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

marzo 2019

IL SINDACO :

IL SEGRETARIO COMUNALE :

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO :

IL PROGETTISTA :

Arch. Ezio Bardini
Via Brofferio, 100
14100 - Asti
tel. 0141 53.02.04
mail: info@bardiniassociati.com

ADOTTATA CON D.C.C n° :

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 obbiettivi 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 obbiettivi 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*

tra la S.P. n° 118 "Castelboglione –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

- **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.

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".

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", evidenziando una "priorità al riuso e alla limitazione del consumo di suolo".

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" relativamente a "interventi di riqualificazione per mezzo di ristrutturazione e di modesto ampliamento dell'edificio residenziale esistente" individuato nel PRG vigente in unità di C.S. 6.1.

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 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:

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.

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.

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.;

L'Amministrazione Comunale ha pertanto valutato l'interesse generale che l'istanza rappresenta in quanto tendente a dare una prima attuazione ai contenuti della L.R. 16/18

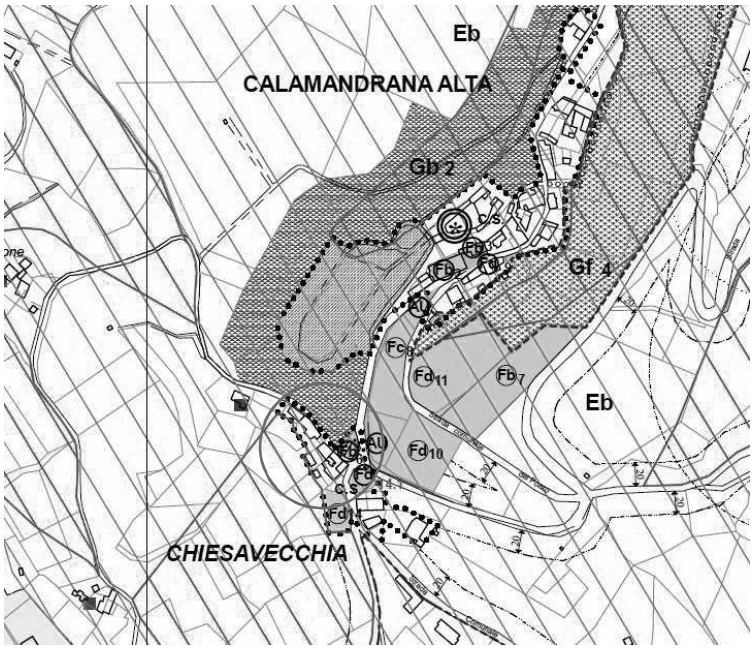
anche se in questa fase limitata ad un ambito specifico e di modeste dimensioni consentendo l'attuazione di un intervento di riqualificazione di una unità immobiliare esistente a destinazione residenziale ed accessoria.

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 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".

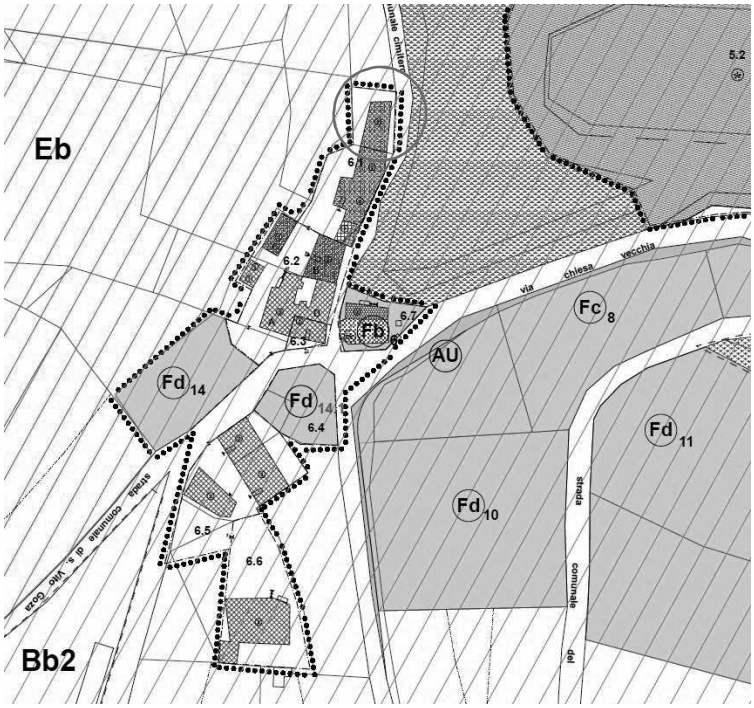
L'ambito interessato è attualmente individuato negli estratti seguenti.

