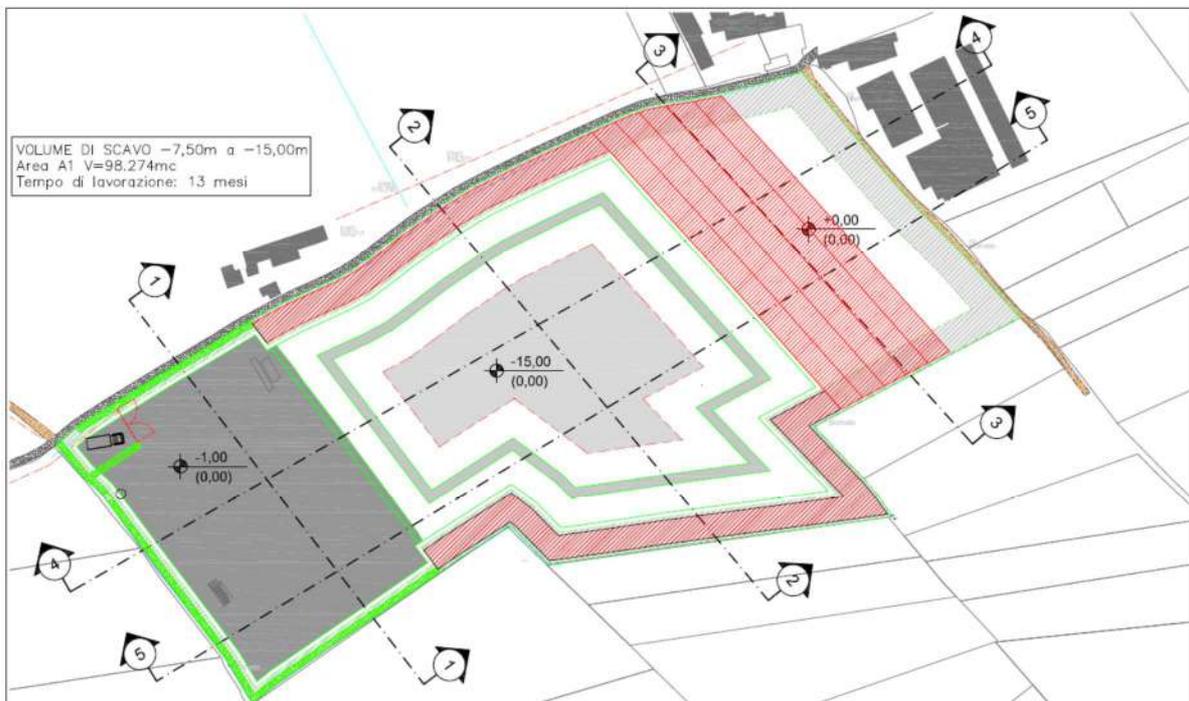
Fase 2

Rapp. 1:2000



Fase 3

Rapp. 1:2000



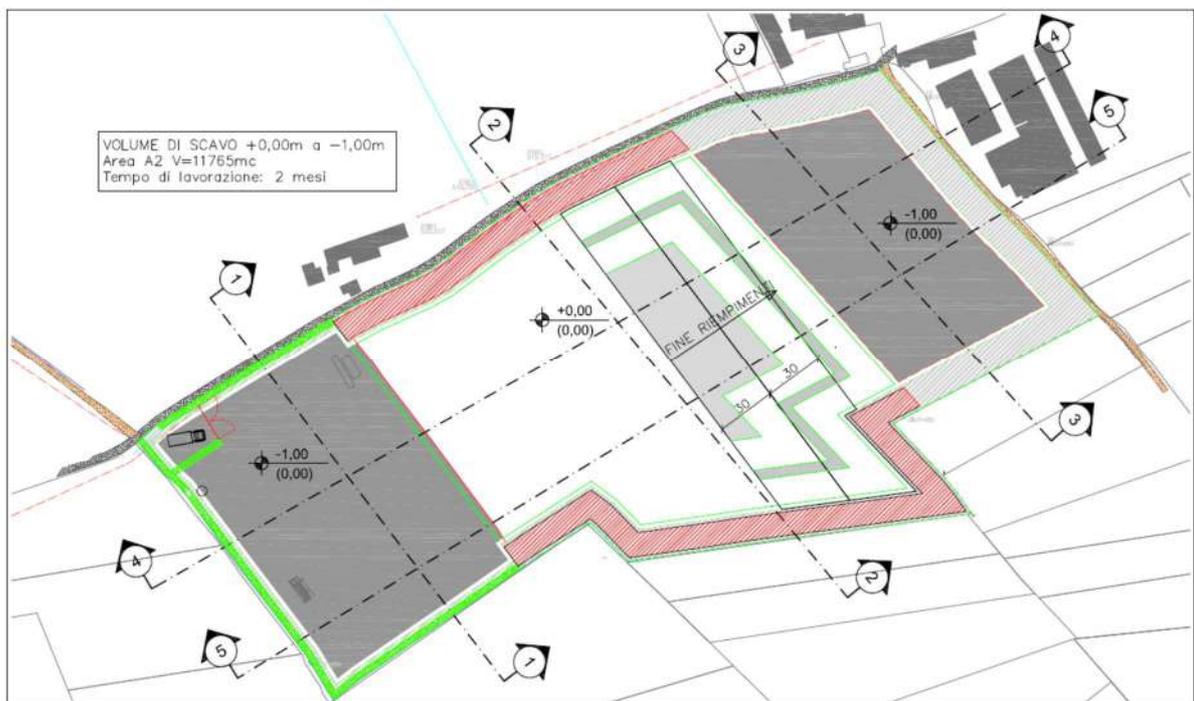
Fase 4

Rapp. 1:2000



Fase 5

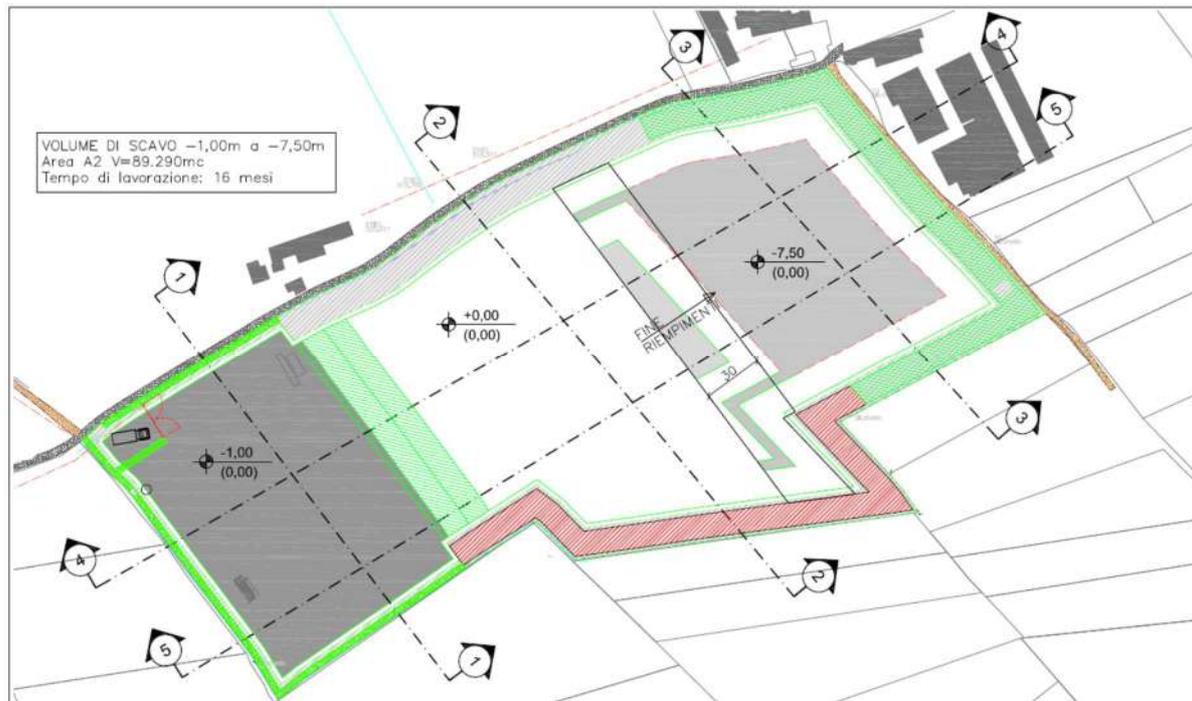
Rapp. 1:2000



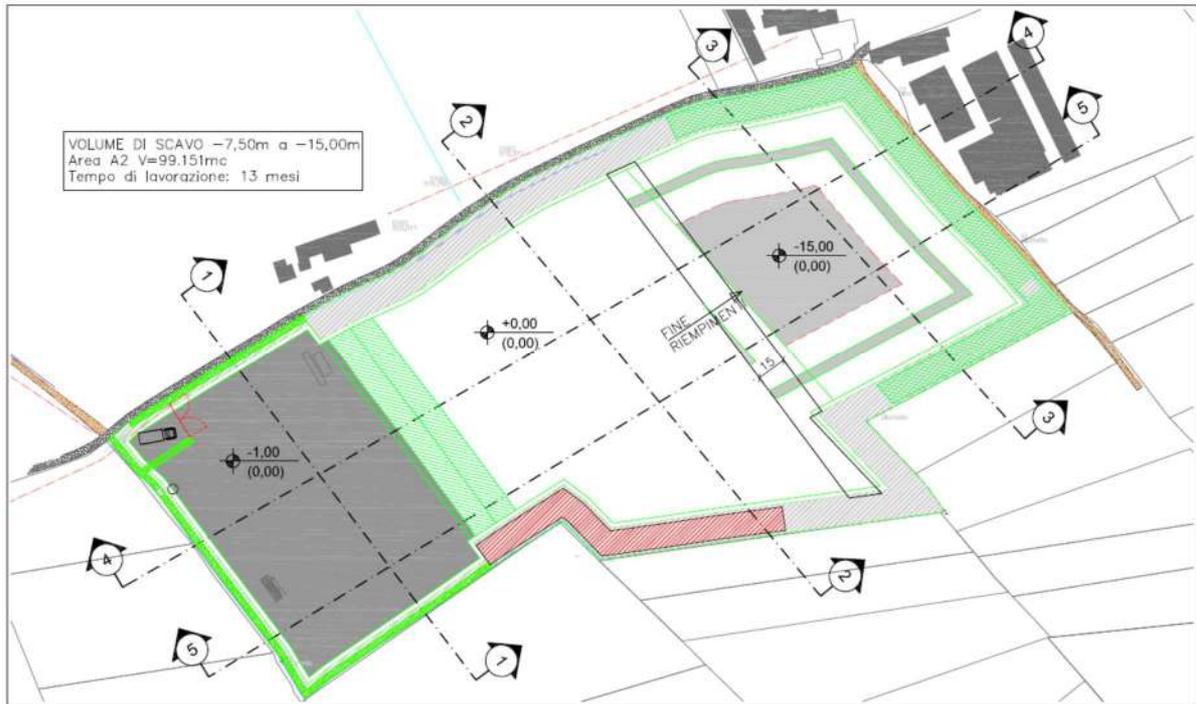
Fase 6



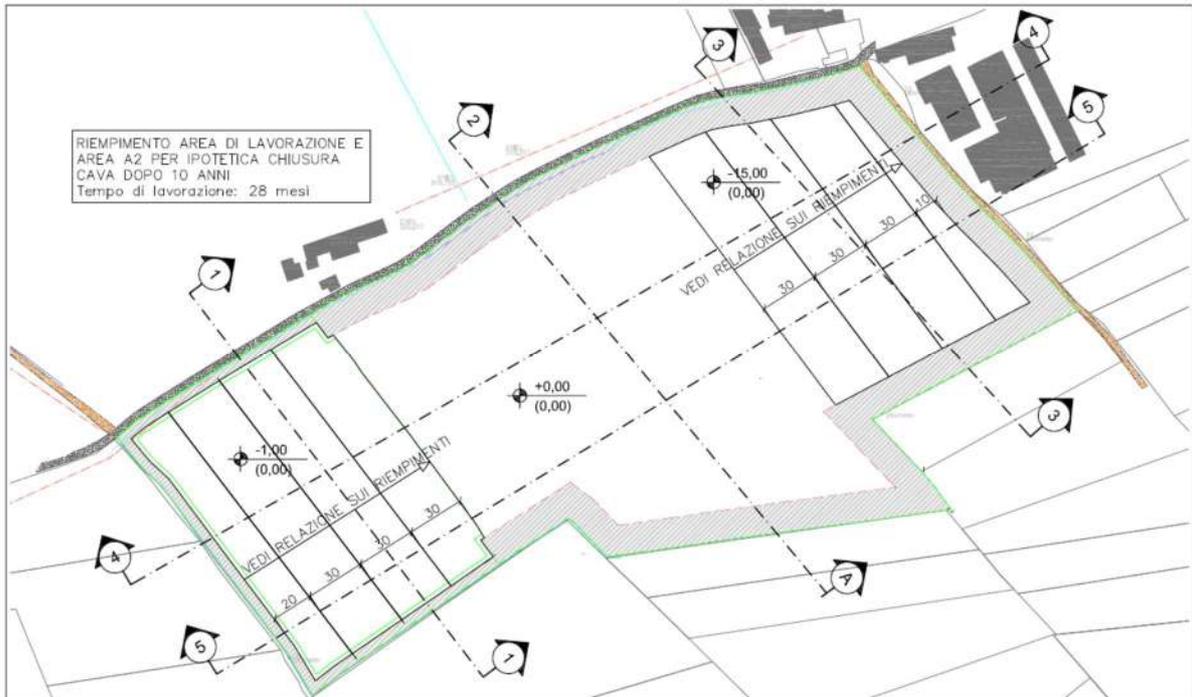
Fase 7



Fase 8



Fase 9



Fase 10

### **RECUPERO AMBIENTALE**

Al termine della coltivazione **e secondo le modalità stabilite nell'autorizzazione** lo scavo sarà riempito e riportato al piano campagna originale per essere di nuovo destinato alla pratica agraria.

Un apposito studio mirato al recupero ambientale della zona è stato predisposto dall'agronomo dott. Daniele Fazio, **contenuto nel Documento Tecnico Preliminare**, a cui si rinvia.

**Ogni opera edilizia nel frattempo realizzata a servizio dell'attività di cava, che non risulti strumentale all'attività agricola, dovrà essere rimossa a cura e spese del proponente.**

### **SMALTIMENTO ACQUE**

La lavorazione in cava non comporta produzione di acque reflue di lavorazione poiché le stesse verranno trattate e interamente riutilizzate. Potrà essere presente acqua in cantiere durante e subito dopo periodi di pioggia, che, data la natura estremamente drenante del materiale, verrà assorbita rapidamente nel sottosuolo. Verrà lasciato un piccolo solco largo 40 cm sul ciglio dello scavo, alla base del riporto di terreno stoccato sul perimetro. Sul lato esterno del perimetro sono già presenti fossi analoghi che segnano anche il confine delle proprietà.

Il fondo della cava sarà inclinato secondo la pendenza del piano campagna e le acque meteoriche avranno la tendenza a scorrere ed accumularsi verso l'angolo nord-orientale di ciascun lotto. In casi di piogge prolungate verranno utilizzate pompe con adeguata prevalenza.

### **INQUADRAMENTO GEOLOGICO E GEOMORFOLOGICO**

E' stato rilevato un contesto geologico litostratigrafico costituito da terreni quaternari di origine fluviale e fluvioglaciale.

Litologicamente sono costituiti da ghiaie medio grossolane ed abbondanti ciottoli, in matrice sabbiosa e limosa con elementi litologicamente eterogenei tra i quali, i più frequenti, sono quelli quarziticci e granitici. Questi depositi sono coperti generalmente da un suolo limoso rossastro con screziature grigiastre potente 2-3 m e presentano un grado di alterazione decrescente verso il basso della successione.

La granulometria varia da fine a grossolana sia arealmente che verticalmente, evidenziando rapporti di eterotropia di facies.

Dal punto di vista geomorfologico si osserva una situazione di uniformità per un largo intorno; l'inclinazione locale dell'appezzamento di terreno è verso Nord-Est e presenta pendenza media dell'1%. Nella zona l'andamento generale delle direzioni di deflusso è orientato verso nord-est come evidenziato dalle direzioni di deflusso delle bealere. La soggiacenza della falda freatica è elevata, a circa 35-40 m di profondità. La limitazione a 15 m di profondità dell'escavazione in progetto rende nulle le possibilità di interferenza con l'acqua.

Per la situazione idro-geo-morfologica allo stato di fatto appena descritta risulta arduo pensare ad una particolare interferenza negativa dell'area di cava con la situazione idrogeologica circostante. Per quanto attiene le acque sotterranee non si conosce l'esistenza di sorgenti captate o altre utilizzazioni di acque sotterranee nella zona in esame ed in un suo largo intorno.

Per ogni approfondimento si rinvia alla relazione redatta dal Geol. UMBERTO PAIRE.

## **E) PROPOSTA DI VARIANTE URBANISTICA**

Le modificazioni allo strumento urbanistico generale sono limitate e circoscritte ai seguenti argomenti:

- 1) Inserimento cartografico area destinata all'attività estrattiva in località San Vitale;
- 2) Inserimento disposizioni specifiche in materia nelle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. agli articoli 29 e 32.

Si procede all'analisi dettagliata delle variazioni introdotta dalla Variante al P.R.G.C. evidenziando gli ambiti d'interferenza tra le azioni previste e le componenti ambientali presenti.

Si illustrano al riguardo i propositi e il contenuto principale oggetto della Variante con l'identificazione delle possibilità e dei parametri per sua attuazione.

### **1) Inserimento cartografico area destinata all'attività estrattiva in località San Vitale.**

La cartografia di P.R.G.C. verrà integrata con l'indicazione:

- di una linea di perimetrazione dell'area **agricola** di ~~76.942~~-mq **58.742** interessata dall'attività estrattiva autorizzata ai sensi della L.R. 23 del 17 novembre 2016;
- di una nuova area urbanistica a carattere produttivo artigianale di nuovo impianto, denominata P3d, di mq 18.200, specificamente destinata all'insediamento di attività a servizio dell'attività estrattiva, per consentire la realizzazione delle strutture e infrastrutture di supporto alla cava.

Si riporta alle pagine seguenti estratto cartografico del P.R.G.C. vigente ed estratto cartografico del P.R.G.C. con inserimento delle modifiche cartografiche proposte.

### **2) Inserimento disposizioni specifiche in materia nelle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C.**

Le Norme Tecniche di attuazione del P.R.G.C. definiscono in maniera dettagliata le modalità di attuazione e insediamento delle attività produttive di tipo artigianale e industriale nelle aree di nuovo impianto.

Le N.T.A. tuttavia non individuano, né vietano, al momento il tipo di destinazione corrispondente all'attività estrattiva tra le destinazioni d'uso compatibili della zona produttiva agricola H.

Va inoltre sottolineato che ai sensi dell'art. 36 delle N.T.A. *“su tutto il territorio comunale non è consentito [...] aprire cave fuori dalle aree appositamente individuate”* ammettendo implicitamente che l'attività estrattiva rientra tra le attività previste e ammesse in linea generale dal P.R.G.C.

Appare inoltre necessario individuare una porzione di area destinata agli impianti di servizio dell'attività estrattiva i cui interventi e adempimenti di carattere edilizio ed urbanistico possono essere disciplinati con più efficacia attingendo alla regolamentazione stabilita dal P.R.G.C. per le aree artigianali-industriali di nuovo impianto invece che per le aree agricole.

Si rende pertanto necessario integrare le norme e precisare alcune modalità attuative.

In particolare è opportuno subordinare la sistemazione dell'area di servizio e lavorazione dei prodotti di scavo al rilascio di permesso di costruire convenzionato.

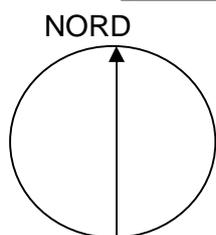
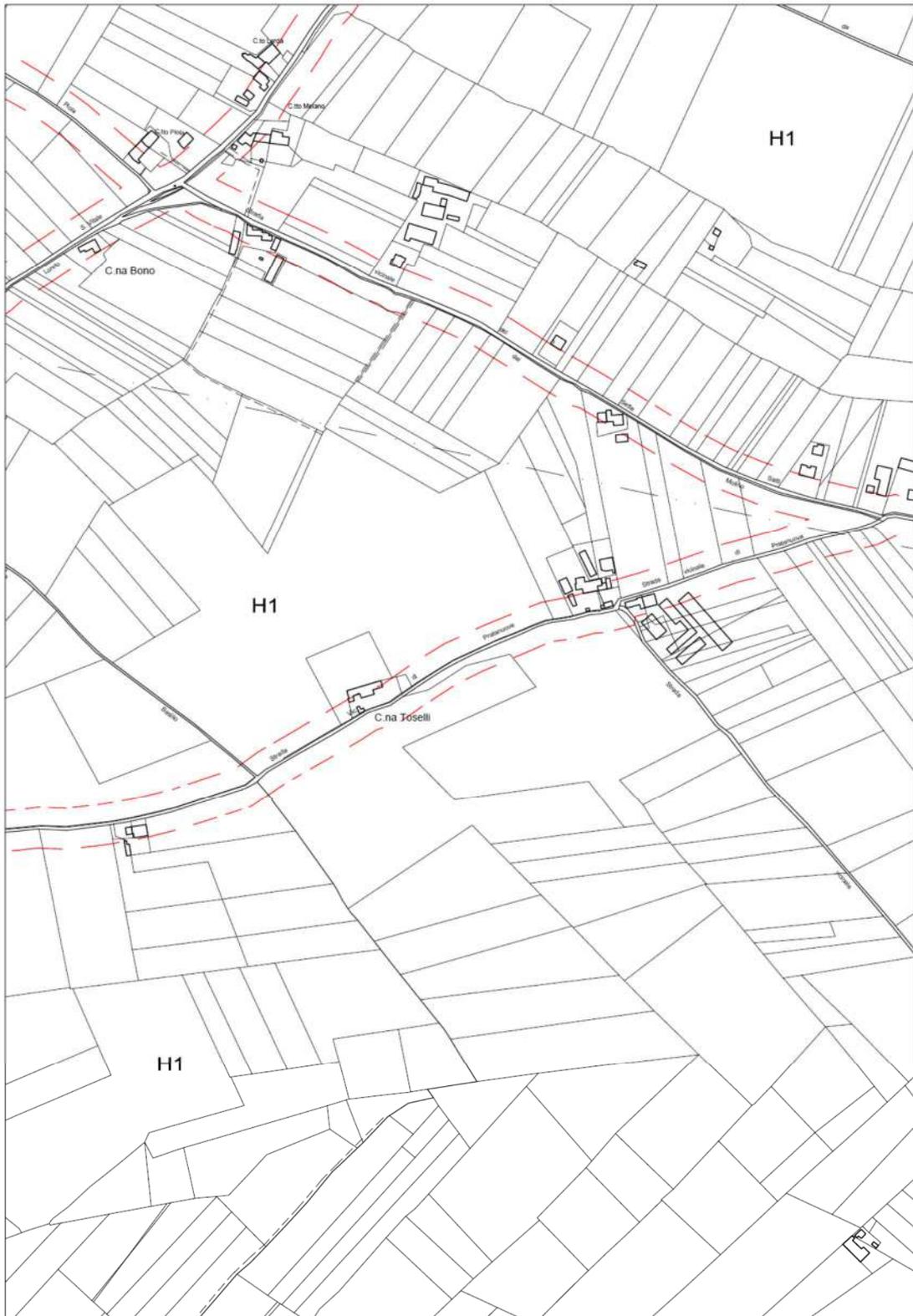
***In sede di Conferenza di Servizi è inoltre emersa la necessità di “definire specifici parametri esclusivamente per l'attività estrattiva in questione” e di prevedere il ripristino dell'uso agricolo anche per la P3d a conclusione dell'attività estrattiva.***

~~Le superfici richieste dall'art. 21 della L.R. 56/77 potranno essere reperite sulla stessa proprietà ed assoggettate all'uso pubblico per tutta la durata dell'attività di coltivazione della cava al fine di poterne prevedere al termine la rimozione e il ripristino della funzione agraria.~~

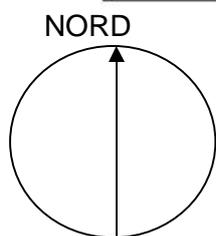
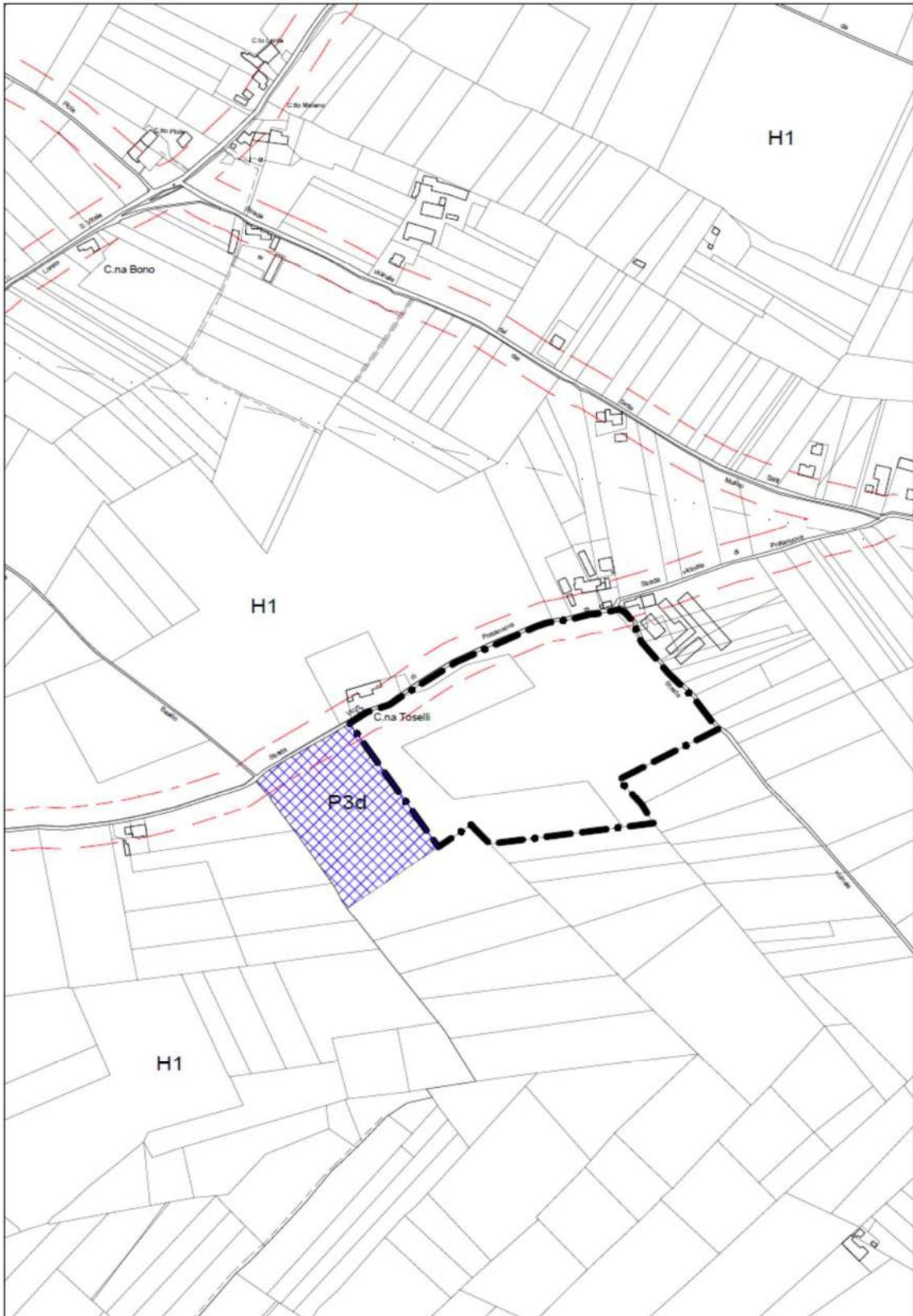
**In ottemperanza alle osservazioni sollevate si propone:**

- **di integrare l'art. 29 delle N.T.A. relativo alle aree agricole precisando che nelle aree soggette a coltivazione di cava l'edificazione è ammessa solo se strumentale all'attività agricola;**
- **di integrare l'art. 32 delle N.T.A. relativo alle aree produttive di nuovo impianto e specificamente la nuova area P3d con obbligo di ripristino della superficie di uso agrario al termine della coltivazione della cava;**
- **di integrare l'art. 32 delle N.T.A. stabilendo che nella nuova area P3d la superficie coperta ammessa sia contenuta entro mq 1.000 nel rispetto del rapporto di copertura di zona e che l'altezza massima di edificazione sia limitato a m 6,00 per edifici produttivi e accessori ad eccezione di silos, di impianti tecnologici, ecc.**

Si riportano alle pagine successive gli articoli 29 e 32 delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente, relativi rispettivamente alla zona produttiva agricola H e alle aree produttive artigianali-industriali di nuovo impianto P3, e di seguito gli articoli integrati con le precisazioni necessarie a normare l'attività di cava evidenziate in grassetto, segnalando le ulteriori integrazioni apportate a seguito della Conferenza di Servizi del 13 gennaio 2023 in blu grassetto e le conseguenti rimozioni in carattere barrato.



**ESTRATTO DI P.R.G.C. VIGENTE - TAV. 3 – ASSETTO GENERALE**  
(Scala originale 1: 5.000)



**ESTRATTO DI P.R.G.C. CON PROPOSTA DI VARIANTE**  
**TAV. 3.1 – ASSETTO GENERALE**  
 (Scala originale 1: 5.000)

**STRALCIO NORME DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.C. VIGENTE**  
ARTICOLI 29 E 32



Si riferiscono alle aree destinate prevalentemente all'esercizio delle attività agricole, dirette o connesse: colture, prati, boschi, incolti produttivi.

All'interno di queste aree sono stati individuati i nuclei rurali di valore ambientale, documentario, storico ed artistico.

Prescrizioni.

Le aree destinate o confermate ad attività produttiva del settore primario sono adibite agli usi produttivi, abitativi e di servizio atti a soddisfare le esigenze economiche e sociali dei produttori e dei lavoratori rurali.

Il P.R.G. richiama a tal fine i disposti dell'art.25 della L.R.U..

In particolare, secondo quanto indicato nelle tavole di Piano Regolatore, le aree produttive agricole si distinguono in:

H1 : territorio comunale extraurbano;

H1a: area agricola di tutela ambientale compresa tra la strada di cornice ed il limite del vincolo idrogeologico (area precollinare);

H2 : zona adiacente il concentrico entro il tracciato della prevista circonvallazione nord-ovest, zona sud di San Rocco e area limitrofa alla zona industriale, definite aree agricole di riserva;

H2c: area collinare zona compresa nel vincolo idrogeologico, ad esclusione delle aree individuate diversamente dal P.R.G.C..

H2rc: zona adiacente al parco del Roccolo, definita aree agricole di tutela al Roccolo.

A. Destinazione d'uso.

- 1- Sono considerate prescrizioni d'uso coerente:
  - attività agricole, zootecniche, forestali (h1, h2);
  - colture specializzate (h3);
  - residenza in funzione esclusiva della conduzione dei fondi (r), escluso H2.
- 2- Sono considerate compatibili:
  - servizi pubblici (s);
  - attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi del settore primario, escluso H2;
  - residenza esistente (r).
- 3- Gli edifici rurali che risultino abbandonati alla data di adozione del P.R.G., anche se non individuati come tali nelle Tavole, ed egualmente quelli:
  - a) non utilizzati a fini agricoli, dimostrando l'effettivo abbandono da oltre tre anni;
  - b) non più necessari alle esigenze delle aziende agricole, in caso di morte, invalidità, cessazione o riduzione della attività agricola per cause di forza maggiore, accertata dalla Commissione Comunale per l'agricoltura;possono essere riutilizzati a usi abitativi, agrituristici, per attività di somministrazione alimenti e bevande, nonché a usi produttivi limitatamente questi alle aziende al servizio dell'attività agricola che operino con il solo lavoro del titolare ed eventualmente dei familiari, secondo le seguenti prescrizioni particolari:

- non è consentito alcun ampliamento volumetrico di tali edifici, salvo quanto previsto al punto C1;
  - l'entità dei volumi edilizi abitativi civili e produttivi, di cui sopra, ed eventuali nuove costruzioni rurali aggiuntive, in aziende agricole attive, devono essere giustificate da una analisi economica complessiva dell'azienda e dei suoi prevedibili sviluppi per un periodo di almeno 10 anni.
- 4- E' consentito il mutamento di destinazione d'uso secondo i disposti dei commi 10 e 11 dell'art. 25 della L.R.U. (pagamento oneri o nessuna concessione per familiari e eredi nei casi A3).

**Sul fabbricato indicato con apposito segno grafico di cui al Fig. 24 mapp. 147 ricadente in zona H, sono ammessi gli interventi di cui al precedente punto 3.**

#### B. Tipologia di intervento.

- 1- Gli interventi avranno di norma carattere di: manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia (**con possibilità di demolizione e ricostruzione sul lotto a parità di volume**) per gli edifici esistenti; nelle sole aree H1: ristrutturazione edilizia (**come definita al precedente punto**), ampliamento, ricostruzione, nuova costruzione; Per l'operatività nelle aree agricole H2c, H1a e H2rc, si richiama quanto più dettagliatamente disposto nei seguenti paragrafi F1., F2. ed F3.
- 2- per tutti i fabbricati esistenti, fatte salve le diverse prescrizioni particolari contenute nelle presenti Norme, sono ammesse operazioni volte a conservare gli organismi edilizi e ad assicurare la funzionalità mediante opere che, nel rispetto degli elementi formali e strutturali, ne consentano la piena e soddisfacente utilizzazione.
- 3- Per i fabbricati individuati come "complessi, edifici o altri manufatti di interesse storico-ambientale-documentario" sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo nel rispetto delle caratteristiche architettoniche esistenti, richiamandosi l'art.28 bis precedente.

#### C. Consistenza edilizia.

- 1- In sede di ristrutturazione edilizia sono ammessi ampliamenti di volume non superiori al 20% del volume abitativo preesistente, da limitarsi all'adeguamento igienico-sanitario nel caso di costruzioni ad esclusivo uso residenziale; tali interventi sono concedibili "una tantum" e potranno beneficiare di quanto previsto al punto A4.
- 2- Nuova edificazione per abitazioni rurali, ai sensi del 12° comma dell'art.25 L.R.U., con i seguenti indici:
  - a- densità fondiaria:
    - a) mc./mq. 0,06 per terreni a colture protette in serre fisse;
    - b) mc./mq. 0,05 per terreni a colture orticole o floricole specializzate;
    - c) mc./mq. 0,03 per terreni a colture legnose specializzate;
    - d) mc./mq. 0,02 per terreni a seminativo e prato;

- e) mc./mq. 0,01 per terreni a bosco e coltivazioni industriali del legno annessi ad aziende agricole, in misura non superiore a 5 ettari per azienda;
- f) mc./mq. 0,001 per terreni a pascolo e prato pascolo di aziende silvo pastorali, per abitazioni non superiori a 500 mc. per ogni azienda.

Tali indici sono riferiti alle colture in atto o in progetto, adeguatamente documentate in sede di presentazione di istanza di Concessione.

In ogni caso le cubature per le residenze al servizio dell'azienda non devono nel complesso superare un volume di mc.1.500.

- b- distanza minima dai confini: m.5,00 ove non in aderenza ad altre costruzioni;
- c- distanza da fabbricati: in aderenza o a m.10,00 tra fronti finestrate e a m.3,00 da bassi fabbricati accessori e porticati;
- d- piani fuori terra: n.2;
- e- altezza massima di edificazione fuori terra m.8,50;
- f- si richiamano i disposti dei commi 15, 16, 17, 18, 19 e 20 dell'art.25 L.R.U., per quanto riguarda.
  - il computo dei volumi (al netto dei terreni incolti e al lordo degli edifici esistenti, senza conteggiare le strutture e le attrezzature di cui alla lettera g) del 2° comma dello stesso articolo 9:
  - la utilizzazione degli appezzamenti (tutti quelli componenti l'azienda, anche non contigui **epurché ricadenti sul territorio comunale ovvero anche in Comuni diversi) ma posti entro la distanza massima computabile dal confine comunale centro aziendale ritenuta congrua nella misura** di km.5,00);
  - le classi di coltura;
  - il trasferimento delle cubature.

