

# COMUNE DI CALAMANDRANA

REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI ASTI

## MODIFICAZIONE AL P.R.G. VIGENTE

ai sensi dell'art.17 comma 12 lettera h bis della L.R.56/77 s.m.i. per individuazione di ambito ai sensi e con i contenuti di cui alla L.R. 16/18 "Misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana"

---

Oggetto:

**Relazione illustrativa**

---

Ottobre 2021

IL SINDACO:

IL SEGRETARIO COMUNALE:

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO:

IL PROGETTISTA:

**Arch. Ezio Bardini**

Via Brofferio, 100

14100 - A sti

tel. 0141 53.02.04

mail: info@bardiniassociati.com

ADOTTATA CON D.C.C. n°:

Modificazione al vigente piano regolatore comunale ai sensi del comma 12 lettera "h bis" dell'art. 17 della l.r. 56/77 e s. m. e i. per individuazione di ambiti ai sensi e con i contenuti di cui alla l.r. 16/18 "misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana"

## 1. Inquadramento urbanistico

Il Comune di Calamandrana si è dotato di un **primo Piano Regolatore Generale** approvato nel 1983 e formato ai sensi e per i fini di cui alla L.R. 56/77 e s.m.i.

Relativamente a tale piano è stata successivamente una **prima variante** generale approvata nel 1988, avente in sintesi obiettivi di tutela e valorizzazione del nucleo storico di Calamandrana Alta, oltre ad un modesto riordino delle previsioni insediative del concentrico.

Successivamente, a fronte delle esigenze di complessivo adeguamento del territorio in conseguenza dell'evento alluvionale del 1994, il Comune ha promosso una revisione generale della strumentazione urbanistica, avente in sintesi obiettivi analisi e normativa particolareggiata delle aree agricole e di promozione dello sviluppo e del riordino delle aree per insediamenti produttivi, nell'ambito del complessivo adeguamento del territorio dal punto di vista dei vincoli e delle tutele di carattere geomorfologico ed idrogeologico.

Il Comune si è pertanto dotato di un P.R.G. approvato con D.G.R. del 6 agosto 2001 n. 20-3738, pubblicato sul B.U.R. n. 34 del 22 agosto 2001.

Tale P.R.G., redatto sotto la forma della Variante generale (formalmente classificabile come **variante n°2**), ha sostanzialmente costituito anche **adeguamento agli elementi geomorfologici** di cui alla pianificazione di settore di livello sovracomunale: Piano Stralcio Fasce Fluviali (P.S.F.F.) e **Piano Assetto idrogeologico (P.A.I.)** dell'Autorità di Bacino del Fiume Po.

Il Comune, relativamente a tale adempimento (P.A.I.), ha effettuato inoltre la verifica di alcuni **aspetti integrativi**, relativamente alle "schede di rilevamento delle frane e dei processi lungo la rete idrografica (allegati 2-3 della circolare P.G.R. 7/LAP/96)" ed ha provveduto ad inviare in Regione tale documentazione integrativa.

Il Comune di Calamandrana si è dotato del "**Piano di zonizzazione acustica**" del territorio comunale, secondo il quale la modificazione proposta non evidenzia problemi e criticità.

Il Comune si è dotato di un **Regolamento Edilizio Comunale** formato sulla base del "regolamento edilizio tipo" della Regione Piemonte ai sensi della L.R. 19/99.

Il Comune ha provveduto ad adeguarsi alle più recenti normative di settore riguardanti il **commercio**, adottando contestualmente a variante specifica al PRG il recepimento dei criteri e i parametri contenuti nelle deliberazioni regionali 563/CR 1341/29.10.99, relativamente agli aspetti di programmazione di settore del commercio.

Nel periodo successivo alla suddetta data di approvazione del P.R.G.C. sono state adottate e approvate le seguenti **modifiche e varianti non strutturali**, le quali comunque non hanno modificato l'assetto complessivo dello strumento urbanistico generale:

- **Variante n.3** ex art. 17, c.7, della L.R. 56/77 s.m.i., assunta con D.C.C. n.4 in data 07.03.2003, "*Adeguamento del PRGC conseguente alla realizzazione di svincolo a rotatoria tra la ex S.S. n° 592, la S.P. "Canelli- Terzo" e lo svincolo comunale di zona industriale*" e "*Adeguamento del PRG conseguente all'ampliamento dell'incrocio tra la S.P. n° 118 "Castelboglione -Garbazzola" e la ex. S.S. n° 592 al Km 3+848 e regimazione delle acque piovane*".
- **Variante "non variante"** ex art. 17, c.8, della L.R. 56/77 s.m.i., assunta con D.C.C. n.5 in data 07.03.2003, "*Adeguamento del PRG conseguente all'ampliamento dell'incrocio*"

Modificazione al vigente piano regolatore comunale ai sensi del comma 12 lettera "h bis" dell'art. 17 della l.r. 56/77 e s. m. e i. per individuazione di ambiti ai sensi e con i contenuti di cui alla l.r. 16/18 "misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana"

tra la S.P. n° 118 "Castelboggione –Garbazzola" e la ex. S.S. n° 592 al Km 3+848 e regimazione delle acque piovane", con correzione zone Ba2 e Dc5.

- **Variante n.4** ex art. 17, c.7, della L.R. 56/77 s.m.i., assunta con D.C.C. n.39 in data 28.10.2003, "Avviamento di programmi per la riqualificazione di spazi pubblici ed edifici" con redistribuzione di insediabilità residenziale senza incremento.
- **Variante n.5** ex art. 17, c.7, della L.R. 56/77 s.m.i., assunta con D.C.C. n.1 in data 15.03.2004, "Correzione del confine di zona: la zona dell'area Dd3 del PRG destinata ad insediamenti produttivi di riordino che comporta una modesta modifica alla superficie territoriale della zona Dd3".
- **Variante n.6** ex art. 17, c.7, della L.R. 56/77 s.m.i., assunta con D.C.C. n.9 in data 26.04.2004, "Necessità di chiarimento sull'applicazione distanze minime dai confini e dalle strade per la zona RR1, con conseguente modifica al testo delle Norme Tecniche di Attuazione".
- **Variante n.7** ex art. 17, c.7, della L.R. 56/77 s.m.i., assunta con D.C.C. n.1 in data 12.05.2005, "Variante Normativa: Chiarimento sull'applicazione distanze minime dai confini; applicazione parametri edilizi nella zona Ba1; modifica NTA della zona agricola."
- **Variante n.8** ex art. 17, c.7, della L.R. 56/77 s.m.i., assunta con D.C.C. n.9 in data 04.07.2005, "Ampliamento di un confine di zona area produttiva Dd4".
- **Variante n.9** ex art. 17, c.7, della L.R. 56/77 s.m.i., assunta con D.C.C. n.23 in data 21.10.2006, "Adeguamenti normativi per il centro storico, per aree a servizi e un'area residenziale; correzione di un area a servizio per attività produttive; inserimento di area destinata a viabilità per la sistemazione di frana lungo la S.P. 105".
- **Variante n.10** ex art. 17, c.7, della L.R. 56/77 s.m.i., assunta con D.C.C. n.10 in data 27.04.2007, "Adeguamenti/specificazioni schede sintesi normativa individuabili nel concentrico urbano di valle definito zona Ba. Riduzione confini zone area RN1 in località Calamandrana Alta, conseguente redistribuzione nella zona del concentrico urbano definita zona Ba".
- **variante** ex art. 17, c.8, della L.R. 56/77 s.m.i., assunta con D.C.C. n.3 in data 20.04.2009, "Adeguamento alle NTA in conseguenza della normativa sovraordinata sul commercio di cui alla LR 28/99 e s.m.i. con recepimento dei criteri per il rilascio delle autorizzazioni commerciali e altre specificazioni normative parziali oltre a specificazioni di alcuni altri dettagli normativi per esigenze di gestione dell'attività edilizia".

Il comune ha inoltre concluso l'iter di formazione ed approvazione della **variante strutturale n. 11** di adeguamento del P.R.G.C. (che contiene anche la documentazione e la conseguente procedura di valutazione VAS) con procedura ai sensi della L.R. 01/07 (D.C.C. n. 01 del 13/04/2012 pubblicata sul B.U.R. n.19 del 10/05/2012).

Nel periodo successivo sono state apportate le seguenti variazioni e/o correzioni

- **Variante n. 12** ex art. 17, c.7, della L.R. 56/77 s.m.i., assunta con D.C.C. n. 10 in data 27.07.2012, "Adeguamento del P.R.G.C. al progetto di candidatura UNESCO - "Paesaggi vitivinicoli di Langhe, Roero e Monferrato".
- **modifica** ex art. 17, c.8, della L.R. 56/77 s.m.i., Modificazione ai sensi dell'art.17 c.8 L.R. 56/77 e s.m. e i. al P.R.G. vigente. Specifiche "edifici speciali" in zona agricola.
- **modifica** ex art. 17 c.12 L.R. 56/77 e s.m. e i. Correzione tracciato stradale in area Ca1 di P.R.G.C. e specificazione normativa art. 12 punto 9 lettera p) e art. 17.2 delle NTA

Modificazione al vigente piano regolatore comunale ai sensi del comma 12 lettera "h bis" dell'art. 17 della l.r. 56/77 e s. m. e i. per individuazione di ambiti ai sensi e con i contenuti di cui alla l.r. 16/18 "misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana"

- **variante** n.13 al vigente piano regolatore comunale, ai sensi dell'art. 17 comma 5 della L.R. 56/77 s.m.i. per eliminazione area edificabile in zona bb1 e trasferimento dell'insediabilità in ambito edificato del concentrico in zona Ba e altri casi specifici.
- **modifica** al vigente piano regolatore comunale ai sensi del comma 12 lettera "h bis" dell'art. 17 della l.r. 56/77 e s. m. e i. per individuazione di ambito ai sensi e con i contenuti di cui alla l.r. 16/18 "misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana" in zona unità di C.S. 6.1.
- **modifica** al vigente piano regolatore comunale ai sensi del comma 12 lettera "f" dell'art. 17 della l.r. 56/77 e s. m. e i. Per specificazione tipo di interventi in Unità 6.5 zona c.s. (Calamandrana alta - chiesavecchia)
- **Variante** al P.R.G. ai sensi dell'art. 17bis c.6 della L.R. 56/77 s.m.i. - Progetto "Percorsi ciclabili sicuri"- "Nuova pista ciclabile Unesco Monferrato Astigiano"
- **modifica** al vigente piano regolatore comunale ai sensi 12 lettera "a" dell'art. 17 della l.r. 56/77 e s. m. e i. per correzione normativa alle N.T.A. del P.R.G.
- **modifica** al vigente piano regolatore comunale ai sensi 12 lettera "h bis" dell'art. 17 della l.r. 56/77 e s. m. e i. per individuazione di ambiti ai sensi e con i contenuti di cui alla l.r. 16/18 "misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana".

Con la suddetta variante strutturale (**n.11**) si è costituito pertanto il riferimento del P.R.G.C. vigente come base per la presente variante, la quale non incide sui contenuti e sugli obiettivi della strumentazione urbanistica vigente essendo unicamente rivolta a specificazioni puntuali e di dettaglio.

In relazione alle "linee guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito UNESCO" il comune di Calamandrana è all'interno della "comunità collinare Vigne e Vini" la quale ha avviato il percorso di adeguamento a livello intercomunale con le analisi paesaggistiche finalizzate alle verifiche di compatibilità con le previsioni dei PRG vigenti e nell'obiettivo di costituire un riferimento di livello territoriale esteso per tutti i comuni, intraprendendo anche un percorso di omogeneizzazione delle cartografie di base.

Pur considerando che tale percorso deve necessariamente seguire la sua procedura, si evidenzia che i contenuti della presente modificazione non incidono minimamente nei confronti dell'assetto delle analisi paesaggistiche indirizzate dalle "linee guida regionali".

Modificazione al vigente piano regolatore comunale ai sensi del comma 12 lettera "h bis" dell'art. 17 della l.r. 56/77 e s. m. e i. per individuazione di ambiti ai sensi e con i contenuti di cui alla l.r. 16/18 "misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana"

## 2. Inquadramento generale, motivazioni e contenuti della presente modificazione

La Regione Piemonte ha approvato la L.R. n.16 del 04/10/2018 "Misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana" e s.m.i. la quale ha sostanzialmente abrogato le seguenti disposizioni:

- a) la legge regionale 6 agosto 1998, n. 21 (Norme per il recupero a fini abitativi di sottotetti);
- b) la legge regionale 29 aprile 2003, n. 9 (Norme per il recupero funzionale dei rustici);
- c) il capo I e l'articolo 14 della legge regionale 14 luglio 2009, n. 20 (Snellimento delle procedure in materia di edilizia e urbanistica).

In sintesi, l'obiettivo di tale nuova normativa è la promozione di interventi di "riuso e di **riqualificazione degli edifici esistenti**, interventi di rigenerazione urbana e il recupero dei sottotetti e dei rustici".

A fronte delle possibilità e dei contenuti della L.R. 16/2018 è pervenuta al Comune **una specifica istanza** di "Manifestazione di interesse relativamente ai contenuti di cui agli artt. 3 e 4 della L.R. n.16 del 4/10/2018 "Misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana" per intervento di **ristrutturazione edilizia con ampliamento** di fabbricato esistente in Calamandrana:

- censito a Catasto al foglio 5 mappale 789 individuato nel PRG vigente in zona Ca1 residenziale nel concentrico – Via G. Garino

Relativamente alla suddetta manifestazione di interesse, a fronte delle verifiche effettuate, si è evidenziato che la presente modificazione soddisfa le seguenti condizioni di cui all'art. 3 commi 1, 2, 3 e art. 4 comma 1 della L.R. n.16 del 04/10/18 "Misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana" e s.m.i. che sono riportati per estratto nel seguito:

### art. 3

*comma 1 - Le amministrazioni comunali e le loro forme associative individuano singoli edifici o gruppi di edifici, di qualunque tipologia edilizia, sui quali promuovere interventi di riuso e di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente attraverso interventi di ristrutturazione con ampliamento, di demolizione e successiva ricostruzione con ampliamento e di sostituzione edilizia con ampliamento, finalizzati a migliorare la qualità architettonica, statica, energetica e igienico-funzionale dei singoli manufatti, che non conducono a interventi di ristrutturazione urbanistica.*

*comma 2 - Gli interventi di cui al comma 1 sono consentiti su edifici legittimamente realizzati o per i quali è stato rilasciato titolo abilitativo edilizio in sanatoria alla data di presentazione della richiesta di intervento, localizzati in ambiti di territorio urbanizzato e serviti dalle opere di urbanizzazione primaria o in territorio agricolo purché con destinazione d'uso coerente con la destinazione d'uso propria ammessa dal piano regolatore generale (PRG) vigente in tale ambito.*

*comma 3 - L'individuazione dei singoli edifici o dei gruppi di edifici di cui ai commi 1 e 2 è subordinata a deliberazione comunale, secondo quanto previsto all' articolo 17, comma 12, lettera h bis), della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo) come modificato dalla presente legge; con la medesima deliberazione sono definiti gli interventi ammissibili in attuazione della presente legge secondo quanto previsto all' articolo 17, comma 12, lettera f), della l.r. 56/1977 , che ne attesta la conformità.;*

Modificazione al vigente piano regolatore comunale ai sensi del comma 12 lettera "h bis" dell'art. 17 della l.r. 56/77 e s. m. e i. per individuazione di ambiti ai sensi e con i contenuti di cui alla l.r. 16/18 "misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana"

#### art. 4

*comma 1 - Sugli edifici, individuati ai sensi dell'articolo 3, a destinazione prevalentemente residenziale o turistico-ricettiva, per i quali il PRG vigente alla data di presentazione della richiesta ammette fino all'intervento di ristrutturazione edilizia ai sensi dell' articolo 13, comma 3, lettera d), della l.r. 56/1977 con la stessa volumetria, sono ammessi interventi di ristrutturazione con diversa volumetria per la realizzazione di un ampliamento fino ad un massimo del 20 per cento della superficie o del volume esistenti, calcolati secondo quanto previsto dal regolamento edilizio o dal PRG vigente nel comune; solo per gli edifici residenziali esistenti uni o bifamiliari è comunque ammesso un ampliamento minimo di 30 metri quadrati o 90 metri cubi per ciascuna unità immobiliare..*

L'Amministrazione Comunale ha pertanto valutato l'interesse generale che l'istanza rappresenta in quanto tendente a dare attuazione ai contenuti della L.R. 16/18 anche se in questa fase limitata ad un ambito specifico e di modeste dimensioni consentendo l'attuazione di interventi di rigenerazione di una unità immobiliare esistente a destinazione residenziale ed accessori con "ristrutturazione edilizia con ampliamento", secondo quanto previsto dai contenuti della L.R. 16/2018 anche per quanto riguarda i riferimenti al "giurisprudenza consolidata" in materia.