Estratto aerofoto

Estratto mappa catastale



Estratto PRG vigente - tav.P1 scala 1:5.000



Estratto PRG vigente - tav.P5 scala 1:500

Unità di C.S.	**6.1**

- **Superficie fondiaria esistente** ***(Sf)*** mq 663
- **Volumetria edificata** ***(V)*** mc 1375
- **Volumetria edificabile** ***(V)*** ~~mc 2.500~~ -
- **Tipologia ammessa** stecca
- **Interventi ammessi** interventi di cui alle N.T.A. art.10 punti **a,b,c,d,e,f,h,i**
- **Note per prescrizioni speciali urbanistiche ed edilizie**

Possibile ricostruzione a 3 ~~p.f.t.~~ *piani (Np)* rispetto alla quota del cortile, con larghezza di manica sino a m 10,00 e possibile mantenimento del filo edilizio attuale verso la strada.

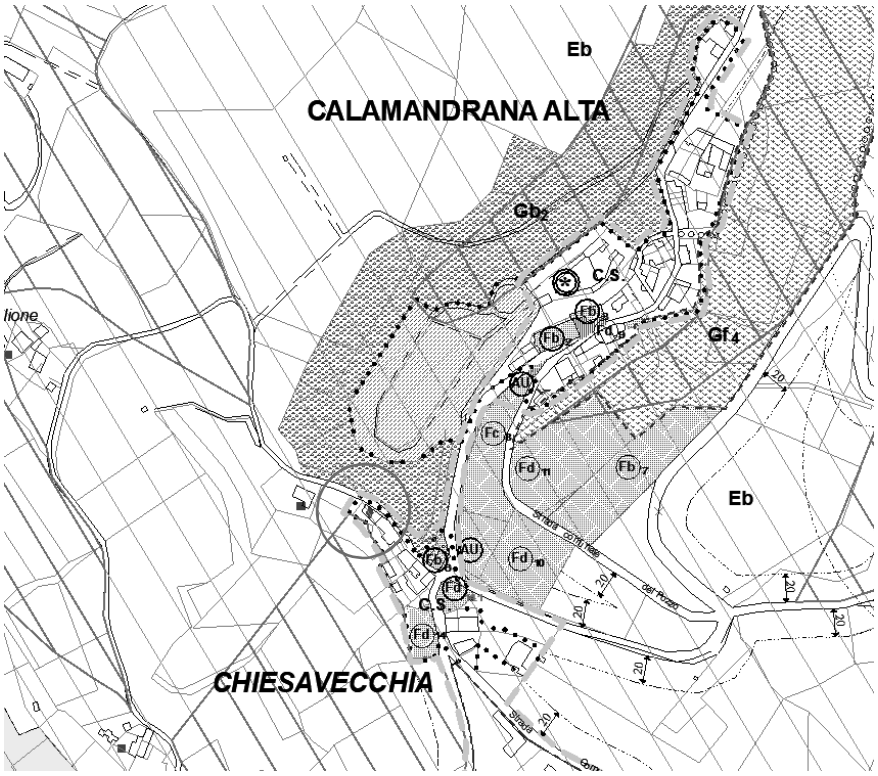
Destinazione residenziale limitata ai volumi completamente f.t..

Prescrizioni di cui alle N.T.A. per la Classe II come identificata nella Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica (allegato 6).