3- Nuova edificazione di infrastrutture, strutture, attrezzature per la produzione, la conservazione, la lavorazione, la trasformazione e la commercializzazione di prodotti agricoli e di fabbricati al servizio dell'attività agricola quali silos, stalle, serre, magazzini, tettoie e bassi fabbricati con le seguenti prescrizioni:

- a- distanze dai confini pari a metà delle altezze con un minimo di m.5,00; anche in aderenza al confine di proprietà per i bassi fabbricati;
- b- distanze minime da pareti finestrate di edifici abitativi m.10,00; in aderenza o a m.3,00 da fabbricati accessori e bassi fabbricati;
- c- rapporto massimo di copertura: 30% calcolato sul lotto o lotti contigui di insidenza;
- d- altezza massima m.8,50 ad esclusione delle costruzioni di cui all'art.38 punto A delle presenti Norme;
- e- allineamenti stradali: vedasi punto G, art. 38
- f- i locali di ricovero animali (stalle, scuderie, porcilaie, ecc.), le concimaie devono distare almeno m.10,00 dai locali di abitazione del proprietario, m.30,00 dalle abitazioni altrui e m.150,00 dal limite dei centri abitati comprese le aree residenziali di nuovo impianto e degli annessi servizi;
- g- l'Amministrazione Comunale, con apposita variante di P.R.G., potrà individuare aree per allevamenti intensivi ai sensi della lettera h del 2° comma dell'art.25 L.R.U.; in ogni caso essi dovranno essere ubicati ad una distanza dalle abitazioni (ad eccezione della abitazione di servizio) di

m.250,00 e dal perimetro dei centri abitati non inferiore a m.500,00; devono altresì essere collocati secondo prescrizioni particolari specifiche da imporre in sede di Concessione, tenuto conto e del regime dei venti e della ubicazione dei centri abitati; si devono anche prevedere piantamenti di alberi con funzione di filtro o occultamento e di raccordo paesistico ambientale.

- 4- Conferma della consistenza edilizia alla data di adozione del P.R.G. nelle aree H2, con l'esclusione di nuove edificazioni di cui ai punti C2 e C3; sono solamente ammesse attrezzature di modeste dimensioni a carattere provvisorio quali serre senza strutture fisse al servizio di attività agricole seminative ed orticole; le aree H2, possono essere computate per la determinazione della densità fondiaria agricola di pertinenza per le aree agricole H1 circostanti.

#### D. Assetto tipologico.

- 1- assetto tipologico di edifici abitativi unifamiliari o plurifamiliari;
- 2- assetto tipologico di edifici ordinati ad attività economiche del settore primario;
- 3- assetto tipologico di edifici ordinati ad usi sociali plurifunzionali;
- 4- aree tipologicamente complementari agli usi produttivi del settore primario;
- 5- aree tipologicamente complementari agli usi sociali;
- 6- in sede di rilascio di Concessione si dovrà dare garanzia che gli impianti, anche per le parti esistenti, non risultino nocivi o inquinanti e vengano realizzate, qualora non esistenti, le necessarie opere per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi, nonché quelle idonee alla sistemazione dei luoghi ed alla opportuna schermatura degli edifici con alberature ove risulti necessario.

#### E. Condizioni.

L'attuazione degli interventi di ampliamento oltre i limiti di cui al punto C1, di ricostruzione e di nuova edificazione è subordinata ai disposti dei commi 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 9 dell'art.25 della L.R.U., a cui si fa riferimento, riguardanti in sintesi:

- il rilascio delle Concessioni per la edificazione delle residenze rurali: agli imprenditori agricoli, anche quali soci di cooperative (L. 9.5.75 n.153 – L. 10.5.76 n.352 – L.R. 12.5.75 n.27 – L.R. 23.9.82 n. 18); ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli e dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo; agli imprenditori agricoli non a titolo principale ai sensi del penultimo e ultimo comma dell'art.2 della L.R. 12.10.78 n.63 e successive modifiche e integrazioni, che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata;
  - il rilascio delle altre Concessioni previste ai proprietari dei fondi o aventi titolo;
  - i casi eccezionali di destinazioni ad usi extra agricoli dei suoli;
  - la presentazione al Sindaco, per il rilascio della Concessione, di un atto di impegno dell'avente diritto che preveda: il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola; le classi di colture in atto e in progetto; il vincolo del trasferimento di cubatura; le sanzioni;
- l'atto è trascritto, a cura dell'Amministrazione Comunale e a spese del concessionario, sui registri della proprietà immobiliare; non è richiesta la trascrizione per gli interventi previsti dalle lettere d, e, f dell'art.9 della Legge 10/77.

Il richiedente nella pratica edilizia deve indicare il proprio centro aziendale e conseguentemente gli appezzamenti componenti l'Azienda che intende utilizzare ai fini del calcolo della densità fondiaria per l'abitazione rurale

Per l'attuazione degli interventi riguardanti gli edifici rurali che risultino abbandonati, di cui al punto A1 delle Prescrizioni, valgono i disposti degli artt. 33 e 91 quinquies della L.R.U..

**Per i terreni posti a ridosso dell'area R3 di Via don Bosco e dell'area R5g2 si richiedono particolari attenzioni per le attività agricole praticate in ragione delle vicine zone a valenza residenziale; in particolare si richiede di prevedere quinte arboree sui confini con tali ambiti.**

F. Vincoli.

L'attuazione delle previsioni di P.R.G., di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali dell'art.15 delle presenti Norme.

F1. Nella zona H2c (area collinare) si applicano le norme di cui alla zona H1 con le seguenti prescrizioni particolari:

- 1- nuove abitazioni rurali sono ammesse in funzione di aziende agricole già esistenti ed insediate in zona H2c alla data di adozione delle presenti norme, nel caso in cui l'azienda non disponga di abitazione o nel caso in cui l'abitazione esistente sia in condizioni statiche, igieniche o funzionali tali da non poter essere convenientemente recuperabile (in tal caso l'abitazione preesistente deve essere demolita, se non riveste interesse sotto il profilo architettonico – ambientale, o asservita ad usi accessori) e nella misura di una abitazione per ogni nucleo familiare avente i requisiti di Imprenditore Agricolo Professionale ai sensi del D.Lgs 99/04 e s.m., assicurando comunque il rispetto degli indici urbanistici prescritti per la zona. E' altresì consentito realizzare nuove abitazioni a servizio di aziende agricole aventi sede nel territorio comunale e che possiedono una consistente quota dei terreni, in disponibilità all'azienda stessa, in ambito H2c;
- 2- ampliamenti e nuove costruzioni di fabbricati accessori di servizio per l'azienda sono ammessi nella misura massima di mq. 300 al lordo degli esistenti;
- 3- non sono ammessi allevamenti intensivi di nuova realizzazione o come risultato di trasformazione di allevamenti aziendali già esistenti;
- 4- i fabbricati accessori, ove visibili dalla viabilità pubblica, dovranno essere opportunamente schermati mediante piantumazioni secondo le indicazioni fornite dalla pubblica amministrazione;
- 5- l'altezza massima delle costruzioni è fissata in m. 7,50 ad eccezione di strutture e impianti tecnologici;
- 6- gli interventi edilizi ammessi dovranno essere realizzati con impiego di tipologie, materiali e tecniche coerenti con la tradizione costruttiva locale e le caratteristiche ambientali della zona in cui ricadono; si richiamano a tal fine le norme di cui ai numeri da 7 a 20 della lettera D dell'art. 18 precedente. Sono ammesse deroghe a tali limitazioni architettoniche per progetti di elevata qualità architettonica volte all'innovazione, ed in particolare per l'efficientamento energetico, richiedendo comunque un adeguato inserimento nel contesto ambientale locale. Non sono ammesse strutture prefabbricate per le parti in vista di edifici o altri manufatti;
- 7- gli interventi edilizi ammessi nonché la sistemazione delle relative aree di pertinenza dovranno avvenire nel rispetto delle locali caratteristiche morfologiche senza produrre

modificazioni che risultino non compatibili sotto il profilo geologico-tecnico e paesistico della zona.

8- si richiamano le disposizioni della L.R. 45/89.

F2. Nella zona H1a (area precollinare) si applicano le norme di cui alla zona H1, le prescrizioni particolari nr. 1, 3, 4, 5, 6, 7 della collina, punto F1 precedente.

Relativamente inoltre al recupero di fabbricati di servizio all'attività agricola (stalla, magazzini o altro) e non più necessari a fini agricoli, fermo restando le condizioni ed i casi di cui al punto 3 della lettera "A. Destinazioni d'uso" precedente, valgono le seguenti limitazioni:

- volume massimo recuperabile non superiore all'esistente senza possibilità di ampliamenti
- nr. massimo di alloggi realizzabili: 4
- S.U.L. minima per alloggio: mq. 100
- nel caso in cui l'intervento, per ragioni tecnico-funzionali, non possa essere limitato alla ristrutturazione edilizia, è ammessa la demolizione con successiva nuova costruzione dell'immobile; in tal caso comunque il volume esistente non potrà essere frazionato ma dovrà essere ricostruito in loco come organismo unitario utilizzando tipologia (impianto a forma semplice e rettangolare, copertura a due falde regolari, tagli delle aperture prevalentemente verticali) e materiali coerenti con la tradizione costruttiva locale.

F3. Nella zona H2rc (area agricola di tutela del Roccolo) si confermano le consistenze edilizie esistenti alla data di adozione delle presenti norme. Non sono ammesse nuove costruzioni fatti salvi gli adeguamenti indispensabili sotto il profilo tecnico-funzionale degli edifici esistenti che comunque dovranno essere contenuti nel 20% della S.U.L. esistente; 25 mq. sono comunque consentiti .

Tutti gli interventi edilizi dovranno essere finalizzati al rigoroso recupero e/o alla riqualificazione dell'esistente in modo coerente con la tradizione costruttiva locale.

## ART. 32 - NORME PER LE AREE PRODUTTIVE ARTIGIANALI P3 E INDUSTRIALI DI NUOVO IMPIANTO

Si riferiscono alle aree, a carattere artigianale e industriale, di nuovo impianto per insediamenti atti al conseguimento di idonee condizioni di lavoro e all'efficienza dei processi produttivi, con la dotazione delle opportune misure antiinquinamento e di salvaguardia ambientale e con la realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione.

Prescrizioni.

Le aree confermate o destinate ad insediamenti produttivi artigianali e industriali di nuovo impianto sono adibite a garantire l'ordinato sviluppo delle attività economiche previste in relazione alle evoluzioni socio economiche comunali e intercomunali.

A tal fine il P.R.G. richiama i disposti dell'art.26 della L.R.U.

In particolare, secondo quanto indicato nelle tavole di Piano, le aree produttive artigianali e industriali di nuovo impianto si distinguono in:

- P3a: lato meridionale zona industriale a cavallo della strada statale per Cuneo; da attuare con Piano delle aree per Insediamenti produttivi;
- P3b: lato est zona industriale tra la strada statale per Cuneo e la ferrovia; da attuare con Piani Esecutivi Convenzionati obbligatori.
- P3c: lato ovest zona industriale tra la strada statale per Cuneo e la strada vicinale dell'Ormetto da attuare con Piani Esecutivi Convenzionati obbligatori.

A. Destinazioni d'uso.

- 1- Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti:
  - attività artigianali e industriali di produzione (p1, p2, p3);
  - attività artigianali di produzione piccolo locale e di servizio (p4);
  - attività commerciali (t2);
  - attività di somministrazione alimenti e bevande;
  - attività amministrative e direzionali connesse con le aziende (t1);
  - residenza per il proprietario, il direttore, il custode delle attività ammesse (r);
  - attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi e commerciali ammessi (s5, s6),
- 2- Sono considerate compatibili:
  - attrezzature pubbliche di interesse generale (g);
  - servizi pubblici (s).
- 3- Sono consentiti cambi di destinazione d'uso tra quelli ammessi.

B. Tipologia di intervento.

- 1- Gli interventi avranno di norma carattere di:
  - nuova costruzione.

C. Consistenza edilizia.

- 1- Nuova edificazione con i seguenti indici
  - a- rapporto di copertura 50% della superficie fondiaria, al netto delle aree da destinare a servizi (s5, s6) di cui all'art.21 punti 2 e 3 L.R.U.;
  - b- altezza massima di edificazione fuori terra:
    - edifici produttivi: m.12,00;

- edifici accessori (uffici, abitazioni, ecc.): m.8,00;  
ad eccezione di silos, di impianti tecnologici, ecc.;
  - c- distanze dai confini dell'area m.10,00;  
distanze dai confini del lotto: ½ altezza edifici non inferiore a m.5,00;
  - d- distanza dai fabbricati: ribaltamento del fabbricato più alto con un minimo di m.10,00;
  - e- distanze dalle strade: vedasi punto G, art. 38.
- 2- Superficie utile di calpestio di abitazione del titolare e/o del custode non superiore a mq. 200 per ogni singola azienda

#### D. Assetto tipologico

- 1- assetto tipologico di edifici per attività industriali e artigianali;
- 2- assetto tipologico di edifici per il commercio;
- 3- assetto tipologico di edifici abitativi unifamiliari per la residenza del proprietario, del direttore e del custode dell'azienda;
- 4- assetto tipologico di edifici e impianti per servizi e attrezzature pubbliche ammessi;
- 5- assetto tipologico di edifici integrativi per laboratori, rimesse, per lo stoccaggio, ecc.;
- 6- aree tipologicamente complementari agli usi produttivi ammessi e ai servizi di pertinenza;
- 7- dovranno essere realizzati gli opportuni impianti di depurazione e di trattamento degli scarichi industriali secondo quanto previsto dalla normativa vigente;
- 8- dovrà essere garantito, a spese dei concessionari, l'approvvigionamento idrico ad uso industriale, anche mediante impianti di captazione delle acque profonde, purchè preventivamente approvati dal Comune e non in contrasto con i sistemi di irrigazione superficiali a servizio dell'agricoltura ovvero delle prese d'acqua per il rifornimento degli acquedotti;

#### Condizioni

L'attuazione degli interventi di cui al presente articolo è subordinata ai disposti dell'art.36 della L.R.U. ed a quelli dei punti 2 e 3 dell'art.5 delle presenti Norme.

All'attuazione degli interventi è altresì subordinata:

- l'area P3a alla preventiva formazione di un Piano delle aree per Insediamenti Produttivi ai sensi dell'art.42 della L.R.U., esteso agli ambiti individuati nelle tavole di P.R.G. e realizzato anche per comparti;
- l'area P3b e P3c alla preventiva formazione di Piani Esecutivi Convenzionati ai sensi dell'art.44 della L.R.U., estesi agli ambiti individuati nelle tavole di P.R.G. e realizzati anche per comparti.

I limiti degli Strumenti Urbanistici Esecutivi comprendono anche le aree destinate alla viabilità e ai servizi previste dal P.R.G. e in particolare:

- P3c1: sono previsti mq. 4.866 di parcheggio (S3) da destinare, al servizio dell'intera area produttiva, alla sosta per gli autocarri in transito.

#### Vincoli

L'attuazione delle previsioni di P.R.G., di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali dell'art.15 delle presenti Norme.

Gli accessi stradali sulla Strada Statale sono indicati dal P.R.G. e possono subire modifiche in sede di Strumento Urbanistico Esecutivo, senza che ciò costituisca variante al Piano stesso. Per le distanze dalla viabilità vedasi le prescrizioni al punto C1.

Ogni intervento di nuova costruzione sulle aree di cui al presente articolo, dovrà prevedere:

- una adeguata sistemazione delle aree libere di pertinenza con localizzazione delle zone di movimentazione delle merci separata da percorsi e parcheggi dedicati a clienti e personale e preferibilmente posizionata sul retro degli edifici non visibili dalla pubblica viabilità;
- una adeguata sistemazione degli elementi accessori quali recinzioni, cancellate, impianti e locali tecnologici etc. che dovranno avere l'aspetto di opera finita con materiali e finiture coerenti con l'edificio principale. Macchinari e strutture tecniche (riscaldamento, raffreddamento e simili) dovranno essere opportunamente integrati rispetto agli edifici principali, mascherati o completati con soluzioni architettoniche confacenti al decoro dei luoghi;
- la porzione dell'area di intervento che fronteggia direttamente la viabilità di accesso dovrà essere oggetto di sistemazione con impiego di verde di arredo in modo da qualificare/riqualificare le zone di più diretto impatto visivo; in ogni caso dovrà essere sistemata a verde privato, con impianto di alberature ad alto fusto nella misura di 1 albero ogni 50 mq., almeno il 20% della superficie fondiaria.
- gli edifici dovranno essere opportunamente rifiniti evitando parti lasciate al rustico o parti prefabbricate grezze.

Ove si ricorra a tipologie prefabbricate, dovranno essere adottate soluzioni che assicurino risultati estetici dotati di coerenza formale e di qualità.

Per le zone P3c1 e P3c2, in sede di S.U.E., dovranno essere previste idonee fasce perimetrali di rispetto ed essere verificate le condizioni di clima acustico nei confronti delle abitazioni esistenti lungo i confini.

I Piani delle aree per Insediamenti Produttivi, i Piani Esecutivi Convenzionati e gli Strumenti Urbanistici Esecutivi per l'attuazione delle previsioni di attività di tipo produttivo sono assoggettati a preventiva verifica del rispetto dei criteri minimi di compatibilità ambientale e territoriale di cui al D.M. 9 maggio 2001 "Requisiti minimi di sicurezza in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante" Tale analisi è effettuata su tutti i tipi di lavorazione e/o deposito con presenza di sostanze pericolose indipendentemente dall'assoggettabilità delle attività al D.lgs. 334/1999 e s.m.i..



**STRALCIO NORME DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.**  
**ARTICOLI 29 E 32 INTEGRATI CON LE MODIFICHE PROPOSTE**



Si riferiscono alle aree destinate prevalentemente all'esercizio delle attività agricole, dirette o connesse: colture, prati, boschi, incolti produttivi.

All'interno di queste aree sono stati individuati i nuclei rurali di valore ambientale, documentario, storico ed artistico.

Prescrizioni.

Le aree destinate o confermate ad attività produttiva del settore primario sono adibite agli usi produttivi, abitativi e di servizio atti a soddisfare le esigenze economiche e sociali dei produttori e dei lavoratori rurali.

Il P.R.G. richiama a tal fine i disposti dell'art.25 della L.R.U..

In particolare, secondo quanto indicato nelle tavole di Piano Regolatore, le aree produttive agricole si distinguono in:

H1 : territorio comunale extraurbano;

H1a: area agricola di tutela ambientale compresa tra la strada di cornice ed il limite del vincolo idrogeologico (area precollinare);

H2 : zona adiacente il concentrico entro il tracciato della prevista circonvallazione nord-ovest, zona sud di San Rocco e area limitrofa alla zona industriale, definite aree agricole di riserva;

H2c: area collinare zona compresa nel vincolo idrogeologico, ad esclusione delle aree individuate diversamente dal P.R.G.C..

H2rc: zona adiacente al parco del Roccolo, definita aree agricole di tutela al Roccolo.

A. Destinazione d'uso.

1- Sono considerate prescrizioni d'uso coerente:

attività agricole, zootecniche, forestali (h1, h2);

colture specializzate (h3);

residenza in funzione esclusiva della conduzione dei fondi (r), escluso H2.

2- Sono considerate compatibili:

servizi pubblici (s);

attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi del settore primario, escluso H2;

residenza esistente (r);

**attività estrattive (p5) limitatamente alle aree individuate dal P.R.G.C. mediante apposita perimetrazione; in tali aree l'edificazione è ammessa solo se strumentale all'attività agricola e nei limiti stabiliti ai punti successivi;**

3- Gli edifici rurali che risultino abbandonati alla data di adozione del P.R.G., anche se non individuati come tali nelle Tavole, ed egualmente quelli:

a) non utilizzati a fini agricoli, dimostrando l'effettivo abbandono da oltre tre anni;

b) non più necessari alle esigenze delle aziende agricole, in caso di morte, invalidità, cessazione o riduzione della attività agricola per cause di forza maggiore, accertata dalla Commissione Comunale per l'agricoltura;

possono essere riutilizzati a usi abitativi, agrituristici, per attività di somministrazione alimenti e bevande, nonché a usi produttivi limitatamente questi alle aziende al servizio

dell'attività agricola che operino con il solo lavoro del titolare ed eventualmente dei familiari, secondo le seguenti prescrizioni particolari:

- non è consentito alcun ampliamento volumetrico di tali edifici, salvo quanto previsto al punto C1;
  - l'entità dei volumi edilizi abitativi civili e produttivi, di cui sopra, ed eventuali nuove costruzioni rurali aggiuntive, in aziende agricole attive, devono essere giustificate da una analisi economica complessiva dell'azienda e dei suoi prevedibili sviluppi per un periodo di almeno 10 anni.
- 4- E' consentito il mutamento di destinazione d'uso secondo i disposti dei commi 10 e 11 dell'art. 25 della L.R.U. (pagamento oneri o nessuna concessione per familiari e eredi nei casi A3).

Sul fabbricato indicato con apposito segno grafico di cui al Fg. 24 mapp. 147 ricadente in zona H, sono ammessi gli interventi di cui al precedente punto 3.

#### B. Tipologia di intervento.

- 1- Gli interventi avranno di norma carattere di:  
manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia (con possibilità di demolizione e ricostruzione sul lotto a parità di volume) per gli edifici esistenti;  
nelle sole aree H1: ristrutturazione edilizia (come definita al precedente punto), ampliamento, ricostruzione, nuova costruzione;  
Per l'operatività nelle aree agricole H2c, H1a e H2rc, si richiama quanto più dettagliatamente disposto nei seguenti paragrafi F1., F2. ed F3.
- 2- per tutti i fabbricati esistenti, fatte salve le diverse prescrizioni particolari contenute nelle presenti Norme, sono ammesse operazioni volte a conservare gli organismi edilizi e ad assicurare la funzionalità mediante opere che, nel rispetto degli elementi formali e strutturali, ne consentano la piena e soddisfacente utilizzazione.
- 3- Per i fabbricati individuati come "complessi, edifici o altri manufatti di interesse storico-ambientale-documentario" sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo nel rispetto delle caratteristiche architettoniche esistenti, richiamandosi l'art.28 bis precedente.

#### C. Consistenza edilizia.

- 1- In sede di ristrutturazione edilizia sono ammessi ampliamenti di volume non superiori al 20% del volume abitativo preesistente, da limitarsi all'adeguamento igienico-sanitario nel caso di costruzioni ad esclusivo uso residenziale; tali interventi sono concedibili "una tantum" e potranno beneficiare di quanto previsto al punto A4.
- 2- Nuova edificazione per abitazioni rurali, ai sensi del 12° comma dell'art.25 L.R.U., con i seguenti indici:
  - a- densità fondiaria:
    - a) mc./mq. 0,06 per terreni a colture protette in serre fisse;
    - b) mc./mq. 0,05 per terreni a colture orticole o floricole specializzate;
    - c) mc./mq. 0,03 per terreni a colture legnose specializzate;
    - d) mc./mq. 0,02 per terreni a seminativo e prato;

- e) mc./mq. 0,01 per terreni a bosco e coltivazioni industriali del legno annessi ad aziende agricole, in misura non superiore a 5 ettari per azienda;
- f) mc./mq. 0,001 per terreni a pascolo e prato pascolo di aziende silvo pastorali, per abitazioni non superiori a 500 mc. per ogni azienda.

Tali indici sono riferiti alle colture in atto o in progetto, adeguatamente documentate in sede di presentazione di istanza di Concessione.

In ogni caso le cubature per le residenze al servizio dell'azienda non devono nel complesso superare un volume di mc.1.500.

- b- distanza minima dai confini: m.5,00 ove non in aderenza ad altre costruzioni;
- c- distanza da fabbricati: in aderenza o a m.10,00 tra fronti finestrate e a m.3,00 da bassi fabbricati accessori e porticati;
- d- piani fuori terra: n.2;
- e- altezza massima di edificazione fuori terra m.8,50;
- f- si richiamano i disposti dei commi 15, 16, 17, 18, 19 e 20 dell'art.25 L.R.U., per quanto riguarda.
  - il computo dei volumi (al netto dei terreni incolti e al lordo degli edifici esistenti, senza conteggiare le strutture e le attrezzature di cui alla lettera g) del 2° comma dello stesso articolo 9;
  - la utilizzazione degli appezzamenti (tutti quelli componenti l'azienda, anche non contigui purchè ricadenti sul territorio comunale ovvero anche in Comuni diversi ma posti entro la distanza massima computabile dal confine comunale di km.5,00);
  - le classi di coltura;
  - il trasferimento delle cubature.

3- Nuova edificazione di infrastrutture, strutture, attrezzature per la produzione, la conservazione, la lavorazione, la trasformazione e la commercializzazione di prodotti agricoli e di fabbricati al servizio dell'attività agricola quali silos, stalle, serre, magazzini, tettoie e bassi fabbricati con le seguenti prescrizioni:

- a- distanze dai confini pari a metà delle altezze con un minimo di m.5,00; anche in aderenza al confine di proprietà per i bassi fabbricati;
- b- distanze minime da pareti finestrate di edifici abitativi m.10,00; in aderenza o a m.3,00 da fabbricati accessori e bassi fabbricati;
- c- rapporto massimo di copertura: 30% calcolato sul lotto o lotti contigui di insidenza;
- d- altezza massima m.8,50 ad esclusione delle costruzioni di cui all'art.38 punto A delle presenti Norme;
- e- allineamenti stradali: vedasi punto G, art. 38
- f- i locali di ricovero animali (stalle, scuderie, porcilaie, ecc.), le concimaie devono distare almeno m.10,00 dai locali di abitazione del proprietario, m.30,00 dalle abitazioni altrui e m.150,00 dal limite dei centri abitati comprese le aree residenziali di nuovo impianto e degli annessi servizi;
- g- l'Amministrazione Comunale, con apposita variante di P.R.G., potrà individuare aree per allevamenti intensivi ai sensi della lettera h del 2° comma dell'art.25 L.R.U.; in ogni caso essi dovranno essere ubicati ad una distanza dalle abitazioni (ad eccezione della abitazione di servizio) di

m.250,00 e dal perimetro dei centri abitati non inferiore a m.500,00; devono altresì essere collocati secondo prescrizioni particolari specifiche da imporre in sede di Concessione, tenuto conto e del regime dei venti e della ubicazione dei centri abitati; si devono anche prevedere piantamenti di alberi con funzione di filtro o occultamento e di raccordo paesistico ambientale.

- 4- Conferma della consistenza edilizia alla data di adozione del P.R.G. nelle aree H2, con l'esclusione di nuove edificazioni di cui ai punti C2 e C3; sono solamente ammesse attrezzature di modeste dimensioni a carattere provvisorio quali serre senza strutture fisse al servizio di attività agricole seminative ed orticole; le aree H2, possono essere computate per la determinazione della densità fondiaria agricola di pertinenza per le aree agricole H1 circostanti.

#### D. Assetto tipologico.

- 1- assetto tipologico di edifici abitativi unifamiliari o plurifamiliari;
- 2- assetto tipologico di edifici ordinati ad attività economiche del settore primario;
- 3- assetto tipologico di edifici ordinati ad usi sociali plurifunzionali;
- 4- aree tipologicamente complementari agli usi produttivi del settore primario;
- 5- aree tipologicamente complementari agli usi sociali;
- 6- in sede di rilascio di Concessione si dovrà dare garanzia che gli impianti, anche per le parti esistenti, non risultino nocivi o inquinanti e vengano realizzate, qualora non esistenti, le necessarie opere per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi, nonché quelle idonee alla sistemazione dei luoghi ed alla opportuna schermatura degli edifici con alberature ove risulti necessario.

#### E. Condizioni.

L'attuazione degli interventi di ampliamento oltre i limiti di cui al punto C1, di ricostruzione e di nuova edificazione è subordinata ai disposti dei commi 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 9 dell'art.25 della L.R.U., a cui si fa riferimento, riguardanti in sintesi:

- il rilascio delle Concessioni per la edificazione delle residenze rurali: agli imprenditori agricoli, anche quali soci di cooperative (L. 9.5.75 n.153 – L. 10.5.76 n.352 – L.R. 12.5.75 n.27 – L.R. 23.9.82 n. 18); ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli e dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo; agli imprenditori agricoli non a titolo principale ai sensi del penultimo e ultimo comma dell'art.2 della L.R. 12.10.78 n.63 e successive modifiche e integrazioni, che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata;
- il rilascio delle altre Concessioni previste ai proprietari dei fondi o aventi titolo;
- i casi eccezionali di destinazioni ad usi extra agricoli dei suoli;
- la presentazione al Sindaco, per il rilascio della Concessione, di un atto di impegno dell'avente diritto che preveda: il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola; le classi di colture in atto e in progetto; il vincolo del trasferimento di cubatura; le sanzioni;  
l'atto è trascritto, a cura dell'Amministrazione Comunale e a spese del concessionario, sui registri della proprietà immobiliare; non è richiesta la trascrizione per gli interventi previsti dalle lettere d, e, f dell'art.9 della Legge 10/77.

Il richiedente nella pratica edilizia deve indicare il proprio centro aziendale e conseguentemente gli appezzamenti componenti l'Azienda che intende utilizzare ai fini del calcolo della densità fondiaria per l'abitazione rurale

Per l'attuazione degli interventi riguardanti gli edifici rurali che risultino abbandonati, di cui al punto A1 delle Prescrizioni, valgono i disposti degli artt. 33 e 91 quinquies della L.R.U..

Per i terreni posti a ridosso dell'area R3 di Via don Bosco e dell'area R5g2 si richiedono particolari attenzioni per le attività agricole praticate in ragione delle vicine zone a valenza residenziale; in particolare si richiede di prevedere quinte arboree sui confini con tali ambiti.

#### F. Vincoli.

L'attuazione delle previsioni di P.R.G., di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali dell'art.15 delle presenti Norme.

F1. Nella zona H2c (area collinare) si applicano le norme di cui alla zona H1 con le seguenti prescrizioni particolari:

- 1- nuove abitazioni rurali sono ammesse in funzione di aziende agricole già esistenti ed insediate in zona H2c alla data di adozione delle presenti norme, nel caso in cui l'azienda non disponga di abitazione o nel caso in cui l'abitazione esistente sia in condizioni statiche, igieniche o funzionali tali da non poter essere convenientemente recuperabile (in tal caso l'abitazione preesistente deve essere demolita, se non riveste interesse sotto il profilo architettonico – ambientale, o asservita ad usi accessori) e nella misura di una abitazione per ogni nucleo familiare avente i requisiti di Imprenditore Agricolo Professionale ai sensi del D.Lgs 99/04 e s.m., assicurando comunque il rispetto degli indici urbanistici prescritti per la zona. E' altresì assentito realizzare nuove abitazioni a servizio di aziende agricole aventi sede nel territorio comunale e che possiedono una consistente quota dei terreni, in disponibilità all'azienda stessa, in ambito H2c;
- 2- ampliamenti e nuove costruzioni di fabbricati accessori di servizio per l'azienda sono ammessi nella misura massima di mq. 300 al lordo degli esistenti;
- 3- non sono ammessi allevamenti intensivi di nuova realizzazione o come risultato di trasformazione di allevamenti aziendali già esistenti;
- 4- i fabbricati accessori, ove visibili dalla viabilità pubblica, dovranno essere opportunamente schermati mediante piantumazioni secondo le indicazioni fornite dalla pubblica amministrazione;
- 5- l'altezza massima delle costruzioni è fissata in m. 7,50 ad eccezione di strutture e impianti tecnologici;
- 6- gli interventi edilizi ammessi dovranno essere realizzati con impiego di tipologie, materiali e tecniche coerenti con la tradizione costruttiva locale e le caratteristiche ambientali della zona in cui ricadono; si richiamano a tal fine le norme di cui ai numeri da 7 a 20 della lettera D dell'art. 18 precedente. Sono ammesse deroghe a tali limitazioni architettoniche per progetti di elevata qualità architettonica volte all'innovazione, ed in particolare per l'efficientamento energetico, richiedendo comunque un adeguato inserimento nel contesto ambientale locale. Non sono ammesse strutture prefabbricate per le parti in vista di edifici o altri manufatti;
- 7- gli interventi edilizi ammessi nonché la sistemazione delle relative aree di pertinenza dovranno avvenire nel rispetto delle locali caratteristiche morfologiche senza produrre

modificazioni che risultino non compatibili sotto il profilo geologico-tecnico e paesistico della zona.

8- si richiamano le disposizioni della L.R. 45/89.

F2. Nella zona H1a (area precollinare) si applicano le norme di cui alla zona H1, le prescrizioni particolari nr. 1, 3, 4, 5, 6, 7 della collina, punto F1 precedente.

Relativamente inoltre al recupero di fabbricati di servizio all'attività agricola (stalla, magazzini o altro) e non più necessari a fini agricoli, fermo restando le condizioni ed i casi di cui al punto 3 della lettera "A. Destinazioni d'uso" precedente, valgono le seguenti limitazioni:

- volume massimo recuperabile non superiore all'esistente senza possibilità di ampliamenti
- nr. massimo di alloggi realizzabili: 4
- S.U.L. minima per alloggio: mq. 100
- nel caso in cui l'intervento, per ragioni tecnico-funzionali, non possa essere limitato alla ristrutturazione edilizia, è ammessa la demolizione con successiva nuova costruzione dell'immobile; in tal caso comunque il volume esistente non potrà essere frazionato ma dovrà essere ricostruito in loco come organismo unitario utilizzando tipologia (impianto a forma semplice e rettangolare, copertura a due falde regolari, tagli delle aperture prevalentemente verticali) e materiali coerenti con la tradizione costruttiva locale.

F3. Nella zona H2rc (area agricola di tutela del Roccolo) si confermano le consistenze edilizie esistenti alla data di adozione delle presenti norme. Non sono ammesse nuove costruzioni fatti salvi gli adeguamenti indispensabili sotto il profilo tecnico-funzionale degli edifici esistenti che comunque dovranno essere contenuti nel 20% della S.U.L. esistente; 25 mq. sono comunque consentiti .

Tutti gli interventi edilizi dovranno essere finalizzati al rigoroso recupero e/o alla riqualificazione dell'esistente in modo coerente con la tradizione costruttiva locale.

## ART. 32 - NORME PER LE AREE PRODUTTIVE ARTIGIANALI P3 E INDUSTRIALI DI NUOVO IMPIANTO

Si riferiscono alle aree, a carattere artigianale e industriale, di nuovo impianto per insediamenti atti al conseguimento di idonee condizioni di lavoro e all'efficienza dei processi produttivi, con la dotazione delle opportune misure antiinquinamento e di salvaguardia ambientale e con la realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione.

Prescrizioni.

Le aree confermate o destinate ad insediamenti produttivi artigianali e industriali di nuovo impianto sono adibite a garantire l'ordinato sviluppo delle attività economiche previste in relazione alle evoluzioni socio economiche comunali e intercomunali.

A tal fine il P.R.G. richiama i disposti dell'art.26 della L.R.U.

In particolare, secondo quanto indicato nelle tavole di Piano, le aree produttive artigianali e industriali di nuovo impianto si distinguono in:

- P3a: lato meridionale zona industriale a cavallo della strada statale per Cuneo; da attuare con Piano delle aree per Insediamenti produttivi;
- P3b: lato est zona industriale tra la strada statale per Cuneo e la ferrovia; da attuare con Piani Esecutivi Convenzionati obbligatori;
- P3c: lato ovest zona industriale tra la strada statale per Cuneo e la strada vicinale dell'Ormetto da attuare con Piani Esecutivi Convenzionati obbligatori;
- P3d: area pertinenziale di attività estrattiva in Strada di Pratanuova.**

A. Destinazioni d'uso.

- 1- Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti:
  - attività artigianali e industriali di produzione (p1, p2, p3);
  - attività artigianali di produzione piccolo locale e di servizio (p4);
  - attività artigianali e industriali attinenti all'estrazione di materiali da cava (p5) limitatamente all'area P3d;**
  - attività commerciali (t2);
  - attività di somministrazione alimenti e bevande;
  - attività amministrative e direzionali connesse con le aziende (t1);
  - residenza per il proprietario, il direttore, il custode delle attività ammesse (r);
  - attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi e commerciali ammessi (s5, s6),
- 2- Sono considerate compatibili:
  - attrezzature pubbliche di interesse generale (g);
  - servizi pubblici (s).
- 3- Sono consentiti cambi di destinazione d'uso tra quelli ammessi.