Relativamente alle verifiche sull'ammissibilità delle previsioni che l'individuazione ai sensi della L.R.16/2018 prefigura, si può sintetizzare quanto segue

- la "ristrutturazione edilizia con ampliamento" è prevista dalla L.R. 16/2018 sugli edifici individuati ai sensi dell'art. 3 della stessa legge a destinazione prevalentemente residenziale per i quali il PRG vigente alla data di presentazione della richiesta ammette l'intervento di "ristrutturazione edilizia", prevedendo quindi anche un ampliamento fino ad una massimo del 20% della superficie o del volume esistenti, calcolati secondo quanto previsto dal regolamento edilizio o dal PRG vigente nel comune.
- All'art. 12 punto 6) delle NTA del PRG vigente sono in sintesi consentiti interventi relativi ai fabbricati esistenti anche di "ristrutturazione edilizia" così come definita dall'art. 10 punto E) e F) delle NTA del PRG vigente. Si evidenzia inoltre che, sempre nelle NTA del PRG vigente a margine delle definizioni di cui all'art. 10 è previsto che "sono, in ogni caso, fatte salve le prescrizioni e le definizioni formate nel rispetto delle normative e dalla legislazione di ordine nazionale e regionale con particolare riferimento al T.U. dell'Edilizia in vigore"

Il provvedimento si inquadra quindi come modificazione al vigente piano regolatore comunale ai sensi del comma 12 lettera "h bis" dell'art. 17 della l.r. 56/77 e s. m. e i. per individuazione di ambiti ai sensi e con i contenuti di cui alla l.r. 16/18 "misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana".

L'ambito interessato è individuato negli estratti seguenti.

Modificazione al vigente piano regolatore comunale ai sensi del comma 12 lettera "h bis" dell'art. 17 della l.r. 56/77 e s. m. e. i. per individuazione di ambiti ai sensi e con i contenuti di cui alla l.r. 16/18 "misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana"

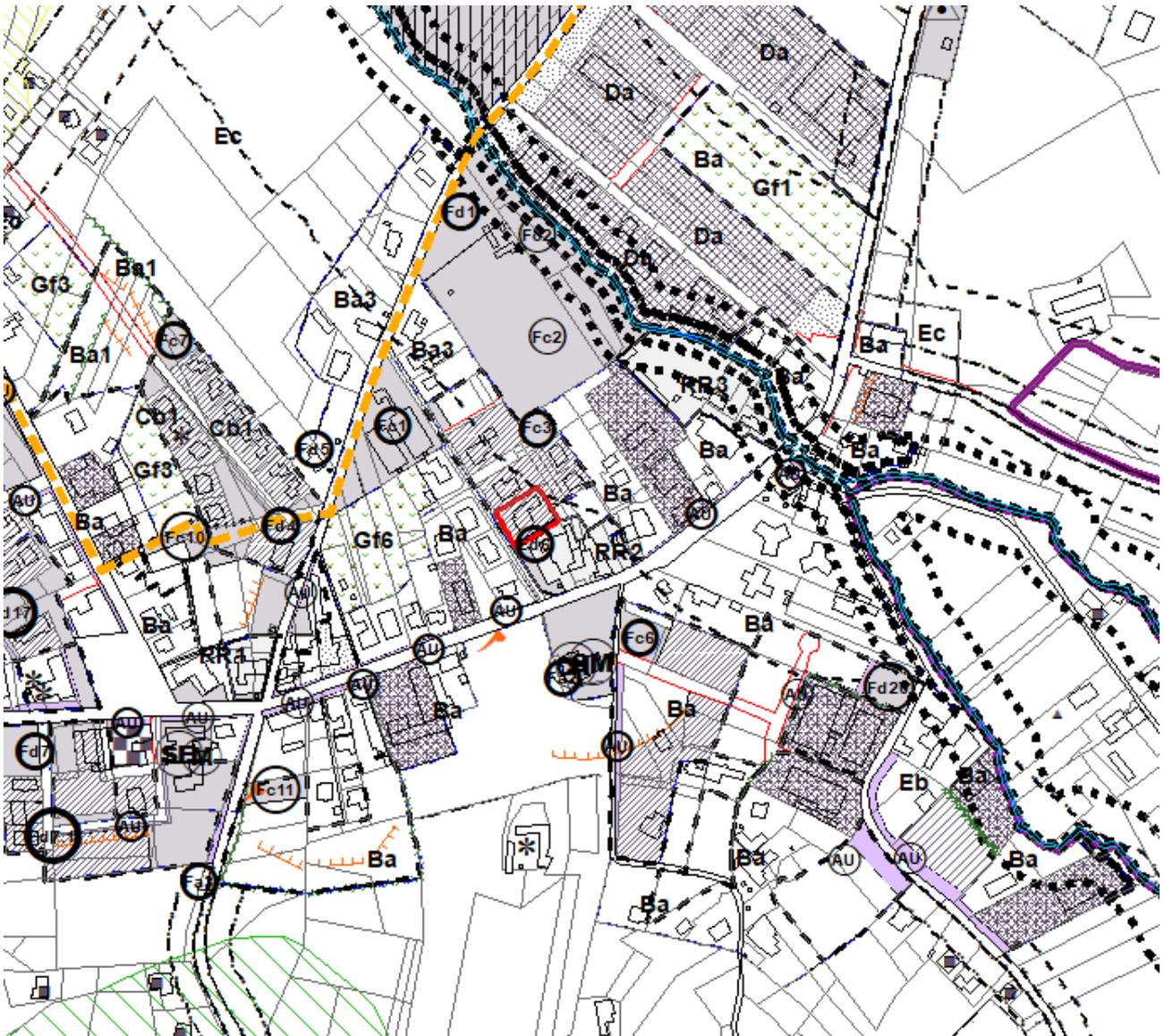


Estratto ortofoto



Estratto mappa catastale

Modificazione al vigente piano regolatore comunale ai sensi del comma 12 lettera "h bis" dell'art. 17 della l.r. 56/77 e s. m. e. i. per individuazione di ambiti ai sensi e con i contenuti di cui alla l.r. 16/18 "misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana"

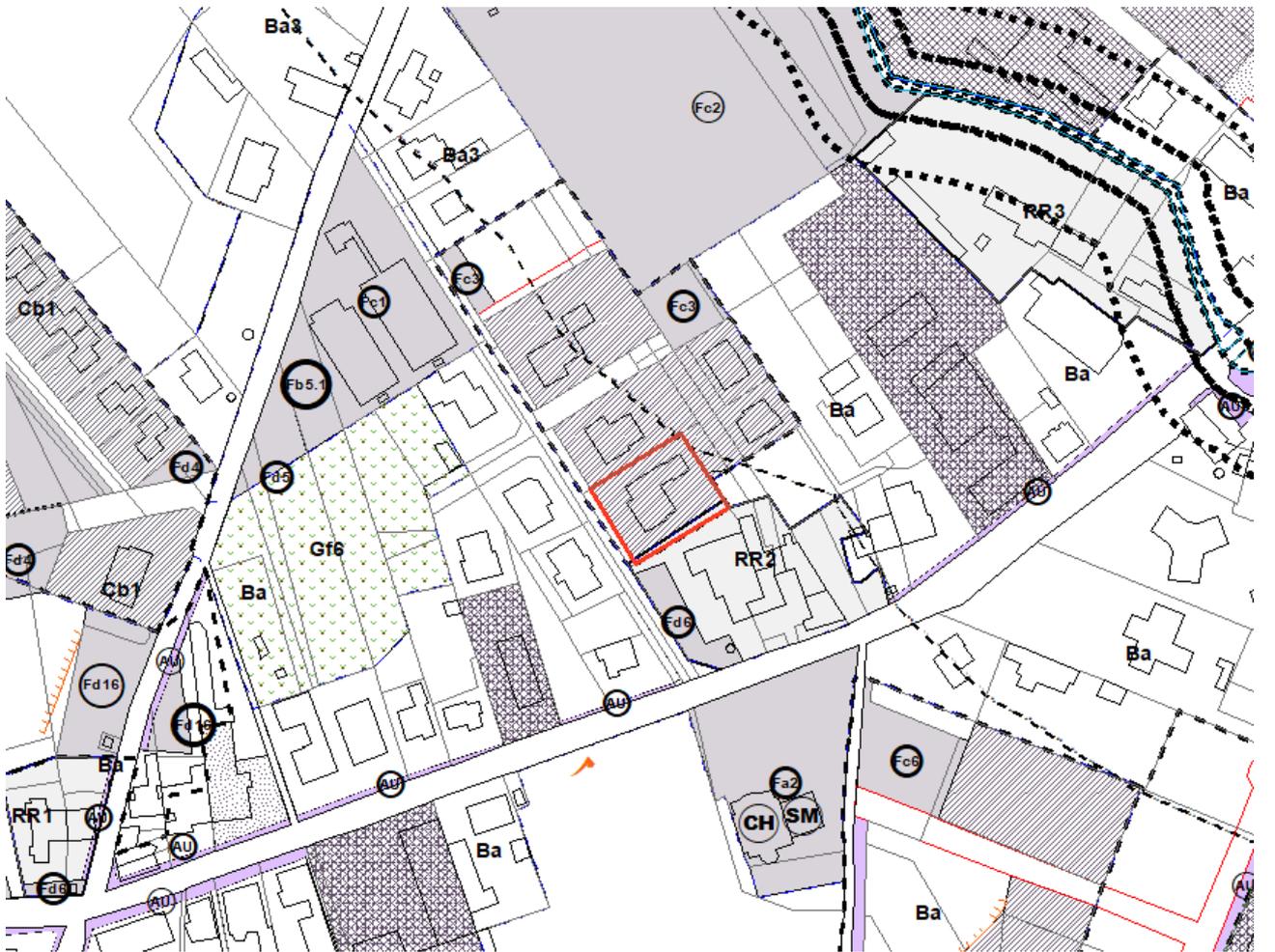


-  Ca - Aree di completamento e nuovo impianto nel Concentrico (Rif. N.T.A. art. 12 punto 6)
- - - Confine area soggetta a strumento urbanistico esecutivo

 Ambito interessato dalla L.R. 16/2018

Estratto PRG vigente - tav.P1 scala 1:5.000

Modificazione al vigente piano regolatore comunale ai sensi del comma 12 lettera "h bis" dell'art. 17 della l.r. 56/77 e s. m. e i. per individuazione di ambiti ai sensi e con i contenuti di cui alla l.r. 16/18 "misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana"

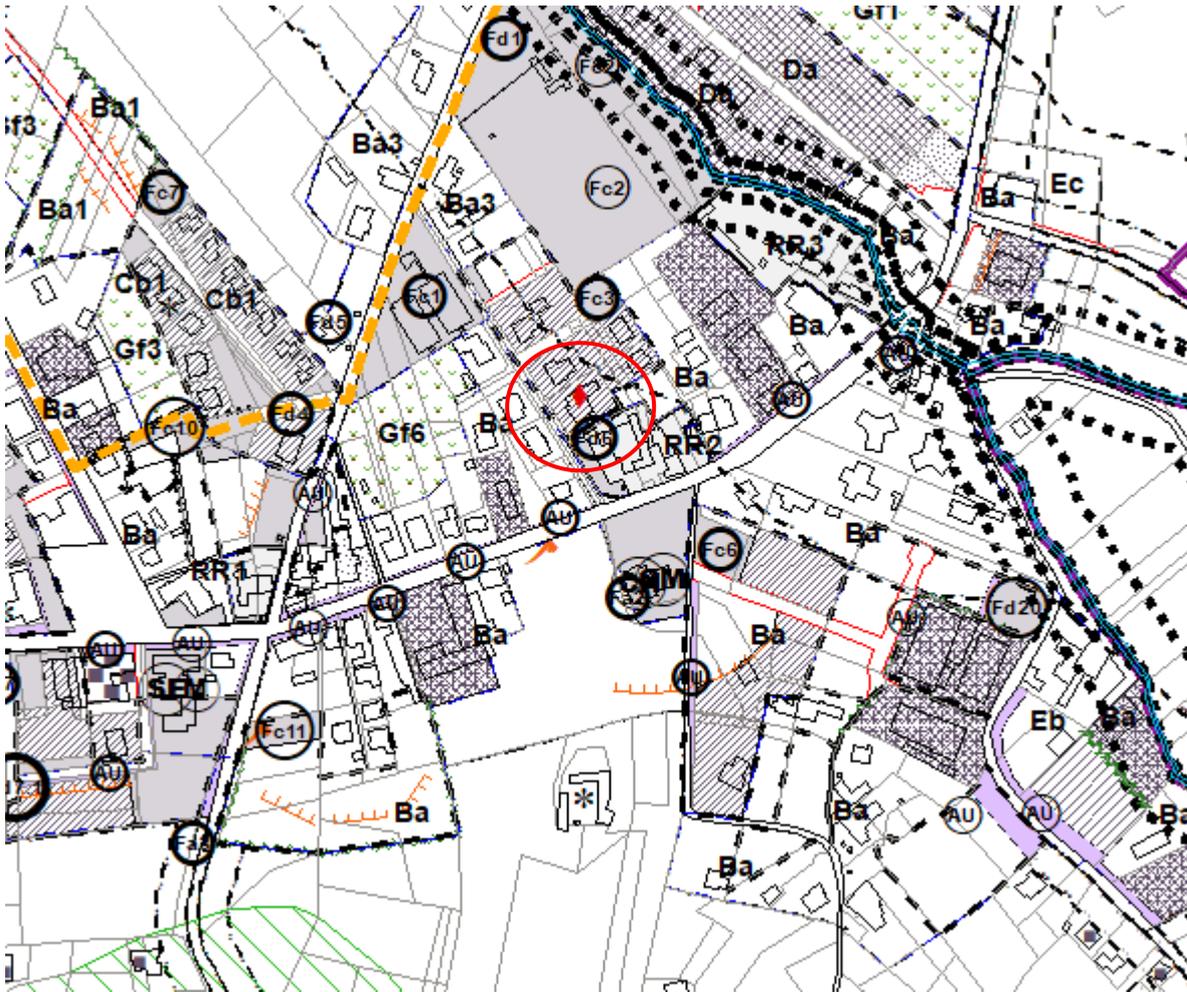


-  Ca - Aree di completamento e nuovo impianto nel Concentrico (Rif. N.T.A. art. 12 punto 6)
-  - - - Confine area soggetta a strumento urbanistico esecutivo
-   Ambito interessato dalla L.R. 16/2018

Estratto PRG vigente - tav.P2 "Sviluppo del concentrico" scala 1:2.000

Modificazione al vigente piano regolatore comunale ai sensi del comma 12 lettera "h bis" dell'art. 17 della l.r. 56/77 e s. m. e. i. per individuazione di ambiti ai sensi e con i contenuti di cui alla l.r. 16/18 "misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana"

**La previsione della presente modificazione** è pertanto unicamente rivolta alla individuazione dell'edificio e della sua pertinenza ai sensi della L.R. 16/18 "Misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana", per cui si riporta nel seguito l'estratto cartografico con la suddetta individuazione con l'inserimento con apposito simbolo dell'edificio nelle tavole P1 di PRG – scala 1:5.000 e P2 di PRG – scala 1:2.000.