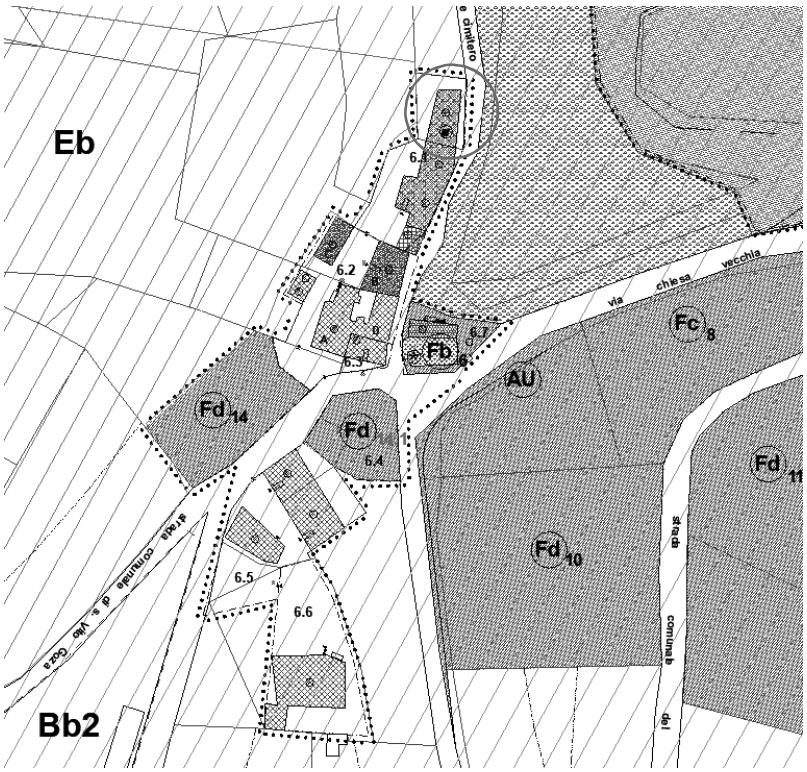
Estratto PRG vigente – scheda di zona unità C.S.6.1

L'edificio oggetto di individuazione è già stato in parte interessato da interventi di riuso ma necessita di un più razionale completamento anche al fine di poter coerentemente avvalersi delle norme attualmente vigenti che riguardano le modalità di conteggio della superficie (S.U.L.) per le destinazioni accessorie e pertinenziali (autorimesse, ecc.).

La previsione della presente modificazione è pertanto unicamente rivolta alla individuazione di tale edificio ai sensi della L.R. 16/18 "Misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana", per cui si riportano nel seguito gli estratti cartografici e di scheda di zona di P.R.G. con la suddetta individuazione con l'inserimento con apposito simbolo dell'edificio nella tavola P1 di PRG – scala 1:5.000 e nella tavola P5 di PRG – scala 1:500 oltreché nella scheda di zona unità di C.S. 6.1.



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



Estratto PRG con modificazione - tav.P5 scala 1:500

Unità di C.S.	**6.1**

- **Superficie fondiaria esistente (Sf)** mq 663
- **Volumetria edificata (V)** mc 1375
- **Volumetria edificabile (V)** -
- **Tipologia ammessa** stecca
- **Interventi ammessi** interventi di cui alle N.T.A. art.10 punti **a,b,c,d,e,f,h,i**
- **Note per prescrizioni speciali urbanistiche ed edilizie**

Possibile ricostruzione a 3 *piani (Np)* rispetto alla quota del cortile, con larghezza di manica sino a m.10,00 e possibile mantenimento del filo edilizio attuale verso la strada.

Destinazione residenziale limitata ai volumi completamente f.t..

Prescrizioni di cui alle N.T.A. per la Classe II come identificata nella Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica (allegato 6).

Nell'ambito individuato con apposito simbolo (♦) in cartografia di PRG (P1 e P5) ai sensi e con i contenuti della L.R. 16/18 è ammesso l'intervento di "ristrutturazione edilizia con ampliamento" per residenza e accessori.

Estratto PRG con modificazione – scheda di zona unità C.S.6.1

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 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.