B. Tipologia di intervento.

- 1- Gli interventi avranno di norma carattere di:
  - nuova costruzione.

C. Consistenza edilizia.

- 1- Nuova edificazione con i seguenti indici
  - a- rapporto di copertura 50% della superficie fondiaria, al netto delle aree da destinare a servizi (s5, s6) di cui all'art.21 punti 2 e 3 L.R.U.;

- b- altezza massima di edificazione fuori terra:  
edifici produttivi: m.12,00;  
edifici accessori (uffici, abitazioni, ecc.): m.8,00;  
ad eccezione di silos, di impianti tecnologici, ecc.;
  - c- distanze dai confini dell'area m.10,00;  
distanze dai confini del lotto: ½ altezza edifici non inferiore a m.5,00;
  - d- distanza dai fabbricati: ribaltamento del fabbricato più alto con un minimo di m.10,00;
  - e- distanze dalle strade: vedasi punto G, art. 38.
- 2- Superficie utile di calpestio di abitazione del titolare e/o del custode non superiore a mq. 200 per ogni singola azienda

#### D. Assetto tipologico

- 1- assetto tipologico di edifici per attività industriali e artigianali;
- 2- assetto tipologico di edifici per il commercio;
- 3- assetto tipologico di edifici abitativi unifamiliari per la residenza del proprietario, del direttore e del custode dell'azienda;
- 4- assetto tipologico di edifici e impianti per servizi e attrezzature pubbliche ammessi;
- 5- assetto tipologico di edifici integrativi per laboratori, rimesse, per lo stoccaggio, ecc.;
- 6- aree tipologicamente complementari agli usi produttivi ammessi e ai servizi di pertinenza;
- 7- dovranno essere realizzati gli opportuni impianti di depurazione e di trattamento degli scarichi industriali secondo quanto previsto dalla normativa vigente;
- 8- dovrà essere garantito, a spese dei concessionari, l'approvvigionamento idrico ad uso industriale, anche mediante impianti di captazione delle acque profonde, purchè preventivamente approvati dal Comune e non in contrasto con i sistemi di irrigazione superficiali a servizio dell'agricoltura ovvero delle prese d'acqua per il rifornimento degli acquedotti;

#### Condizioni

L'attuazione degli interventi di cui al presente articolo è subordinata ai disposti dell'art.36 della L.R.U. ed a quelli dei punti 2 e 3 dell'art.5 delle presenti Norme.

All'attuazione degli interventi è altresì subordinata:

- l'area P3a alla preventiva formazione di un Piano delle aree per Insediamenti Produttivi ai sensi dell'art.42 della L.R.U., esteso agli ambiti individuati nelle tavole di P.R.G. e realizzato anche per comparti;
- l'area P3b e P3c alla preventiva formazione di Piani Esecutivi Convenzionati ai sensi dell'art.44 della L.R.U., estesi agli ambiti individuati nelle tavole di P.R.G. e realizzati anche per comparti;
- **l'area P3d a permesso convenzionato, con possibilità di assoggettamento ad uso pubblico delle superfici richieste per standards urbanistici di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 per tutta la durata dell'attività estrattiva, ma con obbligo di ripristino della superficie di uso agrario al termine della coltivazione della cava; la superficie coperta ammessa è contenuta entro mq 1.000 nel rispetto del rapporto di copertura di cui al punto C1.a; l'altezza massima di edificazione di cui al punto C1.b è limitato a m 6,00 per edifici produttivi e accessori ad eccezione di silos, di impianti tecnologici, ecc.**

I limiti degli Strumenti Urbanistici Esecutivi comprendono anche le aree destinate alla viabilità e ai servizi previste dal P.R.G. e in particolare:

- P3c1: sono previsti mq. 4.866 di parcheggio (S3) da destinare, al servizio dell'intera area produttiva, alla sosta per gli autocarri in transito.

## Vincoli

L'attuazione delle previsioni di P.R.G., di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali dell'art.15 delle presenti Norme.

Gli accessi stradali sulla Strada Statale sono indicati dal P.R.G. e possono subire modifiche in sede di Strumento Urbanistico Esecutivo, senza che ciò costituisca variante al Piano stesso. Per le distanze dalla viabilità vedasi le prescrizioni al punto C1.

Ogni intervento di nuova costruzione sulle aree di cui al presente articolo, dovrà prevedere:

- una adeguata sistemazione delle aree libere di pertinenza con localizzazione delle zone di movimentazione delle merci separata da percorsi e parcheggi dedicati a clienti e personale e preferibilmente posizionata sul retro degli edifici non visibili dalla pubblica viabilità;
- una adeguata sistemazione degli elementi accessori quali recinzioni, cancellate, impianti e locali tecnologici etc. che dovranno avere l'aspetto di opera finita con materiali e finiture coerenti con l'edificio principale. Macchinari e strutture tecniche (riscaldamento, raffreddamento e simili) dovranno essere opportunamente integrati rispetto agli edifici principali, mascherati o completati con soluzioni architettoniche confacenti al decoro dei luoghi;
- la porzione dell'area di intervento che fronteggia direttamente la viabilità di accesso dovrà essere oggetto di sistemazione con impiego di verde di arredo in modo da qualificare/riqualificare le zone di più diretto impatto visivo; in ogni caso dovrà essere sistemata a verde privato, con impianto di alberature ad alto fusto nella misura di 1 albero ogni 50 mq., almeno il 20% della superficie fondiaria.
- gli edifici dovranno essere opportunamente rifiniti evitando parti lasciate al rustico o parti prefabbricate grezze.

Ove si ricorra a tipologie prefabbricate, dovranno essere adottate soluzioni che assicurino risultati estetici dotati di coerenza formale e di qualità.

Per le zone P3c1 e P3c2, in sede di S.U.E., dovranno essere previste idonee fasce perimetrali di rispetto ed essere verificate le condizioni di clima acustico nei confronti delle abitazioni esistenti lungo i confini.

I Piani delle aree per Insediamenti Produttivi, i Piani Esecutivi Convenzionati e gli Strumenti Urbanistici Esecutivi per l'attuazione delle previsioni di attività di tipo produttivo sono assoggettati a preventiva verifica del rispetto dei criteri minimi di compatibilità ambientale e territoriale di cui al D.M. 9 maggio 2001 "Requisiti minimi di sicurezza in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante" Tale analisi è effettuata su tutti i tipi di lavorazione e/o deposito con

presenza di sostanze pericolose indipendentemente dall'assoggettabilità delle attività al D.lgs. 334/1999 e s.m.i..

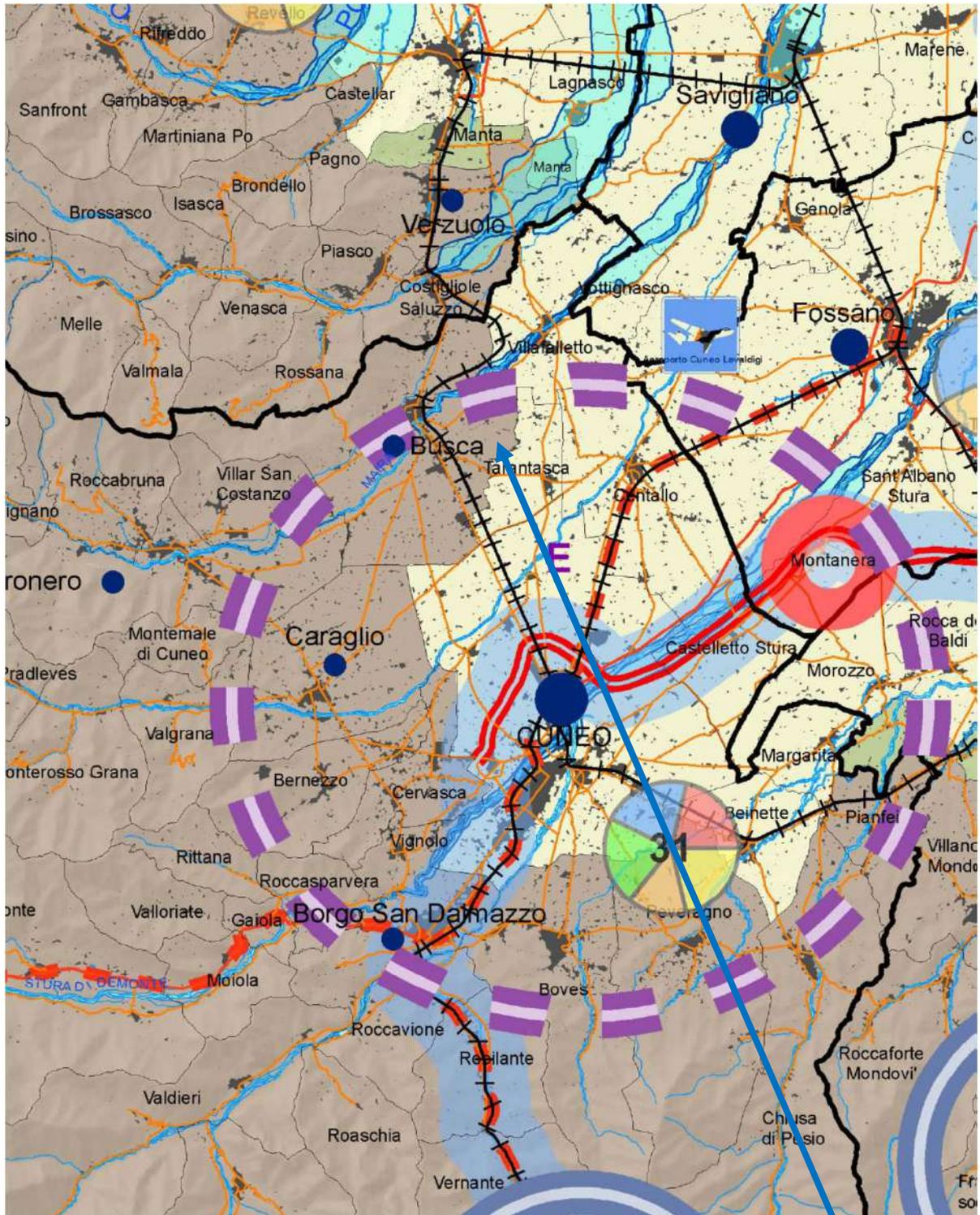
## F) COMPATIBILITÀ CON IL PIANO TERRITORIALE REGIONALE

### INDIRIZZI DEL PTR SULL'AMBITO DI INTEGRAZIONE TERRITORIALE (AIT)

Tra gli indirizzi individuati dal PTR per lo specifico Ambito di Integrazione Territoriale (AIT) 31 – Cuneo non emergono in generale gravi aspetti conflittuali con l'intervento in programma.

La coltivazione della cava sospende solo temporaneamente l'uso del suolo agrario con l'obiettivo di valorizzare l'area a fine intervento mediante interventi di ripristino e riqualificazione programmati.

<b>Tematiche</b>	<b>Indirizzi</b>
<b>Valorizzazione del territorio</b>	<p>Conservazione e gestione in un'ottica transfrontaliera del patrimonio ecologico- ambientale (Valli Maira, Grana e Alpi Marittime, fasce fluviali), idrico, forestale, paesaggistico e storico-architettonico (in particolare: centri storici di Cuneo e Dronero, forte di Vinadio, architettura tradizionale alpina) e culturale (lingua e tradizioni occitane).</p> <p>Messa in sicurezza idraulica delle fasce fluviali e idrogeologica del territorio montano.</p> <p>Prevenzione del rischio sismico.</p> <p>Controllo della dispersione urbana nelle aree pianeggianti e pedemontane (periurbano di Cuneo in particolare).</p> <p>Difesa del suolo agrario e della qualità delle acque.</p> <p>Promozione del compattamento in APEA degli insediamenti industriali attorno al capoluogo.</p> <p>Incentivazione di misure per mantenere il presidio demografico della montagna interna (occupazione, servizi, recupero delle borgate).</p> <p>Recupero della rete ferroviaria secondaria interprovinciale come sistema parametropolitano.</p> <p>Potenziamento di Cuneo come polo ospedaliero e per la formazione scolastica superiore e universitaria, con particolare riguardo ai rapporti con il settore agrario, zootecnico, agroindustriale alimentare ed ecologico-ambientale.</p>
<b>Risorse e produzioni primarie</b>	<p>Predisposizione di un piano per l'uso integrato (civile, turistico-sportivo, energetico, agricolo, industriale) delle acque nella montagna e nella pianura (compresi AIT Savigliano e Fossano). Governo e utilizzo del patrimonio forestale per produzione di legname e biomasse per energia e riscaldamento.</p>
<b>Ricerca, tecnologia, produzioni industriali</b>	<p>L'AIT come polo innovativo di livello regionale e sovraregionale nel settore agro-alimentare e zootecnico, per ricerca e trasferimento tecnologico (PST Tecnogrande) e servizi vari di filiera (sviluppo, certificazione di qualità, tracciabilità dei prodotti, igiene, <i>packaging</i> ecc), in connessione con la formazione scolastica e la ricerca universitaria (sede di Cuneo dell'Università di Torino, Ospedale), con la piattaforma logistica del S-O (v. AIT Fossano) e il potenziamento del polo fieristico di Cuneo.</p> <p>Incoraggiare la razionalizzazione dei consumi irrigui.</p>
<b>Trasporti e logistica</b>	<p>Superamento dell'attuale situazione di relativo isolamento dell'AIT e dell'intero quadrante S-O per mezzo di interventi prioritari relativi a: completamento dell'autostrada Cuneo-Asti, raddoppio della tratta ferroviaria Cuneo-Fossano, raddoppio della galleria del Tenda, adeguamento/potenziamento della s.s. del colle della Maddalena e della ferrovia Cuneo-Nizza (elettrificazione). Per quanto riguarda logistica e aeroporto di Levaldigi v. AIT Fossano.</p>
<b>Turismo</b>	<p>Valorizzazione del patrimonio naturalistico, termale, storico-architettonico, culturale, eno-gastronomico e paesaggistico, in circuiti allargati sia allo spazio transfrontaliero dell'Europarco italo-francese delle Alpi Marittime (progetto Spazio Alpino Mediterraneo), sia a quelli del Saluzzese e delle Langhe.</p> <p>Integrazione in essi della stazione di sport invernali di Limone Piemonte, di rilevanza sovraregionale attraverso anche la connessione con le manifestazioni fieristiche, espositive e culturali e con la commercializzazione dei prodotti tipici.</p>



Area di intervento

**TAVOLA DI PROGETTO del P.T.R.**

(limitata al territorio del Comune di Busca e all'area circostante)  
(in originale scala 1:250.000)

## **CONSUMO DI SUOLO E MISURE DI COMPENSAZIONE E MITIGAZIONE**

L'art. 31 del P.T.R. recita:

*“Il PTR riconosce la valenza strategica della risorsa suolo, in quanto bene non riproducibile, per il quale promuove politiche di tutela e salvaguardia, volte al contenimento del suo consumo.*

*[2] Il consumo di suolo è causato dall'espansione delle aree urbanizzate, dalla realizzazione di infrastrutture, dalla distribuzione sul territorio delle diverse funzioni o da altri usi che non generano necessariamente impermeabilizzazione (attività estrattive, aree sportive-ricreative, cantieri, ecc.) e che comportano la perdita dei caratteri naturali e producono come risultato una superficie artificializzata.[...]*”

E al comma 10 dello stesso articolo precisa che *“le previsioni di incremento di consumo di suolo ad uso insediativo consentito ai comuni per ogni quinquennio non possono superare il 3% della superficie urbanizzata esistente.”*

Secondo la pubblicazione della Regione Piemonte del 22015 *“Monitoraggio del consumo di suolo in Piemonte”*, il consumo di suolo *“Riguarda l'insieme degli usi del suolo che comportano la perdita dei caratteri naturali producendo come risultato una superficie artificializzata, la cui finalità non è la produzione e la raccolta di biomassa da commerciare (agricoltura e selvicoltura) (Eea, 2004).*

*Il consumo di suolo deve essere considerato come un processo dinamico che altera la natura di un territorio, passando da condizioni naturali a condizioni artificiali, di cui l'impermeabilizzazione rappresenta l'ultimo stadio (Eea, 2004). Esso può essere declinato a seconda delle tipologie di uso del suolo che vengono prese in considerazione in:*

- a. consumo di suolo da superficie infrastrutturata: superficie di suolo trasformato per la realizzazione di superfici infrastrutturate a discapito di usi agricoli o naturali;*
- b. consumo di suolo da superficie urbanizzata: superficie di suolo trasformato per la realizzazione di superfici urbanizzate a discapito di usi agricoli o naturali;*
- c. altri tipi di consumo di suolo: superficie di suolo trasformato, a discapito di usi agricoli o naturali, per lo svolgimento di attività che ne modificano le caratteristiche senza tuttavia esercitare un'azione di impermeabilizzazione (cave, parchi urbani, impianti sportivi e tecnici etc.).*

*Per consentire una valutazione complessiva del fenomeno, tali tipologie possono essere aggregate come segue:*

- consumo di suolo reversibile: consiste nella somma degli “Altri tipi di consumo di suolo” (c);*
- consumo di suolo irreversibile: consiste nella somma del “Consumo di suolo da superficie infrastrutturata” (a) e del “Consumo di suolo da superficie urbanizzata” (b);*
- consumo di suolo complessivo: consiste nella somma del “Consumo di suolo da superficie infrastrutturata” (a), del “Consumo di suolo da superficie urbanizzata” (b) e degli “Altri tipi di consumo di suolo” (c).”*

Gli indici che seguono sono finalizzati alla misurazione del consumo di suolo e dei processi ad esso correlati, per consentire, attraverso un'informazione quantificata, il monitoraggio delle dinamiche di tale fenomeno nello spazio e nel tempo. Ciascun indice è definito attraverso una formula, una descrizione, l'unità di misura ed è accompagnato da un commento esplicativo sulla finalità del suo utilizzo.

<b>1 - Indice di consumo di suolo da superficie infrastrutturata (CSI)</b>	
$CSI = \frac{Si}{Str} \times 100$	Si = Superficie infrastrutturata (ha) Str = Superficie territoriale di riferimento (ha)
Descrizione	Consumo dovuto alla superficie infrastrutturata dato dal rapporto tra la superficie infrastrutturata e la superficie territoriale di riferimento, moltiplicato per 100
Unità di misura	Percentuale
Commento	Consente di valutare l'area consumata da parte delle infrastrutture all'interno di un dato territorio

<b>2 - Indice di consumo di suolo da superficie urbanizzata (CSU)</b>	
$CSU = \frac{Su}{Str} \times 100$	Su = Superficie urbanizzata (ha) Str = Superficie territoriale di riferimento (ha)
Descrizione	Consumo dovuto alla superficie urbanizzata dato dal rapporto tra la superficie urbanizzata e la superficie territoriale di riferimento, moltiplicato per 100
Unità di misura	Percentuale
Commento	Consente di valutare l'area consumata dalla superficie urbanizzata all'interno di un dato territorio

<b>3 - Indice di consumo di suolo reversibile (CSR)</b>	
$CSR = \frac{Scr}{Str} \times 100$	Scr = Superficie consumata in modo reversibile (ha) Str = Superficie territoriale di riferimento (ha)
Descrizione	Consumo dovuto alla superficie consumata in modo reversibile (somma delle superfici di cave, parchi urbani, impianti sportivi e tecnici etc.) dato dal rapporto tra la superficie consumata in modo reversibile e la superficie territoriale di riferimento, moltiplicato per 100
Unità di misura	Percentuale
Commento	Consente di valutare l'area consumata in modo reversibile (cave, parchi urbani, impianti sportivi e tecnici etc.) all'interno di un dato territorio

<b>4 - Indice di consumo di suolo irreversibile (CSCI)</b>	
$CSCI = CSI + CSU$	CSI = Consumo di suolo da superficie infrastrutturata (%) CSU = Consumo di suolo da superficie urbanizzata (%)
Descrizione	Consumo dato dalla somma del consumo di suolo da superficie infrastrutturata e del consumo di suolo da superficie urbanizzata
Unità di misura	Percentuale
Commento	Consente di valutare l'area consumata in modo irreversibile all'interno di un dato territorio

5 - Indice di consumo di suolo complessivo (CSC)	
CSC=CSR+CSCI	CSR = Consumo di suolo reversibile (%) CSCI = Consumo di suolo irreversibile (%)
Descrizione	Consumo dato dalla somma del consumo di suolo reversibile e del consumo di suolo irreversibile
Unità di misura	Percentuale
Commento	Consente di valutare il consumo di suolo complessivo all'interno di un dato territorio

Sono di seguito presentati i dati relativi al 2008 (tab. in blu) e quelli relativi al 2013 (tab. in verde).

Comune	Sup. (ha)	CSU		CSI		CSR		CSC	
		ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Busca	6.584,7	485,5	7,4	133,1	2,0	10,6	0,2	629,1	9,6

COMUNE	Sup. (ha)	CSU		CSI		CSR		CSC	
		(ha)	(%)	(ha)	(%)	(ha)	(%)	(ha)	(%)
Busca	6.585	508	7,71	118	1,79	11	0,17	637	9,67

L'intervento in progetto, come configurato nella presente proposta comporterà consumo di suolo reversibile (CSR) per circa 7 ettari con un'incidenza del 0,1% sulla superficie territoriale comunale complessiva e con un incremento temporaneo della CSC, fino al ripristino della funzione agricola, dell'1,01%.

Si deve inoltre prevedere una modica quota di consumo di suolo, difficilmente prevedibile al momento, ma probabilmente non superiore a duemila metri quadrati di superficie infrastrutturata e/o urbanizzata, caratterizzata dalla irreversibilità per effetto della necessità di realizzare infrastrutture, dismissioni per standards urbanistici e in parte per strutture di servizio la cui realizzazione potrebbe comunque essere subordinata alla rimozione al termine del periodo di coltivazione o conservata con adeguate opere compensative.



## **G) VINCOLI PAESAGGISTICI E TUTELA AMBIENTALE DEL P.P.R.**

La Giunta Regionale ha adottato il Piano Paesaggistico Regionale con D.G.R. n.53-11975 del 04/08/2009. Il Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.), redatto in coerenza con le disposizioni contenute nella Convenzione Europea del Paesaggio, nel Codice dei Beni culturali e del Paesaggio, disciplina la pianificazione del paesaggio regionale. Il P.P.R. detta indirizzi, direttive e prescrizioni.

A seguito di revisione la Regione Piemonte ha adottato, con D.G.R. n. 20-1442 del 18 maggio 2015, il nuovo P.P.R.

Con successiva Deliberazione del Consiglio regionale 3 ottobre 2017, n. 233 – 35836 si è proceduto all'approvazione del nuovo piano paesaggistico regionale ai sensi della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo).

Il D.P.G.R. 22 marzo 2019, n. 4/R recante il Regolamento di Attuazione del Piano paesaggistico regionale del Piemonte (Ppr), ai sensi dell'articolo 8-bis comma 7 della legge regionale 5 dicembre 1977 n. 56 (Tutela e uso del suolo) e dell'articolo 46, comma 10, delle norme di attuazione del Ppr. affronta all'art. 11 il regime transitorio della pianificazione urbanistica nelle more dell'adeguamento del P.R.G.C. al PPR tramite variante strutturale generale.

In particolare precisa ai commi 1, 3 e 5, che si riportano di seguito, le modalità operative nel caso in esame:

*“1. Fatto salvo quanto previsto all'articolo 10, comma 2, nelle more dell'adeguamento di cui all'articolo 10, qualsiasi variante al Prg, formata e approvata secondo il procedimento previsto dalla L.R. 56/1977, deve garantire il rispetto delle disposizioni cogenti e immediatamente prevalenti richiamate all'articolo 2, comma 1, lettera a) del presente regolamento, nonché il rispetto degli obiettivi, degli indirizzi e delle direttive del Ppr, limitatamente alle aree da essa interessate, come previsto dall'articolo 46, comma 9, delle NdA.*

*[...]*

*3. La Relazione illustrativa delle varianti di cui al comma 1 contiene uno specifico capitolo corredato da tavole o cartogrammi che illustra il rapporto tra la variante e il Ppr e dimostra come lo strumento urbanistico rispetti le previsioni del Ppr, secondo quanto previsto dall'Allegato B al presente regolamento.*

*[...]*

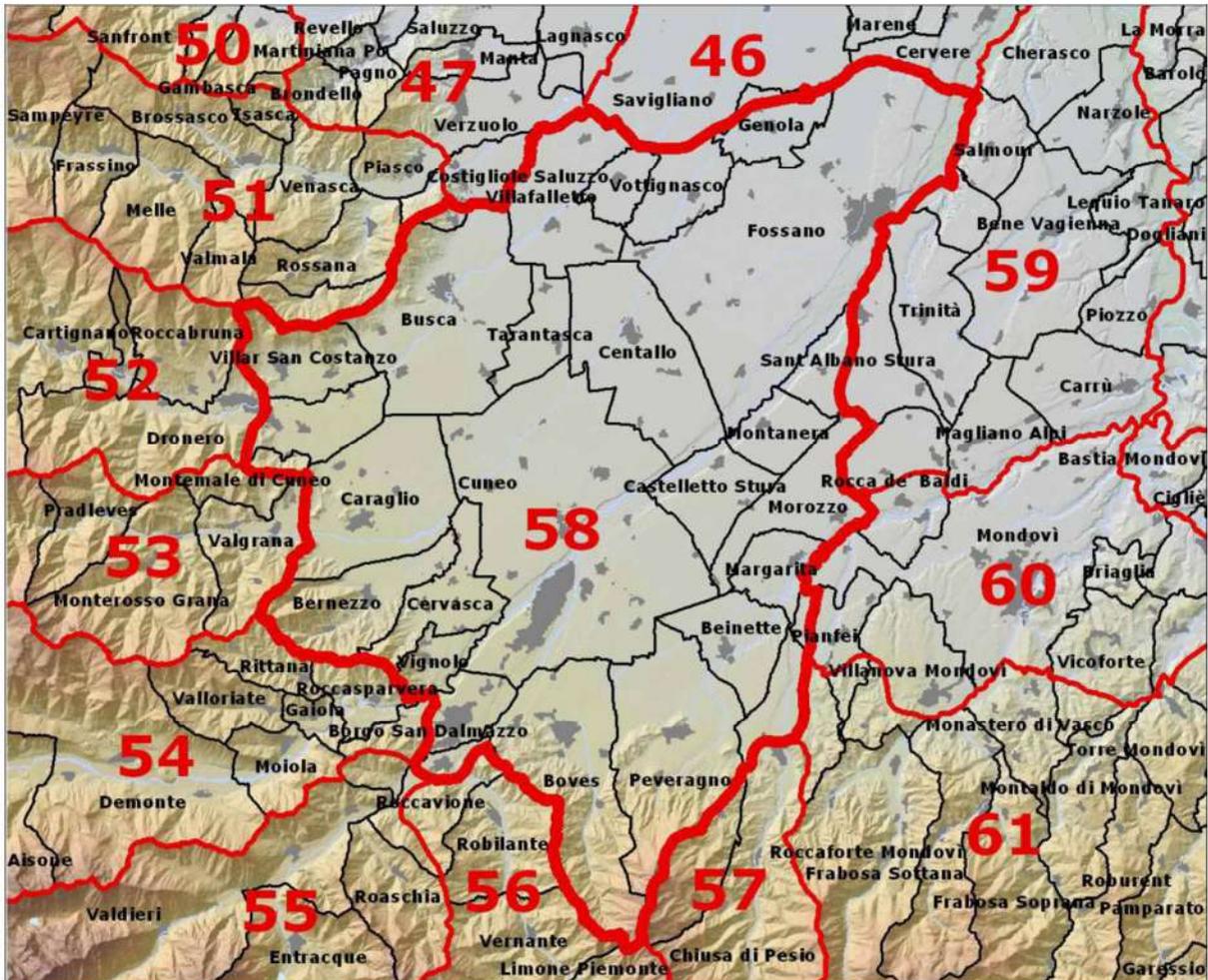
*“5. Per le varianti semplificate di cui all'articolo 17-bis della L.R. 56/1977, ivi comprese quelle di cui al comma 15-bis del medesimo articolo, il rispetto del Ppr è verificato nell'ambito della conferenza di servizi; a tal fine il progetto corredato dalla relativa variante è accompagnato da un'apposita verifica del rispetto del Ppr, prodotta dal professionista incaricato della progettazione, sulla base di una specifica relazione predisposta secondo i contenuti dell'Allegato B. Analoga documentazione è richiesta per la procedura semplificata di cui all'articolo 19 del D.P.R. 327/2001 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità), prevista dall'articolo 17-bis, comma 6 della L.R. 56/1977.”*

L'allegato B citato precisa che nella prima parte del capitolo dedicato ai rapporti con il PPR “è necessario inquadrare la variante nel contesto delle strategie e degli obiettivi del Ppr, dimostrandone la coerenza e l'intenzione di promuoverne e perseguirne le finalità a partire dal riconoscimento degli ambiti di paesaggio e delle unità di paesaggio di appartenenza (cfr. Tavola P3). Per quest'analisi costituiscono principale riferimento il contenuto delle Schede degli ambiti di paesaggio e gli obiettivi generali e specifici di qualità paesaggistica riportati negli Allegati A e B alle Norme di Attuazione e articolati in base alle caratteristiche paesaggistiche e territoriali nella Tavola P6, nonché la rete di connessione paesaggistica rappresentata nella Tavola P5.

*- Nella seconda parte del capitolo deve essere descritto in che modo si dà attuazione alla normativa per beni e componenti dettata dal Ppr.”*

## Scheda di Ambito Territoriale del PPR 2015.

<b>Ambito</b>	<b>Pianura e Colli Cuneesi</b>	<b>58</b>
---------------	--------------------------------	-----------

**DESCRIZIONE AMBITO**

Ambito esteso che racchiude la parte più elevata della pianura cuneese, solcata dal torrente Stura, che si estende fra Cuneo, Saluzzo e Fossano. I suoi confini meridionali e occidentali comprendono le prime pendici delle valli alpine cuneesi, con caratteristiche pedemontane. A nord e a est, invece, i confini dell'ambito assumono un aspetto più sfumato, raccordandosi con altri territori pianeggianti con caratteristiche fisiche analoghe, tra cui spicca l'area di cerniera della fascia della Stura.

La piana si apre al fondo di una serie di vallate disposte a ventaglio e dominate, alle due estremità, dai picchi del Monviso (m 3841) e dell'Argentera (m 3297); pertanto l'area si caratterizza per la spiccata idrografia, con fiumi che corrono paralleli da sud-ovest a nord-est per aprirsi, fuori dell'ambito considerato, verso i maggiori corsi d'acqua della regione, il Tanaro e il Po.

Ai lati dell'altopiano di Cuneo, posto su di un terrazzo stretto tra i fiumi Gesso e Stura, i due pianori a est e a ovest sono caratterizzati da una fitta trama di canali a vocazione agricola e industriale, di tracciamento antico o moderno.

Importanti appaiono le infrastrutture: i rami ferroviari legano il capoluogo a nord con Fossano e quindi Torino, a sud con Nizza, e a est con Mondovì; se il collegamento con la città, tramite la costruzione di un alto viadotto sul fiume Stura, ha trasformato il rapporto tra Cuneo e la piana a nord di essa, il legame con l'ultimo centro ha comportato per lungo tempo la coesistenza di due stazioni ferroviarie.

Collegata alla crescita delle canalizzazioni sui due pianori che fiancheggiano Cuneo, ma sviluppatasi anche ai suoi piedi, l'attività industriale si è poi espansa lungo le direttrici stradali più importanti, prevalentemente sull'asse nord-sud, che lega la città a Torino e alla Liguria.

### **CARATTERISTICHE NATURALI (ASPETTI FISICI ED ECOSISTEMICI)**

L'ambito di paesaggio si estende principalmente sull'alta pianura cuneese, formata da vaste e ondulate superfici che si caratterizzano per i potenti depositi alluvionali ghiaiosi, talora affioranti, e per la falda freatica posta sempre molti metri al di sotto del piano di campagna. L'ambiente è prevalentemente agrario, con una fitta rete di canali per l'irrigazione che circonda appezzamenti di ridotte dimensioni utilizzati per la cerealicoltura (mais) e la praticoltura.

La frutticoltura, localizzata nel settore nord-occidentale dell'ambito, rappresenta un importante elemento del paesaggio che occupa le terre di raccordo della pianura con i versanti montani e le conoidi poste allo sbocco delle valli alpine. Queste superfici definiscono un ambiente con caratteri propri, per la presenza di rilievi ed elevazioni modeste insieme con condizioni climatiche molto simili ma meno continentali di quelle delle vicine pianure e si ricordano, apparentemente senza soluzione di continuità, con i bassi versanti a prato e bosco di latifoglie di pertinenza delle valli alpine.

I versanti boscati sono prevalentemente caratterizzati da castagno e, soprattutto in questa zona, ancora con la gestione a castagneto da frutto, in particolare con la varietà della "Castagna della Madonna". Gli ambienti fluviali si caratterizzano per la presenza, a seconda del regime idraulico (fluviale o ancora torrentizio), di aree gestite a pioppicoltura clonale o a popolamenti naturali di salice e pioppo nero. In particolare la presenza del torrente Stura costituisce un elemento di discontinuità nel paesaggio di questo ambito: il suo alveo crea delle ripide scarpate di alcune decine di metri, prevalentemente occupate da boscaglie pioniere di invasione, ed è formato da una stretta fascia di greti ciottolosi.

Si segnala, infine, la presenza di attività estrattive, consistenti nella coltivazione di cave di calcare e inerti da calcestruzzo.

### **EMERGENZE FISICO-NATURALISTICHE**

Strette fasce di terrazzi antichi, che in altri ambiti di paesaggio rappresentano delle superfici ben definite, assumono qui la valenza di emergenze localizzate.

Si individua una particolare area d'interesse naturalistico, l'altopiano di Bainale, molto importante come sito di sosta di uccelli di passo; risulta infatti uno degli ultimi siti noti di nidificazione nella regione per l'Albanella minore e per altre specie di campi aperti.

È stato individuato recentemente un nuovo parco, denominato "Parco Fluviale del Gesso e della Stura", di circa 1500 ettari, costituito da ambienti fluviali di elevato interesse naturalistico, come il bosco planiziale di Sant'Anselmo, l'unico rimasto intatto nel Comune di Cuneo.

### **CARATTERISTICHE STORICO-CULTURALI**

Mentre il capoluogo deve la sua fondazione - alla fine del XII secolo - alla necessità di porre un nucleo su un crocevia di strade tra centri e valichi del nord, i litorali liguri e l'area d'oltralpe, l'abitato sparso che caratterizza la piana circostante è da mettere in relazione al progredire del sistema di canali che ha permesso, tra Tre e Quattrocento, la messa in coltura di queste aree. L'insediamento storico, o meglio la parte che possiamo ancora leggere di esso, è legato allo sfruttamento agricolo dell'area, e quindi allo sviluppo di questa rete di canali a partire dal primo Trecento; con il suo carattere sparso e ancorato a poli agricoli (grange prima; "torri", "tetti" e "ruate" poi; cascine infine) questo si contrappone in parte al sistema insediativo che l'ha preceduto, strutturato su centri con sviluppo lineare legati ad assi stradali.