Estratto PRG con modificazione - tav.P1 scala 1:5.000

Modificazione al vigente piano regolatore comunale ai sensi del comma 12 lettera "h bis" dell'art. 17 della l.r. 56/77 e s. m. e i. per individuazione di ambiti ai sensi e con i contenuti di cui alla l.r. 16/18 "misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana"



Estratto PRG con modificazione - tav.P2 scala 1:2.000

Nell'ambito individuato con apposito simbolo (◆) in cartografia di PRG (P2) ai sensi e con i contenuti della L.R. 16/18 è ammesso l'intervento di ristrutturazione edilizia con ampliamento

## 2.1 – Verifica di coerenza con contenuti della L.R. 16/18 e elementi di interesse sovracomunale

In relazione alle verifiche di coerenza con la L.R. 16/18 in particolare per quanto riguarda i contenuti dell'art.3 comma 7, "Il comune valuta la proposta di intervento in relazione alle limitazioni all'edificazione, alle previsioni infrastrutturali e alla dotazione di servizi pubblici del PRG vigente e, **se coerente con le previsioni del piano paesaggistico regionale (PPR)** e con le limitazioni di cui alla presente legge, entro centoventi giorni dalla richiesta ne delibera l'accoglimento o ne motiva il rigetto.", è stato verificato che le previsioni infrastrutturali e

Modificazione al vigente piano regolatore comunale ai sensi del comma 12 lettera "h bis" dell'art. 17 della l.r. 56/77 e s. m. e i. per individuazione di ambiti ai sensi e con i contenuti di cui alla l.r. 16/18 "misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana"

dotazioni di servizi pubblici del P.R.G. vigente non sono minimamente interessate dalla presente modificazione.

In termini di valutazione della coerenza della presente modificazione nei confronti dell'assetto di tematiche di livello sovracomunale e/o di elementi paesaggistico-ambientale si riportano nel seguito alcuni estratti desunti dalle analisi di verifica di assoggettabilità alla V.A.S. condotte nella formazione del P.R.G. originario con alcuni aggiornamenti.

- La modifica non riguarda e non muta gli aspetti connessi con le verifiche di compatibilità ambientale, paesaggistica, acustica, con le previsioni e le indicazioni della pianificazione sovracomunale (P.T.R. e P.P.R. della Regione Piemonte, P.T.P. della Provincia di Asti) e con i contenuti del sito UNESCO per i "paesaggi vitivinicoli di Langhe, Roero, Monferrato".
- La modifica non incide in alcun modo sulla "struttura generale dei Vincoli nazionali e regionali indicati dal P.R.G.

Per quanto riguarda i piani o progetti di livello sovracomunale, come evidenziato per mezzo di estratti cartografici desunti dalle analisi già condotte nella formazione del P.R.G. originario, il contenuto della presente modificazione è riferito alla individuazione di edificio interessato a ristrutturazione edilizia con ampliamento secondo le modalità della L.R. 16/18.

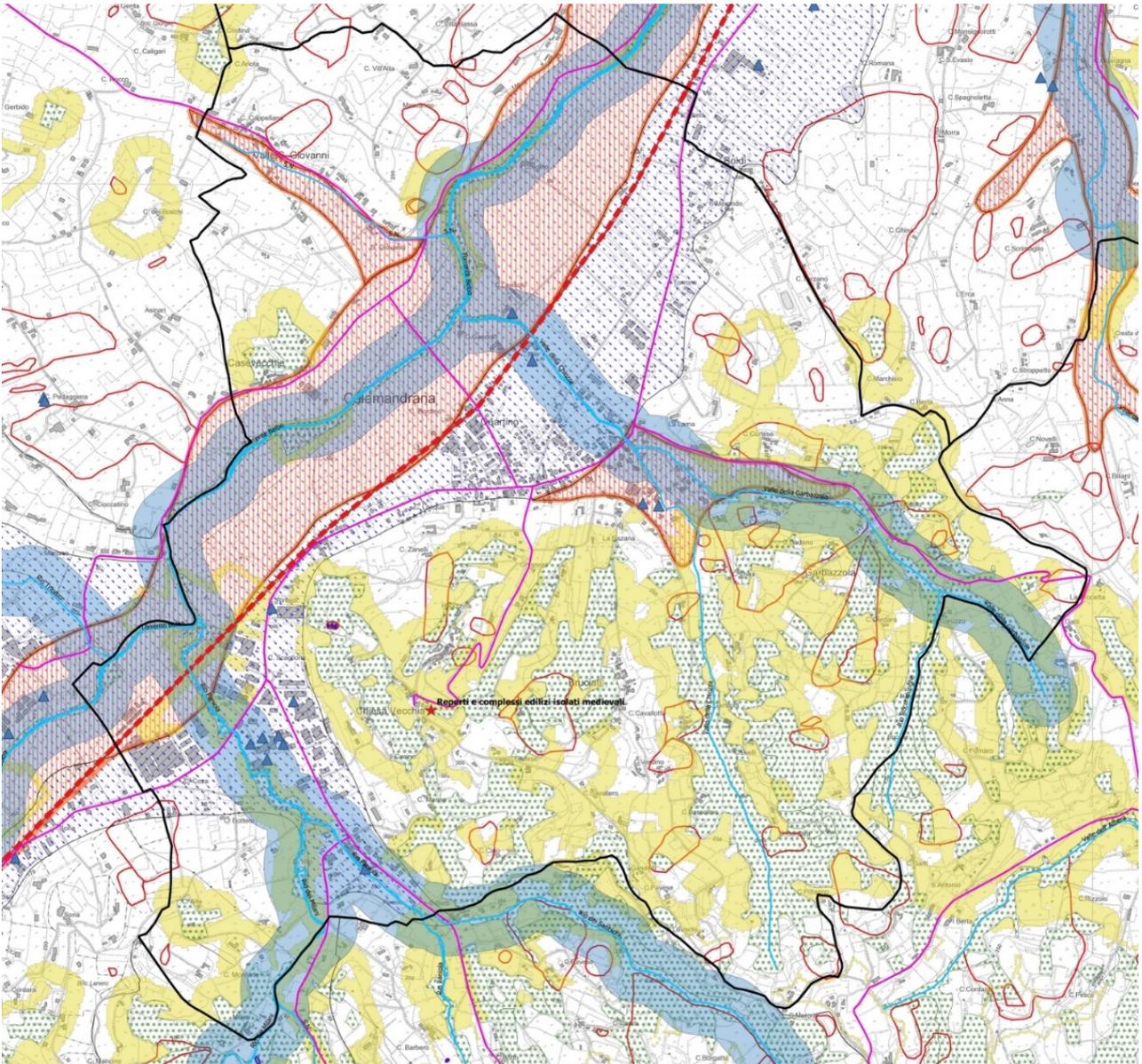
In particolare per quanto riguarda la Verifica del rispetto del Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) da parte delle varianti agli strumenti urbanistici che non costituiscono variante di adeguamento (articolo 11 e articolo 12 del Regolamento) – in riferimento all'allegato B del "regolamento attuativo del P.P.R." i contenuti della modificazione sono stati sostanzialmente verificati nella loro coerenza complessiva evidenziando che la puntuale rappresentazione di confronto con il P.R.G.C. vigente potrà avvenire più opportunamente nell'ambito della specifica futura **variante di adeguamento al P.P.R.** da avviarsi con altra separata procedura.

Come già evidenziato la presente modificazione è **esclusivamente** limitata alla specifica individuazione ai sensi della L.R. 16/18 e, a fronte delle analisi effettuate in relazione agli obiettivi dell'amministrazione comunale, anche tenendo conto dell'assetto del PRG vigente già recentemente formato e indirizzato a garantire una complessiva sostenibilità ambientale e paesaggistica, **non prevede modifiche che possano costituire esigenze di approfondimento ai sensi del P.P.R.**

A titolo illustrativo si evidenziano nel seguito gli estratti cartografici che contengono gli elementi di analisi territoriale riferiti ai contenuti di carattere paesaggistico di cui al P.P.R.

COMUNE DI CALAMANDRANA (AT)

Modificazione al vigente piano regolatore comunale ai sensi del comma 12 lettera "h bis" dell'art. 17 della l.r. 56/77 e s. m. e i. per individuazione di ambiti ai sensi e con i contenuti di cui alla l.r. 16/18 "misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana"



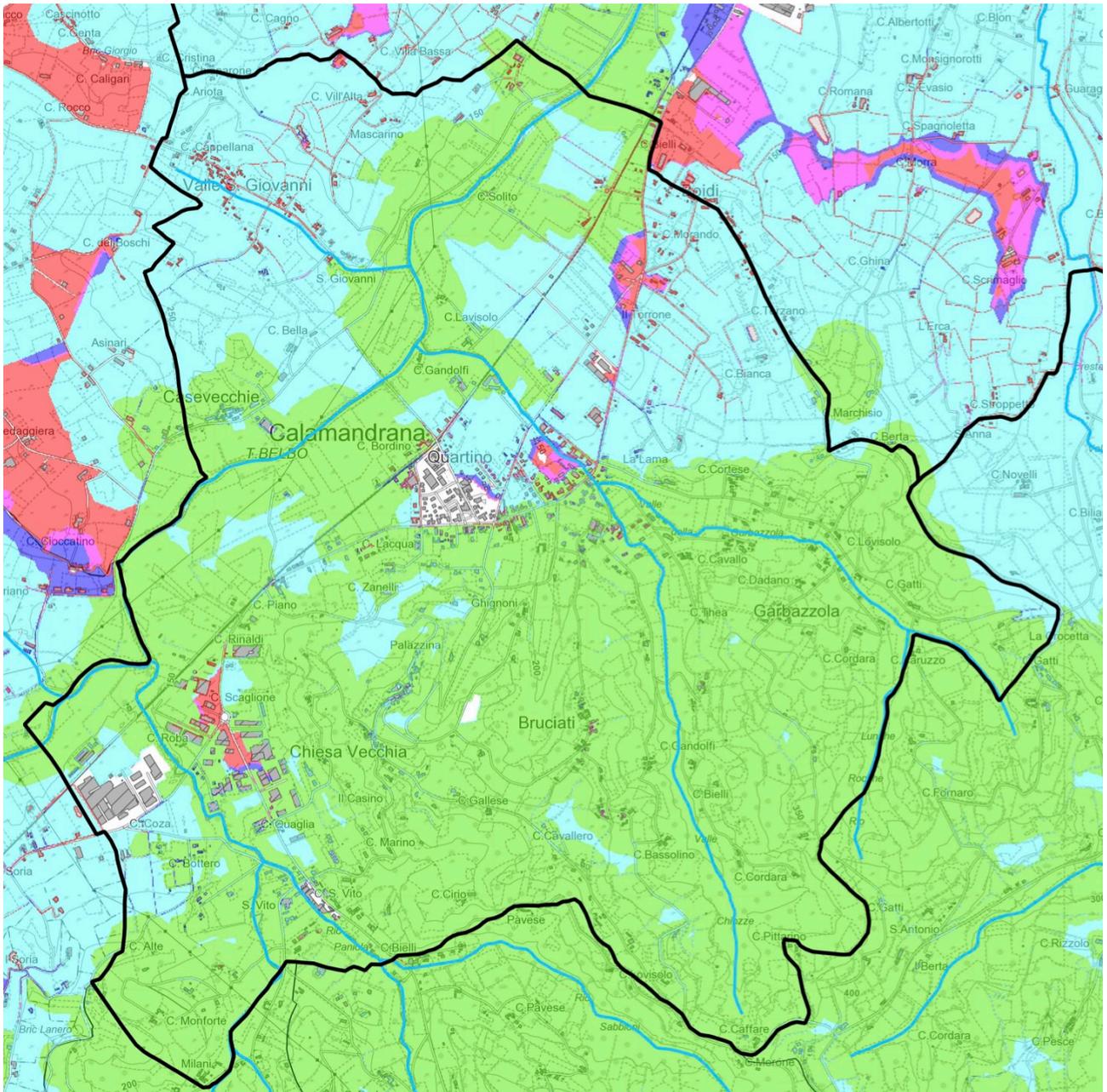
Modificazione al vigente piano regolatore comunale ai sensi del comma 12 lettera "h bis" dell'art. 17 della l.r. 56/77 e s. m. e i. per individuazione di ambiti ai sensi e con i contenuti di cui alla l.r. 16/18 "misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana"

## Legenda

-  Reticolo idrografico superficiale
-  Fasce fluviali (aree tutelate ai sensi art.142 D.Lgs 42/2004)
-  Presenza stratificata di sistemi irrigui
-  Pozzi
-  S.I.C. (Rete Natura 2000)
-  Aree protette e zone di salvaguardia
-  Aree boscate (Carta forestale 2016)
-  Corridoi ecologici
- Capacità d'uso dei suoli
-  classe I
-  classe II
-  Aree a vocazione tartufigena per il Tartufo Bianco (alta)
- Frane
-  superficiali
-  areali
-  Appoderamenti storici
- Elementi di connessione - Viabilità sovracomunale
-  Strade Provinciali e Territoriali
- Viabilità storica e patrimonio ferroviario
-  Rete ferroviaria storica
-  Rete viaria di eta' moderna e contemporanea
-  Rete viaria di eta' romana e medievale
- 1 - Linea ferroviaria Alba-Alessandria
- 2 - Linea ferroviaria Asti-Acqui
- 3 - Via Asti-Acqui
- SITI UNESCO "I Paesaggi vitivinivoli del Piemonte: Langhe-Roero e Monferrato"
-  Buffer zone
-  Core zone
-  Limiti comunali
-  Limiti provinciali

COMUNE DI CALAMANDRANA (AT)

Modificazione al vigente piano regolatore comunale ai sensi del comma 12 lettera "h bis" dell'art. 17 della l.r. 56/77 e s. m. e. i. per individuazione di ambiti ai sensi e con i contenuti di cui alla l.r. 16/18 "misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana"



Modificazione al vigente piano regolatore comunale ai sensi del comma 12 lettera "h bis" dell'art. 17 della l.r. 56/77 e s. m. e i. per individuazione di ambiti ai sensi e con i contenuti di cui alla l.r. 16/18 "misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana"

## Legenda

Carta della connettività ecologica

 nullo

 molto basso

 basso

 medio

 alto

 molto alto

 Reticolo idrografico superficiale

SITI UNESCO "I Paesaggi vitivinicoli del Piemonte: Langhe-Roero e Monferrato"

 Buffer zone

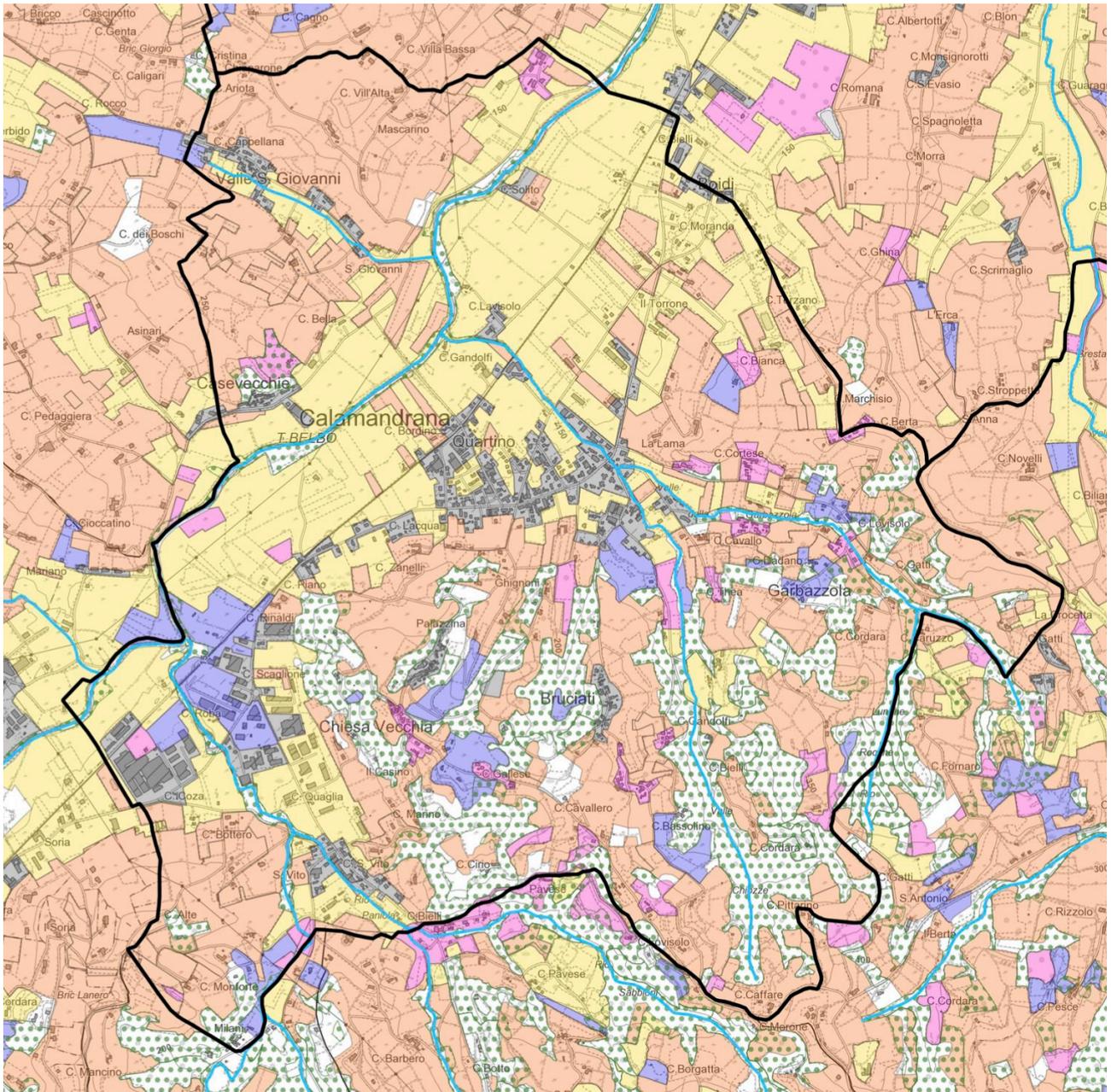
 Core zone

 Limiti comunali

 Limiti provinciali

COMUNE DI CALAMANDRANA (AT)