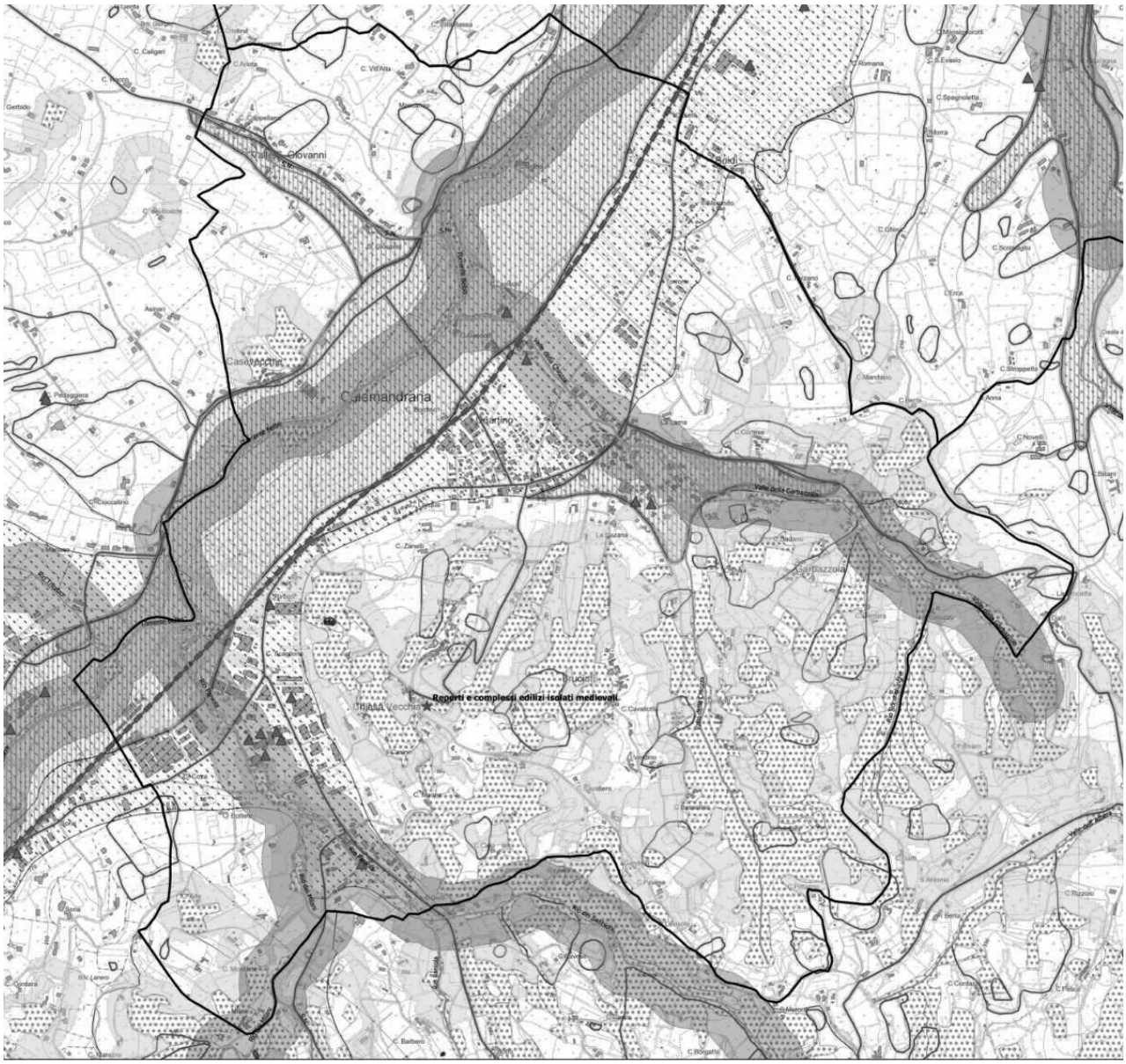
- La modifica non riguarda e non muta gli aspetti connessi con le verifiche di compatibilità ambientale, paesaggistica, acustica, con le previsioni e le indicazioni della pianificazione sovracomunale (P.T.R. e P.P.R. della Regione Piemonte, P.T.P. della Provincia di Asti) e con i contenuti del sito UNESCO per i "paesaggi vitivinicoli di Langhe, Roero, Monferrato".
- La modifica non incidono 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 unicamente all'individuazione di edificio ai sensi della L.R. 16/18, e con tutta evidenza non riguarda e non muta gli aspetti connessi con le verifiche di compatibilità ambientale, paesaggistica, con le previsioni e le indicazioni della pianificazione sovracomunale (P.P.R. della Regione Piemonte).