Per la sua posizione, Cuneo era lo snodo di tutti i Colli retrostanti: Carlino, Tenda, Sabbione, Finestre, Lombarda, Longa, Pirac, Maddalena, Soutran, Maurin, del Mulo, di Elva, di S. Damiano, di Bernezzo, per la maggior parte in uso fin dall'antichità; ma soprattutto da qui passava la strada reale che collegava Torino a Nizza, quella per Mondovì e poi per Savona o per la Val Tanaro, quella per Saluzzo-Torino, una per Alba. Per la presenza nell'area di diversi snodi viari, potenziali pericoli in tempi d'insicurezza, l'altopiano di Cuneo è stato stabilmente fortificato fino all'Ottocento; tale "macchina da difesa", capace di resistere a sette assedi, ha impedito a Cuneo di ampliarsi fino a quando, abbattuto il lato sud-ovest delle mura che separava la città dal retrostante terrazzo fluviale, si sono gettate le basi per le successive espansioni; contestualmente si è realizzata la grande piazza, oggi intitolata a Duccio Galimberti, che costituisce il nuovo baricentro dell'insediamento.

In questo quadro assumono un ruolo i seguenti:

**FATTORI STRUTTURANTI**

- Sistema dei canali storici, di origine medioevale e moderna, a uso rurale e protoindustriale.

**FATTORI CARATTERIZZANTI**

- Sistema protoindustriale e industriale: l'area alla confluenza tra Gesso e Stura, per la buona disponibilità d'acqua, ha visto nascere precocemente un'attività industriale articolata in fabbriche di stoviglie, cartiere, martinetti, lanifici, filature, manifatture, tipografie, segherie, mulini, setifici (Cuneo, Basse di Sant'Anna), edifici in parte conservati; attività analoghe a quelle del capoluogo erano anche sparse nei centri vicini; a queste si aggiungano fornaci a Borgo S. Dalmazzo (dov'è anche conservato un mulino industriale) e a Boves; in quest'ultimo paese erano altresì presenti cave di marmo bianco e grigio e di lavagna; tali attività estrattive sono anche state alla base della presenza, tra i due centri, di cave di ghiaia e cementifici;
- sistema dei nuclei rurali isolati: il tipo di uso del territorio ha lasciato numerose tracce di sé, con la presenza di strutture a conduzione agricola quali torri isolate, cascine, "tetti", "colomberi", o con il loro ricordo tramandato dalla toponomastica; sistemi del paesaggio rurale moderno: diffusa presenza di grandi cascalini sparsi sul territorio con relativi interventi di messa a coltura (strade poderali, canali) delle colture storiche di cereali, canapa, frutta, gelsi;
- fiere a scala regionale: "fiera fredda" di Borgo S. Dalmazzo, istituita da Emanuele Filiberto di Savoia;
- sistema delle architetture religiose: santuari (Cuneo: Madonna degli Angeli, preceduto da un viale alberato e fronteggiato da uno spiazzo panoramico, e Madonna della Riva, presso il vecchio ponte sulla Stura; Borgo S. Dalmazzo: Madonna di Monserrato, da dove si gode un superbo panorama della pianura cuneese e delle valli; Boves: Madonna di Boschi e relativo parco; Fossano: Santuario di Cussanio); centri di vita monastica (San Biagio di Morozzo; Busca: San Martino ed eremo camaldolese); emergenze del paesaggio religioso rurale (Centallo: la cappella di Santa Maria "ad Nives"; Beinette: Santa Maria della Pieve; Caraglio: chiesa di San Giovanni Battista, santuario della Madonna di Castello; Bernezzo: parrocchiale della Madonna del Rosario).

**FATTORI QUALIFICANTI**

- Sistemi di vie porticate: innanzitutto la fuga prospettica delle gallerie, vecchie e nuove, di Cuneo verso le retrostanti montagne; la strada e la piazza porticata di Caraglio; poi, i centri con più percorsi coperti, come Fossano e Centallo; quelli con una sola via porticata, come Peveragno, Busca e Villafalletto;
- l'ampliamento del capoluogo, nel lato verso Gesso e fino al Parco della Resistenza, si caratterizza per l'ininterrotta teoria di costruzioni eclettiche e liberty, molte di un certo pregio;
- a Cuneo il doppio viadotto (ferroviario e stradale) "Soleri", che attraversa la Stura, e, sullo stesso fiume, il grande ponte ferroviario nei pressi di Fossano;
- diverse caserme nel capoluogo e tra lo stesso e Borgo S. Dalmazzo, alcune delle quali, dopo la chiusura, attendono una rifunionalizzazione;
- il trattamento monumentale attribuito a talune costruzioni di natura industriale come il Filatoio rosso di Caraglio, in sistema con le numerose testimonianze dell'attività serica nel Cuneese (Raconigi, Cavallerleone, Busca);
- emergenze puntuali dei castelli di Margarita e di Costigliole di Saluzzo con i relativi parchi;
- il castello di Fossano, posto a cavaliere dell'antico abitato e in posizione dominante su di esso;
- il sistema dell'Ospedale Maggiore di Fossano con la Chiesa della Santissima Trinità (arch. Gallo), posti sul limitare della parte sopraelevata dell'abitato.

Oltre alla puntuale individuazione e perimetrazione degli elementi dei sistemi di beni sopra elencati e delle relative pertinenze storiche e percettive, si segnalano per la stratificazione storica e per il valore paesaggistico:

- la collina che sovrasta l'abitato di Costigliole di Saluzzo con i suoi castelli;
- la chiesa sullo sperone che domina Caraglio e la strada che gli si stringe attorno; a Beinette un rilievo analogo che sovrasta l'abitato ospita gli edifici barocchi del castello degli Ormea e la chiesa di S. Giacomo.

### **DINAMICHE IN ATTO**

- Nei dintorni dei centri è evidente la progressiva espansione degli insediamenti residenziali e produttivi (agricoli, commerciali e artigianali), che comportano l'impermeabilizzazione di vaste superfici;
- la "ricucitura" in atto tra le aree destinate a industria, artigianato e commercio dei paesi posti sulle arterie principali sta inglobando alcune cascine già scorporate dai terreni pertinenti;
- nel capoluogo, lo spostamento all'esterno di attività già bisognose di grandi spazi quali la fiera d'estate (piazza d'armi) e il mercato del bestiame (foro boario), entrambe trasferite nella nuova struttura fieristica ricavata in località Ronchi; la seconda in particolare caratterizzava, con l'imponente ala di mercato e con alcune strutture annesse, il lungostura, che si sta ora riqualificando;
- si notano alcune iniziative di recupero e rifunzionalizzazione di spazi industriali dismessi;
- per quanto riguarda le aree residue di bosco, il governo a ceduo semplice dei piccoli boschi relitti, con espansione della robinia ed eliminazione pregressa dei portaseme di querce e altre specie spontanee, degrada i paesaggi e gli ecosistemi, rendendo le cenosi forestali meno stabili e gradevoli, particolarmente in assenza di gestione attiva; nelle zone di versante, l'abbandono culturale del castagneto può causare fenomeni di instabilità.

È stata presentata la candidatura al Patrimonio Mondiale UNESCO delle Alpi del Mediterraneo, comprendente i siti Natura 2000 in destra Valle Stura, il Parco Alpi Marittime, il Sito Natura 2000 del Colle di Tenda, il Parco del Marguareis.

### **CONDIZIONI**

La maggior parte del territorio è riconducibile all'alta pianura, ambiente con notevoli caratteristiche di unicità legate alla particolare posizione morfologica, a ridosso delle valli alpine, pur con alcuni elementi di distinzione nelle diverse posizioni geografiche a causa delle differenti condizioni climatiche. Nel panorama regionale l'arco alpino corona tale ambiente, costituendo uno sfondo eclatante.

Il paesaggio agrario conserva solo a tratti la sua integrità. Alcune aree di maggiore fragilità si rilevano lungo le aste fluviali, mentre la presenza rilevante del mais è strutturale in questo ambito di paesaggio.

In questo contesto si possono rilevare alcune situazioni critiche:

- forte pressione degli allevamenti zootecnici sul territorio, con conseguenti problemi di inquinamento delle acque causato dalle attività di spandimento delle deiezioni. Le caratteristiche prevalenti delle terre non garantiscono, infatti, un'adeguata protezione delle falde;
- coltura del mais che occupa ancora una superficie importante, contribuendo a una certa omologazione del paesaggio e banalizzazione dell'agroecosistema. Si deve poi evidenziare il forte apporto energetico e idrico richiesto da tale coltura per raggiungere performance produttive significative su terre spesso ghiaiose;
- rete ecologica poco interconnessa, soprattutto nella zona a cerealicoltura prevalente, con una densità media di 7,5 metri lineari/ha, lievemente inferiore alla media regionale. I corridoi di maggiore importanza sono gli ambiti fluviali, tra i quali non sono presenti vie di unione e flusso; anche la vegetazione riparia non è adeguatamente gestita e conservata;

Per quanto riguarda le aree urbanizzate si verifica:

- l'espulsione dai centri abitati delle attività artigianali e la comparsa della grande distribuzione, che stanno provocando una percezione di uso del territorio, per chi percorre le grandi arterie, maggiore di quanto non sia in realtà; all'interno degli insediamenti questa dinamica si traduce nella sostituzione di volumi residenziali a quelli riservati a commercio e artigianato, con il rischio di interventi fuori scala o inadeguati per il linguaggio architettonico;
- il degrado degli spazi un tempo destinati all'industria.

### **STRUMENTI DI SALVAGUARDIA PAESAGGISTICO - AMBIENTALE**

- Riserva naturale Gesso e Stura;
- Riserva naturale di Crava - Morozzo;
- Riserva naturale dei Ciciu del Villar;
- Area contigua Gesso e Stura;
- SIC: Oasi di Crava - Morozzo (IT1160003);
- ZPS: Oasi di Crava Morozzo (IT1160003); Zone umide di Fossano e Sant'Albano Stura (IT1160059);
- Dichiarazione di notevole interesse pubblico del Parco con annesse piante di alto fusto esistente nel fondo sito nel comune di Morozzo (D.M. 24/04/1926);

- Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona dell'antico centro abitato sita nel comune di Fossano (D.M. 26/04/1967);
- Dichiarazione di notevole interesse pubblico dei Tenimenti storici dell'Ordine Mauriziano - Podere di Centallo (D.G.R. n. 37-227 del 04/08/2014);
- Dichiarazione di notevole interesse pubblico del Parco fluviale di Cuneo sito nei comuni di Cuneo, Centallo e Castelletto Stura (D.M. 01/08/1985);
- Dichiarazione di notevole interesse pubblico del territorio denominato I Ciciu ricadente nel comune di Villar San Costanzo (D.M. 01/08/1985);
- Dichiarazione di notevole interesse pubblico dell'albero monumentale denominato Sequoia di Roccavione (D.G.R. n. 72-13581 del 04/10/2004).

#### **INDIRIZZI E ORIENTAMENTI STRATEGICI**

In generale, per gli aspetti naturalistici e di valorizzazione dell'ecosistema rurale, occorrono:

- la conservazione del tracciato naturale e il mantenimento degli alvei dei grandi corsi d'acqua (torrenti Stura, Gesso, Maira, Grana, Mellea ecc.);
- la progressiva integrazione/sostituzione del mais con altre colture a minore impatto e a maggiore valenza paesaggistica;
- l'impianto di colture arboree e la ricostituzione di formazioni lineari fuori foresta, capaci di rispondere anche al recente interesse per la produzione di risorse energetiche rinnovabili;
- la definizione in generale di indirizzi per un utilizzo agrario maggiormente connesso con l'attitudine delle terre a colture specifiche;
- l'approfondimento degli aspetti normativi e di indirizzo particolare per quanto riguarda l'attività zootecnica, a tutela della capacità protettiva dei suoli nei confronti delle falde;
- l'incentivazione alla ricostituzione di prati stabili;
- la conservazione a vista e l'incentivazione alle opere di manutenzione e di valorizzazione del sistema dei canali e delle bealere presenti nell'area di pianura;
- la formulazione di indirizzi per la gestione multifunzionale e sostenibile delle superfici forestali esistenti, con contenimento dei tagli e incentivi a contrasto dell'abbandono.

In generale, per gli aspetti storico-culturali, occorrono:

- il recupero e la tutela delle tracce della viabilità e dell'organizzazione territoriale attorno a Cuneo;
- la tutela e la valorizzazione integrata della trama storica della piana rurale, in particolare per il sistema di collegamento tra i centri minori (Caraglio, Centallo, Busca, Costigliole, Margarita);
- la riqualificazione delle aree dismesse, siano esse industriali, commerciali, artigianali o militari;
- la definizione di normative specifiche per la tutela delle cascine storiche e dei loro appezzamenti presenti nella pianura cuneese;
- la valorizzazione culturale delle antiche attività industriali.

Per gli aspetti insediativi è importante:

- consolidare e riordinare, attraverso il riuso dell'armatura territoriale esistente, l'urbanizzazione lineare tra Cuneo e Borgo San Dalmazzo;
- conservare le interruzioni del costruito sull'urbanizzato di pedemonte tra Dronero, Caraglio e Cervasca e tra Cuneo e Boves;
- consolidare e densificare il corridoio urbanizzato tra Cuneo e Beinette; favorire la gerarchizzazione dei percorsi e la comparsa di nuovi elementi di centralità;
- preservare l'interruzione del costruito tra Morozzo e Margarita;
- consolidare e riorganizzare l'espansione suburbana di Busca, con particolare attenzione al ruolo strutturante della linea di pedemonte;
- contenere le espansioni arteriali in uscita dai centri di Centallo e Fossano;
- limitare l'espansione di insediamenti arteriali lungo strada per le attività industriali, artigianali, commerciali con tutela delle residue potenzialità in termini di corridoi ecologici (reticolo idrografico, strutture agrarie consolidate);
- riqualificare le aree commerciali, artigianali e produttive limitrofe ai centri urbani di Cuneo, Borgo San Dalmazzo, Boves, Dronero (in direzione di Caraglio), Fossano;
- conservare a uso agricolo le aree limitrofe al filatoio di Caraglio (accesso da nord a Caraglio attraverso gli assi viari Busca-Caraglio, Dronero-Caraglio)
- censire le strutture edilizie antiche o di recente costruzione (capannoni ecc.) abbandonate presenti sul territorio e promuovere il loro utilizzo o la demolizione di quelle che non presentano elementi di qualità architettonica;

- ridurre l'installazione delle linee elettriche su traliccio, favorendo l'interramento dei cavi e l'utilizzo di infrastrutture esistenti (ponti, viadotti, tratti di ferrovia, viabilità principale e secondaria) quali supporti per i cavidotti;
- definire normative specifiche per le trasformazioni dei ricetti e dei nuclei di più antico impianto (Villafalletto ecc.);
- individuare, tutelare e valorizzare i tratti panoramici lungo i percorsi veicolari di pianura, compresi i cono visuali.

#### Elenco delle Unità di Paesaggio comprese nell'Ambito in esame e relativi tipi normativi

Cod	Unità di paesaggio	Tipologia normativa (art. 11 NdA)	
5801	Pendio della Bisalta e alta Valle Colla	II	Naturale/rurale integro
5802	Peveragno	VII	Naturale/rurale o rurale a media rilevanza e integrità
5803	Boves bassa valle Colla	IV	Naturale/rurale o rurale rilevante alterato da insediamenti
5804	Borgo S. Dalmazzo e sbocco delle valli	IX	Rurale/insediato non rilevante alterato
5805	Confluenze Stura Gesso	IV	Naturale/rurale o rurale rilevante alterato da insediamenti
5806	Cuneo	V	Urbano rilevante alterato
5807	Confluenza tra Brobbio e Pesio	VII	Naturale/rurale o rurale a media rilevanza e integrità
5808	Pianalto di Cuneo da Boves a Ceriolo	VIII	Rurale/insediato non rilevante
5809	Stura di Demonte	VI	Naturale/rurale o rurale a media rilevanza e buona integrità
5810	Terrazzo di Fossano	V	Urbano rilevante alterato
5811	Piana di Genola	VIII	Rurale/insediato non rilevante
5812	Piana tra Stura e Maira	VIII	Rurale/insediato non rilevante
5813	Piana alta di Centallo verso Villafalletto	VIII	Rurale/insediato non rilevante
5814	Piana tra Varaita e Maira	VII	Naturale/rurale o rurale a media rilevanza e integrità
5815	Fascia pedemontana tra Costigliole e Villar S. Costanzo	VII	Naturale/rurale o rurale a media rilevanza e integrità
5816	Tra Tarantasca, Busca e Cuneo	VIII	Rurale/insediato non rilevante
5817	Sbocco della Valle Talu	VII	Naturale/rurale o rurale a media rilevanza e integrità
5818	Pedemontane tra Dronero e Caraglio	VII	Naturale/rurale o rurale a media rilevanza e integrità
5819	Pendii su Bernezzo e Cervasca	VI	Naturale/rurale o rurale a media rilevanza e buona integrità
5820	Pianura nord-ovest di Cuneo tra Stura e Gesso	VII	Naturale/rurale o rurale a media rilevanza e integrità

#### Tipologie architettoniche rurali, tecniche e materiali costruttivi caratterizzanti

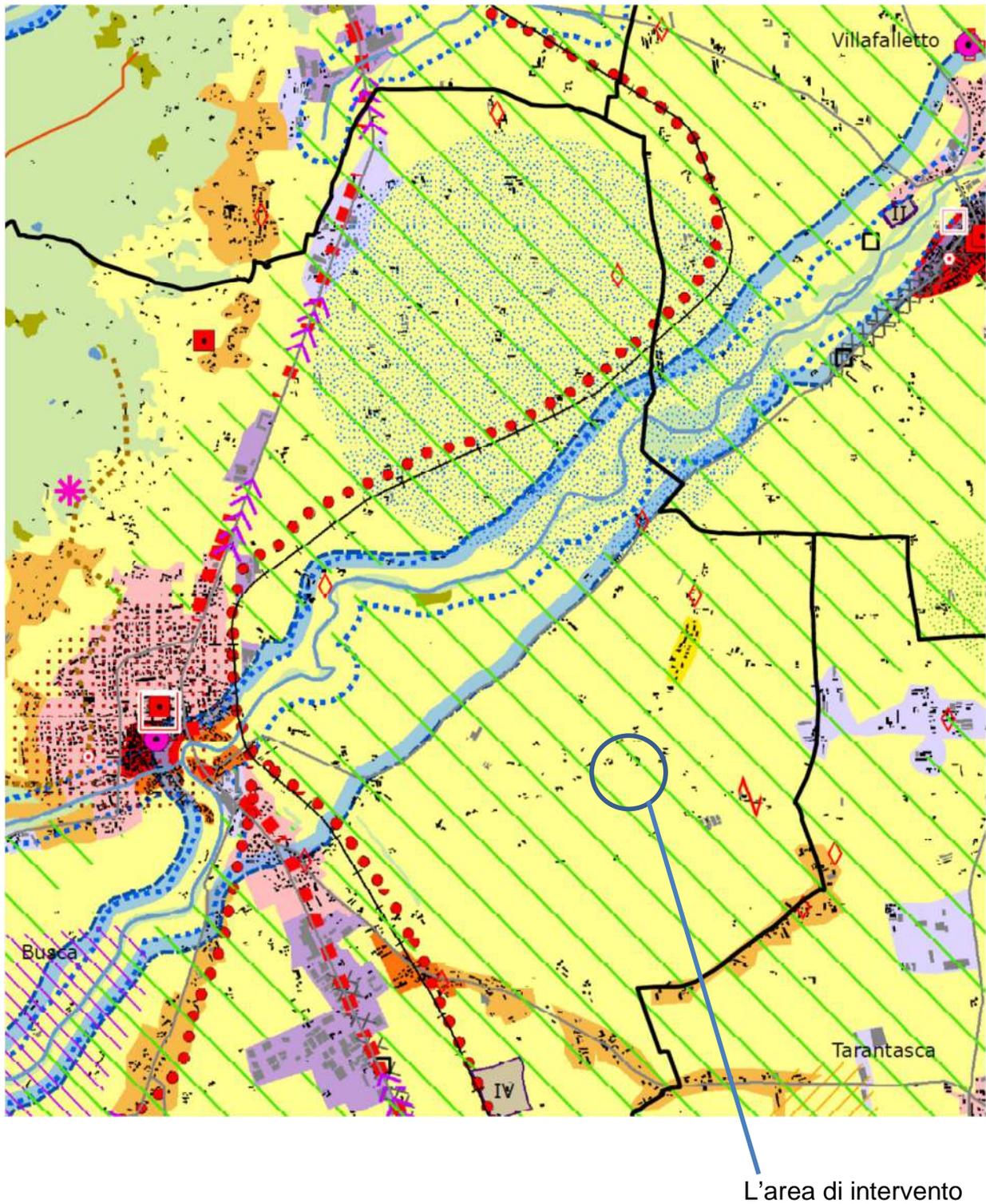
Unità di paesaggio	Descrizione	Localizzazione
5801	Alpeggi	Diffusi nella parte a pascolo dell'UP
5805 5806 5807	Cascine a corte semichiusa ("ad L")	Piana di Cuneo
5802	Edifici con loggiati ad archi	Piazza di Peveragno
5801	Coperture di tetti in paglia	Diffusi nell'UP

#### Comuni

Beinette (58), Bernezzo (58), Borgo San Dalmazzo (54-55-58), Boves (58), Busca (51-58), Caraglio (58), Castelletto Stura (58), Centallo (58), Cervasca (58), Chiusa di Pesio (57-58-61), Costigliole Saluzzo (47-51-58), Cuneo (58), Dronero (52-58), Fossano (58-59), Genola (46-58), Margarita (58), Montanera (58), Montemarle di Cuneo (53-58), Morozzo (58), Peveragno (57-58), Pianfei (58-60-61), Roccavione (55-56-58), Sant'Albano Stura (58-59), Savigliano (46-58), Tarantasca (58), Vignolo (58), Villafalletto (58), Villar San Costanzo (58), Vottignasco (58).

Alla pagina seguente:

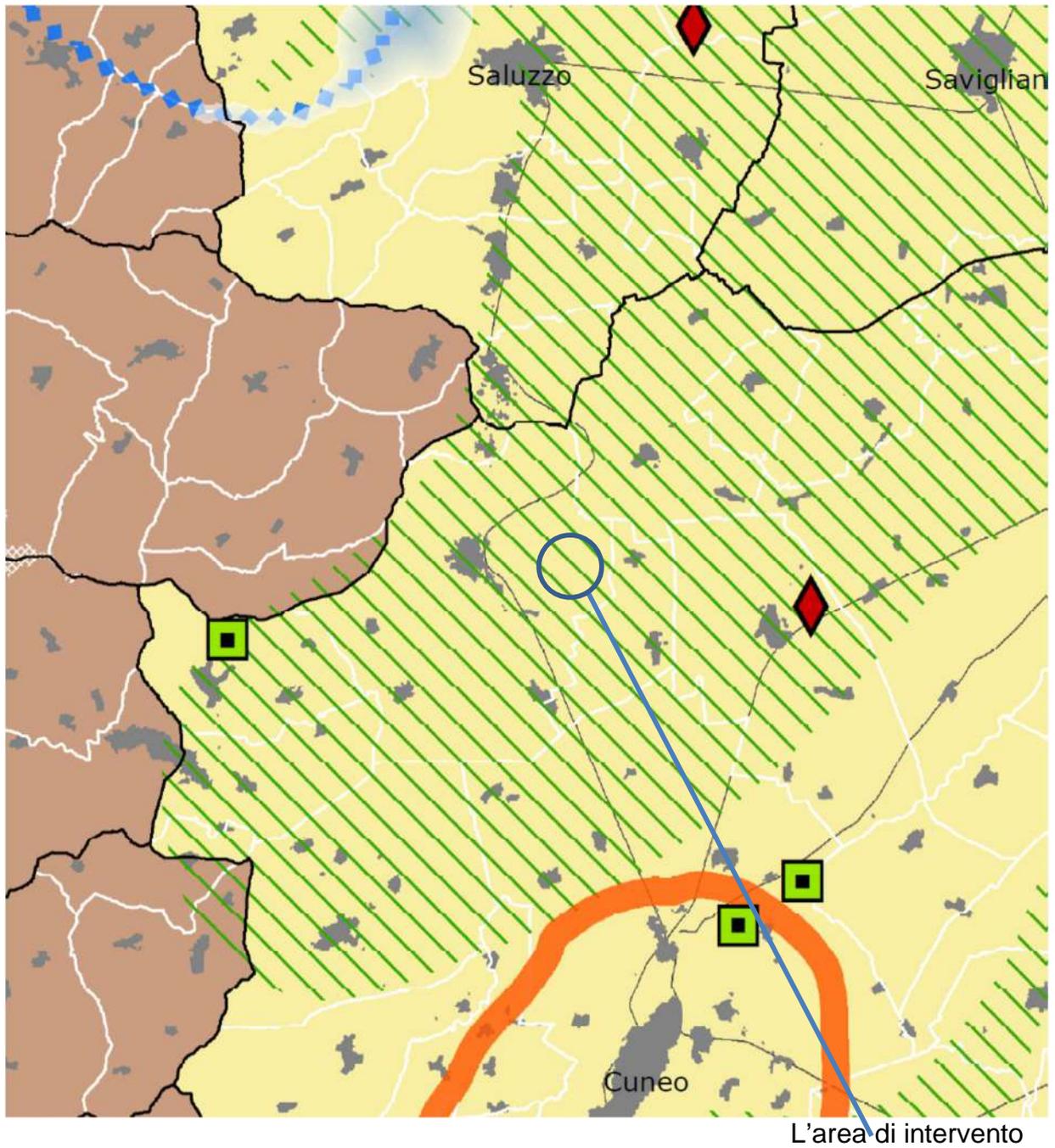
#### **STRALCIO TAVOLA P4-14 COMPONENTI PAESAGGISTICHE**



La tavola evidenzia in particolare la presenza nel contesto dell'area di intervento di:

- Aree rurali di pianura o collina (art. 40) e terreni di elevato interesse agronomico (art. 20);
- Aree ed impianti della produzione industriale ed energetica di interesse storico (art. 27);
- Sistemi di nuclei rurali di pianura (art. 40);
- Sistemi di testimonianze storiche del territorio rurale (art 25).

## Stralcio Tavola 6 PPR – STRATEGIE E POLITICHE PER IL PAESAGGIO



Obiettivi 1.1 temi paesaggio della pianura del seminativo  
 Obiettivi Temi classi di alta capacità del suolo

Si riportano alla pagina seguente gli obiettivi specifici di qualità paesaggistica e le relative linee di azione previste per l'ambito di cui fa parte il Comune di Busca.

**AMBITO 58 – PIANURA E COLLI CUNEESEI**

Obiettivi	Linee di azione
<p><b>1.2.4.</b> Contenimento dei processi di frammentazione del territorio per favorire una più radicata integrazione delle sue componenti naturali ed antropiche, mediante la ricomposizione della continuità ambientale e l'accrescimento dei livelli di biodiversità del mosaico paesaggistico.</p> <p><b>2.5.1.</b> Utilizzo delle risorse locali per usi energetici con modalità appropriate, integrate e compatibili con la specificità dei paesaggi.</p>	<p>Impianto di colture arboree e ricostituzione di formazioni lineari fuori foresta, eventualmente utilizzabili per la produzione di risorse energetiche rinnovabili.</p>
<p><b>1.3.1.</b> Potenziamento di una consapevolezza diffusa del patrimonio paesaggistico e della necessità di valorizzarne il ruolo nei processi di trasformazione e di utilizzo del territorio.</p> <p><b>1.3.3.</b> Salvaguardia e valorizzazione del patrimonio storico, architettonico, urbanistico e museale e delle aree agricole di particolare pregio paesaggistico, anche attraverso la conservazione attiva e il recupero degli impatti penalizzanti nei contesti paesaggistici di pertinenza.</p>	<p>Recupero e tutela delle tracce della viabilità e dell'organizzazione territoriale e valorizzazione culturale delle antiche attività industriali.</p>
<p><b>1.5.2.</b> Contenimento e razionalizzazione delle proliferazioni insediative e di attrezzature, arteriali o diffuse nelle aree urbane e suburbane.</p> <p><b>1.8.2.</b> Potenziamento della caratterizzazione del paesaggio costruito con particolare attenzione agli aspetti localizzativi tradizionali (crinale, costa, pedemonte, terrazzo) e alle modalità evolutive dei nuovi sviluppi urbanizzativi.</p> <p><b>4.3.1.</b> Integrazione paesaggistico-ambientale e mitigazione degli impatti degli insediamenti produttivi, da considerare a partire dalle loro caratteristiche progettuali (localizzative, dimensionali, costruttive, di sistemazione dell'intorno).</p>	<p>Contenimento dello sviluppo lineare delle attività industriali e artigianali ed eventuale densificazione degli sviluppi arteriali non residenziali in uscita dai centri di Centallo e Fossano e tra Narzole, Moglia d'Inverno, San Nazario, Lucchi e Guidone; tutela dei corridoi ecologici residui; ridisegno dei sistemi insediativi con mantenimento degli intervalli tra i nuclei; valorizzazione degli effetti di porta tra Morozzo e Margarita, Dronero, Caraglio e Cervasca, attraverso concentrazioni di spazi pubblici e nuovi elementi di centralità tra Cuneo e Beinette e intorno a Busca.</p>
<p><b>1.6.1.</b> Sviluppo e integrazione nelle economie locali degli aspetti colturali, tradizionali o innovativi, che valorizzano le risorse locali e le specificità naturalistiche e culturali dei paesaggi collinari, pedemontani e montani, che assicurano la manutenzione del territorio e degli assetti idrogeologici e paesistici consolidati.</p>	<p>Tutela e incentivazione delle attività agricole attraverso la conservazione del suolo, dei caratteri paesaggistici rurali (siepi, filari ecc.), la promozione e la valorizzazione dei prodotti tipici e l'incentivazione all'utilizzo delle buone pratiche agricole.</p>
<p><b>1.9.1.</b> Riuso e recupero delle aree e dei complessi industriali o impiantistici dismessi od obsoleti o ad alto impatto ambientale, in funzione di un drastico contenimento del consumo di suolo e dell'incidenza ambientale degli insediamenti produttivi.</p>	<p>Riqualificazione delle aree dismesse industriali, commerciali o militari.</p>
<p><b>1.2.3.</b> Conservazione e valorizzazione degli ecosistemi a "naturalità diffusa" delle matrici agricole tradizionali, per il miglioramento dell'organizzazione complessiva del mosaico paesaggistico, con particolare riferimento al mantenimento del presidio antropico minimo necessario in situazioni critiche o a rischio di degrado.</p> <p><b>2.1.1.</b> Tutela della qualità paesaggistico-ambientale delle acque superficiali e sotterranee.</p> <p><b>2.3.2.</b> Salvaguardia dei suoli con classi di alta capacità d'uso.</p> <p><b>3.1.2</b> Mitigazione degli impatti delle grandi infrastrutture autostradali e ferroviarie, per ripristinare connessioni, diminuire la frammentazione e gli effetti barriera</p>	<p>Promozione di incentivi alla ricostituzione di prati stabili.</p> <p>Promozione di buone pratiche per un utilizzo agrario compatibile con l'attitudine dei terreni (riduzione della coltura maidicola); mitigazione degli impatti dell'attività zootecnica; tutela della capacità protettiva dei suoli nei confronti delle falde.</p>
	<p>Riqualificazione paesistica degli impatti prodotti dalle opere infrastrutturali.</p>

Si rileva pertinente al caso in esame l'obiettivo 4.3.1 per il quale è stato sviluppato uno specifico studio delle opere di mitigazione mediante cortine perimetrali di siepi e ripristino di filari alberati lungo strada a cura dell'agronomo dott. Daniele Fazio a cui si rinvia.

## **Tabella di raffronto tra le norme del PPR e le previsioni della variante allo strumento urbanistico**

(in blu grassetto le integrazioni e in blu barrato le rimozioni apportate a seguito della Conferenza di Servizi del 13/01/2023)

<b>I. RAFFRONTO TRA LE PRESCRIZIONI CONTENUTE NELLE SCHEDE DEL CATALOGO PER I BENI EX ARTICOLI 136 E 157 DEL CODICE E LE PREVISIONI DELLA VARIANTE</b>	
<b>Prescrizioni specifiche</b>	<b>Riscontro</b>
<b>Nessuna</b>	idem
<b>II. RAFFRONTO TRA LE NORME DI ATTUAZIONE DEL PPR E LE PREVISIONI DELLA VARIANTE</b>	
<b>Articolo 13. Aree di montagna</b>	
<p>Nella Tav. P4 sono rappresentati:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- aree di montagna (tema areale che rappresenta l'area montana, incluse le aree di montagna rappresentate nella Tav. P2);</li> <li>- vette (tema puntuale costituito da 307 cime), anche esterne all'area montana;</li> <li>- sistema di crinali montani principali e secondari (tema lineare costituito da 612 elementi e corredato da un buffer di 50 sui crinali);</li> <li>- ghiacciai, rocce e macereti (tema areale).</li> </ul> <p>Nella Tav. P2 sono rappresentate le aree di montagna tutelate ai sensi dell'art. 142, lett. d., e. del d.lgs.42/2004.</p>	
<p><b>Direttive</b></p> <p>comma 10</p> <p>I piani locali, anche sulla base di adeguate analisi valutative del patrimonio edilizio, urbanistico e infrastrutturale esistente e non più utilizzato per le attività tradizionali, definiscono normative volte a:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. finalizzare il potenziamento delle funzioni residenziali, delle attività turistiche, ricreative o produttive, degli spazi per nuove attrezzature, per impianti e manufatti necessari a usi diversi da quelli agricoli e forestali, principalmente al recupero, alla riqualificazione o al completamento del patrimonio edilizio esistente;</li> <li>b. reperire gli spazi per nuove attrezzature, impianti e manufatti necessari a usi diversi da quelli tradizionali, agricoli e forestali, prioritariamente nelle aree già urbanizzate;</li> <li>c. garantire la compatibilità qualitativa degli interventi con le caratteristiche tipologiche, geomorfologiche e paesaggistiche dei territori interessati.</li> </ol>	<p><del>Aspetto non presente in prossimità dell'area di intervento e comunque privo di interazioni con la stessa.</del></p> <p><b>Il territorio comunale di Busca comprende verso occidente un'ampia area di montagna evidenziata nella cartografia di PPR (v. estratto Tav. P4.17).</b></p> <p><b>Le aree di montagna distano alcuni chilometri dall'area in esame e non emergono interazioni significative</b></p>  <p style="text-align: center;"><b>Aree di montagna</b> <span style="margin-left: 200px;"><b>Area in esame</b></span></p>
<p><b>Prescrizioni</b></p> <p>comma 11</p> <p>Nelle aree di montagna individuate nella Tavola P4:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. la viabilità a uso agricolo e forestale e le vie di esbosco eventualmente necessarie devono essere realizzate nel rispetto delle disposizioni della l.r. 4/2009 e delle presenti norme;</li> <li>b. gli interventi per la produzione, la trasmissione e la distribuzione dell'energia, compresi gli impianti idroelettrici e i campi eolici, oltre ad applicare le norme di cui agli articoli 14 e 39 e del successivo comma 12, devono essere coerenti con la programmazione settoriale di livello regionale, nazionale e comunitario e con gli indirizzi approvati dalla Giunta regionale; la progettazione di tali interventi deve garantire il rispetto dei fattori caratterizzanti la componente montagna, ivi compresi le vette e i sistemi dei crinali montani; i progetti devono altresì prevedere specifiche misure di mitigazione e compensazione di tipo paesaggistico e ambientale, da realizzarsi in via prioritaria nei medesimi siti d'intervento e da eseguirsi contestualmente alla realizzazione degli interventi stessi.</li> </ol>	<p><del>Aspetto non presente in prossimità dell'area di intervento e comunque privo di interazioni con la stessa.</del></p> <p><b>Il territorio comunale di Busca comprende verso occidente un'ampia area montana evidenziata nella cartografia di PPR (v. estratto Tav. P4.17).</b></p> <p><b>Le aree di montagna distano alcuni chilometri dall'area in esame e non emergono interazioni significative né violazioni delle prescrizioni di cui al comma 11 dell'art. 13 delle N.T.A. del PPR.</b></p> <p><b>Le interazioni percettive con le aree di montagna sono inoltre trascurabili per la presenza di cortine di siepi e alberature sul perimetro dell'area che ne impediranno la percezione da grande distanza.</b></p>

**comma 12**

Nelle aree di montagna individuate nella Tavola P4, nell'intorno di 50 metri per lato dalle vette e dai sistemi di crinali montani principali e secondari rappresentati nella Tavola stessa, è vietato ogni intervento di trasformazione eccedente quanto previsto alle lettere a., b., c., d., comma 1, articolo 3, del DPR n. 380 del 2001, fatti salvi gli interventi:

- a. necessari per la difesa del suolo e la protezione civile e quelli di cui al comma 11, lettera a.;
- b. relativi al completamento dell'abitato e all'ampliamento delle costruzioni preesistenti;
- c. necessari per la razionalizzazione e l'ammodernamento del sistema degli impianti sciistici, volti prioritariamente alla riduzione del numero dei tracciati degli impianti, o comunque alla mitigazione degli impatti paesaggistici pregressi, limitatamente alle strutture tecniche necessarie per la funzionalità degli impianti stessi;
- d. relativi ad attività estrattive, a rilevanza almeno regionale, per la ricerca e la coltivazione di pietre ornamentali aventi carattere storico, o di minerali industriali che non sia sostenibile, dal punto di vista tecnico, economico, paesaggistico e ambientale reperire altrove;
- e. necessari per la produzione di energia, di cui al comma 11, lettera b., qualora sia dimostrato il rilevante interesse pubblico dell'impianto e l'intorno di 50 metri per lato dalle vette e dai sistemi di crinali in cui sorge l'impianto non ricada altresì in aree e immobili individuati ai sensi degli articoli 134, comma 1, lettere a. e c. e 157 del Codice; all'interno delle suddette aree e immobili sono consentiti, nell'intorno dei 50 metri per lato dalle vette e dai sistemi di crinali, esclusivamente i tracciati viari per la realizzazione degli impianti; per tali tracciati, al termine delle opere è previsto il ripristino integrale dei luoghi e, ove necessario, la trasformazione in tracciato di ridotta larghezza utilizzabile per la manutenzione degli impianti;
- f. relativi alla rete di livello almeno regionale di trasmissione e distribuzione dell'energia elettrica, di cui al comma 11, lettera b., e alla diffusione delle telecomunicazioni, solo se volti alla riqualificazione o alla manutenzione di impianti già esistenti nella medesima area di montagna o, per quelli nuovi, se necessari per l'attraversamento trasversale del versante nei punti a minore visibilità dall'intorno e, nel caso di impianti per la diffusione delle telecomunicazioni, se non localizzabili altrove, anche prevedendo eventuali accordi tra i soggetti gestori per contenere il numero dei relativi sostegni.