Modificazione al vigente piano regolatore comunale ai sensi del comma 12 lettera "h bis" dell'art. 17 della l.r. 56/77 e s. m. e. i. per individuazione di ambiti ai sensi e con i contenuti di cui alla l.r. 16/18 "misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana"



Modificazione al vigente piano regolatore comunale ai sensi del comma 12 lettera "h bis" dell'art. 17 della l.r. 56/77 e s. m. e i. per individuazione di ambiti ai sensi e con i contenuti di cui alla l.r. 16/18 "misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana"

## Legenda

 Aree boscate (Carta forestale 2016)

Coperture territorio non boscate (PFT)

 Altre colture - Terreni incolti

 Aree urbanizzate, infrastrutture

 Frutteti, vigneti

 Prati e pascoli

 Seminativi

 Reticolo idrografico superficiale

SITI UNESCO "I Paesaggi vitivinivoli del Piemonte: Langhe-Roero e Monferrato"

 Buffer zone

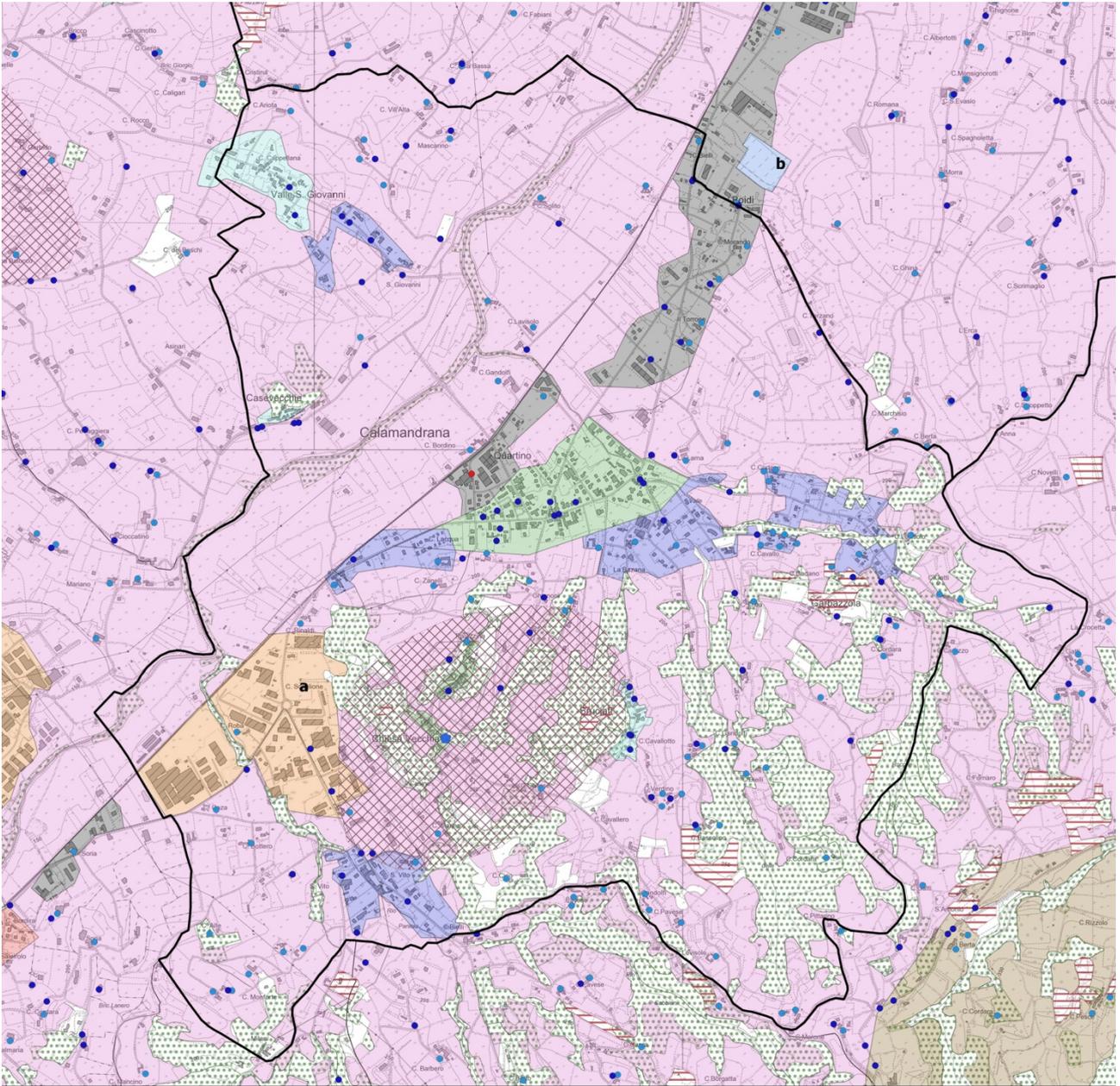
 Core zone

 Limiti comunali

 Limiti provinciali

COMUNE DI CALAMANDRANA (AT)

Modificazione al vigente piano regolatore comunale ai sensi del comma 12 lettera "h bis" dell'art. 17 della l.r. 56/77 e s. m. e i. per individuazione di ambiti ai sensi e con i contenuti di cui alla l.r. 16/18 "misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana"



Modificazione al vigente piano regolatore comunale ai sensi del comma 12 lettera "h bis" dell'art. 17 della l.r. 56/77 e s. m. e i. per individuazione di ambiti ai sensi e con i contenuti di cui alla l.r. 16/18 "misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana"

## Legenda

### Morfologie\_insediative

-  Urbane consolidate dei centri minori (m.i.2)
-  Tessuti urbani esterni ai centri (m.i.3)
-  Tessuti discontinui suburbani (m.i.4)
-  Insediamenti specialistici organizzati (m.i.5)
-  Aree a dispersione insediativa residenziale (m.i.6)
-  Aree a dispersione insediativa specialistica (m.i.7)
-  "Insule" specializzate (m.i.8)
-  Aree rurali di pianura o collina (m.i.10)
-  Sistemi di nuclei rurali di pianura o collina (m.i.11)
-  Aree rurali di collina con edificazione rada (m.i.13)
-  Aree rurali di pianura (m.i.14)
  - a - area industriale
  - b - Ospedale Valle Belbo
  - c - impianto estrattivo
  - d - Geosito della Crociera di Cortiglione
  - e - Cantina Sociale "Vinchio-Vaglio Serra"

 Centri di II rango

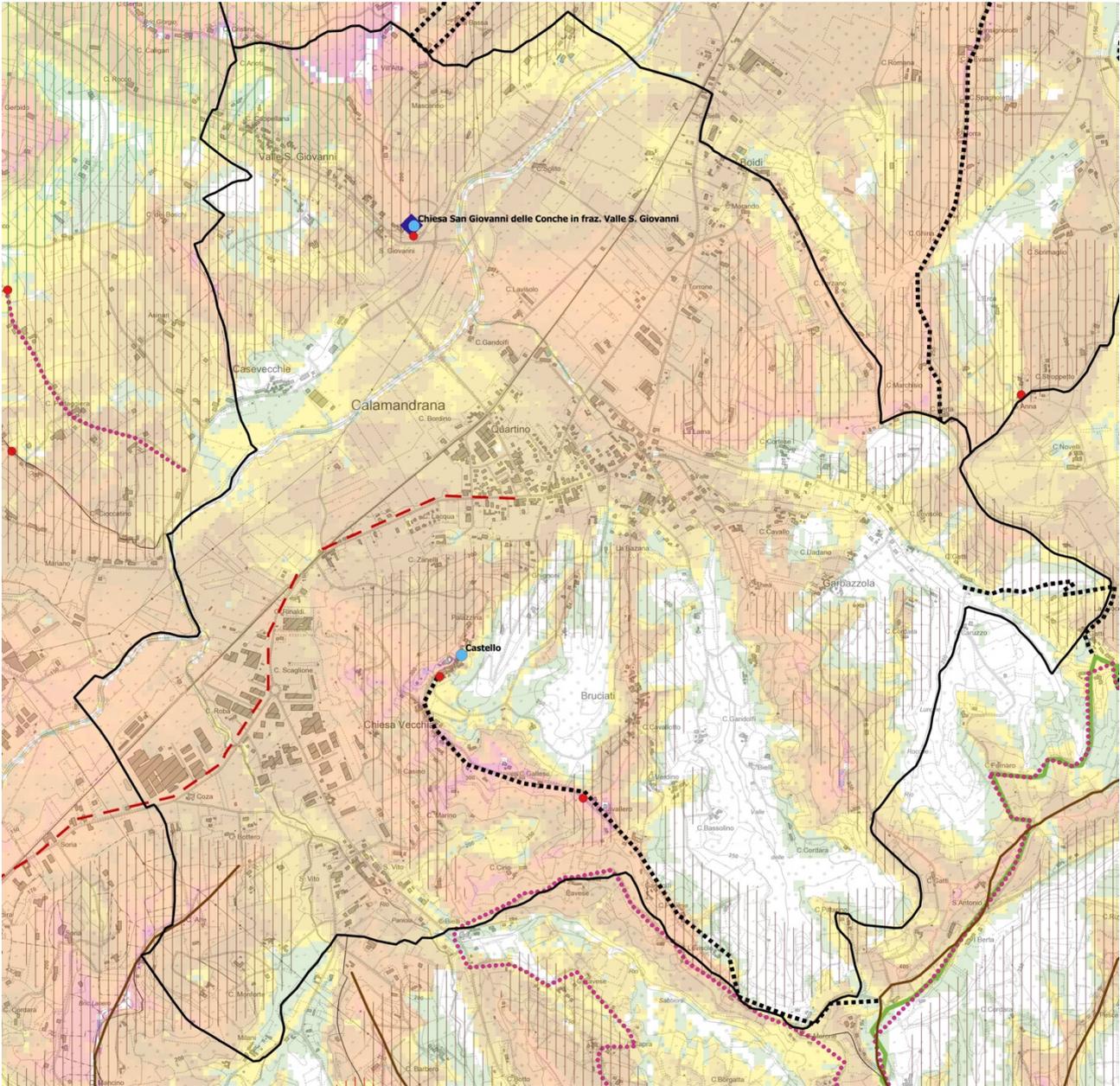
 Centri di III rango

### Struttura insediativa storica

-  Insediamenti con strutture religiose caratterizzanti
-  Insediamenti con strutture signorili e/o militari caratterizzanti
-  Insediamenti di nuova fondazione di eta' medievale (villenove, ricetti)
-  Reperti e complessi edilizi isolati medievali
  
-  Beni culturali vincolati (Ass. Patr. Paes. Vitivinicoli Langhe-Roero Monferrato)
-  Aziende vitivinicole (Ass. Patr. Paes. Vitivinicoli Langhe-Roero Monferrato)
-  Cascine vitivinicole (Ass. Patr. Paes. Vitivinicoli Langhe-Roero Monferrato)
-  Cantine sociali
-  Enotecche regionali
-  Botteghe del vino e Cantine comunali
-  Varchi tra aree edificate
-  Elementi strutturanti i bordi urbani
-  Aree archeologiche (aree tutelate ai sensi art.142 D.Lgs 42/2004)
-  Contesti di nuclei storici o emergenze architettoniche isolate
-  Aree boscate (Carta forestale 2016)
-  Praterie prato-pascoli ecespuglieti
- SITI UNESCO "I Paesaggi vitivinicoli del Piemonte: Langhe-Roero e Monferrato"
  -  Buffer zone
  -  Core zone
-  Limiti comunali
-  Limiti provinciali

COMUNE DI CALAMANDRANA (AT)

Modificazione al vigente piano regolatore comunale ai sensi del comma 12 lettera "h bis" dell'art. 17 della l.r. 56/77 e s. m. e. i. per individuazione di ambiti ai sensi e con i contenuti di cui alla l.r. 16/18 "misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana"



Modificazione al vigente piano regolatore comunale ai sensi del comma 12 lettera "h bis" dell'art. 17 della l.r. 56/77 e s. m. e i. per individuazione di ambiti ai sensi e con i contenuti di cui alla l.r. 16/18 "misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana"

## Legenda

 Belvedere (P.P.R.)

 Belvedere UNESCO Paesaggi Vitivinicoli

 Fulcri del costruito - San Giovanni delle Conche

 Fulcri naturali areali - Bosco di Cassine

 Percorsi panoramici (P.P.R.)

1 - SP28 tratto da Bazzana nei pressi di Bruno

2 - SP456 tratto da Gianola a Castel Rocchero

 Sistemi dei crinali collinari (P.P.R.)

 Rete Patrimonio Escursionistico (R.P.E.)

 Greenways (Provincia di Asti)

 Percorsi panoramici (Provincia di Asti)

 Percorsi di interesse panoramico

 Elementi di rilevanza paesistica - Centro storico

Aree rurali di specifico interesse paesaggistico

 sistemi paesaggistici agroforestali tra aree coltivate e bordi boscati

 sistemi paesaggistici rurali di significativa varietà e specificità

 sistemi rurali lungo fiume

 sistemi paesaggistici rurali omogenei - vigneti

 Elementi di criticità puntuali - Segni di attività impattanti, aggressive o dismesse (cave, discariche ecc.)