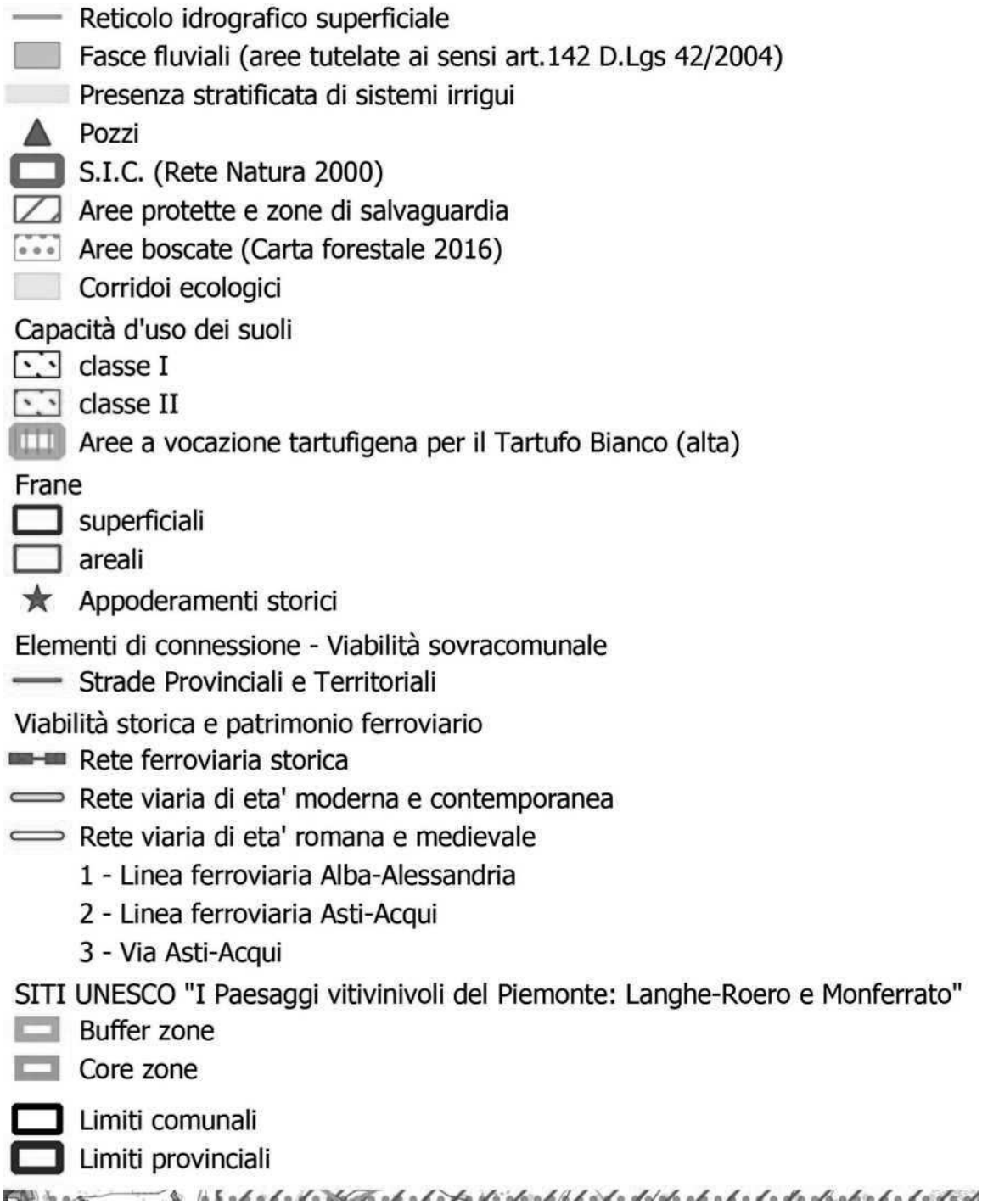
In particolare per quanto riguarda la Verifica del rispetto del Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) da parte delle varianti agli strumenti urbanistici che non costituiscono variante di adeguamento (articolo 11 e articolo 12 del Regolamento) – in riferimento all'allegato B del "regolamento attuativo del P.P.R." i contenuti della modificazione sono stati sostanzialmente verificati nella loro coerenza complessiva evidenziando che la loro 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**.