Gli interventi di cui al presente comma possono essere consentiti esclusivamente qualora il rispetto delle condizioni sopra descritte sia dimostrato in sede progettuale e valutato in sede autorizzativa e non sussistano localizzazioni alternative di minor impatto al di fuori dell'intorno dei 50 metri per lato dalle vette e dai sistemi di crinali montani, la soluzione progettuale risulti la più idonea sotto il profilo dell'inserimento paesaggistico e le valutazioni tecniche espresse in sede di approvazione dei singoli progetti abbiano conseguito esito favorevole relativamente alle valutazioni di carattere ambientale e paesaggistico; i progetti devono altresì prevedere specifiche misure di mitigazione e compensazione di tipo paesaggistico da realizzarsi in via prioritaria nei medesimi siti d'intervento e da eseguirsi contestualmente alla realizzazione degli interventi stessi.

**comma 13**

Nei territori coperti dai ghiacciai, individuati nella Tavola P2, sono consentiti esclusivamente interventi finalizzati:

- a. alla difesa dell'equilibrio idrogeologico ed ecologico;
- b. alla conoscenza e a un corretto rapporto con la natura, anche attraverso la promozione di specifiche attività scientifiche e divulgative;
- c. alla difesa del territorio nazionale e alla tutela delle popolazioni interessate.



Aree di montagna

Area in esame

### Articolo 14. Sistema idrografico

Nella Tav. P4 sono rappresentati:

- sistema idrografico (tema lineare costituito da circa 1800 corpi idrici e coincidente con i corpi idrici tutelati ai sensi dell'art. 142, lett. c. del d.lgs.42/2004 rappresentato nella Tav. P2);
- zona fluviale allargata (tema areale presente solo per i corpi idrici principali, è costituito dalla zona A, B e C del PAI, dalle cosiddette fasce "Galasso" di 150 metri, nonché da aree che risultano collegate alle dinamiche idrauliche, dei paleoalvi e delle divagazioni storiche dei corsi d'acqua con particolare riguardo agli aspetti paesaggistici);
- zona fluviale interna (tema areale, presente per ogni corpo idrico rappresentato, che comprende le cosiddette fasce "Galasso" di 150 metri e le zone A e B del PAI. In assenza di quest'ultime coincide con la cosiddetta fascia "Galasso").

Nella Tav. P2 e nel Catalogo dei beni paesaggistici, seconda parte, sono rappresentati i corpi idrici tutelati ai sensi dell'art. 142, lett. c. del d.lgs.42/2004 (tema lineare costituito da circa 1800 corpi idrici tutelati e coincidente con il sistema idrografico della tav. P4) con le relative fasce fluviali (tema areale che rappresenta per ogni corpo idrico la fascia di 150 m tutelata ai sensi dell'art. 142, cosiddetta fascia "Galasso").

#### Indirizzi

comma 7

Per garantire il miglioramento delle condizioni ecologiche e paesaggistiche delle zone fluviali, fermi restando, per quanto non attiene alla tutela del paesaggio, i vincoli e le limitazioni dettate dal PAI, nonché le indicazioni derivanti da altri strumenti di pianificazione e programmazione di bacino, nelle zone fluviali "interne" i piani locali, anche in coerenza con le indicazioni contenute negli eventuali contratti di fiume, provvedono a:

- a. limitare gli interventi trasformativi (ivi compresi gli interventi di installazione di impianti di produzione energetica, di estrazione di sabbie e ghiaie, anche sulla base delle disposizioni della Giunta regionale in materia, di sistemazione agraria, di edificazione di fabbricati o impianti anche a scopo agricolo) che possano danneggiare eventuali fattori caratterizzanti il corso d'acqua, quali cascate e salti di valore scenico, e interferire con le dinamiche evolutive del corso d'acqua e dei connessi assetti vegetazionali;
- b. assicurare la riqualificazione della vegetazione arborea e arbustiva ripariale e dei lembi relitti di vegetazione planiziale, anche sulla base delle linee guida predisposte dall'Autorità di bacino del Po in attuazione del PAI;
- c. favorire il mantenimento degli ecosistemi più naturali, con la rimozione o la mitigazione dei fattori di frammentazione e di isolamento e la realizzazione o il potenziamento dei corridoi di connessione ecologica, di cui all'articolo 42;
- d. migliorare l'accessibilità e la percorribilità pedonale, ciclabile e a cavallo, nonché la fruibilità di eventuali spazi ricreativi con attrezzature e impianti a basso impatto ambientale e paesaggistico.

#### Direttive

comma 8

All'interno delle zone fluviali, ferme restando, per quanto non attiene alla tutela del paesaggio, le prescrizioni del PAI nonché le indicazioni derivanti dagli altri strumenti della pianificazione e programmazione di bacino, i comuni in accordo con le altre autorità competenti:

- a. (...)
- b. nelle zone fluviali "interne" prevedono:
  - I. il ricorso prioritario a tecniche di ingegneria naturalistica per la realizzazione delle opere di protezione delle sponde;
  - II. il ripristino della continuità ecologica e paesaggistica dell'ecosistema fluviale;
  - III. azioni di restauro ambientale e paesaggistico mirate alla salvaguardia di aree a particolare fragilità ambientale e paesaggistica;
  - IV. il recupero e la riqualificazione delle aree degradate o abbandonate;

Aspetto presente sul territorio comunale ma privo di relazioni paesaggistiche dirette con l'area oggetto di variante.

**Il Catalogo dei Beni Paesaggistici del Piemonte – seconda parte del PPR individua i seguenti corsi d'acqua tra quelli di interesse paesaggistico.**

COMUNE	N. D'ORDINE REGIO DECRETO 1775/1933	DENOMINAZIONE				
		R.D. 1775/1933	CTR	IGM	PRG	MAPPE ORIGINALI DI IMPIANTO
Buronzo	60	Rio Drume	Roggie Drume	Roggie Drume	Roggie Drume	Rio Drume
	118	Rivo Garabione e Rivo Masenio	Torrente Guarabione	T. Guarabione	Rivo Garabione	Torrente Guarabione
	120	Rio Versa o Ronzano	Rio Versa	Il Ronzano	-	
	122	Roggie Druma, La Valle e Roggia	Roggia Alemana	Roggia Alemana	Roggia Alemana	
	123	Rivo o Ruscello della Valle	Ruscello della Valle	-	Rio della Valle	
Busano	310	Torrente Viana	Torrente Viana	T. Viana	Torrente Viana	Torrente Viana
	311	Torrente Leuone	Torrente Leuone	T. Leuone	Torrente Leuone	
Busca	293	Torrente Macra o Maira	Torrente Maira	T. Maira	Torrente Maira	Torrente Macra
	342	Torrente Talù	Torrente Talù	T. Talù	Torrente Talù	Rivo Taluto, Torrente Talù
	351	Rio di Comba Malpassetta	-	Vallone di Bregamonti	Rio Malpassetta	Combele Malpassetto

**Il corso d'acqua più prossimo all'area di intervento è il Torrente Maira ma l'area in esame è ubicata in posizione molto più elevata rispetto all'alveo fluviale e sufficientemente distante sia dalla zona fluviale interna sia da quella allargata.**

Aspetto presente sul territorio comunale ma privo di relazioni paesaggistiche dirette con l'area oggetto di variante.

**Il corso d'acqua più prossimo all'area di intervento è il Torrente Maira ma l'area in esame è ubicata in posizione molto più elevata rispetto all'alveo fluviale e sufficientemente distante sia dalla zona fluviale interna sia da quella allargata.**

<p>V. che, qualora le zone fluviali interne ricomprendano aree già urbanizzate, gli interventi edilizi siano realizzati secondo criteri progettuali tali da garantire un corretto inserimento paesaggistico; in caso di presenza di tessuti edificati storicamente consolidati o di manufatti di interesse storico, tali interventi dovranno essere rivolti alla conservazione e valorizzazione dei manufatti stessi, nonché alla continuità delle cortine edilizie poste lungo fiume;</p> <p>C. nelle zone fluviali "allargate" limitano gli interventi di trasformazione del suolo che comportino aumenti della superficie impermeabile; qualora le zone allargate ricomprendano aree già urbanizzate, gli eventuali interventi di rigenerazione e riqualificazione urbana, ivi compresi quelli di cui all'articolo 34, comma 5, dovranno garantire la conservazione o la realizzazione di idonee aree verdi, anche funzionali alle connessioni ecologiche di cui all'articolo 42.</p>	
<p><b>Prescrizioni</b></p> <p><i>comma 11</i></p> <p>All'interno delle zone fluviali "interne", ferme restando le prescrizioni del PAI, nonché le indicazioni derivanti dagli altri strumenti della pianificazione e programmazione di bacino per quanto non attiene alla tutela del paesaggio, valgono le seguenti prescrizioni:</p> <p>a. le eventuali trasformazioni devono garantire la conservazione dei complessi vegetazionali naturali caratterizzanti il corso d'acqua, anche mediante misure mitigative e compensative atte alla ricostituzione della continuità ambientale del fiume e al miglioramento delle sue caratteristiche paesaggistiche e naturalistico-ecologiche, tenendo conto altresì degli indirizzi predisposti dall'Autorità di bacino del Po in attuazione del PAI e di quelli contenuti nella Direttiva Quadro Acque e nella Direttiva Alluvioni;</p> <p>b. la realizzazione degli impianti di produzione idroelettrica deve rispettare gli eventuali fattori caratterizzanti il corso d'acqua, quali cascate e salti di valore scenico, nonché l'eventuale presenza di contesti storico-architettonici di pregio ed essere coerente con i criteri localizzativi e gli indirizzi approvati dalla Giunta regionale.</p>	<p>Aspetto presente sul territorio comunale ma privo di relazioni paesaggistiche dirette con l'area oggetto di variante.</p> <p><b>Il corso d'acqua più prossimo all'area di intervento è il Torrente Maira ma l'area in esame è ubicata in posizione molto più elevata rispetto all'alveo fluviale e sufficientemente distante sia dalla zona fluviale interna sia da quella allargata.</b></p>
<b>Articolo 15. Laghi e territori contermini</b>	
<p><i>Nella Tav. P4 sono rappresentati i laghi (tema areale che contiene 1467 elementi, inclusi i laghi rappresentati nella Tav. P2).</i></p>	
<p><i>Nella Tav. P2 e nel Catalogo dei beni paesaggistici, seconda parte, sono rappresentati laghi e relative fasce di 300 m tutelati ai sensi dell'art. 142, lett. b. del d. lgs. 42/2004 (tema areale che contiene 199 elementi).</i></p>	
<p><b>Indirizzi</b></p> <p><i>comma 6</i></p> <p>Per le aree di cui ai commi 1 e 3, i piani e programmi settoriali, i piani territoriali provinciali e i piani locali, in funzione delle diverse competenze, definiscono discipline, anche in coerenza con gli eventuali contratti di lago, atte a:</p> <p>a. preservare l'elevato grado di naturalità dello specchio lacustre, delle sue rive e delle differenti connotazioni ambientali e paesaggistiche delle aree contermini, con specifico riferimento al sistema insediativo, alla struttura ripariale naturale e agli eventuali lembi di bosco planiziale;</p> <p>b. garantire la qualità delle acque e il livello minimo vitale del bacino e dei corsi d'acqua affluenti e defluenti, con particolare riguardo per i tratti nei quali vengono effettuati prelievi idrici;</p> <p>c. assicurare, nelle fasce contermini ai laghi, la realizzazione di adeguate opere di mitigazione e di inserimento nell'assetto</p>	<p>Aspetto non presente sul territorio comunale.</p> <p><b>Il PPR non individua alcun bene paesaggistico del tipo in argomento sul territorio comunale né nei comuni vicini.</b></p>

<p>vegetale del contesto per tutte le opere edilizie e infrastrutturali, limitando i nuovi interventi e garantendo la conservazione e/o la riqualificazione degli approdi e pontili esistenti;</p> <p>d. assicurare l'attenta localizzazione e la corretta contestualizzazione e mitigazione degli interventi sulle infrastrutture, gli impianti, le reti e le strutture per la produzione di energia, e, in genere, sugli edifici posti in prossimità delle rive;</p> <p>e. valorizzare il sistema della viabilità minore e dei belvedere di cui all'articolo 30, quali capisaldi di fruizione paesaggistica e di sviluppo turistico compatibile;</p> <p>f. promuovere azioni di riqualificazione e mitigazione delle situazioni di degrado, abbandono e compromissione paesaggistica, volte in particolare alla valorizzazione delle identità e della cultura locale legate al sistema lago;</p> <p>g. migliorare la compatibilità paesaggistica delle strutture ricettive per la fruizione e la balneazione (parcheggi, zone di sosta pedonali, campeggi, villaggi turistici e strutture ricettive simili), valutando per le situazioni più critiche la possibilità di rilocalizzazione;</p> <p>h. promuovere azioni finalizzate a incrementare la fruibilità pubblica delle sponde, anche attraverso il mantenimento e il ripristino della continuità longitudinale e trasversale e della percorribilità delle rive lacustri ascrivibili a demanio pubblico, con particolare riferimento ai laghi di cui al comma 4.</p>	
<p><b>Direttive</b></p> <p><i>comma 7</i></p> <p>Per le aree di cui al comma 1, fermi restando i vincoli e le limitazioni dettate dal PAI, nonché le indicazioni derivanti dagli altri strumenti della pianificazione e programmazione di bacino e per quanto non attiene alla tutela del paesaggio, i piani locali:</p> <p>a. consentono la previsione di interventi di ristrutturazione urbanistica, quando finalizzati al recupero e alla valorizzazione delle aree interne all'urbanizzato e di interventi di nuova edificazione quando risulti opportuna una maggiore definizione dei bordi dell'insediato, da perseguire attraverso il disegno d'insieme del fronte costruito e delle eventuali infrastrutture viarie;</p> <p>b. consentono il recupero e la riqualificazione delle aree urbanizzate dismesse o già artificializzate comprensivi di interventi di tipo ambientale e paesaggistico finalizzati a incrementare la naturalità delle sponde lacustri e la loro percorribilità pedonale;</p> <p>c. non consentono la previsione di nuovi impianti per il trattamento rifiuti, per nuove attività estrattive o di lavorazione di inerti, se non inseriti all'interno di piani settoriali o di progetti organici di recupero e riqualificazione paesaggistica.</p>	<p>Aspetto non presente sul territorio comunale.</p> <p><b>Il PPR non individua alcun bene paesaggistico del tipo in argomento sul territorio comunale né nei comuni vicini.</b></p>
<p><b>Prescrizioni</b></p> <p><i>comma 9</i></p> <p>Nei laghi di cui al comma 4 la realizzazione di interventi relativi a nuovi porti, pontili o ad ampliamenti superiori al 20% della lunghezza dei moli o delle aree esterne esistenti di supporto alla funzionalità dei porti, è subordinata alla verifica della coerenza paesaggistica dell'intervento complessivo, prevedendo adeguati interventi e opere di integrazione con il paesaggio urbano e naturale circostante, da valutarsi in sede di procedure di VIA, ove prevista, e di autorizzazione paesaggistica.</p> <p><i>comma 10</i></p> <p>Nei territori contermini ai laghi di cui al comma 1, gli interventi di recupero e di riqualificazione degli ambiti urbanizzati o quelli di nuova costruzione devono essere realizzati secondo criteri progettuali di coerenza dimensionale e morfologica con i caratteri tipologici del tessuto edificato storicamente consolidato e di ripristino e valorizzazione delle relazioni paesaggistiche del territorio interessato, che ne contraddistinguono la connotazione e l'identità; il rispetto di tale prescrizione deve trovare riscontro all'interno della relazione paesaggistica di cui al DPCM 12 dicembre 2005.</p>	<p>Aspetto non presente sul territorio comunale.</p> <p><b>Il PPR non individua alcun bene paesaggistico del tipo in argomento sul territorio comunale né nei comuni vicini.</b></p>

### Articolo 16. Territori coperti da foreste e da boschi

Nella Tav. P4 sono rappresentati i territori a prevalente copertura boscata (tema areale che comprende sia i boschi tutelati rappresentati nella Tav. P2 sia le aree di transizione dei boschi con le morfologie insediative).

Nella Tav. P2 sono rappresentati i boschi tutelati ai sensi dell'art. 142, lett. g. del d.lgs. 42/2004.

#### Indirizzi

##### comma 6

Per i territori di cui ai commi 1 e 2 i piani locali in coerenza con la normativa forestale vigente provvedono a:

- accrescere l'efficacia protettiva dei boschi, come presidio degli insediamenti e delle infrastrutture da valanghe, cadute massi, dissesto idrogeologico;
- promuovere la gestione forestale sostenibile finalizzata alla tutela degli ecosistemi forestali di valore paesaggistico e naturalistico, con particolare riferimento ai siti di interesse comunitario e ai nodi della rete ecologica riconosciuti dal Ppr;
- conservare e accrescere le superfici boscate, in aree di pianura o collinari con forte presenza di colture agrarie intensive o pressione insediativa;
- salvaguardare la qualità e la naturalità degli ambienti forestali e la permanenza dei valori paesaggistici e storico-documentari;
- tutelare e conservare gli elementi forestali periurbani, definire i bordi urbani e riqualificare le zone degradate;
- disciplinare gli interventi di riqualificazione e recupero delle aree agricole, dei terrazzamenti e dei paesaggi agrari e pastorali di interesse storico, oggetto di invasione vegetazionale, previa individuazione delle aree interessate.

##### comma 7

Il Ppr promuove la salvaguardia di:

- castagneti da frutto che, pur non essendo bosco ai sensi della normativa statale e regionale vigente, costituiscono elementi qualificanti del paesaggio rurale, con particolare riferimento ai soggetti di maggiori dimensioni;
- prati stabili, prato-pascoli, aree agricole di montagna e collina, aree umide, brughiere, aree di crinale interservisibili, anche limitando il rimboschimento, l'imboschimento e gli impianti di arboricoltura da legno.

#### Prescrizioni

##### comma 11

I boschi identificati come habitat d'interesse comunitario ai sensi della Direttiva 92/43/CEE e che sono ubicati all'interno dei confini dei siti che fanno parte della Rete Natura 2000 costituiscono ambiti di particolare interesse e rilievo paesaggistico; all'interno di tali ambiti fino all'approvazione dei piani di gestione o delle misure di conservazione sito-specifiche si applicano le disposizioni di cui alle "Misure di conservazione per la tutela dei siti della Rete Natura 2000 in Piemonte" deliberate dalla Giunta regionale.

##### comma 12

Nei territori di cui al comma 1 gli interventi che comportino la trasformazione delle superfici boscate devono privilegiare soluzioni che consentano un basso impatto visivo sull'immagine complessiva del paesaggio e la conservazione dei valori storico-culturali ed estetico-percettivi del contesto, tenendo conto anche della funzione di intervallo fra le colture agrarie e di contrasto all'omogeneizzazione del paesaggio rurale di pianura e di collina.

##### comma 13

Nei territori di cui al comma 1, fatto salvo quanto previsto al comma 11 del presente articolo, per la gestione delle superfici forestali si applicano le disposizioni e gli strumenti di pianificazione di cui alla l.r. 4/2009 e i relativi provvedimenti attuativi.

Aspetto non presente in prossimità dell'area di intervento o comunque privo di interazioni con la stessa.

**Il territorio comunale di Busca comprende verso occidente un'ampia area a copertura boscata, in corrispondenza dei rilievi collinari e montuosi, nonché una stretta fascia boscata all'interno della fascia fluviale interna del torrente Maira, evidenziate nella cartografia di PPR (v. estratto Tav. P4.17).**

**Non emergono però interazioni di alcun genere con l'area in esame.**



Aree boscate

Area in esame

Aspetto non presente in prossimità dell'area di intervento o comunque privo di interazioni con la stessa.

**Il territorio comunale di Busca comprende verso occidente un'ampia area a copertura boscata, in corrispondenza dei rilievi collinari e montuosi, nonché una stretta fascia boscata all'interno della fascia fluviale interna del torrente Maira, evidenziate nella cartografia di PPR (v. estratto Tav. P4.17).**

**Non emergono interazioni di alcun genere con l'area in esame.**



Aree boscate

Area in esame

### Articolo 17. Aree ed elementi di specifico interesse geomorfologico e naturalistico

Nella Tav. P4 sono rappresentati aree ed elementi di specifico interesse geomorfologico e naturalistico (tema puntuale che contiene 297 elementi senza rilevanza visiva e 131 elementi con rilevanza visiva; tali elementi sono costituiti dai geositi e dalle singolarità geologiche [grotte, miniere, incisioni glaciali, massi erratici, calanchi, cascate, ecc.], dalle aree umide e dagli alberi monumentali).

Nella Tav. P2 sono rappresentati i 40 alberi monumentali riconosciuti quali beni paesaggistici (che coincidono con quelli individuati nella Tav. P4).

Le morene e gli orli di terrazzo sono rappresentati nella Tav. P1.

#### Direttive

##### comma 7

Per i geositi e le singolarità geologiche di cui al comma 1 i piani locali:

- a. salvaguardano i caratteri specifici e di leggibilità di ciascun sito con particolare riferimento a quelli di valore scientifico, segnalati da studi e piani di settore, per i quali sono da evitare alterazioni dei luoghi anche mediante restrizioni della fruizione;
- b. (...)

##### comma 8

Per le aree umide di cui al comma 1, lettera b., e le zone umide di cui al comma 4:

- a. (...)
- b. i piani locali assicurano un adeguato regime di tutela e conservazione al fine della loro valorizzazione e fruizione sostenibile, anche mediante la predisposizione di fasce di rispetto;

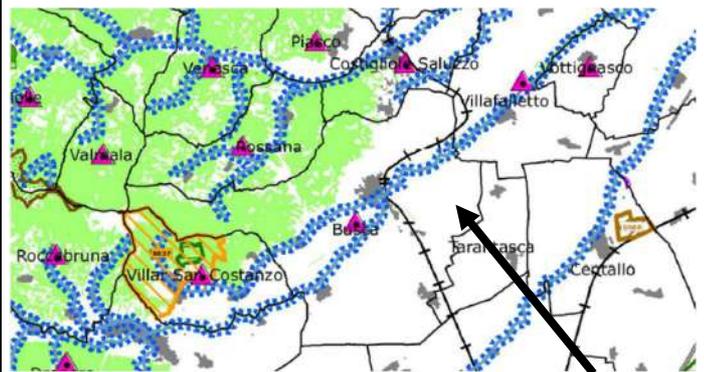
##### comma 9

Per gli alberi monumentali riconosciuti come beni paesaggistici e rappresentati nella Tavola P2 e nel Catalogo di cui all'articolo 4, comma 1, lettera c., nonché per quelli individuati ai sensi della legge 16 febbraio 2013, n. 10, i piani locali assicurano interventi di valorizzazione entro un intorno adeguato per la loro conservazione e fruibilità pubblica.

Aspetto non presente in prossimità dell'area di intervento o comunque privo di interazioni con la stessa.

**Il PPR non registra alcun elemento di specifico interesse geomorfologico e naturalistico (tema puntuale che contiene 297 elementi senza rilevanza visiva e 131 elementi con rilevanza visiva; tali elementi sono costituiti dai geositi e dalle singolarità geologiche [grotte, miniere, incisioni glaciali, massi erratici, calanchi, cascate, ecc.], dalle aree umide e dagli alberi monumentali).**

**Nella Tav. P2 sono rappresentati i 40 alberi monumentali riconosciuti quali beni paesaggistici (che coincidono con quelli individuati nella Tav. P4), ma nessuno nel territorio di Busca.**



Stralcio tav. P2

Area di intervento

Analogia considerazione riguarda le morene e gli orli di terrazzo.

In realtà il territorio di Busca ospita aree di rilevante interesse geomorfologico e naturalistico.

Basti, a titolo di esempio, citare le cave dismesse di alabastro (Onice di Busca).

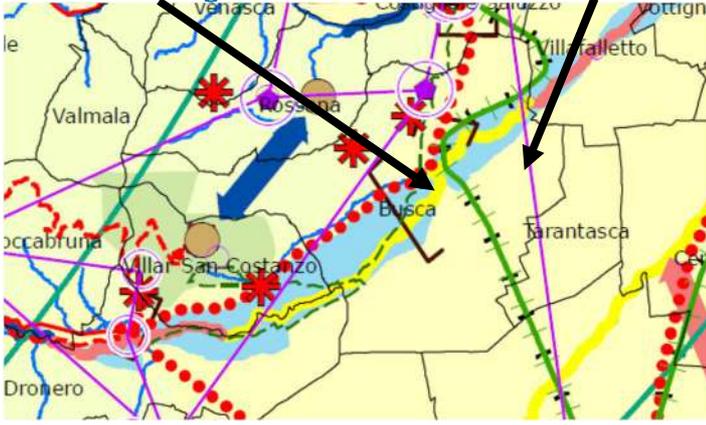
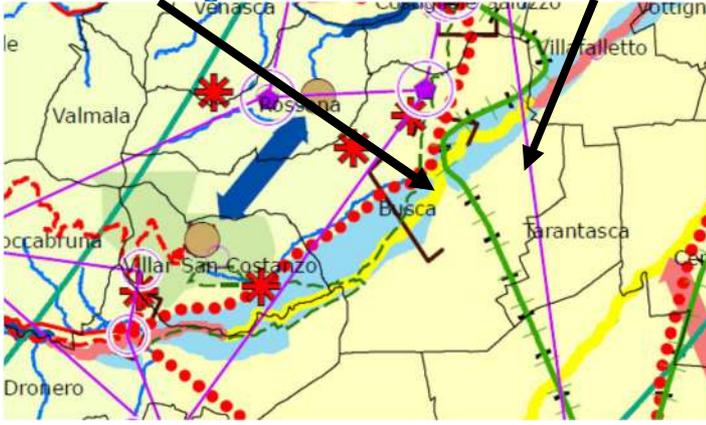
In ogni caso non si rilevano aree di rilevante interesse geomorfologico e naturalistico in prossimità dell'area in esame.

### Articolo 18. Aree naturali protette e altre aree di conservazione della biodiversità

Nella Tav. P5 sono rappresentati:

- aree protette (tema areale costituito da 116 elementi);
- aree contigue;
- SIC (tema areale che contiene 128 elementi);
- ZPS (tema areale costituito da 51 elementi)
- zone naturali di salvaguardia;
- corridoi ecologici;
- ecosistemi acquatici di pregio all'interno dei contesti di nodi.

Nella Tav. P2 e nel Catalogo dei beni paesaggistici, seconda parte, sono rappresentate le aree tutelate ai sensi dell'art. 142, lett. f. del d.lgs 42/2004.

<p><b>Direttive</b></p> <p><i>comma 6</i></p> <p>Per le aree di cui al comma 2, lettera c. i piani locali disciplinano le modalità per perseguire gli obiettivi di cui al comma 3, in coerenza con le disposizioni di cui all'articolo 42 e nel rispetto di quanto previsto per tali ambiti dalla l.r. 19/2009.</p>	<p>Aspetto non presente sul territorio comunale <b>se non marginalmente.</b></p> <p><b>La tav. P5 (v. sotto) del PPR evidenzia sul territorio di Busca la presenza di corridoi ecologici da potenziare o ricostituire in corrispondenza del bosco fluviale del torrente Maira, ma l'area in esame è ubicata in posizione più elevata rispetto all'alveo fluviale e distante da esso per cui non si generano interazioni significative.</b></p> <p><b>Corridoio ecologico</b> <span style="float: right;"><b>Area in esame</b></span></p> 
<p><b>Prescrizioni</b></p> <p><i>comma 7</i></p> <p>Fino alla verifica o all'adeguamento al Ppr di cui all'articolo 3, comma 9, nei parchi nazionali, regionali e provinciali dotati di piano d'area sono consentiti esclusivamente gli interventi conformi con i piani d'area vigenti, se non in contrasto con le prescrizioni del Ppr stesso.</p> <p><i>comma 8</i></p> <p>Nei parchi privi di piano d'area fino all'approvazione del piano d'area adeguato al Ppr sono cogenti le norme prescrittive di quest'ultimo e, per quanto non in contrasto, quelle contenute negli strumenti di governo del territorio vigenti alla data dell'approvazione del Ppr stesso, nel rispetto delle norme di tutela e di salvaguardia stabilite dalla legge istitutiva dell'area protetta e delle eventuali misure di conservazione della Rete Natura 2000.</p>	<p>Aspetto non presente sul territorio comunale <b>se non marginalmente.</b></p> <p><b>La tav. P5 (v. sotto) del PPR evidenzia sul territorio di Busca la presenza di corridoi ecologici da potenziare o ricostituire in corrispondenza del bosco fluviale del torrente Maira, ma l'area in esame è ubicata in posizione più elevata rispetto all'alveo fluviale e distante da esso per cui non si generano interazioni significative.</b></p> <p><b>Corridoio ecologico</b> <span style="float: right;"><b>Area in esame</b></span></p> 
<b>Articolo 19. Aree rurali di elevata biopermeabilità</b>	
<p>Nella Tav.P4 sono rappresentate:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- praterie rupicole (tema areale presente nell'area montana);</li> <li>- praterie, prato-pascoli, cespuglieti (tema areale presente prevalentemente in montagna e in collina);</li> <li>- aree non montane a diffusa presenza di siepi e filari (tema areale presente in pianura).</li> </ul>	
<p><b>Direttive</b></p> <p><i>comma 10</i></p>	<p>Aspetto non presente sul territorio comunale <b>in prossimità dell'area di intervento.</b></p> <p><b>Il PPR rileva la presenza di praterie, prato-pascoli, cespuglieti e di aree non montane a diffusa presenza di</b></p>

<p>Nelle aree di cui al comma 1, lettere a., b., c. i piani locali possono prevedere nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali solo quando sia dimostrata l'inesistenza di alternative basate sul riuso e la riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti; in particolare è da dimostrarsi l'effettiva domanda, previa valutazione del patrimonio edilizio esistente e non utilizzato, di quello sotto-utilizzato e di quello da recuperare. Nelle aree di cui al comma 1, lettera d. deve essere garantita la conservazione degli aspetti peculiari del paesaggio caratterizzato dalla presenza delle formazioni lineari di campo esistenti.</p>	<p><b>siepi e filari ad alcuni chilometri di distanza dall'area di intervento, senza interazioni di tipo paesaggistico con l'area in esame.</b></p>
<p><b>Articolo 20. Aree di elevato interesse agronomico</b></p>	
<p><i>Nella Tav. P4 sono rappresentate le aree di elevato interesse agronomico (tema areale costituito da territori appartenenti a suoli con capacità d'uso di I e II classe, da cui sono escluse le grandi aree edificate e le zone coperte dalle morfologie insediative urbane consolidate, dai tessuti urbani esterni ai centri, dai tessuti discontinui suburbani, dagli insediamenti specialistici organizzati, dalle aree a dispersione insediativa prevalentemente residenziale e specialistica, dalle insule specializzate e dai complessi infrastrutturali. Si trovano in pianura e parzialmente in collina).</i></p>	
<p><b>Indirizzi</b></p> <p><i>comma 4</i> Nelle aree di elevato interesse agronomico i piani locali prevedono che le eventuali nuove edificazioni siano finalizzate alla promozione delle attività agricole e alle funzioni ad esse connesse; la realizzazione di nuove edificazioni è subordinata alla dimostrazione del rispetto dei caratteri paesaggistici della zona interessata.</p>	<p>La variante urbanistica propone il mantenimento dell'attività di cava nell'ambito della zona produttiva agricola. La coltivazione della cava si caratterizza per una progressiva, ma programmata cronologicamente, erosione della superficie coltivabile e successivamente nel progressivo ripristino della funzione agraria al fine di garantire la reversibilità del consumo di suolo. Nella porzione di cava individuata in zona agricola non saranno possibili nuove edificazioni, mancando le condizioni previste dall'art. 29 delle N.T.A. e dell'art. 25 della L.R. 56/77.</p>
<p><b>Direttive</b></p> <p><i>comma 8</i> Nelle aree di interesse agronomico come delimitate ai sensi del comma 5 e della lettera a. del comma 7, in coerenza con quanto disciplinato al comma 4, i piani locali possono prevedere eventuali nuovi impegni di suolo a fini edificatori diversi da quelli agricoli solo quando sia dimostrata l'inesistenza di alternative di riuso e di riorganizzazione delle attività esistenti; per le attività estrattive, qualora siano dimostrati i presupposti sopra citati, i relativi piani di settore definiscono i criteri e la disciplina delle modalità di intervento per rendere compatibili, anche attraverso la realizzazione di opere di mitigazione, recupero e compensazione, gli insediamenti estrattivi con la qualificazione ambientale e paesaggistica, al fine di ridurre l'impatto sul suolo e di evitare estesi interventi di sistemazione fondiaria, con asportazione di materiali inerti, che possono alterare in modo significativo l'assetto morfologico e il paesaggio.</p>	<p>L'intervento prevede al fine di rispettare le direttive indicate:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- opere di compensazione consistenti nello smantellamento del complesso ruderale esistente lungo la strada;</li> <li>- opere di mitigazione consistenti nella formazione di cortine di siepi e nell'integrazione e completamento dei filari alberati lungo strada;</li> <li>- opere di mitigazione consistenti nella sistemazione della viabilità esistente per alleggerire il traffico locale;</li> <li>- opere di recupero consistenti nel ripristino progressivo della funzione agraria delle superfici interessate dalla coltivazione di cava;</li> </ul> <p><b>- durata temporale limitata per le opere edificatorie a servizio della cava.</b></p>
<p><b>Articolo 22. Viabilità storica e patrimonio ferroviario</b></p>	
<p><i>Nella Tav.P4 è rappresentata: rete viaria di età romana e medievale (tema lineare); rete viaria di età moderna e contemporanea (tema lineare); - rete ferroviaria storica (tema lineare).</i></p>	
<p><b>Indirizzi</b></p> <p><i>comma 2</i> Gli interventi sul sistema della viabilità storica, previsti dagli strumenti di pianificazione, sono tesi a garantire la salvaguardia e il miglioramento della fruibilità, della riconoscibilità dei tracciati e dei manufatti a essi connessi, favorendone l'uso pedonale o ciclabile o comunque a bassa intensità di traffico, anche con riferimento alla Rete di connessione paesaggistica di cui all'articolo 42.</p>	<p>Aspetto non presente in prossimità dell'area di intervento e comunque privo di interazioni con la stessa. <b>Il territorio comunale è attraversato dalla linea ferroviaria Cuneo-Saluzzo la quale però corre a distanza di alcuni chilometri dall'area di intervento.</b></p>
<p><b>Direttive</b></p> <p><i>comma 4</i> Per quanto individuato al comma 1 e al comma 3, i piani locali:</p>	<p>Aspetto non presente in prossimità dell'area di intervento e comunque privo di interazioni con la stessa.</p>