 Elementi di criticità lineari - Impattanti barriere lineari date da infrastrutture a terra e sistemi arteriali lungo strada

Sensibilità visiva Unesco "Paesaggi Vitivinicoli" (Regione Piemonte - giugno 2016)

 0 (non visibile)

 1

 2

 3-5

 6-10

 11-20

 >20

le classi di legenda indicano il numero di belvedere da cui è possibile osservare la singola cella di lato pari a 25m

 Viabilità di accesso al sito

SITI UNESCO "I Paesaggi vitivinicoli del Piemonte: Langhe-Roero e Monferrato"

 Buffer zone

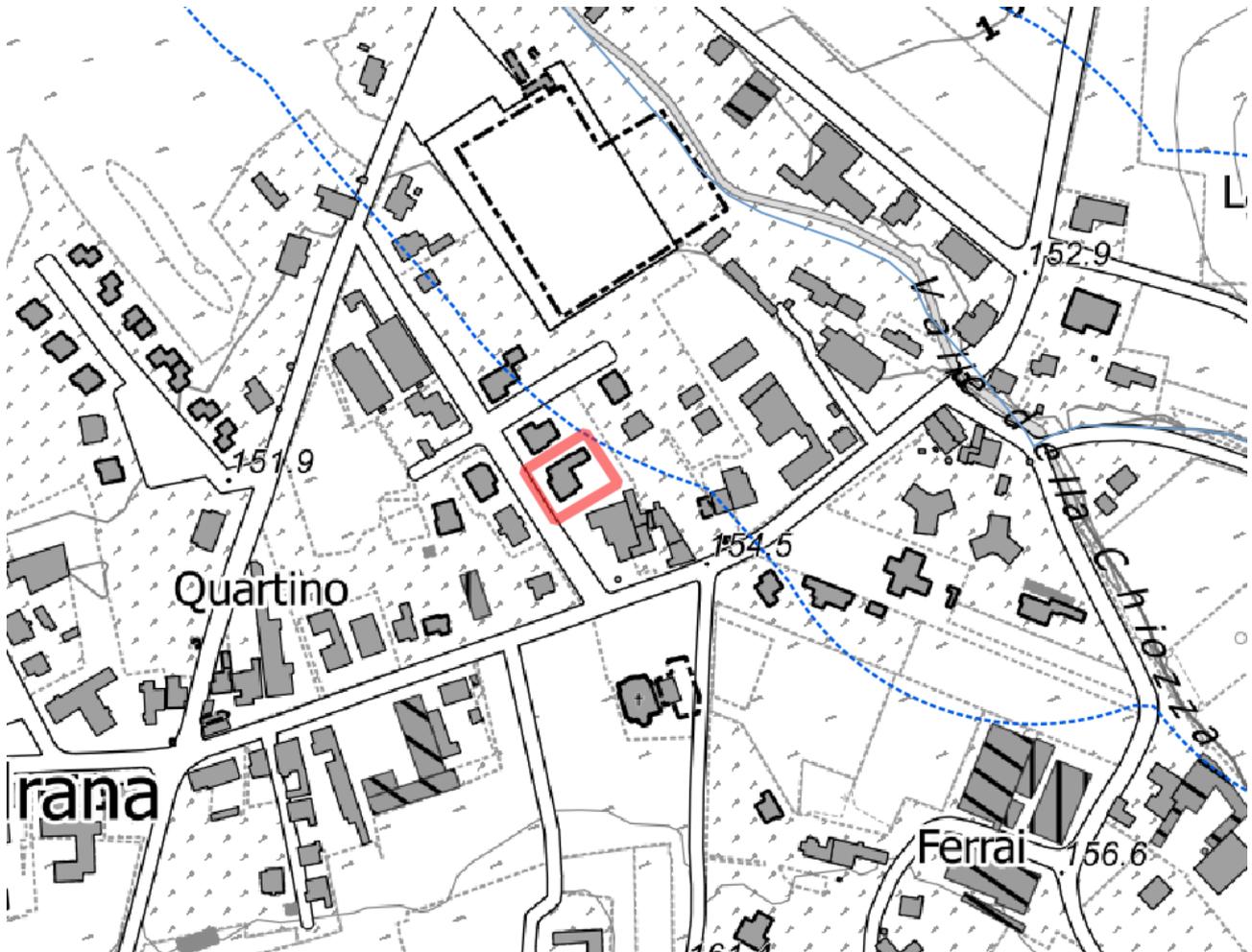
 Core zone

 Limiti comunali

 Limiti provinciali

Modificazione al vigente piano regolatore comunale ai sensi del comma 12 lettera "h bis" dell'art. 17 della l.r. 56/77 e s. m. e i. per individuazione di ambiti ai sensi e con i contenuti di cui alla l.r. 16/18 "misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana"

Estratto tavola P2 "Tavola dei Beni Paesaggistici" del PPR

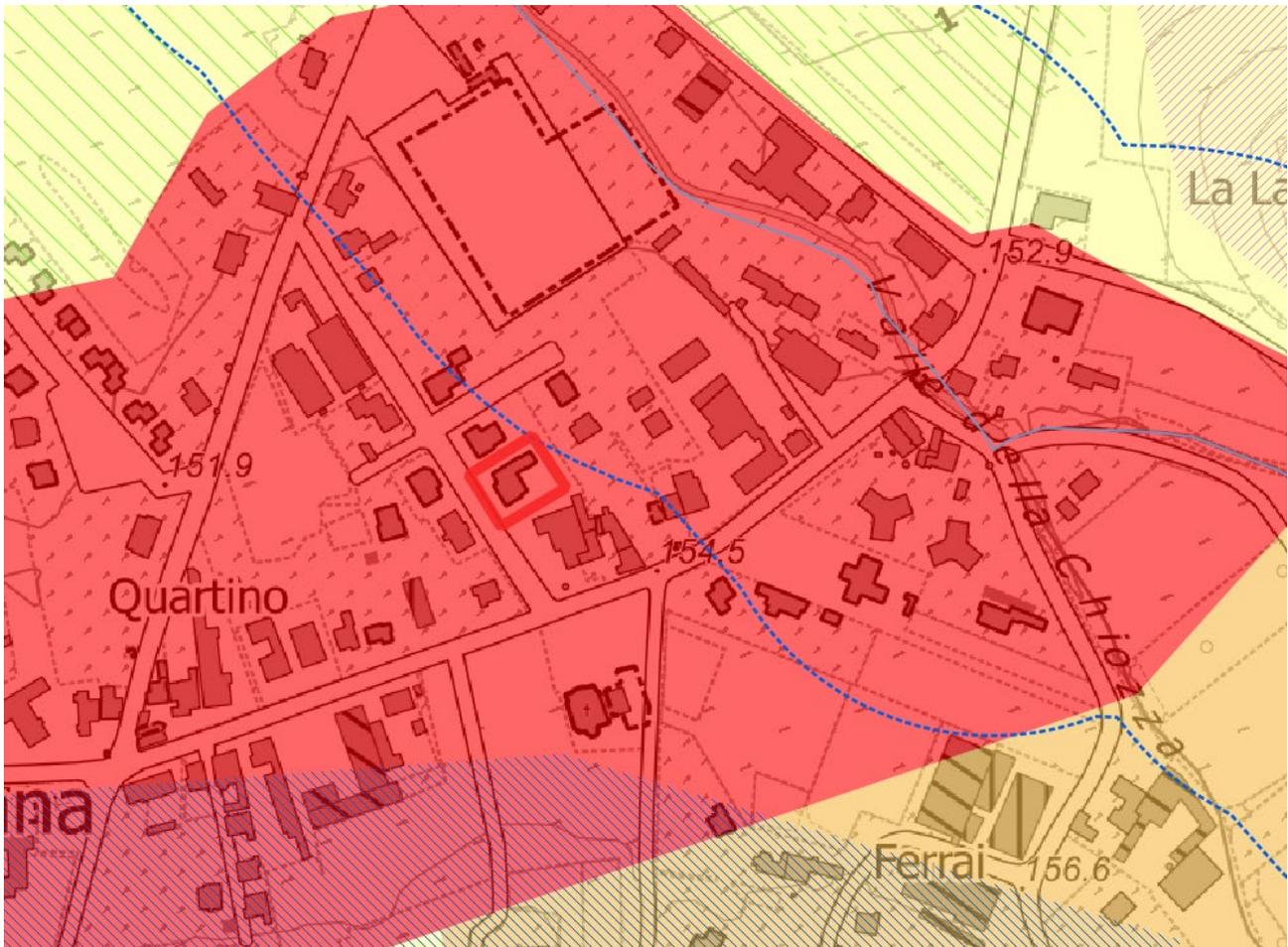


**Legenda**

- Confini comunali
- Bene ex L. 1497/39
- ▲ Lettera h usi civici
- ◆ Lettera e ghiacciai
- Alberi monumentali
- Bene ex L. 1497/39
- Bene ex L. 1497/39
- Bene ex DDMM 1/8/1985
- Bene ex dlgs 42/2004 artt 138-141
- Lettera m zone archeologiche
- Lettera f parchi
- Lettera d montagna
- Laghi
- lettera c corpi idrici
- lettera c fasce fluviali
- Lettera b fasce laghi
- Ferrovie
- Lettera e circhi glaciali
- Carta forestale 2016

Modificazione al vigente piano regolatore comunale ai sensi del comma 12 lettera "h bis" dell'art. 17 della l.r. 56/77 e s. m. e. i. per individuazione di ambiti ai sensi e con i contenuti di cui alla l.r. 16/18 "misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana"

Estratto Tavola P4 "Tavola delle Componenti Paesaggistiche"



**Componenti naturalistico-ambientali**

-  Aree di montagna (art. 13)
-  Vette (art. 13)
-  Sistema di crinali montani principali e secondari (art. 13)
-  Ghiacciai, rocce e macereti (art. 13)
-  Zona Fluviale Allargata (art. 14)
-  Zona Fluviale Interna (art. 14)
-  Laghi (art. 15)
-  Territori a prevalente copertura boscata (art. 16)
-  Aree ed elementi di specifico interesse geomorfologico e naturalistico (cerchiati se co)
-  Praterie rupicole (art. 19)
-  Praterie, prato-pascoli, cespuglieti (art. 19)
-  Aree non montane a diffusa presenza di siepi e filari (art. 19)
-  Aree di elevato interesse agronomico (art. 20)

**Componenti storico-culturali**

- Viabilità storica e patrimonio ferroviario (art. 22):
-  Rete viaria di eta' romana e medievale
-  Rete viaria di eta' moderna e contemporanea
-  Rete ferroviaria storica
- Torino e centri di I-II-III rango (art. 24):
-  Torino
-  Struttura insediativa storica di centri con forte identita' morfologica (art. 24, art. 33 per le Residenze Sabaude)
-  Sistemi di testimonianze storiche del territorio rurale (art. 25)
-  Nuclei alpini connessi agli usi agro-silvo-pastorali (art. 25)
-  Presenza stratificata di sistemi irrigui (art. 25)
-  Sistemi di ville, giardini e parchi (art. 26)
-  Luoghi di villeggiatura e centri di loisir (art. 26)
-  Infrastrutture e attrezzature turistiche per la montagna (art. 26)
-  Aree e impianti della produzione industriale ed energetica di interesse storico (art. 27)
-  Poli della religiosita' (art. 28, art. 33 per i Sacri Monti Siti Unesco)
-  Sistemi di fortificazioni (art. 29)

Modificazione al vigente piano regolatore comunale ai sensi del comma 12 lettera "h bis" dell'art. 17 della l.r. 56/77 e s. m. e i. per individuazione di ambiti ai sensi e con i contenuti di cui alla l.r. 16/18 "misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana"

### 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)
-  Sistema di crinali collinari principali e secondari e pedemontani principali e secondari (art. 31)

Relazioni visive tra insediamento e contesto (art. 31):

-  Insediamenti tradizionali con bordi poco alterati o fronti urbani costituiti da edifici compatti in rapporto con acque, boschi, coltivi
-  Sistemi di nuclei costruiti di costa o di fondo valle, leggibili nell'insieme o in sequenza
-  Insediamenti pedemontani o di crinale in emergenza rispetto a versanti collinari o montani prevalentemente boscati o coltivati
-  Contesti di nuclei storici o di emergenze architettoniche isolate
-  Aree caratterizzate dalla presenza diffusa di sistemi di attrezzature o infrastrutture storiche (idrauliche, di impianti produttivi industriali o minerari, di impianti rurali)

Aree rurali di specifico interesse paesaggistico (art. 32):

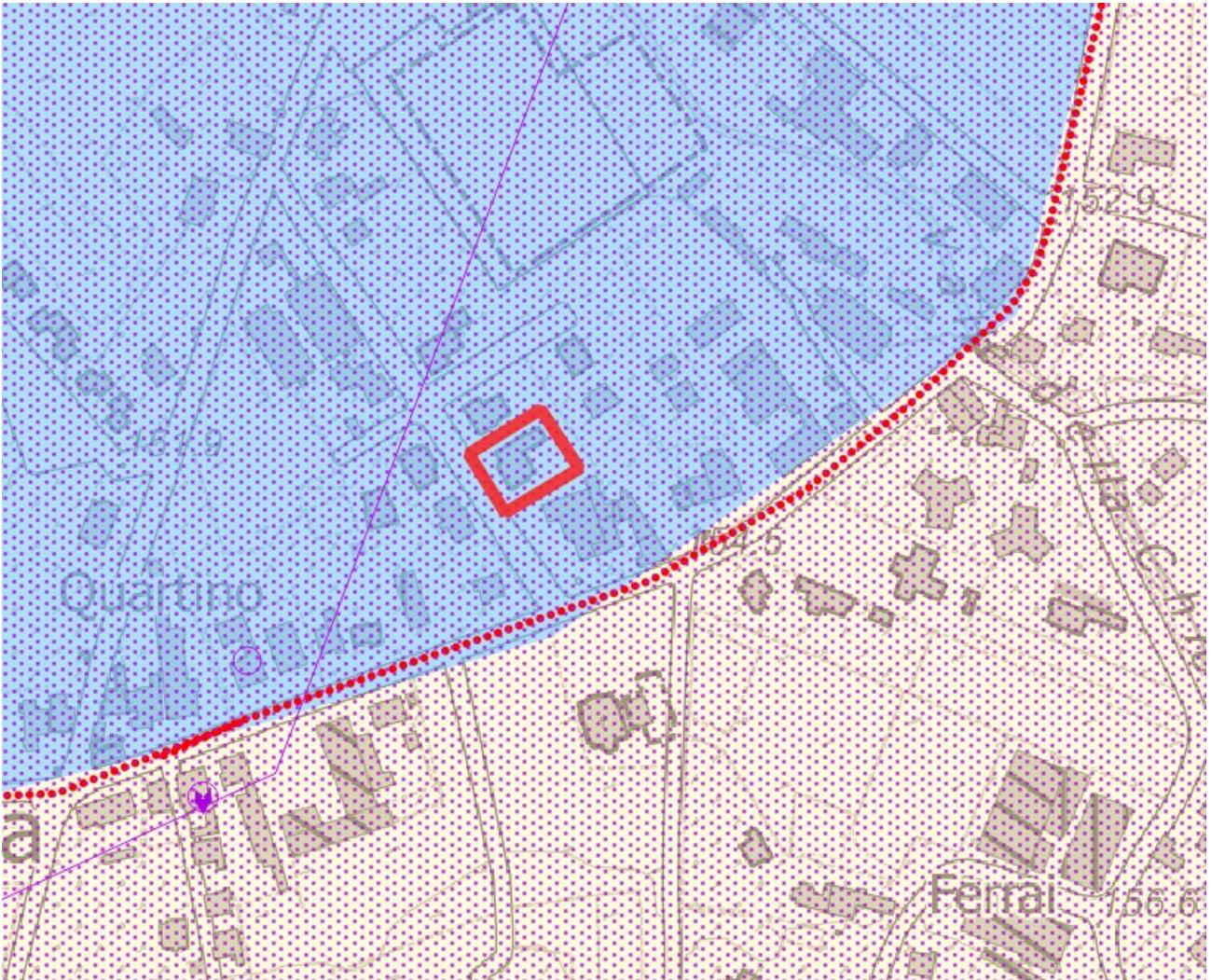
-  Aree sommitali costituenti fondali e skyline
-  Sistemi paesaggistici agroforestali di particolare interdigitazione tra aree coltivate e bordi boscati
-  Sistemi paesaggistici rurali di significativa varietà e specificità, con la presenza di radi insediamenti tradizionali integri o di tracce di sistemazioni agrarie e delle relative infrastrutture storiche (tra cui i Tenimenti Storici dell'Ordine Mauriziano non assoggettati a dichiarazione di notevole interesse pubblico, disciplinati dall'art. 33 e contrassegnati in carta dalla lettera T)
-  Sistemi rurali lungo fiume con radi insediamenti tradizionali e, in particolare, nelle confluenze fluviali
-  Sistemi paesaggistici rurali di significativa omogeneità e caratterizzazione dei coltivi: le risaie
-  Sistemi paesaggistici rurali di significativa omogeneità e caratterizzazione dei coltivi: i vigneti