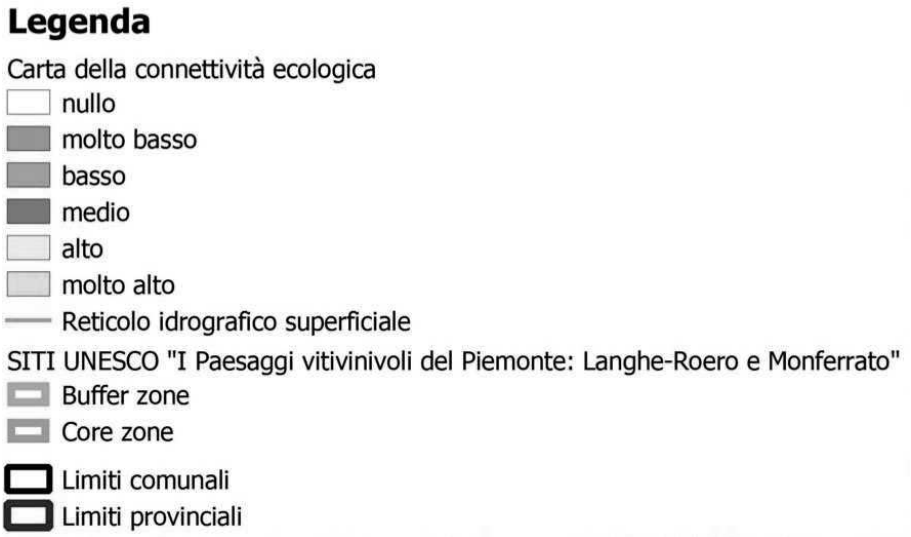
A titolo illustrativo si evidenziano nel seguito gli estratti cartografici che contengono gli elementi di analisi territoriale riferiti ai contenuti di carattere paesaggistico di cui al P.P.R.