<p>a. disciplinano gli interventi in modo da assicurare l'integrità e la fruibilità d'insieme, il mantenimento e il ripristino, ove possibile, dei caratteri costruttivi, morfologici e vegetazionali, con particolare riferimento alle eventuali alberate, caratterizzanti la viabilità;</p> <p>b. sottopongono i manufatti edilizi o di arredo interessati a una normativa specifica che garantisca la leggibilità dei residui segni del loro rapporto con i percorsi storici, anche con riferimento alla valorizzazione di alberature, sistemi di siepi, recinzioni, cippi, rogge, canali significativi, oppure alla riduzione di impatti negativi di pali e corpi illuminanti, pavimentazioni, insegne, elementi di arredo urbano e di colore.</p>	<p><b>Il territorio comunale è attraversato dalla linea ferroviaria Cuneo-Saluzzo la quale però corre a distanza di alcuni chilometri dall'area di intervento</b></p>
<p><b>Art. 23. Zone d'interesse archeologico</b></p>	
<p><i>Nella Tav. P2 e nel Catalogo dei beni paesaggistici del Piemonte, seconda parte, sono rappresentate le zone di interesse archeologico, art. 142 lett. m. del d.lgs. 42/2004 (tema areale che contiene 94 elementi).</i></p>	
<p><i>Nella Tav. P5 sono rappresentati i siti archeologici di rilevanza regionale.</i></p>	
<p><b>Indirizzi</b></p> <p><i>comma 5</i> I piani locali tutelano e valorizzano le zone di interesse archeologico di cui al comma 1 e i siti di cui al comma 3, al fine di preservarne i valori, favorirne la conoscenza e incentivarne la fruizione</p>	<p>Aspetto non presente sul territorio comunale.</p>  <p><b>Stralcio tav. P2</b> <span style="float: right;"><b>Area di intervento</b></span></p> <p><b>Il sito archeologico di rilevanza regionale, individuato dal PPR, più prossimo all'area di intervento è riferito al Comune di Bene Vagienna.</b> <b>Altri siti archeologici di conclamata importanza sono presenti a San Lorenzo di Caraglio e Costigliole Saluzzo ma non emergono interazioni con l'area di intervento.</b></p>
<p><b>Direttive</b></p> <p><i>comma 6</i> Per le zone d'interesse archeologico di cui al comma 1, fatto salvo quanto previsto dalla Parte seconda del Codice, per quanto riguarda gli aspetti paesaggistici gli strumenti di pianificazione e programmazione prevedono a:</p> <p>a. salvaguardare le consistenze materiali e la leggibilità delle permanenze archeologiche, al fine di evitare manomissioni dei beni, consumo degli spazi, compresi quelli di pertinenza, a detrimento della fruibilità degli elementi di interesse, o di evitare interferenze percettive, anche a distanza o sullo sfondo;</p> <p>b. rispettare e, per quanto possibile, ripristinare la leggibilità del rapporto tra zone archeologiche ed eventuali testimonianze storiche di rilevanza territoriale sovra locale, quali strade di antico impianto, ponti, trame della centuriazione, con particolare riguardo all'intorno delle zone archeologiche, definendo anche le modalità di inserimento dei manufatti, degli arredi urbani e dell'illuminazione;</p> <p>c. mantenere e valorizzare la componente vegetale, qualora facente parte dell'immagine consolidata dei luoghi, verificandone eventualmente la compatibilità con la conservazione della stratificazione archeologica ancora interrata, indagata e non indagata.</p>	<p>Aspetto non presente sul territorio comunale.</p>  <p><b>Stralcio tav. P2</b> <span style="float: right;"><b>Area di intervento</b></span></p> <p><b>Il sito archeologico di rilevanza regionale individuato dal PPR più prossimo all'area di intervento è riferito al Comune di Bene Vagienna.</b> <b>Altri siti archeologici di conclamata importanza sono presenti a San Lorenzo di Caraglio e Costigliole Saluzzo ma non emergono interazioni con l'area di intervento.</b></p>



<p>quali prevedere il divieto di produrre significativi e duraturi cambiamenti in grado di determinare la perdita delle testimonianze del territorio agrario storico, con particolare riferimento alla localizzazione di attività estrattive e infrastrutture ad alto impatto paesaggistico.</p> <p><i>comma 5</i> I piani locali promuovono la conservazione e la valorizzazione delle testimonianze del territorio agrario storico, laddove ancora riconoscibili, attraverso:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. il mantenimento delle tracce delle maglie di appoderamento romane (centuriazione) o comunque storiche, con i relativi elementi di connessione funzionale (viabilità, rogge e canali, filari alberati, siepi e recinzioni storiche);</li> <li>b. la tutela e il mantenimento delle opere, di età medievale o posteriore, di regimazione delle acque, con particolare riferimento alle opere di ingegneria ottocentesca del Canale Cavour e di altri manufatti similari;</li> <li>c. la mitigazione dell'impatto sulle trame agrarie consolidate degli interventi di nuova viabilità, attrezzature o costruzioni, anche mediante opportune piantumazioni;</li> <li>d. la coerenza delle opere di sistemazione colturale con le modalità tradizionali di inserimento nel contesto pedologico, geomorfologico e climatico, e l'inserimento compatibile delle attrezzature proprie delle conduzioni agrarie (quali serre, serbatoi, capanni, pali tutori, ecc.), disincentivando le pratiche che possono costituire elementi di detrazione o perdita paesaggistica;</li> <li>e. il rispetto, nella realizzazione di nuovi edifici, della coerenza con le tipologie tradizionali locali e con le testimonianze storiche del territorio rurale;</li> <li>f. la disciplina degli interventi sui fabbricati esistenti e sulle loro aree di pertinenza, favorendo: <ol style="list-style-type: none"> <li>I. la ricostituzione degli spazi aperti, anche attraverso la sostituzione di strutture e corpi incongrui addossati agli edifici o posti impropriamente al loro interno con corpi edilizi coerenti volumetricamente con i caratteri di impianto e tipologici tradizionali;</li> <li>II. la promozione di interventi di recupero che rispettino tipologie, impianti, orientamenti, tecniche costruttive, materiali e scansione delle aperture secondo le tradizioni locali.</li> </ol> </li> </ol>	
<b>Articolo 26. Ville, giardini e parchi, aree ed impianti per il loisir e il turismo</b>	
<p><i>Nella Tav. P4 sono rappresentati:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sistemi di ville, giardini e parchi (tema puntuale costituito da 767 elementi, concentrati particolarmente sulle rive del Lago Maggiore, Lago d'Orta, areali pedemontani e collina di Torino);</li> <li>- luoghi di villeggiatura e centri di loisir (tema areale costituito da 171 elementi, localizzati prevalentemente nell'area montana e nelle fasce lacuali);</li> <li>- infrastrutture e attrezzature turistiche per la montagna (tema areale costituito da 62 elementi).</li> </ul> <p><i>Nella Tav. P2 e nel Catalogo dei beni paesaggistici, prima parte, sono rappresentati i beni tutelati ai sensi dell'art. 136, comma 1, lett. b. del d.lgs. 42/2004.</i></p>	
<p><b>Direttive</b></p> <p><i>comma 3</i> I piani locali, fatto salvo quanto disposto dalla Parte seconda del Codice, stabiliscono normative rispettando i seguenti principi:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. tutela e valorizzazione: <ol style="list-style-type: none"> <li>I. delle aree e degli elementi concorrenti a definire i caratteri identitari e storici dei luoghi;</li> <li>II. dei luoghi a valenza turistica con particolare attenzione al mantenimento delle strutture storiche di fruizione della montagna e della rete sentieristica;</li> <li>III. dei complessi architettonici, delle costruzioni pertinenziali di servizio, dei giardini e parchi e degli spazi aperti di connessione.</li> </ol> </li> </ol>	<p>Aspetto non presente sul territorio comunale. <b>Nonostante la presenza di episodi architettonici, monumentali o storici ragguardevoli sul territorio comunale quali l'Eremo o il Castello del Roccolo, il PPR non ne fa menzione nella Tav. 4.</b> <b>In ogni caso non emergono interazioni significative con l'area in esame.</b></p>

<p>b. restauro delle architetture, dei giardini e dei parchi, con interventi volti al mantenimento delle testimonianze storiche e della loro leggibilità, utilizzo e riuso appropriato e coerente con i caratteri tipologici della preesistenza;</p> <p>c. rispetto dei caratteri architettonici e stilistici propri del complesso e delle relazioni visive e funzionali fra gli edifici e i giardini e i parchi storici di pertinenza;</p> <p>d. rispetto delle viste d'insieme e delle emergenze dei complessi in oggetto, per quanto tradizionalmente leggibili da luoghi di alta frequentazione e in particolare dai percorsi e dai siti di cui al comma 2;</p> <p>e. rispetto dell'impianto originario e delle interconnessioni tra complessi architettonici e corredi vegetali, con attenzione per:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>I. gli allineamenti e i profili altimetrici;</li> <li>II. gli aspetti tipologici, dei materiali e dei trattamenti di finitura e del colore;</li> <li>III. le relazioni tra corte, giardino e aree verdi progettate circostanti;</li> <li>IV. la trama viaria locale, la rete di canalizzazioni irrigue e le acque di decorazione dei giardini;</li> <li>V. le assialità dei percorsi di accesso, il ruolo di quinta o di fondale di architetture costruite o di alberature;</li> <li>VI. le recinzioni.</li> </ol>	
<p><b>Prescrizioni</b></p> <p><i>comma 4</i></p> <p>Sulle ville, giardini e parchi individuati ai sensi dell'articolo 136, comma 1, lettera b. e dell'articolo 157 del Codice e rappresentati nella Tavola P2 e nel Catalogo di cui all'articolo 4, comma 1, lettera c., al fine della loro conservazione e valorizzazione:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. sono consentiti, anche in relazione a una diversa destinazione d'uso compatibile con le caratteristiche del bene, esclusivamente interventi coerenti con le valenze storiche e paesaggistiche del sistema della villa, del giardino e del parco e delle sue componenti (architettoniche, vegetali, idriche, topografiche e ambientali), che non interferiscano con prospettive, visuali e allineamenti consolidati e siano comunque realizzati nel rispetto dei principi descritti al comma 3;</li> <li>b. è consentita la sola demolizione di parti, elementi o strutture estranei alle caratteristiche storico-tipologiche del complesso di recente realizzazione, individuati a seguito di idonei studi e/o elaborati tecnico-scientifici.</li> </ol> <p>Tali interventi per essere considerati ammissibili devono dimostrare, nella relazione paesaggistica di cui al DPCM 12 dicembre 2005, il rispetto del processo storico che ha caratterizzato il complesso, mediante una lettura storico critica comparata, ed essere supportati da approfonditi studi e ricerche volti a precisarne gli aspetti tipologici e architettonici, nonché le condizioni da rispettare per garantirne il corretto inserimento nel contesto interessato.</p>	<p>Aspetto non presente sul territorio comunale.</p> <p><b>Nonostante la presenza di episodi architettonici, monumentali o storici ragguardevoli sul territorio comunale quali l'Eremo o il Castello del Roccolo, il PPR non ne fa menzione nella Tav. 4.</b></p> <p><b>In ogni caso non emergono interazioni significative con l'area in esame.</b></p>
<b>Articolo 27. Aree ed impianti della produzione industriale ed energetica di interesse storico</b>	
<p><i>Nella Tav. P4 sono rappresentati:</i></p> <p><i>- aree ed impianti della produzione industriale ed energetica di interesse storico (tema puntuale costituito da 692 elementi suddivisi in: poli e sistemi della protoindustria, sistemi della produzione industriale dell'Ottocento e del Novecento, aree estrattive di età antica e medievale, e di età moderna e contemporanea, infrastrutture per la produzione di energia idroelettrica di valenza storico-documentaria).</i></p>	
<p><b>Direttive</b></p> <p><i>comma 2</i></p> <p>I piani territoriali provinciali e i piani locali precisano e aggiornano il censimento delle aree interessate dagli impianti della produzione industriale ed energetica individuate dal Ppr, prevedendo, nel</p>	<p>Aspetto non presente in prossimità dell'area di intervento o comunque privo di interazioni con la stessa.</p> <p><b>Il PPR individua nella Tav. P4.17, riportata in stralcio, alcuni impianti della produzione industriale ed</b></p>

<p>rispetto della funzionalità degli impianti ancora in essere, normative finalizzate:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>al recupero, riuso, valorizzazione e fruizione delle aree, dei fabbricati e degli impianti abbandonati o dismessi, per nuove attività produttive, economiche o sociali compatibili o per la realizzazione di spazi verdi o altri servizi pubblici, inclusi quelli museali o ecomuseali;</li> <li>alla tutela e bonifica dei siti sotto il profilo idrogeologico e dell'inquinamento, in funzione delle diverse utilizzazioni prevedibili e in coerenza con la legislazione vigente;</li> <li>alla mitigazione degli effetti paesaggistici e ambientali negativi determinati dalle attività nuove e/o pregresse;</li> <li>alla salvaguardia delle significative testimonianze di architettura e ingegneria industriale nei luoghi storici di produzione, anche in rapporto con i lasciti immateriali delle culture industriali implicate.</li> </ol> <p><i>comma 3</i> I piani settoriali e i piani locali assicurano il riconoscimento e la salvaguardia dei siti e degli immobili che caratterizzano il patrimonio industriale: edifici, infrastrutture idriche, macchinari, anche in connessione con episodi architettonici e urbanistici correlati (villaggi operai, case per dipendenti e dirigenti) con il mantenimento dei sistemi d'acqua, della componente vegetale se correlata alla produzione (es. setifici), delle caratteristiche architettoniche e decorative degli edifici, dei sistemi di accesso e dei fattori costitutivi del paesaggio industriale, verificate le condizioni di rischio idraulico e idrogeologico.</p>	<p><b>energetica di interesse storico presenti sul territorio comunale.</b> <b>Si tratta in genere di impianti di archeologia industriale del settore tessile o antichi impianti di macinazione, falegnameria o metallurgia legati alla presenza di modesti salti d'acqua.</b> <b>Non emergono interazioni con l'area in esame a causa dell'elevata distanza intercorrente.</b></p>  <p><b>Area in esame    Impianto della produzione industriale ed energetica di interesse storico</b></p>
<b>Articolo 28. Poli della religiosità</b>	
<p><i>Nella Tav. P4 sono rappresentati i poli della religiosità (tema puntuale costituito da 178 elementi, suddivisi in sacri monti e percorsi devozionali - compresi i Sacri Monti UNESCO - e santuari e opere "di committenza" di valenza territoriale).</i></p>	
<p><b>Direttive</b></p> <p><i>comma 2</i> Al fine di garantire la salvaguardia dei complessi religiosi comprendenti gli immobili, i percorsi (tracciati, manufatti e accessi) e le opere connesse, quali piloni e cappelle:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(...)</li> <li>i piani locali: <ol style="list-style-type: none"> <li>assicurano la salvaguardia dei sistemi di relazioni visive che legano gli edifici sacri ai percorsi devozionali, favorendo la tutela o il ripristino delle visuali storiche da e verso i santuari e i Sacri Monti, con opportune limitazioni dell'edificazione e dell'altezza degli edifici nelle aree interessate da tali visuali;</li> <li>prevedono il mantenimento o il ripristino della componente vegetazionale, garantendo il rispetto filologico dell'assetto storico, nonché dei bordi e dei margini delle aree sacre, garantendo inoltre la visibilità e l'emergenza della corona apicale degli edifici dal contesto urbano o boscato sottostante;</li> <li>localizzano le attività e le attrezzature di servizio (accessibilità, ricezione, sosta, illuminazione, cartelloni e arredo) in modo da evitare ogni impatto negativo.</li> </ol> </li> </ol>	<p><b>Aspetto non presente sul territorio comunale.</b> <b>Il PPR non individua complessi religiosi o santuari di rilevanza paesaggistica sul territorio comunale.</b></p>
<b>Articolo 29. Sistemi di fortificazioni</b>	
<p><i>Nella Tav. P4 sono rappresentati i sistemi di fortificazioni (tema puntuale costituito da 70 elementi suddivisi in sistemi di fortificazioni "alla moderna" e linee di fortificazione di età contemporanea).</i></p>	
<p><b>Direttive</b></p> <p><i>comma 3</i> I piani territoriali provinciali e i piani locali assicurano, per quanto di rispettiva competenza, la salvaguardia, il recupero e la valorizzazione dei sistemi di fortificazioni, mediante:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>il mantenimento della trama infrastrutturale della viabilità militare alpina e delle risorse forestali contigue e connesse alla realizzazione e all'uso delle strutture militari;</li> </ol>	<p><b>Aspetto non presente sul territorio comunale.</b> <b>Nonostante la presenza di un poderoso sistema di mura e baluardi, risalente in alcune parti all'epoca medioevale, caratterizzante il perimetro storico del centro storico del capoluogo buschese, il PPR non individua nella tav. P4.17 alcun sistema di fortificazione.</b></p>

b. la salvaguardia degli aspetti di separatezza dall'intorno, evitando ogni intervento edificatorio nelle aree contigue alle preesistenze, salvo in caso di progetti ricostruttivi entro piani appositamente predisposti per valorizzare la leggibilità delle dinamiche storiche.

### Articolo 30. Belvedere, bellezze panoramiche, siti di valore scenico ed estetico

Nella Tav. P4 sono rappresentati:

- belvedere (tema puntuale costituito da 162 elementi);
- percorsi panoramici (tema lineare);
- assi prospettici (tema lineare costituito da 9 strade aventi come fulcro visivo le Residenze Sabaude);
- fulcri del costruito (tema puntuale costituito da 435 elementi);
- fulcri naturali (tema areale costituito da fulcri della fascia pedemontana, in particolare nella Serra morenica di Ivrea);
- profili paesaggistici (tema lineare costituito da bordi, crinali, incisioni fluviali, orli di terrazzo, ecc., con particolare riferimento alla Serra morenica di Ivrea);
- elementi caratterizzanti di rilevanza paesaggistica (tema puntuale costituito da 2060 elementi riguardanti complessi costruiti significativi per forma, posizione, morfologia).

Nella Tav. P2 sono rappresentati i beni tutelati ai sensi dell'art. 136, comma 1 del d.lgs. 42/2004.

#### Direttive

##### comma 3

In relazione ai siti e ai contesti di cui al comma 1, i piani locali, fatte salve le previsioni dell'articolo 2, comma 6 delle presenti norme e degli articoli 140, comma 2, 141 bis, 152 e 153 del Codice, provvedono a:

- a. (...)
- b. definire criteri e modalità realizzative per aree di sosta attrezzate, segnaletica turistica, barriere e limitatori di traffico, al fine di migliorarne la fruibilità visiva e limitarne l'impatto;
- c. definire le misure più opportune per favorire la rimozione o la mitigazione dei fattori di criticità e per assicurare la conservazione e la valorizzazione dei belvedere e delle bellezze panoramiche;
- d. definire le misure di attenzione da osservarsi nella progettazione e costruzione di edifici, attrezzature, impianti e infrastrutture e nella manutenzione della vegetazione d'alto fusto o arbustiva, in riferimento:
  - I. al controllo dell'altezza e della sagoma degli edifici, degli impianti e della vegetazione, e di ogni altro elemento interferente con le visuali, con particolare attenzione alle strade di crinale e di costa;
  - II. alla conservazione e valorizzazione degli assi prospettici e degli scorci panoramici lungo i tracciati stradali di interesse storico documentario o paesaggistico-ambientale, evitando la formazione di barriere e gli effetti di discontinuità che possono essere determinati da un non corretto inserimento paesaggistico di elementi e manufatti quali rotatorie, sovrappassi, mancati allineamenti, cartellonistica pubblicitaria, nonché assicurando la continuità degli elementi che costituiscono quinte visive di sottolineatura delle assialità prospettiche con i fulcri visivi (costituiti anche dalle alberature o dalle cortine edilizie), anche tramite regolamentazione unitaria dei fronti e dell'arredo urbano.

III.

Aspetto non presente sul territorio comunale in prossimità dell'area di intervento.

La Tav. P4.17 evidenzia la presenza di Belvedere ed elementi caratterizzanti di rilevanza paesaggistica nei siti dell'Eremo e del Castello del Roccolo.



Area in esame

#### Legenda

##### Componenti percettivo-identitarie

- \* Belvedere (art. 30)
- ● ● Percorsi panoramici (art. 30)
- Assi prospettici (art. 30)
- Fulcri del costruito (art. 30)
- ▭ Fulcri naturali (art. 30)
- ⋯ Profili paesaggistici (art. 30)
- Elementi caratterizzanti di rilevanza paesaggistica (art. 30)

Le interazioni percettive con i siti panoramici descritti sono trascurabili per la presenza di cortine di siepi e alberature sul perimetro dell'area che schermano la percezione della presenza della cava.

### Articolo 31. Relazioni visive tra insediamento e contesto

Nella Tav. P4 sono rappresentati:

- sistema di crinali collinari principali e secondari e pedemontani principali e secondari (tema lineare);
- insediamenti tradizionali con bordi poco alterati o fronti urbani costituiti da edificati compatti in rapporto con acque, boschi, coltivi- SC1 (tema areale situato soprattutto in montagna e collina);
- sistemi di nuclei costruiti di costa o di fondovalle, leggibili nell'insieme o in sequenza - SC2 (tema areale situato prevalentemente in montagna e collina);
- insediamenti pedemontani o di crinale in emergenza rispetto a versanti collinari o montani prevalentemente boscati o coltivati SC3 (tema areale situato prevalentemente in collina e nel pedemonte);
- contesti di nuclei storici o di emergenze architettoniche isolate - SC4 (tema areale situato prevalentemente in pianura e collina);
- aree caratterizzate dalla presenza diffusa di sistemi di attrezzature o infrastrutture storiche - idrauliche, di impianti produttivi industriali o minerari, di impianti rurali - SC5 (tema areale situato prevalentemente in corrispondenza del sistema di canali storici e in montagna in corrispondenza delle dighe).

#### Direttive

comma 2

I piani locali:

- a. (...)
- b. definiscono le modalità localizzative degli edifici e delle parti vegetate, i profili paesaggistici e i rapporti con i fondali o con il contesto non costruito dei nuclei o delle emergenze costruite, senza alterare la morfologia e i caratteri dell'emergenza visiva;
- c. salvaguardano la visibilità dalle strade, dai punti panoramici e dal sistema dei crinali collinari;
- d. (...)
- e. mantengono e, ove necessario, ripristinano l'integrità e la riconoscibilità dei bordi urbani segnalati ed evitano l'edificazione nelle fasce libere prospicienti; nel caso di bordi urbani il cui assetto sia segnalato come critico, alterato, non consolidato e in via di completamento e definizione, si applica altresì quanto previsto dall'articolo 41 delle presenti norme.

Il PPR individua sul territorio comunale:

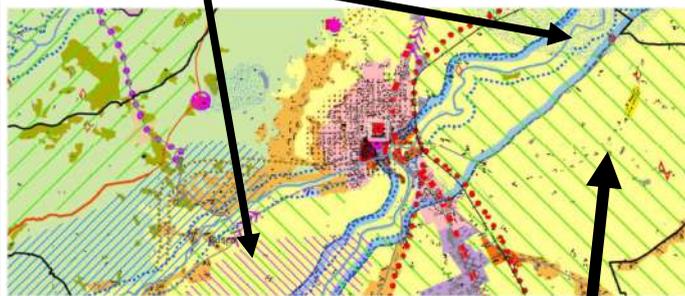
- **insediamenti tradizionali con bordi poco alterati o fronti urbani costituiti da edificati compatti in rapporto con acque, boschi, coltivi- SC1 (tema areale situato soprattutto in montagna e collina);**
- **contesti di nuclei storici o di emergenze architettoniche isolate - SC4 (tema areale situato prevalentemente in pianura e collina).**

**Le individuazioni si riferiscono rispettivamente alla pianura all'imbocco della Valle Maira, a monte del capoluogo, e al territorio comunale prossimo al confine con Villafalletto.**

**Non si rilevano interazioni significative ma l'intervento prevede, al fine di rispettare le direttive indicate:**

- opere di compensazione consistenti nello smantellamento del complesso ruderale esistente lungo la strada;
- opere di mitigazione consistenti nella formazione di cortine di siepi e nell'integrazione e completamento dei filari alberati lungo strada;
- opere di recupero consistenti nel ripristino progressivo della funzione agraria delle superfici interessate dalla coltivazione di cava.

#### Bene paesaggistico tutelato



Area in esame

### Articolo 32. Aree rurali di specifico interesse paesaggistico

Nella Tav. P4 sono rappresentati:

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

#### Direttive

comma 4

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

Aspetto non presente in prossimità dell'area di intervento o comunque privo di interazioni con la stessa.

<p>a. disciplinano le trasformazioni e l'edificabilità nelle aree di cui al comma 1, al fine di contribuire a conservare o recuperare la leggibilità dei sistemi di segni del paesaggio agrario, in particolare ove connessi agli insediamenti tradizionali (contesti di cascine o di aggregati rurali), o agli elementi lineari (reticolo dei fossi e dei canali, muri a secco, siepi, alberate lungo strade campestri);</p> <p>b. definiscono specifiche normative per l'utilizzo di materiali e tipologie edilizie, che garantiscano il corretto inserimento nel contesto paesaggistico interessato, anche per la realizzazione di edifici di nuova costruzione o di altri manufatti (quali muri di contenimento, recinzioni e simili).</p>	<p><b>Il PPR individua a ovest della Strada Provinciale Saluzzo-Cuneo, nei pressi della loc. San Chiaffredo e nei territori dei vicini comuni di Centallo e Tarantasca alcuni sistemi paesaggistici rurali di significativa varietà e specificità, con la presenza di radi insediamenti tradizionali integri o tracce di sistemazioni agrarie e relative infrastrutture storiche, tra cui i Tenimenti Storici dell'Ordine Mauriziano non assoggettati a dichiarazione di notevole interesse pubblico di cui all' art. 33, c. 9 - SV3.</b></p> <p><b>Non emergono tuttavia interazioni con l'area in esame.</b></p>
<p><b>Articolo 33. Luoghi ed elementi identitari</b></p>	
<p><i>Luoghi ed elementi identitari costituenti patrimonio storico-culturale e architettonico, nonché luoghi la cui immagine è ritenuta di particolare valore simbolico nella percezione sociale.</i></p>	
<p><b>SITI UNESCO</b></p>	
<p>Comprende i Siti (<i>core zone</i>) e le relative aree esterne di protezione (<i>buffer zone</i>) inseriti nella lista del Patrimonio mondiale dell'Unesco:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Residenze Sabaude (Tavv. P4 e P5);</li> <li>- Sacri Monti (Tavv. P4 e P5);</li> <li>- Paesaggi vitivinicoli del Piemonte: Langhe-Roero e Monferrato (Tavv. P5 e P6);</li> <li>- Siti palafitticoli (Tav. P5).</li> </ul>	
<p><b>Direttive</b></p> <p><i>comma 4</i></p> <p>Nei Siti (<i>core zone</i>) e nelle relative aree esterne di protezione (<i>buffer zone</i>), di cui al comma 2, lettera a., i piani locali, in coerenza con i relativi piani di gestione, specificano la disciplina relativa agli interventi di trasformazione, prevedendo una normativa di dettaglio che garantisca la tutela delle visuali dalla <i>buffer zone</i> alla <i>core zone</i> e viceversa, nonché assicurino la conservazione e la valorizzazione degli elementi del paesaggio rurale e naturale, delle tipologie edilizie, delle tecniche costruttive, dei materiali, degli altri caratteri tipizzanti che connotano il patrimonio costruito con particolare riferimento alle modalità di realizzazione degli interventi di recupero e delle eventuali nuove costruzioni e infrastrutture.</p>	<p>Aspetto non presente sul territorio comunale.</p> <p><b>Il PPR non individua sul territorio comunale luoghi ed elementi identitari costituenti patrimonio storico-culturale e architettonico, nonché luoghi la cui immagine è ritenuta di particolare valore simbolico nella percezione sociale.</b></p>
<p><b>Prescrizioni</b></p> <p><i>comma 5</i></p> <p>All'interno dei Siti (<i>core zone</i>) di cui al comma 2, lettera a., punti I e II:</p> <p>a. gli eventuali interventi edilizi o di realizzazione delle infrastrutture sono finalizzati alla conservazione, valorizzazione e fruizione del sito; quelli eccedenti il restauro e risanamento conservativo sono subordinati alla predisposizione di studi e analisi estesi a un contesto paesaggistico adeguato, ai fini della verifica della loro compatibilità paesaggistica e ambientale anche con riferimento alla tutela delle visuali di cui al comma 4; tale verifica deve trovare puntuale ed esplicito riscontro negli elaborati progettuali che devono riportare contenuti analoghi a quelli previsti dalla relazione paesaggistica di cui al DPCM 12 dicembre 2005, ancorché gli interventi non siano ricompresi in ambiti tutelati ai sensi della Parte Terza del Codice;</p> <p>b. in assenza di un progetto unitario che disciplini le caratteristiche dimensionali e di aspetto estetico della cartellonistica, da adottarsi d'intesa tra la Regione e il Ministero entro 24 mesi dall'approvazione del Ppr, non è consentita la posa in opera di cartelli pubblicitari e di ogni altra simile attrezzatura, qualora comprometta la percezione dei luoghi; sono fatte salve le installazioni previste dalla normativa in materia di circolazione stradale e le indicazioni strettamente necessarie ai fini della fruibilità culturale e dei servizi pubblici essenziali.</p> <p><i>comma 6</i></p>	<p>Aspetto non presente sul territorio comunale.</p> <p><b>Il PPR non individua sul territorio comunale luoghi ed elementi identitari costituenti patrimonio storico-culturale e architettonico, nonché luoghi la cui immagine è ritenuta di particolare valore simbolico nella percezione sociale.</b></p>

<p>Nei Siti (<i>core zone</i>) e nelle relative aree esterne di protezione (<i>buffer zone</i>) di cui al comma 2, lettera a., punto III, in aggiunta a quanto previsto dalle norme del Ppr, si rimanda ai contenuti delle Linee guida operative approvate dalla Giunta regionale con DGR n. 26-2131 del 21 settembre 2015, come riferimento per gli strumenti urbanistici ed edilizi dei comuni ricadenti in tali ambiti, allo scopo di consolidare la rete di tutela esistente, e finalizzate a:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>mantenere l'uso agrario e in particolare vitivinicolo del territorio, in continuità con la tradizione storica culturale locale;</li> <li>tutelare i luoghi del vino, quali i vigneti, i manufatti legati alla coltivazione e produzione viticola e alla vinificazione (cascine, <i>ciabot</i>, cantine, ecc.), i luoghi e gli spazi pubblici per la commercializzazione dell'uva e del vino;</li> <li>conservare e valorizzare il patrimonio edilizio storico, rurale e urbano, e le trame insediative;</li> <li>tutelare i siti e i contesti di valore scenico ed estetico e le visuali, con particolare attenzione ai rapporti visivi fra <i>buffer zone</i> e <i>core zone</i> e alla conservazione dei profili paesaggistici e delle linee di crinale collinari;</li> <li>mantenere l'immagine articolata e plurale del paesaggio vitivinicolo piemontese;</li> <li>garantire un alto livello qualitativo degli interventi edilizi;</li> <li>riqualificare e valorizzare le aree compromesse, mitigando gli elementi di detrazione visiva, con particolare attenzione alla valorizzazione degli assi viari di accesso alla <i>core zone</i>.</li> </ol>	
<p><b><u>TENIMENTI STORICI DELL'ORDINE MAURIZIANO</u></b></p>	
<p><i>Tenimenti storici dell'Ordine Mauriziano (nella Tav. P2 sono rappresentati i tenimenti sottoposti a dichiarazione di notevole interesse pubblico, nella Tav. P4 gli altri tenimenti all'interno dei sistemi paesaggistici rurali di significativa varietà e specificità).</i></p>	
<p><b><u>Direttive</u></b></p> <p><i>comma 12</i></p> <p>I piani locali in merito ai Tenimenti storici di cui al comma 9, in aggiunta a quanto previsto dall'articolo 32, comma 4, provvedono a:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>mantenere la destinazione d'uso agricola e finalizzare gli interventi prioritariamente al recupero degli edifici dismessi o sotto utilizzati esistenti; in caso di nuove edificazioni non altrimenti localizzabili, ivi comprese le opere d'interesse pubblico, la progettazione deve garantire il corretto inserimento di tali interventi nel contesto di riferimento;</li> <li>salvaguardare la trama agricola costituita dal sistema irriguo, dal sistema dei pozzi, dalle sorgenti, dalla viabilità minore e dalle formazioni lineari e conservare il sistema insediativo storico salvaguardando il rapporto tra organismi edilizi e altri elementi strutturanti morfologicamente il territorio, quali, ad esempio, le recinzioni storiche e le alberature diffuse (isolate, a gruppi, a filari, a macchia); eventuali indispensabili interventi necessari per lo svolgimento delle attività agricole devono mantenere, per quanto possibile, la leggibilità della trama storica, prevedendo interventi di mitigazione e compensazione paesaggistica;</li> <li>tutelare le cascate storicamente appartenenti all'Ordine Mauriziano, da individuare come beni aventi valore storico documentario da salvaguardare ai sensi dell'articolo 24 della l.r. 56/1977;</li> <li>incentivare la formazione di appositi corridoi ecologici, nel caso in cui tali aree si trovino in prossimità di zone periurbane ai margini degli insediamenti esistenti.</li> </ol>	<p>Aspetto non presente sul territorio comunale <b>poiché il PPR non individua sul territorio comunale tenimenti sottoposti a dichiarazione di notevole interesse pubblico.</b></p> <p><b>Non si è a conoscenza di altri tenimenti all'interno di sistemi paesaggistici rurali di significativa varietà e specificità la cui individuazione, a ovest della Strada Provinciale Saluzzo-Cuneo, nei pressi della loc. San Chiaffredo e nei territori dei vicini comuni di Centallo e Tarantasca conferma l'assenza di interazioni con l'area in esame.</b></p>
<p><b><u>Prescrizioni</u></b></p> <p><i>comma 13</i></p>	<p>Aspetto non presente sul territorio comunale <b>poiché il PPR non individua sul territorio comunale tenimenti</b></p>