### Componenti morfologico-insediative

-  Porte urbane (art. 34)
-  Varchi tra aree edificate (art. 34)
-  Elementi strutturanti i bordi urbani (art. 34)
-  Urbane consolidate dei centri maggiori (art. 35) m.i.1
-  Urbane consolidate dei centri minori (art. 35) m.i.2
-  Tessuti urbani esterni ai centri (art. 35) m.i.3
-  Tessuti discontinui suburbani (art. 36) m.i.4
-  Insediamenti specialistici organizzati (art. 37) m.i.5
-  Area a dispersione insediativa prevalentemente residenziale (art. 38) m.i.6
-  Area a dispersione insediativa prevalentemente specialistica (art. 38) m.i.7
-  "Insule" specializzate (art. 39, c. 1, lett. a, punti I - II - III - IV - V) m.i.8
-  Complessi infrastrutturali (art. 39) m.i.9
-  Aree rurali di pianura o collina (art. 40) m.i.10
-  Sistemi di nuclei rurali di pianura, collina e bassa montagna (art. 40) m.i.11
-  Villaggi di montagna (art. 40) m.i.12
-  Aree rurali di montagna o collina con edificazione rada e dispersa (art. 40) m.i.13
-  Aree rurali di pianura (art. 40) m.i.14
-  Alpeggi e insediamenti rurali d'alta quota (art. 40) m.i.15

Modificazione al vigente piano regolatore comunale ai sensi del comma 12 lettera "h bis" dell'art. 17 della l.r. 56/77 e s. m. e i. per individuazione di ambiti ai sensi e con i contenuti di cui alla l.r. 16/18 "misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana"

Estratto Tavola P5 "Tavola Rete di connessione paesaggistica"



**Aree di progetto**

-  Aree tampone (Buffer zones)
-  Contesti dei nodi
-  Contesti fluviali

**Rete storico - culturale**

-  Core zone dei Siti inseriti nella lista del Patrimonio Mondiale UNESCO
-  Buffer zone dei Siti inseriti nella lista del Patrimonio Mondiale UNESCO

Modificazione al vigente piano regolatore comunale ai sensi del comma 12 lettera "h bis" dell'art. 17 della l.r. 56/77 e s. m. e i. per individuazione di ambiti ai sensi e con i contenuti di cui alla l.r. 16/18 "misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana"

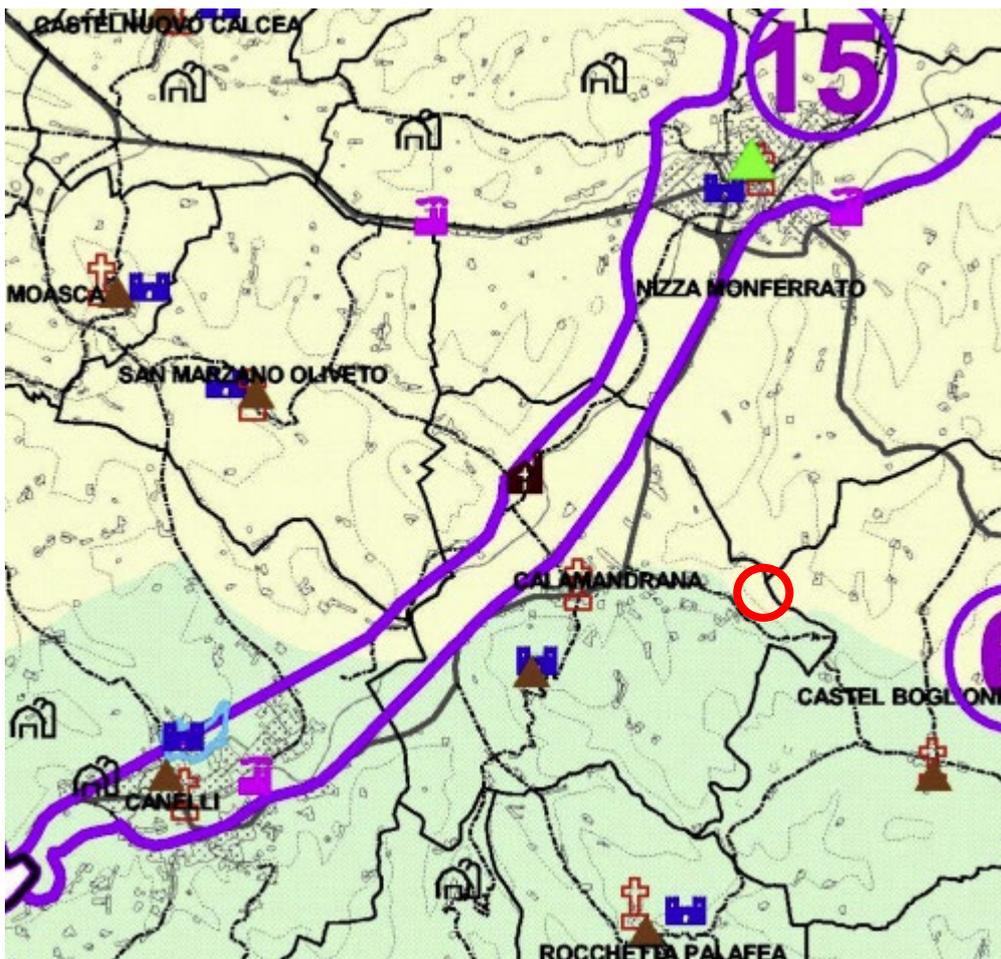
Dagli estratti del PPR emerge che **non ci sono beni paesaggistici** presenti nell'ambito interessato.

L'ambito si trova compreso nella **Buffer zone Unesco** "Paesaggi vitivinicoli del Piemonte: Langhe-Roero e Monferrato".

Per quanto riguarda le **componenti paesaggistiche** l'ambito è inserito nella morfologia insediativa **m.i.2.** "tessuti urbani consolidati dei centri minori (prevalentemente nel centro in zone densamente costruite)", disciplinati dall'art. 35 delle NTA del PPR.

## Piano Territoriale Provinciale di Asti

Estratto della Tavola n.2 "Sistema dell'assetto storico-culturale e paesaggistico"

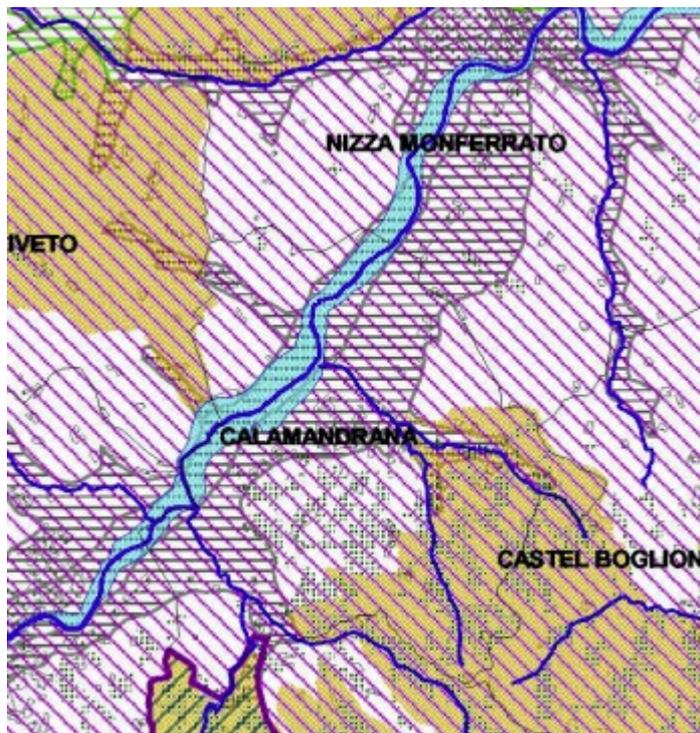


COMUNE DI CALAMANDRANA (AT)

Modificazione al vigente piano regolatore comunale ai sensi del comma 12 lettera "h bis" dell'art. 17 della l.r. 56/77 e s. m. e i. per individuazione di ambiti ai sensi e con i contenuti di cui alla l.r. 16/18 "misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana"

Architetture Religiose, Produttive, Civili e Castelli			Chiese Romaniche
			Grandi Opere Religiose di interesse regionale
			Immobili delle Confraternite Religiose
			Cascine storiche
			Mulini e Fornaci
			Castelli
			Ville storiche
			Aree ad Elevata Qualità Paesistica e Ambientale non sottoposte alla formazione di Piano Territoriale o Piano Paesistico
			Aree ad Elevata Qualità Paesistica e Ambientale secondo il PTR
			Sub aree a valenza Storico Culturale e relativo numero identificativo
Emergenze paesistiche			Rilievi collinari settentrionali
			Rilievi collinari centrali
			Rilievi collinari meridionali
			Rilievo appenninico

Estratto della Tavola n.3 "Sistema dell'assetto naturale e agricolo forestale"



COMUNE DI CALAMANDRANA (AT)

Modificazione al vigente piano regolatore comunale ai sensi del comma 12 lettera "h bis" dell'art. 17 della l.r. 56/77 e s. m. e i. per individuazione di ambiti ai sensi e con i contenuti di cui alla l.r. 16/18 "misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana"

Aree a destinazione agricola		<b>Colline del Nord-Est</b>
		<b>Zona dei vigneti</b>
		<b>Alta Langa Astigiana e Val Bormida</b>
		<b>Suoli produttivi di pianura</b>
		<b>Suoli di pianura con limitata produttività</b>
Aree boscate		<b>Aree boscate</b>
		<b>Aree sottoposte a vincolo idrogeologico</b>
Aree protette, Siti di particolare interesse naturalistico e paesistico		<b>Aree protette esistenti</b>
		<b>Siti di interesse comunitario (SIC) Siti di interesse regionale (SIR)</b>
		<b>Aree di salvaguardia finalizzate all'ampliamento di aree protette</b>
		<b>Zone di interesse naturalistico e paesistico</b>
		<b>Percorsi naturalistici segnalati dai comuni</b>
Rete di corridoi biologici e fasce di salvaguardia		<b>Rete di corridoi biologici tra le aree protette e le loro fasce tampone per la salvaguardia dei corsi d'acqua</b>
		<b>Fasce tampone del Tanaro e del Belbo</b>

**Pianure o superfici piane**

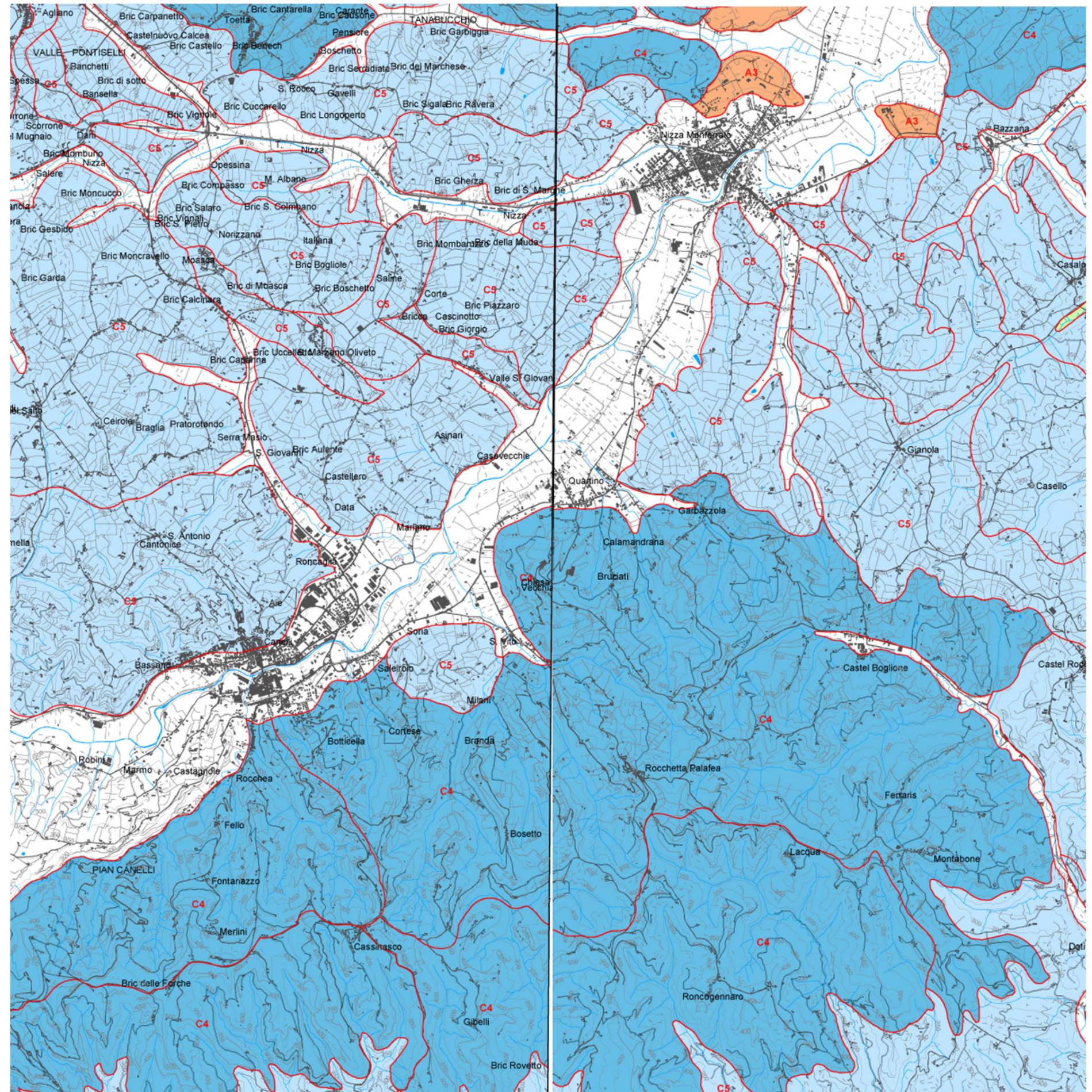
- A1** Alfisuoli dei terrazzi antichi non idromorfi
- A2** Alfisuoli dei terrazzi antichi idromorfi (regime aquico)
- A3** Alfisuoli di pianura non idromorfi e non ghiaiosi
- A4** Alfisuoli di pianura idromorfi (regime aquico)
- A5** Alfisuoli di pianura ghiaiosi (skeletal, fragmental, over)
- B1** Inceptisuoli di pianura non idromorfi e non ghiaiosi
- B2** Inceptisuoli di pianura idromorfi (regime aquico)
- B3** Inceptisuoli di pianura ghiaiosi (skeletal, fragmental, over)
- C1** Entisuoli di pianura non idromorfi e non ghiaiosi
- C2** Entisuoli di pianura idromorfi (regime aquico)
- C3** Entisuoli di pianura ghiaiosi (skeletal, fragmental, over)
- D1** Mollisuoli di pianura non idromorfi e non ghiaiosi
- D2** Mollisuoli di pianura idromorfi (regime aquico)
- D3** Mollisuoli di pianura ghiaiosi (skeletal, fragmental, over)
- E1** Vertisuoli di pianura non idromorfi e non ghiaiosi
- E2** Vertisuoli di pianura idromorfi (regime aquico)
- F1** Histosuoli di pianura

**Versanti collinari o scarpate dei terrazzi**

- A6** Alfisuoli di collina a tessitura grossolana
- A7** Alfisuoli di collina a tessitura fine
- B4** Inceptisuoli di collina a tessitura grossolana
- B5** Inceptisuoli di collina a tessitura fine
- C4** Entisuoli di collina a tessitura grossolana
- C5** Entisuoli di collina a tessitura fine
- D4** Mollisuoli di collina a tessitura grossolana
- D5** Mollisuoli di collina a tessitura fine
- E3** Vertisuoli di collina a tessitura fine

**Versanti montani o forme moreniche**

- A8** Alfisuoli di montagna non calcarei
- A9** Alfisuoli di montagna calcarei
- B6** Inceptisuoli di montagna non calcarei
- B7** Inceptisuoli di montagna calcarei
- C6** Entisuoli di montagna non calcarei
- C7** Entisuoli di montagna calcarei
- D6** Mollisuoli di montagna non calcarei
- D7** Mollisuoli di montagna calcarei
- F2** Histosuoli di montagna
- G1** Spodosuoli di montagna