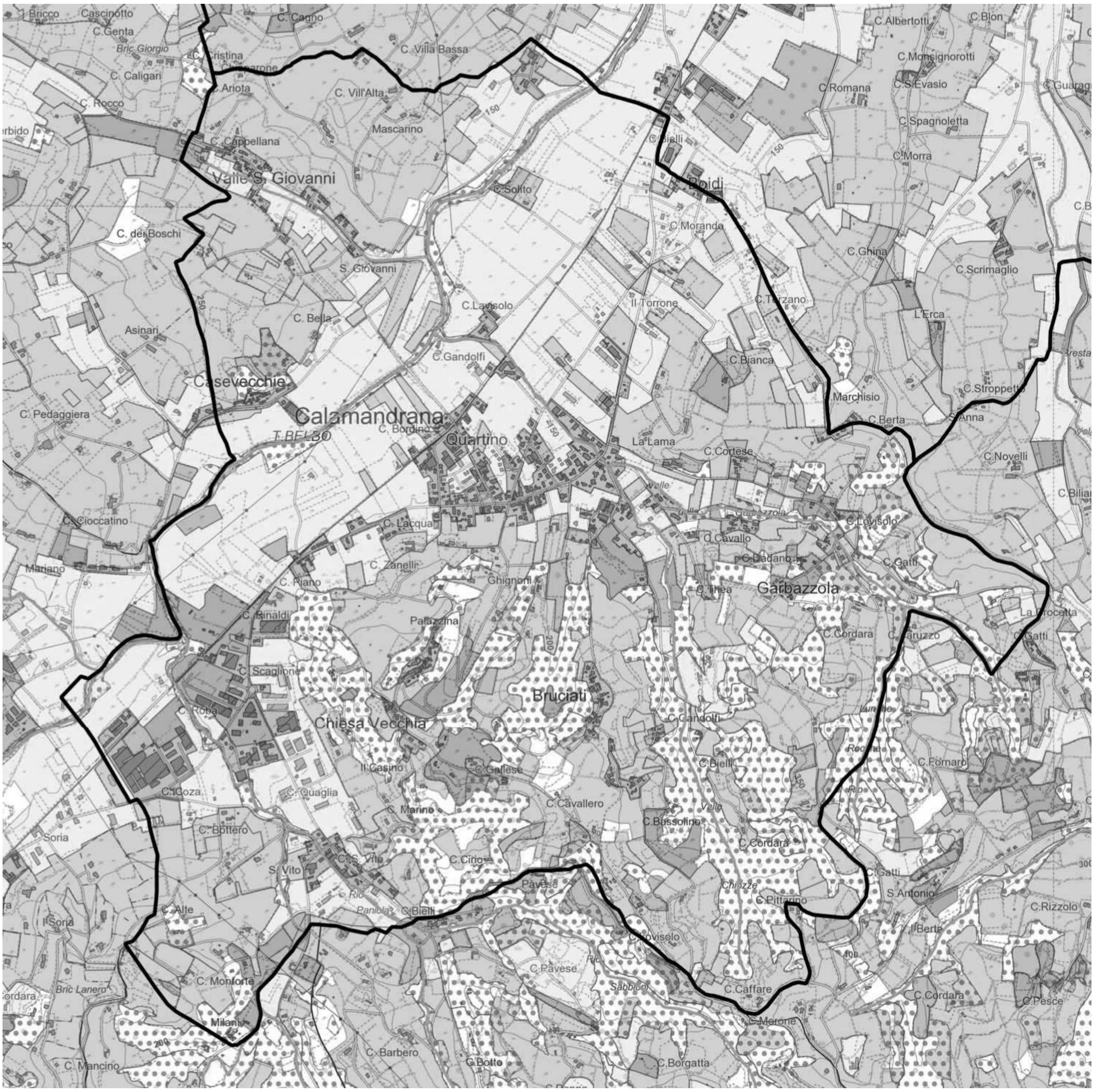

Calamandrana
Reperti e complessi edilizi isolati medievali.