<p>Per i Tenimenti storici di cui al comma 8, a seguito della dichiarazione di notevole interesse pubblico ai sensi dell'articolo 136, comma 1, lettera c. del Codice, vigono le prescrizioni d'uso contenute nella dichiarazione stessa, volte ad assicurare la conservazione dei valori espressi dal bene oggetto della tutela, come riportate nella DGR n. 37-227 del 4 agosto 2014.</p>	<p><b>sottoposti a dichiarazione di notevole interesse pubblico.</b>  <b>Non si è a conoscenza di altri tenimenti all'interno di sistemi paesaggistici rurali di significativa varietà e specificità la cui individuazione, a ovest della Strada Provinciale Saluzzo-Cuneo, nei pressi della loc. San Chiaffredo e nei territori dei vicini comuni di Centallo e Tarantasca conferma l'assenza di interazioni con l'area in esame.</b></p>
<p><b><u>USI CIVICI</u></b></p> <p><i>Le zone gravate da usi civici, tutelate ai sensi dell'art. 142 lett. h. del d.lgs. 42/2004 (Tav. P2).</i></p>	
<p><b><u>Direttive</u></b></p> <p><i>comma 17</i>  Per le aree di cui al comma 14 i piani territoriali provinciali e i piani locali prevedono il mantenimento delle caratteristiche dei beni, in quanto testimonianza storica di gestione territoriale che ha determinato assetti unici e riconoscibili nel paesaggio.</p>	<p>Aspetto non presente in prossimità dell'area di intervento o comunque privo di interazioni con la stessa.  <b>Dall'esame della cartografia di PRGC e della Tav. P2 del PPR non emerge la presenza di aree gravate da vincolo di uso civico in prossimità dell'intervento.</b></p>
<p><b><u>Prescrizioni</u></b></p> <p><i>comma 19</i>  Nell'ambito delle procedure di sdemanializzazione dei terreni gravati da uso civico, per i quali la cessazione della destinazione perpetua a favore della collettività incide sulla permanenza della tutela paesaggistica facendo venir meno un presupposto essenziale per il loro inserimento nella categoria di cui all'articolo 142, comma 1, lettera h. del Codice, deve essere verificata la sussistenza dell'interesse paesaggistico; se tale interesse sussiste, qualora la zona non sia già gravata da altre specifiche tutele paesaggistiche, si avvia la procedura per la dichiarazione di notevole interesse pubblico del territorio interessato.</p>	<p>Aspetto non presente in prossimità dell'area di intervento o comunque privo di interazioni con la stessa.  <b>Dall'esame della cartografia di PRGC e della Tav. P2 del PPR non emerge la presenza di aree gravate da vincolo di uso civico in prossimità dell'intervento.</b></p>
<p><b>Articolo 34. Disciplina generale delle componenti morfologico-insediative</b></p> <p><i>Le componenti morfologico insediative sono rappresentate nella Tav. P4 e normate nello specifico negli articoli dal 35 al 40. Sono descritte puntualmente nel capitolo 2.4 della Relazione illustrativa del Ppr.</i></p> <p><i>Nella Tav. P4 sono rappresentati anche</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- porte urbane (tema puntuale contenente 585 elementi suddivisi in porte critiche e di valore);</li> <li>- varchi tra aree edificate (tema lineare presente in maniera uniforme su tutto il territorio regionale);</li> <li>- elementi strutturanti i bordi urbani (tema lineare che rappresenta conche, conoidi, crinali, lungofiume, lungolago, orli pedemontani e di terrazzo)</li> </ul>	
<p><b><u>Indirizzi</u></b></p> <p><i>comma 4</i>  Gli strumenti della pianificazione ai vari livelli stabiliscono, in accordo con le disposizioni contenute nel Piano territoriale regionale, indicazioni finalizzate a:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. garantire la permanenza degli aspetti peculiari che contraddistinguono i diversi sistemi insediativi, con particolare riferimento agli aspetti di cui al comma 7;</li> <li>b. favorire la tutela, la salvaguardia e la valorizzazione dei contesti urbani consolidati;</li> <li>c. garantire la riqualificazione e il completamento delle attrezzature al servizio dei tessuti urbani discontinui, con particolare riferimento alla qualità degli spazi verdi e alla definizione dei bordi urbani;</li> <li>d. contrastare il fenomeno della dispersione insediativa, contenendo il consumo e l'impermeabilizzazione del suolo, favorendo il completamento dei tessuti urbani esistenti e</li> </ol>	<p>Aspetto non presente in prossimità dell'area di intervento o comunque privo di interazioni con la stessa.</p> <p><b>La Tav. P4.17 del PPR evidenzia nell'intorno dall'area in esame la presenza di componenti morfologico insediative da valorizzare e riqualificare:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- aree a dispersione insediativa prevalentemente residenziale (art. 38 N.T.A. PPR);</li> <li>aree a dispersione insediativa prevalentemente specialistica (art. 38 N.T.A. PPR).</li> </ul> <p><b>Individua inoltre nella vicina loc. San Vitale:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sistemi di nuclei rurali di pianura (art. 40 N.T.A. PPR).</li> </ul>

<p>inibendo la creazione di nuovi nuclei separati dai contesti già edificati;</p> <p>e. contenere, mitigare e compensare gli impatti sul paesaggio derivanti dalla realizzazione di infrastrutture e di strutture specialistiche al servizio della produzione e della distribuzione;</p> <p>f. garantire la tutela, la salvaguardia e la valorizzazione del paesaggio agrario caratterizzato dalla presenza di insediamenti rurali, nonché il recupero delle aree agricole in stato di abbandono e la valorizzazione delle aree agricole ancora vitali.</p> <p><i>comma 5</i> I piani locali provvedono altresì negli ambiti già edificati caratterizzati da gravi situazioni di compromissione edilizia e urbanistica, con particolare riferimento alle aree di cui agli articoli 35, 36 e 37, a disciplinare eventuali processi di rigenerazione e trasformazione urbana finalizzati alla sostituzione, riuso e riqualificazione dell'ambiente costruito e degli spazi pubblici, in un'ottica di sostenibilità ambientale, di contenimento del consumo di suolo, di valorizzazione paesaggistica e architettonica del contesto, di innalzamento del potenziale ecologico-ambientale.</p>	
<p><b>Direttive</b></p> <p><i>comma 6</i> I piani locali provvedono a rendere coerenti con i contenuti del Ppr le proprie previsioni e disposizioni normative relative alle diverse morfologie insediative.</p> <p><i>comma 7</i> I piani locali per gli interventi di completamento e di sviluppo urbanistico, salvo specifiche indicazioni inserite nell'Allegato B alle presenti norme:</p> <p>a. analizzano l'evoluzione storica dell'urbanizzato, anche sulla base delle carte IGM a partire dalla serie 1881-1924 della Carta Topografica d'Italia, al fine di assicurare la coerenza con il modello insediativo storicamente consolidato;</p> <p>b. ne disciplinano l'ammissibilità anche con riferimento ai seguenti aspetti, in particolare ove segnalati nella Tavola P4:</p> <p>I. le porte urbane, ambiti di ingresso alle parti compatte o centrali del tessuto urbano lungo assi di penetrazione, per le quali vanno valorizzati gli spazi e gli elementi esistenti (eventuali viali alberati, cortine edificate, ecc.) o formati nuovi spazi di filtro tra interno ed esterno, con una progettazione unitaria che metta in luce i caratteri delle preesistenze;</p> <p>II. i bordi urbani, intesi come elementi o fasce che definiscono i confini dell'edificato (fronti edificati, crinali, conche, conoidi, terrazzi, lungofiume, lungolago e pedemonte), da consolidare in relazione alle morfologie disciplinate agli articoli dal 35 al 38, attraverso un disegno del profilo urbano riconoscibile e congruente con gli aspetti storici, geomorfologici o naturali strutturanti l'insediamento;</p> <p>III. i varchi, intesi come spazi liberi tra aree edificate, per i quali devono essere evitati interventi che agevolino la formazione o il prolungamento di aggregazioni lineari lungo-strada, tali da saldare fra loro diverse morfologie insediative o, comunque, da ridurre i varchi tra aree edificate, soprattutto ove funzionali alla continuità ecosistemica e paesaggistica di cui all'articolo 42.</p>	<p>Aspetto non presente in prossimità dell'area di intervento o comunque privo di interazioni con la stessa.</p> <p><b>La Tav. P4.17 del PPR evidenzia nell'intorno dall'area in esame la presenza di componenti morfologico insediative da valorizzare e riqualificare:</b></p> <p>- aree a dispersione insediativa prevalentemente residenziale (art. 38 N.T.A. PPR);</p> <p>aree a dispersione insediativa prevalentemente specialistica (art. 38 N.T.A. PPR).</p> <p><b>Individua inoltre nella vicina loc. San Vitale:</b></p> <p>- sistemi di nuclei rurali di pianura (art. 40 N.T.A. PPR).</p>
<b>Articolo 35. Aree urbane consolidate (m.i. 1, 2, 3)</b>	
<p><i>m.i. 1: morfologie insediative urbane consolidate dei centri maggiori (prevalentemente nel centro in zone densamente costruite);</i>  <i>m.i. 2: morfologie insediative urbane consolidate dei centri minori (prevalentemente nel centro in zone densamente costruite);</i>  <i>m.i.3: tessuti urbani esterni ai centri (costituito da zone compiutamente urbanizzate in continuum con m.i. 1 o 2.)</i></p>	
<p><b>Indirizzi</b></p>	<p>Aspetto non presente in prossimità dell'area di intervento o comunque privo di interazioni con la stessa.</p>

<p><i>comma 3</i> I piani locali garantiscono, anche in coerenza con l'articolo 24, comma 5:</p> <p>a. il potenziamento degli spazi a verde e delle loro connessioni con elementi vegetali esistenti, nonché il miglioramento della fruizione anche attraverso sistemi di mobilità sostenibile e di regolazione dell'accessibilità;</p> <p>b. il potenziamento della rete degli spazi pubblici, a partire da quelli riconosciuti storicamente, anche con la riorganizzazione del sistema dei servizi, delle funzioni centrali e dei luoghi destinati all'incontro, con il coinvolgimento delle aree verdi, la formazione di fronti e di segni di rilevanza urbana.</p> <p><i>comma 4</i> I piani locali disciplinano, con riferimento ai tessuti urbani esterni ai centri (m.i. 3), eventuali processi di rigenerazione urbana di cui all'articolo 34 comma 5.</p>	<p><b>L'area di intervento è completamente isolata nella campagna buschese, lontana da aree urbanizzate e priva di interazioni con tessuti urbani consolidati.</b></p>
<p><b>Direttive</b></p> <p><i>comma 5</i> a. I piani locali garantiscono il mantenimento e la valorizzazione del disegno originario d'impianto e degli elementi edilizi caratterizzanti, con particolare riferimento alle parti di città precedenti al 1950 connotate da trasformazioni urbanistiche a progetto unitario. (...)</p>	<p>Aspetto non presente in prossimità dell'area di intervento o comunque privo di interazioni con la stessa. <b>L'area di intervento è completamente isolata nella campagna buschese, lontana da aree urbanizzate e priva di interazioni con tessuti urbani consolidati.</b></p>
<p><b>Articolo 36. Tessuti discontinui suburbani (m.i. 4)</b></p>	
<p><i>Tessuti discontinui suburbani (zone di estesa urbanizzazione in rapida evoluzione, ma non con continuità e compattezza paragonabili a quelle urbane, assetto costruito urbanizzato frammisto ad aree libere interstiziali o ad inserti di morfologie insediative specialistiche)</i></p>	
<p><b>Indirizzi</b></p> <p><i>comma 3</i> I piani locali garantiscono:</p> <p>a. la definizione e il rafforzamento dei bordi dell'insediamento con potenziamento dell'identità urbana attraverso il disegno di insieme del fronte costruito e delle eventuali infrastrutture adiacenti;</p> <p>b. il potenziamento della riconoscibilità e dell'identità di immagine dei fronti urbani, con particolare riferimento a quelli di maggiore fruibilità dagli assi di ingresso, con piani di riqualificazione e progetti riferiti alle "porte urbane" segnalate e alla sistemazione delle aree di margine interessate dalle nuove circonvallazioni e tangenziali, attraverso il ridisegno dei "retri urbani" messi in luce dai nuovi tracciati viari;</p> <p>c. l'integrazione e la qualificazione dello spazio pubblico, da connettere in sistema continuo fruibile, anche con piste ciclo-pedonali, al sistema del verde.</p>	<p>Aspetto non presente in prossimità dell'area di intervento o comunque privo di interazioni con la stessa. <b>L'area di intervento è completamente isolata nella campagna buschese, lontana da aree urbanizzate e priva di interazioni con tessuti urbani discontinui, riscontrabili nel tratto di strada provinciale tra Busca e San Chiaffredo.</b></p>
<p><b>Direttive</b></p> <p><i>comma 5</i> Nelle aree di cui al comma 1 i piani locali stabiliscono disposizioni atte a conseguire:</p> <p>a. il completamento dei tessuti discontinui con formazione di isolati compiuti, concentrando in tali aree gli sviluppi insediativi necessari per soddisfare il fabbisogno di nuova residenza, compatibilmente con i caratteri distintivi dei luoghi (geomorfologici e vegetazionali), evitando il consumo di suolo in aree aperte e rurali, potenziando l'integrazione con gli ambiti urbani consolidati.</p> <p>b. la configurazione di sistemi di aree fruibili, a verde alberato, con funzione anche di connettività ambientale nei confronti dei parchi urbani, da ricreare mantenendo la maggior parte delle aree libere residuali inglobate nelle aree costruite;</p> <p>c. il mantenimento delle tracce dell'insediamento storico, soprattutto nel caso di impianti produttivi, agricoli o industriali, e delle relative infrastrutture;</p>	<p>Aspetto non presente in prossimità dell'area di intervento o comunque privo di interazioni con la stessa. <b>L'area di intervento è completamente isolata nella campagna buschese, lontana da aree urbanizzate e priva di interazioni con tessuti urbani discontinui, riscontrabili nel tratto di strada provinciale tra Busca e San Chiaffredo.</b></p>

<p>d. la ricucitura del tessuto edilizio esistente, prevedendo adeguati criteri per la progettazione degli interventi, nonché la definizione di misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale;</p> <p>e. la valorizzazione dei sistemi di ville di cui all'articolo 26 presenti all'interno dell'area;</p> <p>f. eventuali processi di rigenerazione urbana di cui all'articolo 34, comma 5.</p>	
<b>Articolo 37. Insediamenti specialistici organizzati (m.i. 5)</b>	
<p><i>Insediamenti specialistici organizzati (aree urbanizzate per usi non residenziali). Originati prevalentemente ex novo a margine degli insediamenti urbani compatti, connesse al resto del territorio solo attraverso allacci infrastrutturali.</i></p>	
<p><b><u>Direttive</u></b></p> <p><i>comma 4</i> Per le aree di cui al comma 1 i piani territoriali provinciali e i piani locali stabiliscono disposizioni, tenendo conto dei seguenti criteri:</p> <p>a. sono ammissibili interventi di riuso, completamento e ampliamento in misura non eccedente al 20% della superficie utile lorda preesistente all'adozione del Ppr oppure, se in misura maggiore, subordinatamente alle seguenti condizioni:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>I. siano ricompresi in progetti estesi alla preesistenza e volti al perseguimento degli obiettivi di cui al comma 2;</li> <li>II. rientrino in un ridisegno complessivo dei margini, degli spazi pubblici, delle connessioni con il sistema viario, del verde e delle opere di urbanizzazione in genere, indirizzato a una maggiore continuità con i contesti urbani o rurali, alla conservazione dei varchi, nonché al contenimento e alla mitigazione degli impatti;</li> </ol> <p>b. eventuali nuove aree per insediamenti specialistici possono essere previste dai piani territoriali provinciali e dai piani locali, in funzione dell'area di influenza, localizzate prioritariamente all'esterno dei beni paesaggistici e in modo da non pregiudicare la salvaguardia delle componenti tutelate ai sensi delle presenti norme, e tali da rispettare le seguenti condizioni:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>I. sia dimostrata l'impossibilità di provvedere al reperimento delle superfici necessarie attraverso il riordino, il completamento e la densificazione dell'esistente;</li> <li>II. non interferiscano con i varchi, con i corridoi di connessione ecologica o con aree di particolare capacità d'uso o pregio per le coltivazioni tipiche, di cui agli articoli 20, 32 e 42;</li> <li>III. non determinino la necessità, se non marginale, di nuove infrastrutture o incrementi della frammentazione ecosistemica e paesaggistica;</li> <li>IV. sia prevista la contestuale realizzazione di adeguate aree di verde pubblico o a uso pubblico, per mitigare o compensare gli impatti paesaggistici ed ambientali.</li> </ol> <p><i>comma 5</i> Ai fini del recupero e della riqualificazione delle aree produttive costituiscono riferimento per la progettazione degli interventi le linee guida per le Aree produttive ecologicamente attrezzate (Apea), adottate con DGR 28 luglio 2009, n. 30-11858.</p> <p><i>comma 6</i> I piani locali possono prevedere la riconversione degli insediamenti specialistici organizzati mediante i processi di rigenerazione urbana di cui agli articoli 34 comma 5.</p>	<p>Aspetto non presente in prossimità dell'area di intervento o comunque privo di interazioni con la stessa.</p> <p><b>L'area di intervento è completamente isolata nella campagna buschese, lontana da aree urbanizzate e priva di interazioni con insediamenti specialistici organizzati, riscontrabili nel tratto di strada provinciale tra Busca e San Chiaffredo (loc. Roata Raffa).</b></p>
<b>Articolo 38. Aree di dispersione insediativa (m.i. 6,7)</b>	
<p><i>Aree rurali investite da processi di dispersione insediativa extra agricola:</i></p> <p><i>m.i. 6: prevalentemente residenziale (zone a bassa densità ad uso prevalentemente abitativo);</i></p> <p><i>m.i. 7: prevalentemente specialistica (zone a bassa densità ad uso prevalentemente misto, con alternanza di residenze e capannoni).</i></p> <p><i>Aree in cui sul preesistente insediamento rurale connesso all'uso agricolo prevalgono altri modelli insediativi con recenti e intense dinamiche di crescita.</i></p>	

<p><b>Direttive</b></p> <p><i>comma 3</i> I piani locali, in relazione alle specificità dei territori interessati, verificano e precisano la delimitazione delle morfologie di cui al comma 1, al fine di mantenerne e promuoverne la destinazione agricola prevalente; all'interno di queste individuano altresì le aree marginali irreversibilmente compromesse, per le quali i caratteri ambientali e paesaggistici siano stati strutturalmente modificati rispetto a quelli della preesistente matrice rurale.</p> <p><i>comma 4</i> Entro le aree di cui al comma 1 i piani locali definiscono previsioni e normative finalizzate a garantire che:</p> <p>a. eventuali interventi insediativi, a eccezione di quelli connessi allo svolgimento delle attività agricole, non interessino le aree caratterizzate da elevata produttività e pregio agronomico di cui all'articolo 20, biopermeabilità di cui all'articolo 19 e valenza percettivo-identitaria, paesaggistica o culturale di cui agli articoli 30, 32 e 33, ovvero le aree libere residue interessanti ai fini della realizzazione della rete ecologica di cui all'articolo 42, e si concentrino nelle aree irreversibilmente compromesse di cui al comma 3;</p> <p>b. possano essere ammessi, oltre a interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, solo i completamenti realizzabili nelle aree interstiziali all'interno o a margine di contesti già edificati, se finalizzati alla definizione di margini e bordi di separazione tra aree libere e aree costruite;</p> <p>c. gli interventi consentiti mirino alla riqualificazione del contesto, privilegiando allineamenti finalizzati al riordino degli insediamenti e l'uso di caratteri tipologici coerenti con l'ambiente e il paesaggio circostante, nonché alla conservazione e valorizzazione dei sistemi di ville di cui all'articolo 26; la progettazione sia urbanistica sia edilizia deve inoltre tenere conto di quanto indicato dagli specifici indirizzi per la qualità paesaggistica predisposti dalla Giunta regionale;</p> <p>d. siano favoriti gli interventi di riconversione verso utilizzi agricoli di aree ed edifici con diversa destinazione d'uso.</p>	<p>Aspetto non presente in prossimità dell'area di intervento o comunque privo di interazioni con la stessa.</p> <p><b>L'area di intervento è completamente isolata nella campagna buschese, lontana da aree urbanizzate e priva di interazioni con aree di dispersione insediativa, riscontrabili nel tratto di strada provinciale tra Busca e San Chiaffredo e in loc. San Barnaba.</b></p>
<p><b>Articolo 39. "Insule" specializzate e complessi infrastrutturali</b> (m.i. 8, 9)</p>	
<p><i>m.i. 8: "insule" specializzate (tema areale che contiene: aree militari o carcerarie; principali aree estrattive e minerarie; complessi ospedalieri; piste motoristiche, impianti da golf e altri impianti sportivi, campeggi, grandi strutture commerciali, grandi vivai, parchi tematici e cimiteri di estesa dimensione o esterni all'urbanizzato; depuratori, discariche, impianti speciali, attrezzature produttive speciali e raffinerie); Aree specializzate per grandi attrezzature, recintate, isolate dal resto dei territori.</i></p>	
<p><i>m.i. 9: complessi infrastrutturali (tema areale costituito da: gli svincoli autostradali; nodi e i grandi piazzali di deposito ferroviario; aree e impianti per la logistica, l'interscambio, i depositi e lo stoccaggio delle merci; principali impianti per la produzione di energia; reti di trasporto internazionale e nazionale; principali aeroporti e relative pertinenze). Aree di grandi dimensioni interessate da sistemi infrastrutturali, lineari o puntuali o da attrezzature poco costruite (anche discariche, bonifiche..)</i></p>	
<p><b>Indirizzi</b></p> <p><i>comma 3</i> Per le aree di cui al comma 1, i piani settoriali, i piani territoriali provinciali e i piani locali disciplinano gli interventi secondo le seguenti priorità:</p> <p>a. limitare le interferenze dei nuovi insediamenti sui beni paesaggistici e sulle componenti di maggior pregio o sensibilità;</p> <p>b. privilegiare il recupero e il riuso delle strutture, delle infrastrutture, degli impianti, degli edifici e dei manufatti dismessi o sottoutilizzati;</p> <p>c. razionalizzare la localizzazione dei nuovi insediamenti necessari, in modo da consentire l'utilizzo comune di servizi e infrastrutture e l'attivazione di rapporti di complementarietà e di sinergia, nonché da limitare il frazionamento dei contesti rurali e l'interferenza con le attività agricole;</p> <p>d. definire i requisiti e le modalità attuative, con riferimento al contenimento del consumo di suolo, ai rapporti con il contesto</p>	<p><del>Aspetto non presente sul territorio comunale.</del></p> <p><b>Il PPR individua una "insula" specializzata nella Tav. P4.17 nel complesso motoristico della pista per go-Kart di loc. San Barnaba.</b></p> <p><b>La distanza dall'area di intervento impedisce ogni interazione di carattere paesaggistico o percettivo, sia positiva che negativa.</b></p>

<p>paesaggistico e urbano, all'uso delle risorse idriche, al risparmio energetico, all'accessibilità con mezzi pubblici.</p>	
<p><b>Direttive</b></p> <p><i>comma 5</i> In coerenza con quanto previsto al comma 3, eventuali ampliamenti o nuove aree per funzioni specializzate o lo sviluppo di nodi infrastrutturali di interesse regionale devono privilegiare:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>localizzazioni nei contesti degradati, anche segnalati nel Ppr come aree di criticità, purché ricompresi all'interno di progetti di riqualificazione urbanistica ed edilizia dei siti;</li> <li>scelte localizzative finalizzate al conseguimento degli obiettivi di cui al comma 2 e subordinate alla realizzazione delle necessarie mitigazioni e compensazioni.</li> </ol> <p><i>comma 6</i> Al termine dell'attività di produzione di energia da fonti rinnovabili, le aree agricole sono restituite all'uso agricolo; gli enti locali disciplinano tale fattispecie all'interno dei propri strumenti di pianificazione.</p> <p><i>comma 7</i> I piani settoriali e locali disciplinano il recupero delle aree estrattive e minerarie in modo tale da mitigare l'impatto prodotto dall'attività produttiva ripristinando, quando possibile, le condizioni originarie dell'area tramite interventi di rinaturalizzazione e ripristino morfologico e vegetativo.</p>	<p><del>Aspetto non presente sul territorio comunale.</del> <b>Il PPR individua una "insula" specializzata nella Tav. P4.17 nel complesso motoristico della pista per go-Kart di loc. San Barnaba.</b> <b>La distanza dall'area di intervento impedisce ogni interazione di carattere paesaggistico o percettivo, sia positiva che negativa.</b></p>
<p><b>Articolo 40. Insedimenti rurali</b> (m.i. 10, 11, 12, 13, 14, 15)</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- m.i. 10 aree rurali di pianura o collina (tema areale costituito da ampie zone rurali);</li> <li>- m.i. 11 sistemi di nuclei rurali di pianura, collina e bassa montagna (tema areale costituito da piccoli nuclei);</li> <li>- m.i. 12 villaggi di montagna (tema areale costituito da piccoli nuclei montani);</li> <li>- m.i. 13 aree rurali di montagna o collina con edificazione rada e dispersa (tema areale costituito da ampie zone rurali);</li> <li>- m.i. 14 aree rurali di pianura (tema areale costituito da ampie zone rurali);</li> <li>- m.i. 15 alpeggi e insediamenti rurali d'alta quota (tema areale, non coprente, a macchia di leopardo situato in montagna, in particolare nella zona del VCO).</li> </ul>	
<p><b>Direttive</b></p> <p><i>comma 5</i> Entro le aree di cui al presente articolo la pianificazione settoriale (lettere b., e.), territoriale provinciale (lettere f., g., h.) e locale (lettere a., b., c., d., f., g., h.) stabilisce normative atte a:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>disciplinare gli interventi edilizi e infrastrutturali in modo da favorire il riuso e il recupero del patrimonio rurale esistente, con particolare riguardo per gli edifici, le infrastrutture e le sistemazioni di interesse storico, culturale, documentario;</li> <li>collegare gli interventi edilizi e infrastrutturali alla manutenzione o al ripristino dei manufatti e delle sistemazioni di valenza ecologica e/o paesaggistica (bacini di irrigazione, filari arborei, siepi, pergolati, ecc.);</li> <li>contenere gli interventi di ampliamento e nuova edificazione non finalizzati al soddisfacimento delle esigenze espresse dalle attività agricole e a quelle a esse connesse, tenuto conto delle possibilità di recupero o riuso del patrimonio edilizio esistente e con i limiti di cui alla lettera g);</li> <li>disciplinare gli interventi edilizi in modo da assicurare la coerenza paesaggistica e culturale con i caratteri tradizionali degli edifici e del contesto;</li> <li>disciplinare, favorendone lo sviluppo, le attività agrituristiche e l'ospitalità diffusa, l'escursionismo e le altre attività ricreative a basso impatto ambientale;</li> <li>definire criteri per il recupero dei fabbricati non più utilizzati per attività agro-silvo-pastorali, in coerenza con quanto previsto dalla l.r. 9/2003;</li> <li>consentire la previsione di interventi eccedenti i limiti di cui al punto f. qualora vi sia l'impossibilità di reperire spazi e volumi idonei attraverso interventi di riqualificazione degli ambiti già edificati o parzialmente edificati, affrontando organicamente il</li> </ol>	<p>Aspetto presente sul territorio comunale ma privo di relazioni paesaggistiche con l'area oggetto di variante urbanistica. <b>L'area di intervento non è lontana dall'insediamento rurale di San Vitale, ma non emergono interazioni significative a valorizzare o a degradare l'insediamento rurale individuato dal PPR.</b></p>  <p style="text-align: center;"> <span style="margin-right: 200px;"><b>Area di intervento</b></span> <b>Fraz. San Vitale</b> </p>

complesso delle implicazioni progettuali sui contesti investiti; in tali casi gli interventi dovranno comunque non costituire la creazione di nuovi aggregati, ma garantire la continuità con il tessuto edilizio esistente e prevedere adeguati criteri progettuali, nonché la definizione di misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale;

- h.** consentire la previsione di interventi infrastrutturali di rilevante interesse pubblico solo a seguito di procedure di tipo concertativo (accordi di programma, accordi tra amministrazioni, procedure di copianificazione), ovvero se previsti all'interno di strumenti di programmazione regionale o di pianificazione territoriale di livello regionale o provinciale, che definiscano adeguati criteri per la progettazione degli interventi e misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale.

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

*Nella Tav. P4 sono rappresentati:*

- *elementi di criticità lineari (tema lineare: infrastrutture a terra - grandi strade, ferrovie, attrezzature -, infrastrutture aeree, sistemi arteriali lungo strada);*
- *elementi di criticità puntuali (tema puntuale costituito da 930 elementi suddivisi in: segni di attività impattanti, aggressive o dismesse - cave, discariche, ecc. -, perdita di fattori caratterizzanti per crescita urbanizzata).*

#### Direttive

##### comma 5

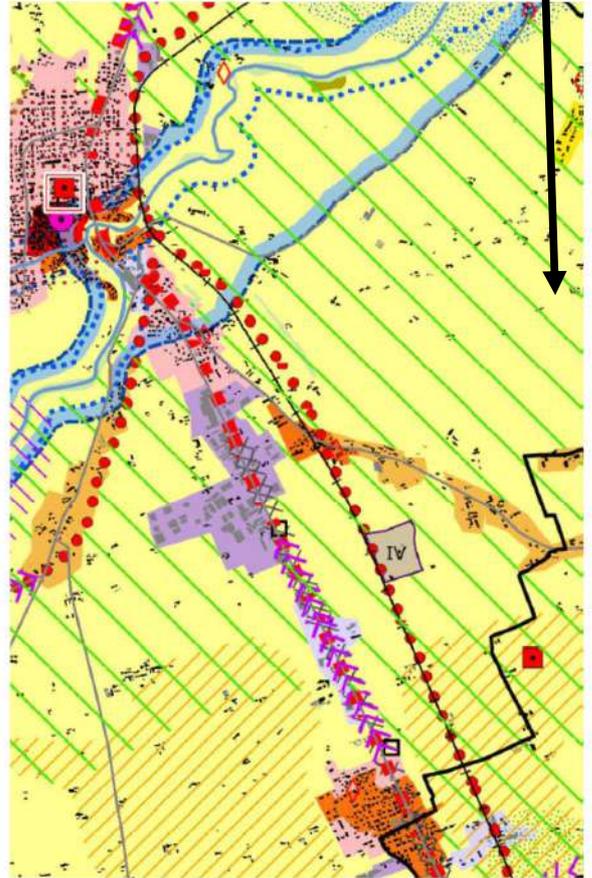
Al fine di assicurare la riqualificazione delle aree in cui ricadono gli elementi di criticità di cui al presente articolo i piani locali, in caso di edifici o infrastrutture dismesse o da rimodernare, subordinano ogni intervento di riuso o trasformazione eccedente quanto previsto dal DPR n. 380/2001, articolo 3, comma 1, lettere a., b., c., alla previa rimozione, o alla massima possibile mitigazione delle situazioni di degrado, di rischio e di compromissione e ne disciplinano, in funzione delle diverse situazioni, le modalità per l'attuazione.

##### comma 6

I piani settoriali e i piani locali, per quanto di rispettiva competenza, disciplinano le modalità di riqualificazione e riuso delle aree di cui al presente articolo, anche attraverso specifici progetti di riqualificazione, processi di rigenerazione urbana, misure, programmi e progetti unitari atti a consentire un riutilizzo appropriato del suolo impegnato dagli edifici e dalle infrastrutture dismesse, coerentemente con gli obiettivi di qualità paesaggistica di cui all'Allegato B delle presenti norme.

Aspetto non presente in prossimità dell'area di intervento o comunque privo di interazioni con la stessa.

**Area in esame**



**Aree caratterizzate da elementi critici e con detrazioni visive**

□ Elementi di criticità puntuali (art. 41)

XXXXXX Elementi di criticità lineari (art. 41)

**Il raffronto con l'estratto della tav. P4.17 del PPR evidenzia in maniera impietosa la grave situazione di degrado paesaggistico che caratterizza tutta la dorsale infrastrutturale della provinciale Busca-Cuneo ma anche l'assenza di interazioni con l'area in esame la cui trasformazione non può né peggiorare né valorizzare la situazione esistente.**

### Art. 42. Rete di connessione paesaggistica

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

#### Indirizzi

##### comma 8

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

##### comma 9

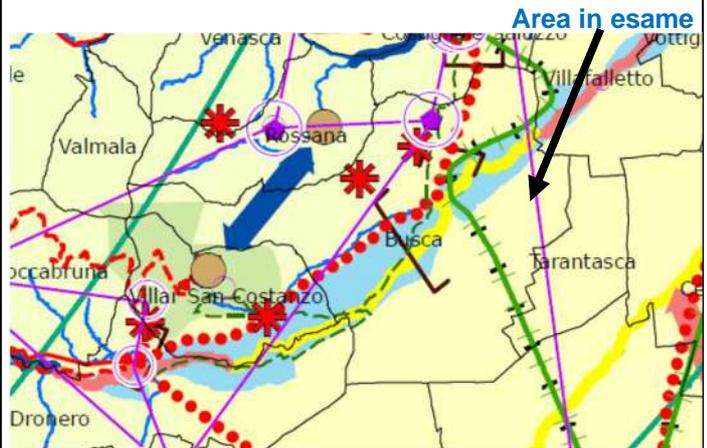
Gli enti locali assicurano l'accessibilità e la fruibilità della Rete con particolare riferimento agli elementi di cui ai commi 4 e 5 prevedendo, dove necessario, l'installazione di un'adeguata cartellonistica e di punti informativi.

##### comma 11

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

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

Aspetto presente sul territorio comunale ma privo di relazioni paesaggistiche con l'area oggetto di variante urbanistica a causa della distanza intercorrente.



#### Rete di fruizione

- Ferrovie "verdi"
- Greenways regionali
- Circuiti di interesse fruitivo
- Percorsi ciclo-pedonali
- Rete sentieristica
- Infrastrutture da riqualificare
- Infrastrutture da mitigare

#### Sistema delle mete di fruizione:

- Capisaldi del sistema fruitivo (Torino, principali, secondari)
- Accessi alle aree naturali
- Punti panoramici

Si evidenzia tuttavia che la completa schermatura dell'area di cava mediante siepi di arbusti e l'integrazione dei filari di alberi esistenti lungo le strade comunali, spesso transitate dai cicloturisti, mitigherà la percezione dell'impianto, unitamente alla rigida normativa urbanistica di attuazione che ne limiterà l'edificazione in termini di superficie coperta, altezze massime e durata.

## H) COMPATIBILITA' COL PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE

Il Piano Territoriale Provinciale, adottato con delibera del Consiglio Provinciale n. 52 in data 5.9.2005, è stato approvato dalla Regione Piemonte con provvedimento di Consiglio n. 241-8817 del 24.2.2009.

Va pertanto verificata la conformità della variante in esame rispetto allo strumento di pianificazione territoriale provinciale secondo le modalità descritte nelle "INDICAZIONI PROCEDURALI INERENTI L'ADEGUAMENTO DEI P.R.G.C. AL P.T.P. A SEGUITO DELL'APPROVAZIONE DELLA L.R. 3/2013 - Gestione del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale", pubblicato dalla Provincia di Cuneo.

La Provincia esprime il parere di compatibilità sugli strumenti urbanistici nei modi e nelle forme previsti dalla L.R. 56/77, come modificata dalla L.R. 3/2013.

Ai sensi dell'art. 1.8 delle norme i piani regolatori generali devono essere adeguati al piano territoriale Provinciale al momento della loro ordinaria revisione ai sensi del 1° comma, dell'art. 17 della L.R. 56/77 o in caso di variante generale ai sensi del 3° comma dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i. e comunque entro 7 anni dalla approvazione del P.T.P. stesso (marzo 2016).

Nessun adeguamento è richiesto ai piani comunali nel caso vengano attivate le restanti forme di variante previste dalla L.R. 56/77.

Indipendentemente dall'adeguamento complessivo della strumentazione urbanistica comunale al PTP stesso, esso risulta comunque strumento operante e vigente, secondo le modalità e le disposizioni normative in esso contenute, nei confronti di qualsiasi modificazione degli strumenti di pianificazione urbanistica comunale.

Gli argomenti delle varianti che non prevedono adeguamento, devono pertanto essere in ogni caso compatibili con le previsioni del P.T.P.

Gli obiettivi del piano territoriale, nei confronti dell'attività pianificatoria locale vengono esplicitati nelle norme, in particolare attraverso le previsioni del titolo II relative alla disciplina paesistica – ambientale (norme per boschi, laghi, corsi d'acqua, aree di crinale, vette, aree protette, rete natura 2000 e parchi, paesaggi agrari, beni culturali e centri storici) e del titolo III relative alla disciplina delle trasformazioni territoriali (limitazione consumo di suolo, patrimonio rurale, riqualificazione delle aree già urbanizzate, dimensionamento dei p.r.g e standard urbanistici, aree produttive, poli funzionali, infrastrutture).