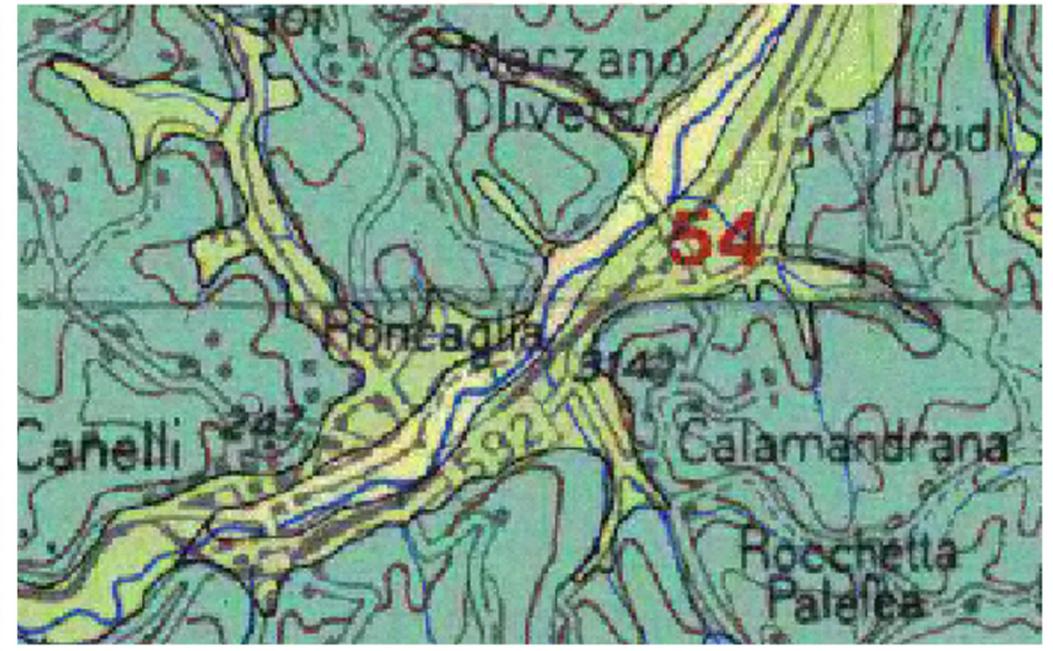
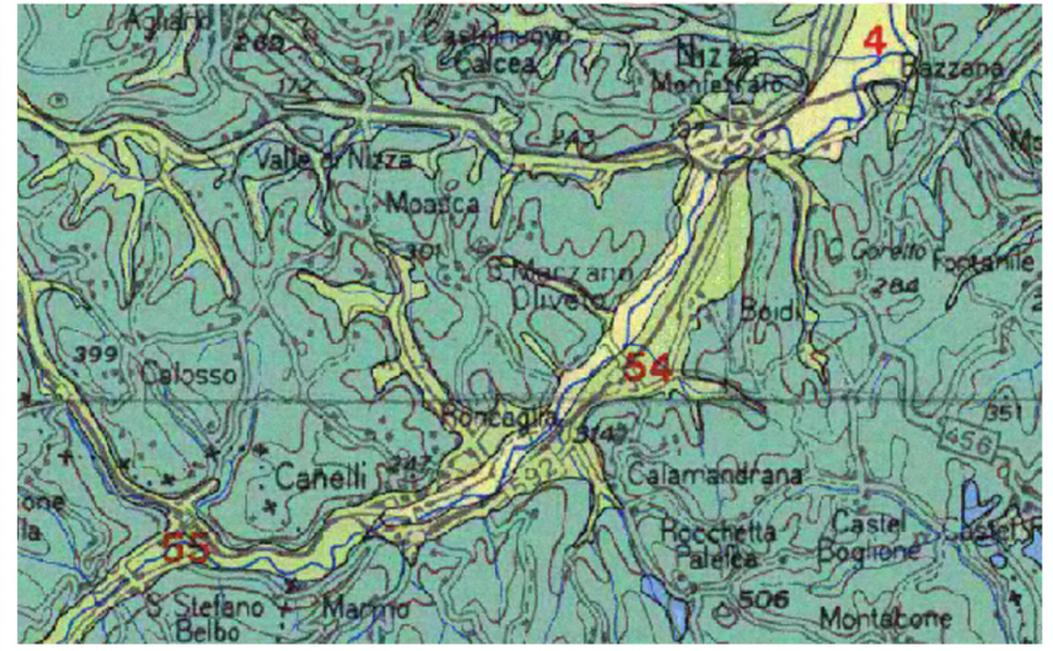


**CARTA DEI SUOLI (Regione Piemonte) - Scala 1:50.000**

CLASSI DI CAPACITÀ D'USO		ZONE GEOGRAFICHE
L'ampiezza della banda di colore con cui individuano le singole classi non è proporzionale alle relative superfici territoriali.	La definizione delle singole classi di capacità d'uso è basata sulla LAND CAPABILITY CLASSIFICATION del SOIL CONSERVATION SERVICE, Dipartimento dell'Agricoltura degli Stati Uniti (1961), con sostanziali modifiche e numerosi adeguamenti al fine di renderla adatta a rappresentare la situazione ambientale del Piemonte. Le prime quattro classi sono adatte per agricoltura, prati-pascoli e boschi. Dalla V alla VII classe le utilizzazioni si restringono, salvo eccezioni al prato o/o al pascolo e al bosco. Nella VIII classe non si prevede nessun intervento antropico esteso.	Questa suddivisione per classi, secondo la successione da sud a nord, consente una rapida localizzazione delle unità di paesaggio principali.

I	Suoi privi di limitazioni, adatti per un'ampia scelta di colture agrarie (erbacee e arboree). Sono suoli molto fertili, da piani a lievemente ondulati, senza pericoli di erosione, profondi, generalmente ben drenati e facilmente lavorabili. Sono in genere ben provvisti di sostanze nutritive o comunque sono notevolmente rispondenti alle fertilizzazioni. Non sono soggetti a inondazioni dannose se non eccezionalmente, sono molto produttivi e adatti ad una coltivazione intensiva. Localmente possono richiedere interventi di drenaggio. Clima idoneo per molti tipi di colture.	PIANURA ALESSANDRINA
		PIANA ASTIGIANA
		PIANURA CUNEESE
		PIANURA TORINESE
		VALLE DI SUSÀ
		PIANURA CANAVESANA
		PIANURA VERCELLESE
PIANURA NOVARESE		
PIANA ADIACENTE AL CORSO DEL PO		
II	Suoi con alcune moderate limitazioni che riducono la produzione delle colture o possono richiedere pratiche colturali per migliorare le proprietà del suolo. Possono essere utilizzati per colture agrarie (erbacee e arboree). Sono suoli fertili da piani a ondulati, da profondi a poco profondi, interessati da moderate limitazioni singole o combinate quali: moderata pregressa erosione, profondità non eccessiva, struttura o lavorabilità meno favorevoli, scarse capacità di trattenere l'umidità, ristagno solo in parte modificabile con drenaggi, periodiche inondazioni dannose. Clima idoneo per molti tipi di colture.	PIANURA ALESSANDRINA
		PIANURA CUNEESE
		PIANURA TORINESE
		CANAVESE
		PIANURA VERCELLESE
		PIANURA NOVARESE
FONDI VALLIVI		

III	Suoi con alcune limitazioni che riducono la scelta e le produzioni delle colture. Le pratiche colturali devono essere più accurate che nella classe precedente. Questi suoli possono essere usati per colture agrarie (erbacee e arboree), pascolo, arboricoltura da legno e bosco. Sono suoli mediamente fertili, da lievemente ondulati a moderatamente acclivi, da profondi a superficiali, soggetti a scarsi pericoli di erosione, interessati da medi o forti effetti di erosione pregressa. Le limitazioni restringono il periodo utile per l'aratura, la semina e il raccolto dei prodotti. Essi possono presentare: frequenti inondazioni dannose, umidità eccessiva anche se drenati, orizzonti induriti a scarsa profondità che limitano il radicamento e stagionalmente provocano ristagno d'acqua, mediocre fertilità difficilmente modificabile. Clima idoneo ad un minor numero di colture.	ALESSANDRINO
		CUNEESE
		TORINESE
		CANAVESE
		VERCELLESE
		NOVARESE
		CASALESE
		ASTE FLUVIALI FONDI VALLIVI
IV	Suoi con molte limitazioni che restringono la scelta delle colture e richiedono accurate pratiche agronomiche. Se coltivati, è necessaria una gestione più accurata e le pratiche di conservazione sono più difficili da applicare e mantenere. Possono essere usati per colture agrarie (erbacee e arboree), pascolo, arboricoltura da legno e bosco. Sono suoli anche fertili ma posti generalmente su pendici con medie o forti acclività. L'utilizzazione per le colture è limitata a causa degli effetti di una o più caratteristiche permanenti quali: forti pendenze, forte suscettibilità all'erosione idrica e agli smottamenti, forti effetti delle erosioni pregresse, superficialità di suolo, bassa capacità di ritenuta idrica, umidità eccessiva anche dopo interventi di drenaggio, clima moderatamente sfavorevole per molte colture agrarie. Particolari trattamenti e pratiche colturali sono richiesti per evitare l'erosione del suolo, per conservarne l'umidità e mantenerne la produttività con applicazioni più intense e frequenti che nei suoli della classe III.	APPENNINO
		LANGHE
		ASTIGIANO
		MONFERRATO
		COLLINE DEL PO
		PREALPE
CANAVESE		
PIANURA CASALESE		
V	Suoi con forti limitazioni che ne restringono l'utilizzazione, salvo casi particolari, al solo pascolo e bosco. Le limitazioni sono di carattere stagionale, pedologico e climatico quali: forti pendenze, superficialità di suolo, pietrosità, rocciosità, inondabilità, clima generalmente poco favorevole. I pascoli possono essere migliorati con irrigazioni, semine, fertilizzazioni, calcitazioni e controllo delle acque.	PIANURA PADANA
		LANGHE ASTIGIANO MONFERRATO COLLINE DEL PO
		APPENNINO ALPI
		ALPI
VI	Suoi con limitazioni molto forti. Il loro uso è limitato al pascolo o al bosco. Le limitazioni di carattere climatico o pedologico sono più diffuse che nella classe precedente e riguardano: degradazione del suolo, forti pendenze, superficialità del suolo, pietrosità, rocciosità, inondabilità, clima alquanto sfavorevole. Le caratteristiche fisiche sconsigliano interventi di miglioramento dei pascoli.	PIANURA PADANA
		APPENNINO LANGHE ASTIGIANO MONFERRATO COLLINE DEL PO
VII	Suoi con limitazioni fortissime. Essi possono essere utilizzati per il turismo di tipo naturalistico e per la protezione della fauna. Le limitazioni riguardano: estesa presenza di rocce e pietre, superficialità e degradazione dei suoli, erosione, acclività accentuata, inondabilità e clima sfavorevole. Alcune aree di questa classe possono richiedere semine o piantagioni a protezione del suolo per evitare danni alle aree adiacenti.	PIANURA PADANA
		APPENNINO (frammentariamente negli altri sistemi collinari)
VIII	Aree con limitazioni tali da precludere il loro uso per fini produttivi. Possono essere utilizzate per turismo di tipo naturalistico e per la protezione della fauna. Le limitazioni, severissime, singole o combinate, comprendono: acclività fortissima, erosione, assenza o superficialità di suolo, rocciosità, pietrosità, quota elevata, clima molto	ALPI
		ALPI (frammentariamente altrove)



**CAPACITÀ D'USO DEL SUOLO (II.P.L.A.)**

**COMUNE DI CALAMANDRANA - VARIANTE AL P.R.G. E DI ADEGUAMENTO IN CONSEGUENZA DELL'EVENTO ALLUVIONALE DEL NOVEMBRE '94**

**CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA E DELL'IDONEITA' ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA ALLEGATO N.6**

Integrato e modificato ai sensi delle osservazioni formulate dalla Direzione Regionale Pianificazione e Gestione Urbanistica della Regione Piemonte  
Ottobre 2000

**Legenda:**

**COLLINA:**

-  **CLASSE IIIa:**  
Porzioni di territorio inedificate con caratteri geomorfologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti (aree dissestate o con frane in atto).
-  **CLASSE IIIa1:**  
Porzioni di territorio sporadicamente edificate caratterizzate da versanti acclivi o forti incisioni dei rii, dove possono essere ammessi soltanto insediamenti di tipologia sparsa e destinati alle categorie connesse con le attività consentite nei territori agricoli. Gli interventi di nuova edificazione e di ampliamento dovranno in ogni caso essere preceduti da indagini geologico-tecniche volte ad accertare gli elementi di degrado idrogeologico in un intorno non inferiore ai 400 m dall'area, a definire gli interventi di riassetto territoriale e a stabilire le opere di risanamento più idonee.
-  **CLASSE IIIa2:**  
Porzioni di territorio anch'esse poco edificate, le quali presentano soltanto potenziali pericoli geomorfologici dovuti a fenomeni di soliflusso, ad ispessimenti anomali del suolo agrario e ruscellamento diffuso, dove gli interventi di nuova edificazione e di ampliamento sono subordinati ad una serie di accertamenti idrogeologici e geotecnici volti a definire gli interventi di riassetto territoriale, che dovranno dettagliare la sistemazione generale dell'opera, anche nell'immediato intorno del lotto interessato.
-  **CLASSE II:**  
Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici realizzabili a livello di progetto esecutivo, esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante (versanti interessati da fenomeni di soliflusso o antichi dissesti bonificati).
-  **CLASSE I:**  
Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche. Edificabilità controllata ai sensi del D.M. 11/3/88 n.47.

**PIANURA:**

-  **CLASSE IIIa:**  
Porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti. (Fasce A e B del Piano Stralcio delle Fasce Fluviali).
  -  **CLASSE IIIb:**  
Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio urbanistico esistente ed eventuali ampliamenti sono ammessi nell'osservanza di precisi limiti. (Zone comprese nelle fasce A e B del Piano Stralcio delle Fasce Fluviali, ma non colpite dall'onda di piena dell'evento alluvionale del Novembre 1994 in quanto sensibilmente rialzate rispetto al piano campagna circostante).
  -  **CLASSE IIa:**  
Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici realizzabili a livello di progetto esecutivo, esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante (settori di territorio condizionati da modesti allagamenti dovuti all'azione antropica sul reticolato minore dove, comunque, l'azione delle acque di esondazione presenta caratteri di bassa energia e altezza di pochi centimetri). (Fasce C del Piano Stralcio delle Fasce Fluviali).
  -  **CLASSE I:**  
Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche. Edificabilità controllata ai sensi del D.M. 11/3/88 n.47.
- Tratti di corsi d'acqua per i quali deve essere rispettata la fascia di rispetto di 40 m assimilata alla classe IIIa  
Tratti di corsi d'acqua per i quali deve essere rispettata la fascia di rispetto di 30 m assimilata alla classe IIIa  
Tratti di corsi d'acqua per i quali deve essere rispettata una prima fascia di rispetto di 10 m assimilata alla classe IIIa ed una seconda fascia di rispetto compresa tra 10 m e 30 m assimilata alla classe IIIb

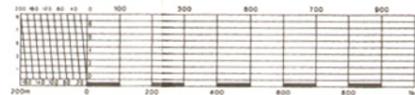
CTR

CARTA TECNICA REGIONALE

SEZIONE N° 194010 - 194050 - 193040 - 193080

NIZZA MONFERRATO - CASTEL ROCCHERO  
CASTELNUOVO CALCEA - CANELLI

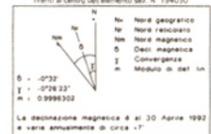
CARTA AL TRATTO



COORDINATE DEI VERTICI DELLA SEZIONE N°194050						
VERT	GEOGRAFICHE		GAUSS BOAGA		U.T.M.	
	LATIT.	LONGIT.	E	N	E	N
NO	44° 45' 00"	8° 20' 00"	1447171	4955307	447226	4955487
NE	44° 45' 00"	8° 25' 00"	1453768	4955256	453823	4955436
SO	44° 42' 00"	8° 20' 00"	1447126	4949752	447181	4949933
SE	44° 42' 00"	8° 25' 00"	1453728	4949702	453783	4949882