*Articoli delle norme di particolare interesse per la compatibilità del P.R.G.C. con il P.t.p. e con la normativa sovraordinata.*

Alcune previsioni esplicitano gli **obiettivi del P.t.p.** (già indicati nel documento programmatico e nella restante documentazione di piano) con cui è opportuno confrontare le previsioni del P.r.g.c. in fase di **predisposizione di ogni variazione urbanistica**:

- Art. 2.2 - Boschi e Foreste – comma 2
- Art. 2.3 - Laghi e corsi d'acqua – comma 2 e parte comma 3
- Art. 2.9 - Aree di individuazione della rete Natura 2000 – parte comma 4 fino a "tendenze evolutive naturali"
- Art. 2.11 - Paesaggi agrari di interesse culturale – comma 1
- Art. 2.12 - Beni culturali – comma 1
- Art. 2.13 - Centri storici – comma 2
- Art. 2.14 - Beni culturali isolati – comma 3
- Art. 3.6 - Aree produttive di interesse sovracomunale – commi 1 e 2
- Art. 3.8 - Poli funzionali e Reti territoriali dei servizi – commi 3 e 4 e commi da 7 a 9
- Art. 3.9 - Dotazioni territoriali e standard urbanistici – comma 2
- Art. 3.10 - Infrastrutture per la mobilità e le comunicazioni – comma 1
- Art. 3.11 - Rete ferroviaria – commi 1 e 3
- Art. 3.12 - Rete autostradale – commi da 1 a 3 e comma 5
- Art. 3.13 - Rete stradale – comma 1, 3 e 4
- Art. 3.14 - Rete di fruizione escursionistica e sportiva – commi 1 e 3
- Art. 6.1 - Progetti, piani di settore e ricerche prioritarie
- Art. 6.2 - Sistema Informativo Territoriale e logistica del Piano – comma 5

### **Boschi e foreste (art. 2.2, c. 2 N.T.A. del P.T.P.)**

L'art. 2.2 c.2 delle N.T.A. del P.T.P. prescrive che:

*“2. Il P.T.P., seguendo le direttive in materia dettate dal P.T.R., tutela e valorizza il sistema forestale in relazione alla gestione della risorsa, alla prevenzione del dissesto e al consolidamento della rete ecologica provinciale secondo i seguenti obiettivi:*

*a) ottenimento di ecosistemi stabili, in equilibrio con le condizioni stagionali, al fine di conferire maggiore stabilità all'ambiente, cercando di ottenere un equilibrio ecocompatibile con le attività antropiche;*

*b) ricerca del miglior uso delle risorse forestali compatibilmente con la salvaguardia dell'ambiente in generale e dell'ecosistema bosco in particolare. La risorsa forestale viene intesa non solo come indirizzata alla funzione produttiva del bosco, ma anche alle funzioni protettive, di connessione ecologica e di fruizione turistico-ambientali;*

*c) valorizzazione delle produzioni locali, primarie e secondarie, legate alla presenza del bosco, al fine di rilanciare l'economia di aree marginali poste nelle zone montane e favorire il presidio del territorio da parte della popolazione locale;*

*d) il mantenimento o l'aumento della superficie boscata soprattutto in aree di pianura o collinari a forte intensificazione agricola.*

*e) nelle aree a specifica vocazione, in particolare per quanto riguarda gli interventi pubblici o effettuati con il sostegno pubblico, l'impiego preferenziale di essenze tartufigene.”*

La variante urbanistica in esame non interessa aree boscate, né comporta una riduzione di superficie rurale vocata alla destinazione forestale.

### **Laghi e corsi d'acqua (art. 2.3, c. 2-3/parte N.T.A. del P.T.P.)**

L'art. 2.3 c.2 e 3/parte delle N.T.A. del P.T.P. prescrive che:

*“2. Riconoscendo il ruolo che la morfologia geologica e vegetazionale dei corsi d'acqua e la dinamica fluviale svolgono all'interno dell'ecosistema ambientale, obiettivo perseguito dal P.T.P. è quello di garantire la tutela e il miglioramento della funzionalità dei corsi d'acqua perseguita attraverso un processo di rinaturazione degli stessi.*

*[...]*

*Negli ambiti di pertinenza fluviale [...] è prioritario mantenere e migliorare le condizioni di funzionalità idraulica ai fini principali dell'invaso e della laminazione delle piene e conservare e migliorare le caratteristiche naturali e ambientali del sistema fluviale.”*

Il raffronto con il PTP e in particolare con lo stralcio della “CARTA DEI CARATTERI TERRITORIALI E PAESAGGISTICI”, alle pagine precedenti, evidenzia la presenza di fasce fluviali relative al Fiume Maira molto distanti dall'area di intervento.

Le modifiche introdotte con la presente variante parziale non hanno incidenza sul corso d'acqua.

### **Aree di individuazione della rete Natura 2000 (art. 2.9, c. 4/parte N.T.A. del P.T.P.)**

L'art. 2.9 c.4/parte delle N.T.A. del P.T.P. prescrive che:

*4. Nelle aree di individuazione della Rete Natura sono consentiti gli interventi che non compromettono il raggiungimento degli obiettivi di tutela e che non ne alterino le caratteristiche naturalistico -ambientali e le tendenze evolutive naturali...”*

Si richiama altresì l'art. 2.8 c.1 delle N.T.A. del P.T.P. che recita:

*“1. Le aree comprese nel piano regionale delle aree protette sono soggette alla disciplina statale e regionale vigente e sono gestiti attraverso specifici piani di parco aventi valore di piani paesistici ed*

*urbanistici, che sostituiscono, all'interno dei perimetri già definiti, gli strumenti di pianificazione di qualsiasi livello."*

La Direttiva 92/43/CEE "Habitat" ha come obiettivo principale quello di promuovere il mantenimento della biodiversità, tenendo conto delle esigenze scientifiche, economiche, sociali, culturali e regionali; per far ciò è necessario designare le Zone Speciali di Conservazione (ZSC) al fine di realizzare una rete ecologica europea coerente denominata "Natura 2000". Queste aree, fino al termine del processo di identificazione e selezione, vengono identificate come proposti Siti di Importanza Comunitaria (SIC). La direttiva individua una lista di Habitat naturali (Allegato I) e di specie (piante, invertebrati, vertebrati con esclusione degli uccelli) di interesse comunitario (tra questi, gli elementi prioritari sono quelli a maggior grado di interesse). Per i primi, la distribuzione naturale è molto ridotta e vengono definiti di interesse se, a livello comunitario, rischiano di scomparire nella loro area di ripartizione naturale o se tale area è ridotta a seguito della loro regressione o se è intrinsecamente ristretta. Le aree umide rientrano in questa categoria.

Nella Direttiva 79/409/CEE "Uccelli" si trova chiaramente indicato il progetto da parte della Comunità Europea di tutelare le specie di uccelli ritenute indispensabili per il mantenimento degli equilibri biologici. Nel lungo periodo, l'obiettivo prefissato è quello di tutelare e gestire tutta l'avifauna selvatica dell'Unione Europea. Vengono qui suggerite delle misure di conservazione, quali l'istituzione di Zone di Protezione Speciali, il mantenimento e la sistemazione degli habitat situati all'interno o all'esterno delle zone di protezione, il ripristino dei biotopi distrutti e la creazione di nuovi biotopi (art.3, comma 2), come nel caso dell'Oasi Cicogne e Anatidi di Racconigi. Tali zone devono essere preservate da possibili cause di inquinamento e fattori che possano provocare deterioramento degli habitat in essi presenti (art.4, comma 4). La Direttiva riporta appendici, di cui l'Appendice I è l'elenco delle specie ornitiche di maggiore importanza.

Sul territorio comunale di Busca non sono individuati SIC.

### **Paesaggi agrari di interesse culturale (art. 2.11, c. 1 N.T.A. del P.T.P.)**

L'art. 2.11 c.1 delle N.T.A. del P.T.P. prescrive che:

*"1. Il P.T.P. anche ai sensi dell'art. 11 del P.T.R. individua tra i paesaggi agrari di interesse culturale le aree collinari caratterizzate dalla presenza delle colture viticole che rappresentano elemento distintivo e caratterizzante del paesaggio e ne promuove la tutela e la conservazione."*

Non si rileva tale tipologia di paesaggio agrario nel contesto di intervento.

### **Beni culturali (art. 2.12, c. 1 N.T.A. del P.T.P.)**

L'art. 2.12 c.1 delle N.T.A. del P.T.P. dispone che:

*"1. Finalità del P.T.P. è la tutela dei tessuti e beni territoriali di interesse storico-culturale, considerati sia come emergenze singole che nella complessità di rapporti con il contesto, quale testimonianza e regola della costruzione storica del territorio cuneese. In tal senso essi divengono anche condizione preliminare di riferimento per le scelte di organizzazione ed uso del territorio. Le norme sono orientate alla conoscenza, al recupero ed alla valorizzazione dei beni e dei contesti con usi compatibili per la loro fruizione culturale e per il loro reinserimento nel circuito della vita moderna."*

La presente variante non incide direttamente sui tessuti e sui beni territoriali di interesse storico culturale in quanto non interessa l'area residenziale né le singole emergenze del territorio locale.

### **Centri storici (art. 2.13, c. 2 N.T.A. del P.T.P.)**

L'art. 2.13 c.2 delle N.T.A. del P.T.P. dispone che:

*“2. Il P.T.P. prevede la tutela e valorizzazione dei centri storici, dei borghi rurali e dei villaggi alpini, orientando l'azione propria e della pianificazione comunale ai seguenti obiettivi:*

- a) tutela e valorizzazione dei centri storici da considerarsi nella unitarietà del sistema di connessioni che li relazionano agli altri tessuti storici, urbani e rurali, alle emergenze singolari, ed alle principali infrastrutture;*
- b) considerazione unitaria dei centri storici come complesso generato da una stratificazione di interventi urbanistici ed edilizi, formato da edifici di diverso valore architettonico e destinati a diversi usi e funzioni, pertinenze inedificate, spazi e percorsi pubblici o di uso pubblico, da conservare nella loro unitarietà evitando processi di scorporo, trasformazioni edilizie e urbanistiche incongrue, e processi di impoverimento funzionale che riducono il rango territoriale del tessuto stesso;*
- c) tutela e valorizzazione del patrimonio edilizio di impianto storico, sia esso formato da emergenze architettoniche, edifici di interesse architettonico e/o tipologico, o edifici minori che non rilevano singolarmente ma che partecipano a formare il valore d'insieme del tessuto e a salvaguardare l'inserimento urbanistico e paesistico degli edifici di maggiore pregio;*
- d) tutela e valorizzazione dei centri storici minori privi di edifici di valore architettonico ma che rilevano per il valore d'insieme;*
- e) tutela e valorizzazione degli spazi e dei percorsi pubblici o di uso pubblico;*
- f) tutela e valorizzazione dei parchi e giardini privati, pubblici o di uso pubblico;*
- g) tutela e ripristino delle pavimentazioni originarie o consone con la tradizione locale, evitando processi di impermeabilizzazione dei suoli;*
- h) tutela e valorizzazione della integrità paesistica percettiva che connette il tessuto storico alle componenti ambientali poste al contorno;*
- i) sviluppo di occasioni di fruizione sociale dell'ambiente, orientate alla fruizione culturale e ricreativa.”*

La presente variante non incide direttamente sui tessuti e sui beni territoriali di interesse storico culturale in quanto non interessa l'area residenziale né le singole emergenze del territorio locale.

### **Beni culturali isolati (art. 2.14, c. 3 N.T.A. del P.T.P.)**

L'art. 2.14 c.3 delle N.T.A. del P.T.P. dispone che:

*3. L'azione della pianificazione provinciale e della pianificazione comunale deve essere orientata ai seguenti obiettivi:*

- considerazione unitaria dei beni come complessi di edifici e pertinenze non edificate da conservare e/o ripristinare nella loro unitarietà, evitando per quanto è possibile processi di scorporo o parcellizzazione;*
- considerazione dei manufatti come bene di valore paesistico e percettivo di cui tutelare la visibilità e l'inserimento nel paesaggio;*
- considerazione e riconoscimento di sistemi di beni interconnessi da rapporti funzionali, relazionali e gerarchici e delle loro tracce e permanenze;*
- salvaguardia della destinazione d'uso unitaria del bene;*
- sviluppo di occasioni di fruizione sociale dell'ambiente, anche attraverso la previsione di usi orientati alla fruizione culturale.”*

Il P.T.P. non individua beni culturali isolati nei pressi delle aree oggetto di variante urbanistica.

### **Dimensionamento del P.R.G.C. (art. 3.5 N.T.A. del P.T.P.)**

Si rinvia a quanto esposto al paragrafo relativo al consumo di suolo e alle espansioni previste e oggetto della presente variante urbanistica.

### **Aree produttive di interesse sovracomunale (art. 3.6, c. 1-2 N.T.A. del P.T.P.)**

L'art. 3.6 c.1-2 delle N.T.A. del P.T.P. dispone che:

*“1. Il P.T.P. individua (carta di indirizzi di governo del territorio - serie IGT) le aree produttive che per ubicazione, rilievo e consistenza, assolvono ruoli di strutturazione della offerta insediativa per il sistema produttivo provinciale, promuovendone la trasformazione in aree ecologicamente attrezzate ai sensi dell'art. 18 della L.R. 44/00.*

*2. Il P.T.P. individua entro i Sistemi Locali di cui al 3° comma del precedente art. 3.1, gli aggregati intercomunali per i quali realizzare, attraverso procedure di consultazione con le amministrazioni comunali interessate, insediamenti produttivi di rilievo sovracomunale, preferibilmente nella forma di aree ecologicamente attrezzate, attraverso azioni di potenziamento degli insediamenti esistenti o attraverso nuove localizzazioni.”*

Il P.T.P. non individua beni culturali isolati nei pressi delle aree oggetto di variante urbanistica.

### **Poli funzionali e reti territoriali dei servizi (art. 3.8, c. 3-4-7-8-9 N.T.A. del P.T.P.)**

L'art. 3.8 c.3-4-7-8-9 delle N.T.A. del P.T.P. dispone che:

*“3. La disciplina delle trasformazioni territoriali e funzionali significative, fatte salve le previsioni urbanistiche vigenti alla data di entrata in vigore del P.T.P., è regolata da accordi di programma o altre procedure di concertazione previste dalla legislazione nazionale e regionale tra amministrazioni comunali, Provincia ed enti eventualmente interessati.*

*4. L'individuazione da parte degli strumenti urbanistici comunali di nuovi poli funzionali è subordinata alle medesime procedure individuate dal precedente comma ed alla redazione di appositi studi che valutino le condizioni di fattibilità e sostenibilità dell'intervento.*

*[...]*

*7. Il P.T.P. individua, come aree di attenzione per la possibile localizzazione di nuovi poli funzionali quelle determinate dalle intersezioni tra l'autostrada Torino-Savona e i nuovi raccordi autostradali per Cuneo e per Asti allorquando realizzati, per insediarvi destinazioni compatibili con tali grandi infrastrutture viarie.*

*8. Il P.T.P. individua, come possibile ambito idoneo alla localizzazione di una eventuale Piattaforma Logistica, una zona compresa tra i territori comunali di Fossano, Carrù, Magliano Alpi, S.Albano Stura. La scelta localizzativa dovrà essere sviluppata attraverso un apposito studio da realizzare in collaborazione con gli enti pubblici e privati che hanno interesse allo sviluppo dell'economia provinciale e con l'adesione degli enti locali interessati. Nella sua determinazione andranno privilegiate la accessibilità della rete ferroviaria, della rete autostradale, la vicinanza all'aeroporto di Cuneo-Levaldigi al fine di attivare le necessarie sinergie per la migliore funzionalità sia della Piattaforma stessa che della struttura aeroportuale.*

*9. Il P.T.P. promuove il potenziamento e la riqualificazione del Polo del MIAC attraverso la valorizzazione delle funzioni di centro fieristico-espositivo, di area mercatale nel settore agroalimentare e come sede di eventi sportivo-turistici.”*

Il P.T.P. non individua alcun polo funzionale sul territorio comunale in prossimità dell'area di intervento

### **Dotazioni territoriali e standard urbanistici (art. 3.9, c. 2 N.T.A. del P.T.P.)**

L'art. 3.9 c.2 delle N.T.A. del P.T.P. dispone che:

*“2. Il P.T.P. individua inoltre, per i centri caratterizzati da rilevanti problemi di uso urbano da parte di popolazione non residente (city users), la popolazione aggiuntiva da sommare alla popolazione residente per la determinazione delle dotazioni territoriali minime, e comunque nel rispetto degli standard minimi previsti dalla L.R.56/77, da reperire e destinare ai servizi connessi alla sosta e al verde urbano. Detta popolazione è a titolo indicativo valutata in:*

*- Cuneo 20.000 abitanti*

*- Alba 10.000 abitanti*

- Mondovì 5.000 abitanti
- Saluzzo 5.000 abitanti
- Fossano 5.000 abitanti
- Bra 5.000 abitanti
- Savigliano 5.000 abitanti”

L'argomento non riguarda l'ambito comunale e l'intervento in oggetto.

### **Infrastrutture per la mobilità e le comunicazioni (art. 3.10, c. 1 N.T.A. del P.T.P.)**

L'art. 3.10 c.1 delle N.T.A. del P.T.P. dispone che:

*“1. Il P.T.P. individua, le principali reti per la mobilità ferroviaria, automobilistica ed escursionistica di livello territoriale, intendendo i relativi corridoi anche come riferimenti prioritari per lo sviluppo delle reti per le comunicazioni telematiche, e ne qualifica le funzioni ed i ruoli in relazione all'assetto territoriale programmato, individuando altresì i progetti di potenziamento o nuovo impianto necessari al completamento delle reti medesime, da sottoporre a verifiche di fattibilità e sostenibilità secondo quanto indicato dalle presenti norme.”*

Il raffronto tra la cartografia del P.T.P. e la proposta di variante urbanistica in argomento permette di affermare che la presente variante urbanistica non interferisce con alcun asse o corridoio infrastrutturale esistente né con alcuna delle previsioni del P.T.P. in materia di mobilità e comunicazione.

### **Rete ferroviaria (art. 3.11, c. 1-3 N.T.A. del P.T.P.)**

L'art. 3.11 c.1-3 delle N.T.A. del P.T.P. dispone che:

*“1. La rete ferroviaria è costituita da tutti i sedimi in esercizio e non, presenti sul territorio provinciale alla data di adozione del presente Piano. Di essi, secondo le indicazioni del P.T.R., il P.T.P. dispone la conservazione all'uso trasportistico promuovendone anche l'integrazione con le reti della fruizione escursionistica come “dorsali della mobilità sostenibile” di cui alle tavole della serie CTP. [...]*

*3. Gli interventi sulla rete ferroviaria individuati dal P.T.P. riguardano:*

- a) Il potenziamento e raddoppio della linea Fossano Cuneo;*
- b) Il potenziamento della linea Cavallermaggiore-Alba-Castagnole-Asti;*
- c) Il raccordo di nuovo impianto per l'aeroporto di Levaldigi;*
- d) L'elettificazione della linea Cuneo-Nizza;*
- e) Il potenziamento della linea Mondovì-Savona con raddoppio del tratto a binario unico;*
- f) Il potenziamento del tronco Savigliano-Saluzzo.*

Il raffronto tra la cartografia del P.T.P. e la proposta di variante urbanistica in argomento permette di confermare l'assenza di interferenze con corridoi infrastrutturali.

### **Rete autostradale (art. 3.12, c. 1-5 N.T.A. del P.T.P.)**

L'art. 3.12 c.1-5 delle N.T.A. del P.T.P. dispone che:

*“1. Il P.T.P. individua il tracciato e le intersezioni territoriali della rete autostradale prevedendo nuovi itinerari di collegamento tra l'Autostrada Torino Savona e l'Autostrada Torino Piacenza, nonché il raccordo tra la rete autostradale e il capoluogo provinciale (autostrada Asti-Cuneo).*

2. Il P.T.P. individua un nuovo casello sulla A6 Torino-Savona nei pressi di Fossano in località Tagliata ed il suo collegamento con la 231 appena potenziata.

3. Il P.T.P. individua inoltre un nuovo casello tra l'Autostrada Torino- Savona e la rete stradale ordinaria (da potenziare) all'altezza di Sommariva Bosco e Racconigi, (S.P. n° 165 e S.P. n° 29) affidandone la verifica e localizzazione ad apposito studio di fattibilità eventualmente da sviluppare nell'ambito del PRUIS relativo (art. 6.1, 2° comma n° 4) o del Piano di settore (PTVE: art. 6.1, 3° comma n° 1).

4. A tutela dei corridoi autostradali valgono le prescrizioni del Codice della Strada che prevede una fascia di inedificabilità di 60 m dal confine stradale.

5. La Provincia promuove il completamento dell'itinerario internazionale E74 anche attraverso il concorso alla realizzazione dello studio di fattibilità per la prosecuzione del raccordo autostradale per Cuneo verso la Francia meridionale, con particolare riferimento all'itinerario Stura Tineè.”

Il P.T.P. individua quindi un nuovo svincolo tra l'Autostrada Torino- Savona e la rete stradale ordinaria (da potenziare) all'altezza di Sommariva Bosco e Racconigi, (S.P. n° 165 e S.P. n° 29).

Il raffronto tra la cartografia del P.T.P. e la proposta di variante urbanistica in argomento permette di confermare l'assenza di interferenze con tale corridoio infrastrutturale.

### **Rete stradale (art. 3.13, c. 1-3-4 N.T.A. del P.T.P.)**

L'art. 3.13 c.1-3 e 4 delle N.T.A. del P.T.P. dispone che:

“1. Il P.T.P. individua la rete della viabilità primaria, qualificandone i ruoli, in relazione alle caratteristiche della mobilità servita ed alle condizioni ambientali del contesto, nelle seguenti categorie:

■ "Strade Blu": Viabilità di grande comunicazione lungo itinerari internazionali e interregionali sussidiari e complementari alle connessioni autostradali, necessaria per collegare le Città Regionali del Cuneese e i principali insediamenti produttivi con i recapiti esterni, in cui occorre garantire la fluidità della circolazione e la separazione delle correnti veicolari anche attraverso la razionalizzazione degli accessi.

■ "Strade rosse": Viabilità primaria di integrazione interurbana da riqualificare e, localmente, completare in modo da estendere l'accessibilità territoriale alla rete dei poli integrativi di primo livello e alle polarità funzionali di rilievo territoriale, garantendo la migliore integrazione con i tessuti urbani interessati, anche attraverso la razionalizzazione della rete del trasporto pubblico locale e politiche di moderazione del traffico.

■ "Strade Verdi": Viabilità di connessione principale del territorio rurale e di servizio alla fruizione turistico ambientale da dotare di servizi turistici per l'informazione e l'orientamento della domanda di fruizione.

■ "Strade Parco": viabilità da specializzare e attrezzare per la distribuzione lenta del traffico veicolare verso i recapiti della fruizione escursionistica.

[...]

3. Il P.T.P. individua inoltre la restante viabilità di rilevanza provinciale la cui classificazione funzionale è demandata ad apposito Piano di Settore (PTVE) formato ai sensi del nuovo codice della strada.

4. La disciplina di tutela della viabilità primaria è stabilita dal P.T.V.E. con specifica attenzione alle esigenze di evitare le presenze di accessi e intersezioni non svincolate sulla rete di grande comunicazione (strade blu) o a selezionarle, organizzandole, in forma opportuna per la viabilità primaria di integrazione urbana (strade rosse). In pendenza di tale disciplina i comuni assumeranno i medesimi criteri come indirizzo per la pianificazione di propria competenza, con particolare riferimento alle tratte di nuovo impianto e/o di potenziamento.”

Il raffronto tra la cartografia del P.T.P. e la proposta di variante urbanistica in argomento permette:

- di confermare l'assenza di interferenze con infrastrutture denominate “Strade Blu”, costituite nel caso in esame dalla S.P. Saluzzo-Cuneo;

- di rilevare una interazione di carattere marginale con l'infrastruttura denominata “strada Rossa” costituita dalla Strada Provinciale da Busca a Villafalletto.

### **Rete di fruizione escursionistica e sportiva (art. 3.14, c. 1-3 N.T.A. del P.T.P.)**

L'art. 3.14 c.1 e 3 delle N.T.A. del P.T.P. dispone che:

*“1. Il P.T.P. promuove la realizzazione della rete di fruizione, escursionistica, (ciclabile, equitabile, sciabile ...), a supporto della fruizione ambientale e della valorizzazione dello spazio rurale cuneese.  
3. Gli interventi connessi alla realizzazione di corridoi ecologici ed alla messa in sicurezza degli ambienti fluviali, dovranno consentire, anche attraverso la individuazione e l'allestimento di itinerari lungo le sponde, di integrare il sistema principale dei percorsi escursionistici in pianura e delle dorsali verdi nelle aree collinari e montane, (in riferimento principalmente al sistema sentieristico della GTA, dell'Alta Via dei Monti liguri e dei sentieri delle Langhe).”*

Il P.T.P. non rileva né prevede corridoi ecologici o reti di fruizione escursionistica nelle immediate prossimità dell'intervento proposto dalla presente variante, né le modifiche e precisazioni proposte alle N.T.A. del P.R.G.C. hanno rilevanza con l'argomento in esame.

### **Fasce fluviali e altre limitazioni idrogeologiche (art. 4.1, c. 1-3 N.T.A. del P.T.P.)**

L'art. 4.1 c.1 e 3 delle N.T.A. del P.T.P. dispone che:

*“1. Il P.T.P. individua con apposita rappresentazione cartografica nelle tavole della serie IGT le fasce di tutela fluviale A e B già definite dal PSFF e dal PAI entro le quali valgono le limitazioni stabilite dal PAI stesso. Le eventuali precisazioni topografiche definite, anche successivamente, in attuazione delle disposizioni del PAI citato saranno in ogni caso prevalenti sulla rappresentazione cartografica delle tavole della serie IGT.*

*3. I Comuni classificati sismici, ai sensi della DGR 17.11.2003 n. 61-11017 (vedi allegato F), devono rispettare le vigenti prescrizioni normative urbanistiche ed edilizie in materia di sicurezza sismica. I Comuni classificati come Abitati da consolidare o trasferire ai sensi della Legge 45/1908 devono seguire le vigenti disposizioni urbanistiche ed edilizie con particolare riguardo a quanto prescritto dalla legge 64/1974.”*

Si rinvia allo studio geologico svolto dal geol. Umberto Paire.

### **Progetti, piani di settore e ricerche prioritarie (art. 6.1 N.T.A. del P.T.P.)**

L'art. 6.1 delle N.T.A. del P.T.P. precisa:

*“1. Il P.T.P. individua, facendo particolare riferimento alla Matrice Ambientale di cui all'art. 1.7, oltrechè alle politiche illustrate nelle tavole di Piano della serie CTP, un primo elenco di Progetti di Tutela, Recupero e Valorizzazione Ambientale, la cui attivazione contribuisce prioritariamente alla attuazione delle strategie territoriali definite dal P.T.P. stesso; i Progetti riguardano:*

- PVA del gruppo del Monviso e della Valle Varaita;
- PVA delle altre Alpi Occitane;
- PVA della bassa Valle Stura;
- PVA dell'Alto Gesso;
- PVA del gruppo del Marguareis e del gruppo del Galero;
- PVA del Belbo;
- PVA delle Langhe Albesi;
- PVA del territorio delle rocche del Roero;
- PVA dell'ambiente fluviale della Stura e del Gesso dall'ambiente periurbano della città di Cuneo a quello della conurbazione Alba-Bra;
- PVA della ferrovia e dei castelli del Tanaro;
- PVA dell'Alta Langa.

*2. Il P.T.P. individua, facendo riferimento particolare alle politiche illustrate nelle tavole di piano della serie IGT, un primo elenco di Progetti di Riqualificazione Urbana e Infrastrutturazione Sostenibile, la cui attivazione contribuisce prioritariamente alla attuazione delle strategie territoriali definite dal P.T.P. stesso; i Progetti riguardano:*

- PRUIS dell'area metropolitana di Cuneo avente valore di Piano Urbano della Mobilità;
- PRUIS dell'area metropolitana di Alba-Bra avente valore di Piano Urbano della Mobilità;
- PRUIS della direttrice nord: Moretta, Racconigi, Sommariva Bosco;
- PRUIS del corridoio insediativo di Bra-Sommariva Bosco;
- PRUIS del corridoio insediativo Saluzzo, Verzuolo, Villafalletto;
- PRUIS del corridoio insediativo della Alta Val Tanaro (da Mondovì ad Ormea) e delle connessioni liguri;
- PRUIS della armatura logistica e terziaria delle città regionali;
- PRUIS del potenziamento e della integrazione logistica di Savigliano, Fossano, Genola, Levaldigi;
- PRUIS dei centri storici di Mondovì e delle loro connessioni verticali;
- PRUIS del centro storico di Saluzzo;
- PRUIS del Centro storico di Alba;
- PRUIS del Centro Storico di Savigliano;
- PRUIS delle Terme cuneesi.

3 Il P.T.P. individua, avendo riguardo in specie i Piani di Settore previsti dalla legislazione nazionale e regionale vigente, quelli la cui attivazione contribuisce particolarmente alla attuazione delle strategie territoriali definite dal P.T.P. stesso; i Piani di settore prioritari riguardano:

- Piano del Traffico e della Viabilità Extraurbana (PTVE) redatto ai sensi del nuovo codice della strada;
- Piano della Sicurezza Ambientale;
- Piano Energetico Provinciale;
- Piano Provinciale dei Rifiuti;
- Piano Telematico Provinciale;
- Piano delle Attività Estrattive.

4. Il P.T.P. individua le ricerche tematiche e di settore la cui attivazione contribuisce prioritariamente alla attuazione delle strategie territoriali definite dal P.T.P. stesso; le ricerche prioritarie sono:

- Studi per la realizzazione della Carta della Natura e della Rete Ecologica Provinciale, con particolare riferimento ai SIC e alla precisazione delle relative perimetrazioni;
- Studi per lo sviluppo dell'Archivio dell'Insediamento Storico e sua implementazione e per la ulteriore specificazione delle Aree storico - culturali;
- Studi per la realizzazione di un Repertorio delle Aree Industriali;
- Studi sulla idrogeologia della pianura cuneese e sulla sicurezza idraulica dei bacini montani, con particolare riferimento alla individuazione delle fasce di ricarica degli acquiferi;
- Aggiornamento degli studi per il monitoraggio della cooperazione istituzionale;
- Catasto sentieri e inventario del sistema di accoglienza rurale;
- Carta del rischio archeologico.

5. La Provincia individua in sede di Bilancio annuale le risorse da destinare alla predisposizione dei Progetti, Piani e Ricerche di prioritario interesse per il P.T.P. nonché quelle destinate al cofinanziamento della attuazione degli stessi.

6. Le delimitazioni delle aree di intervento di cui al primo ed al secondo comma, vanno intese come aree di massimo interesse per la redazione dei Progetti, potendo essere comunque ampliate dai protagonisti locali sino a comprendere l'intero territorio comunale se non già totalmente interessato. Le stesse aree, anche per iniziativa dei soggetti locali interessati potranno inoltre essere suddivise in sub-ambiti soggetti ad autonoma attuazione.

7. La Provincia all'occorrenza, anche sulla base di proposte provenienti da Enti locali ed Associazioni, aggiornerà, nel rispetto delle finalità del documento programmatico, gli elenchi dei progetti e dei piani di cui al presente articolo, senza che ciò costituisca variante al P.T.P."

Rispetto all'argomento specifico dell'art. 6.1 delle N.T.A. del P.T.P. si osserva che, nonostante il territorio comunale rientri negli ambiti sopra individuati, il contenuto della presente variante appare estremamente limitato e circostanziato e non comprende i piani di cui al presente articolo del P.T.P.

Non risultano progetti sovra comunali che interferiscano o siano connessi con la variante in programma.

**Sistema Informativo Territoriale e logistica del Piano (art. 6.2 c.5 N.T.A. del P.T.P.)**

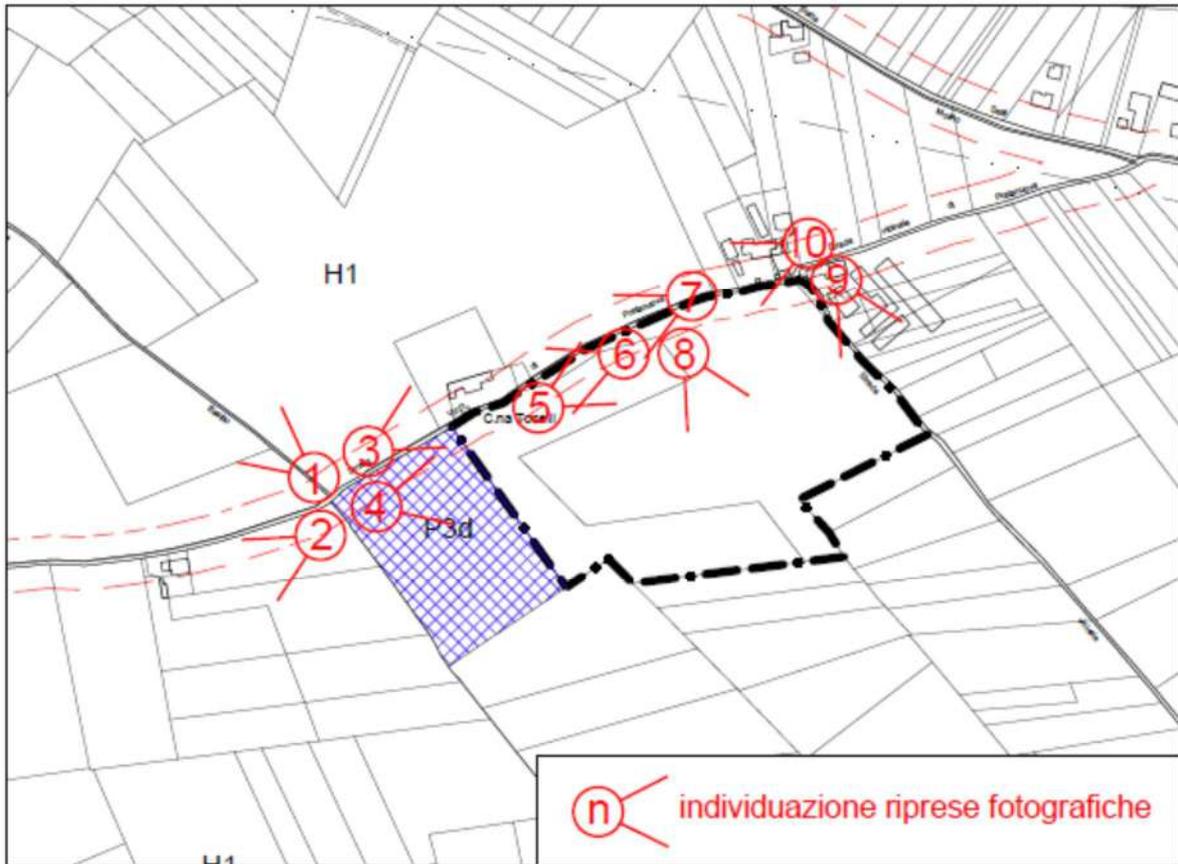
L'art. 6.2 c. 5 delle N.T.A. del P.T.P. precisa:

*“5. Anche al fine di consentire le operazioni di cui all'art. 3.4, i Comuni sono tenuti a trasmettere alla Provincia le varianti generali e parziali dei propri P.R.G. in formato digitale, secondo i formati informatici che potranno essere indicati in apposite direttive ed indirizzi predisposte dalla Provincia ai sensi dell'art. 1.14 delle presenti norme.”*

Si conferma la compatibilità della presente variante alle previsioni del P.T.P.

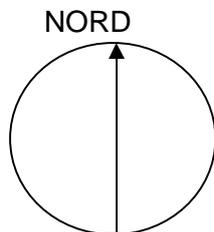
La Variante sarà composta dai documenti generati in formato cartaceo e informatico previsti dalla L.R. 56/77 e s.m.i..

## I) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA AREA DI INTERVENTO



### STRALCIO CARTOGRAFIA P.R.G.C. CON INSERIMENTO INTERVENTO E INDIVIDUAZIONE PUNTI DI RIPRESA FOTOGRAFICA

(scala originale 1:5.000)







Ripresa fotografica 1



Ripresa fotografica 2





Ripresa fotografica 3



Ripresa fotografica 4





Ripresa fotografica 5



Ripresa fotografica 6





Ripresa fotografica 7



Ripresa fotografica 8





Ripresa fotografica 9



Ripresa fotografica 10