I vertici sono definiti in coordinate geografiche ED '950 il reticolato Gauss-Boaga e riferito al Fuso Ovest il reticolato U.T.M. e riferito al Fuso 32 ad indicata a margine col segno convenzionale  
Trasformazione di coordinate Gauss-Boaga a sistema U.T.M.  $\Delta e = -999945$   
 $\Delta n = 180$

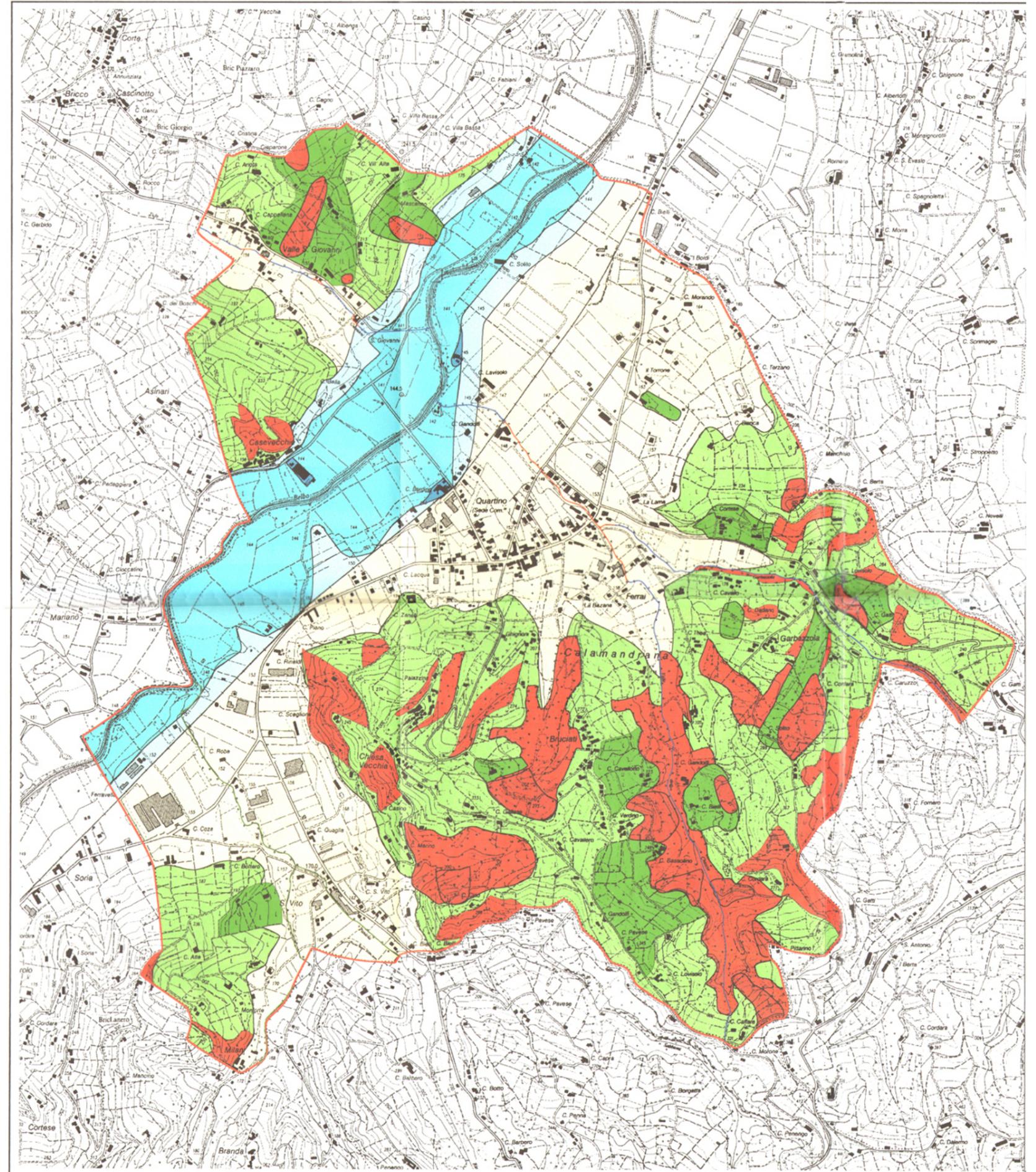
CONVERGENZA DECLINAZIONE MAGNETICA E MODULO DI DEFORMAZIONE LINEARE riferiti al centro dell'elemento sez. N° 194050



**LEGGENDA DEI SEGNI CONVENZIONALI**

- +++++ CONFINI DI STATO
- CONFINI REGIONE
- CONFINI PROVINCIA
- CONFINI COMUNE
- ▲ VERTICE TRIGONOMETRICO
- CAPISALDO DI LIVELLAZIONE
- PUNTO QUOTATO
- VERTICE CATASTALE
- PUNTO FOTOGRAFICO DI APPROSSIMO
- PUNTO DI T.A.

RIPIRESA AEREA DELL' ANNO 1991  
DIGITALIZZAZIONE DELL' ANNO 1997



LEGENDA

AREE E SERVIZI AD USO PUBBLICO  
( art. 21 L.R. 56/77 e S.m.i. )

 Aree per impianti speciali (distributore)

AREE DI RISPETTO

 Gb Area di vincolo paesaggistico

 Gf Area di rispetto e di riserva

 Ga Confine area di vincolo idrogeologico  
R.D. 30/12/23 n.° 3267

 Gc Limite della fascia di rispetto cimiteriale  
(T.U. Legge Sanitaria 27/7/34 n. 1265)

 Gd Limite di rispetto dell'impianto di depurazione  
(Disposizioni Min. LL.PP. 4/2/77)

 Limite fascia di rispetto alla viabilità  
(D.L.vo 285/92 - D.P.R. 495/92 s.m.i.)

 Limite della fascia di rispetto di cui alla L.431/85

 Edificio vincolato ai sensi legge 1089/89

 Corsi d'acqua con fascia di rispetto (rif. N.T.A. art. 17 punto 3)

 Corsi d'acqua interni al centro abitato con fascia di rispetto (rif. N.T.A. art. 17 punto 3) rii Garbazzola, Valle Chiozze e San Giovanni

Piano stralcio fasce fluviali dell'Autorità di Bacino

 Fascia A

 Fascia B

 Fascia C

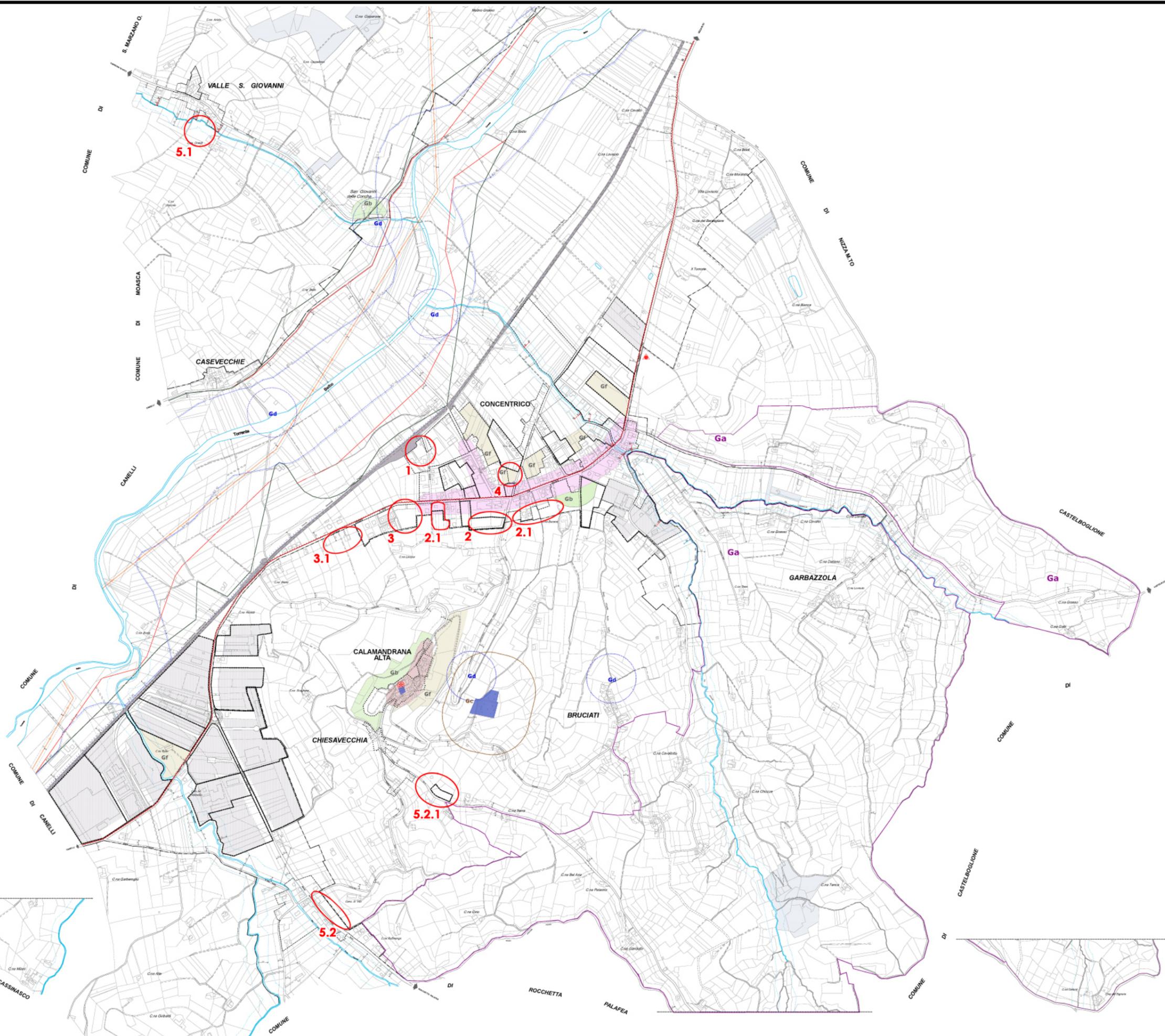
Addensamenti commerciali  
(D.C.R. 29/10/1999 n. 563-13414 e s.m.i.)

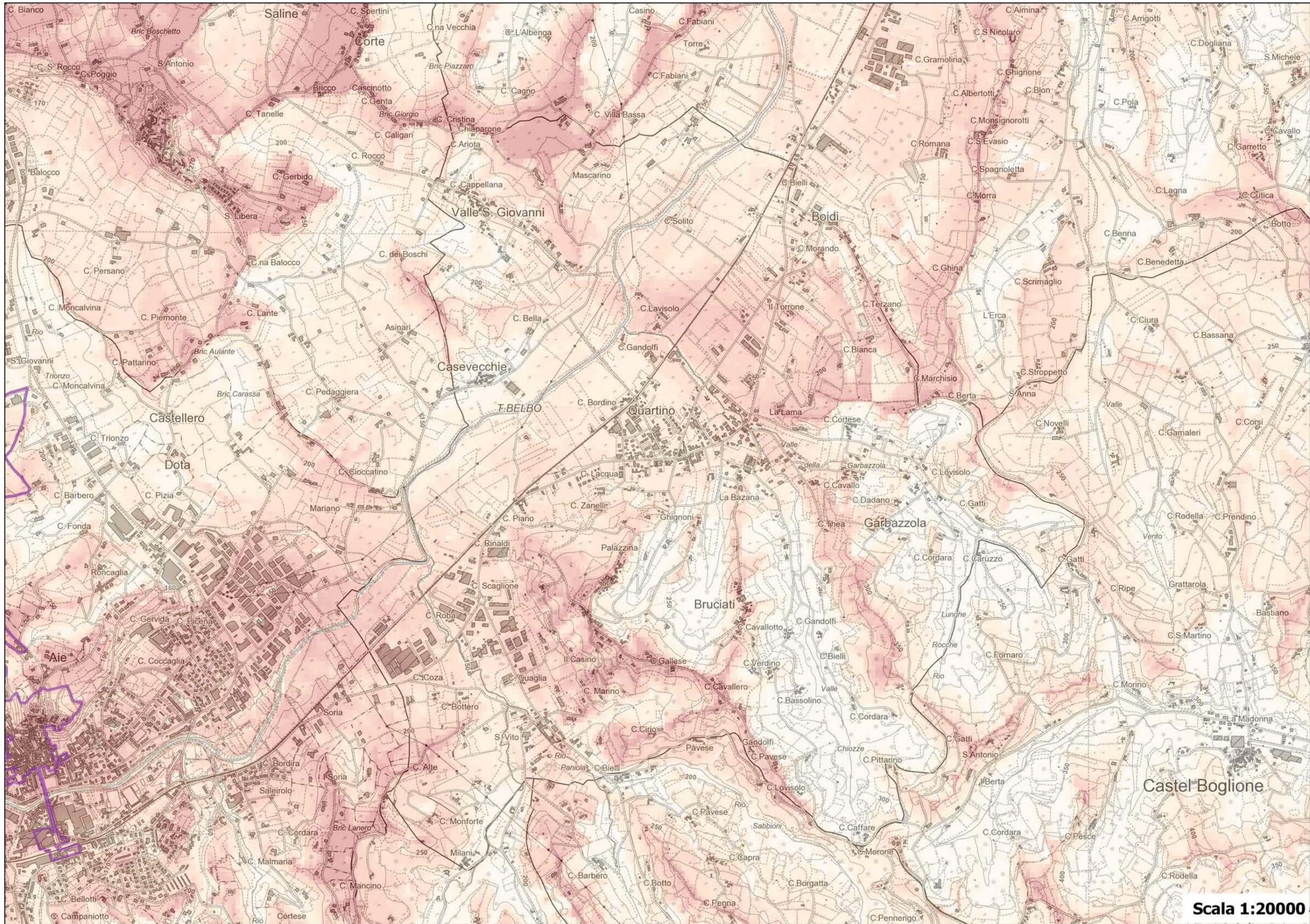
 Addensamento commerciale urbano minore di tipo A4

 Addensamento storico rilevante di tipo A1

PIANO DI MACROLOCALIZZAZIONE COMUNALE DEGLI IMPIANTI FISSI PER TELECOMUNICAZIONI E RADIOTELEVISIVI

 Area preferenziale





Scala 1:20000

Modificazione al vigente piano regolatore comunale ai sensi del comma 12 lettera "h bis" dell'art. 17 della l.r. 56/77 e s. m. e i. per individuazione di ambiti ai sensi e con i contenuti di cui alla l.r. 16/18 "misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana"

### 3. Conclusioni

Il presente strumento si inquadra come modificazione di carattere specifico e puntuale, ai sensi e per i fini di cui **all'art. 17, comma 12**, lettera "h" bis della L.R. 56/77 e s.m.i., unicamente rivolto a individuazione di ambito ai sensi e con i contenuti di cui alla L.R. 16/18 "misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana" in quanto:

- La modifica costituisce semplice e puntuale correzione non sostanziale di elaborati (cartografia tav. P1 e P2);
- La modifica non riguarda e non muta gli aspetti connessi con le **verifiche di compatibilità ambientale, paesaggistica, acustica**, con le previsioni e le indicazioni della **pianificazione sovracomunale** (P.T.R. e P.P.R. della Regione Piemonte, P.T.P. della Provincia di Asti) e con i contenuti della candidatura UNESCO per i "paesaggi vitivinicoli di Langhe, Roero, Monferrato";
- **La modifica non produce** "modifiche all'impianto strutturale del P.R.G.", utilizza definizioni normative e progettuali già contenute nella strumentazione vigente, che non viene in alcun modo variata;
- **La modifica non pone l'esigenza di verifiche** con la "funzionalità delle infrastrutture urbane di rilevanza sovracomunale". Non esistono nella zona interessata dalla modificazione previsioni di carattere sostanziale di piani di settore che possono contrastare con tali interventi.
- La modifica **non riguarda e non muta la quantità globale delle aree** per servizi di standard (art. 21 L.R. 56/77 s.m.i.)
- Le integrazioni **non riguardano** e quindi non mutano i riferimenti relativi alle prescrizioni di tipo geologico - tecnico, geomorfologico e idrogeologico già contenute nel P.R.G. vigente.
- La modifica **non incide in alcun modo sulla "struttura generale dei Vincoli** nazionali e regionali indicati dal P.R.G.