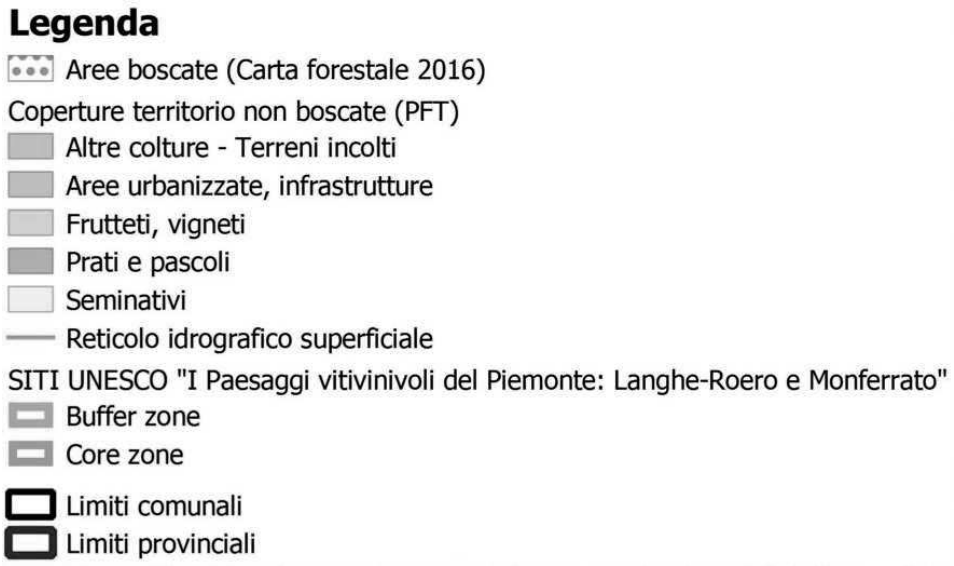
Legenda

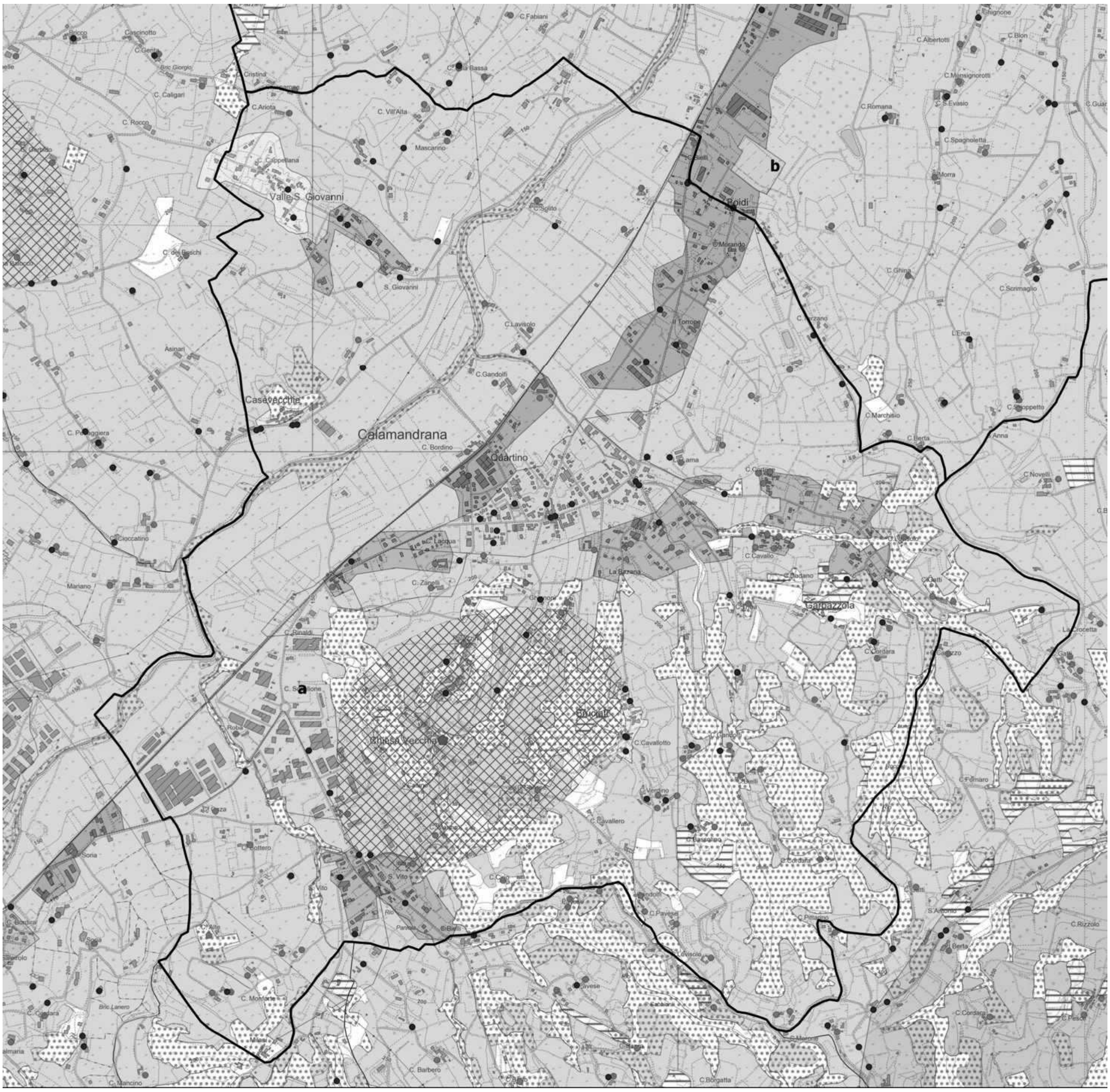

Reticolo idrografico superficiale
Fasce fluviali (aree tutelate ai sensi art.142 D.Lgs 42/2004)
Presenza stratificata di sistemi irrigui
Pozzi
S.I.C. (Rete Natura 2000)
Aree protette e zone di salvaguardia
Aree boscate (Carta forestale 2016)
Corridoi ecologici
Capacità d'uso dei suoli
classe I
classe 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

Calamandrana
T. BELBO
Quartino
Valle S. Giovanni
S. Giovanni
Casevecchie
Garbazzola
Bruciati
Chiesa Vecchia
La Lama
C. Cagno
C. Villa Bassa
C. Vill'Alta
Mascarino
C. Cappellana
Ariota
C. Caligari
C. Rocco
C. dei Boschi
Asinari
C. Cioccatino
C. Solito
C. Lavisolo
C. Bella
C. Gandolfi
C. Bordino
C. Morando
C. Bianca
C. Ghina
C. Albertotti
C. Romana
C. Spagnoletta
C. Marchisio
C. Berta
C. Cortese
C. Cavallo
C. Dadano
C. Lovisolo
C. Gatti
C. Cordara
C. Piano
C. Zanelli
Ghignoni
Palazzina
C. Rinaldi
C. Scaglione
C. Roba
C. Coza
C. Bottero
S. Vito
C. S. Vito
C. Alte
C. Monforte
Milani
C. Marino
C. Quaglia
Il Casino
C. Gallese
C. Cavallero
C. Bassolino
C. Cirio
Pavese
C. Bielli
C. Pavese
C. Caffare
C. Pittarino
S. Antonio
C. Rizzolo
C. Pomaro
C. Novelli
C. Stroppetti
La Crocetta
C. Scrimaglio
L'Erca
150
200
250
350
400

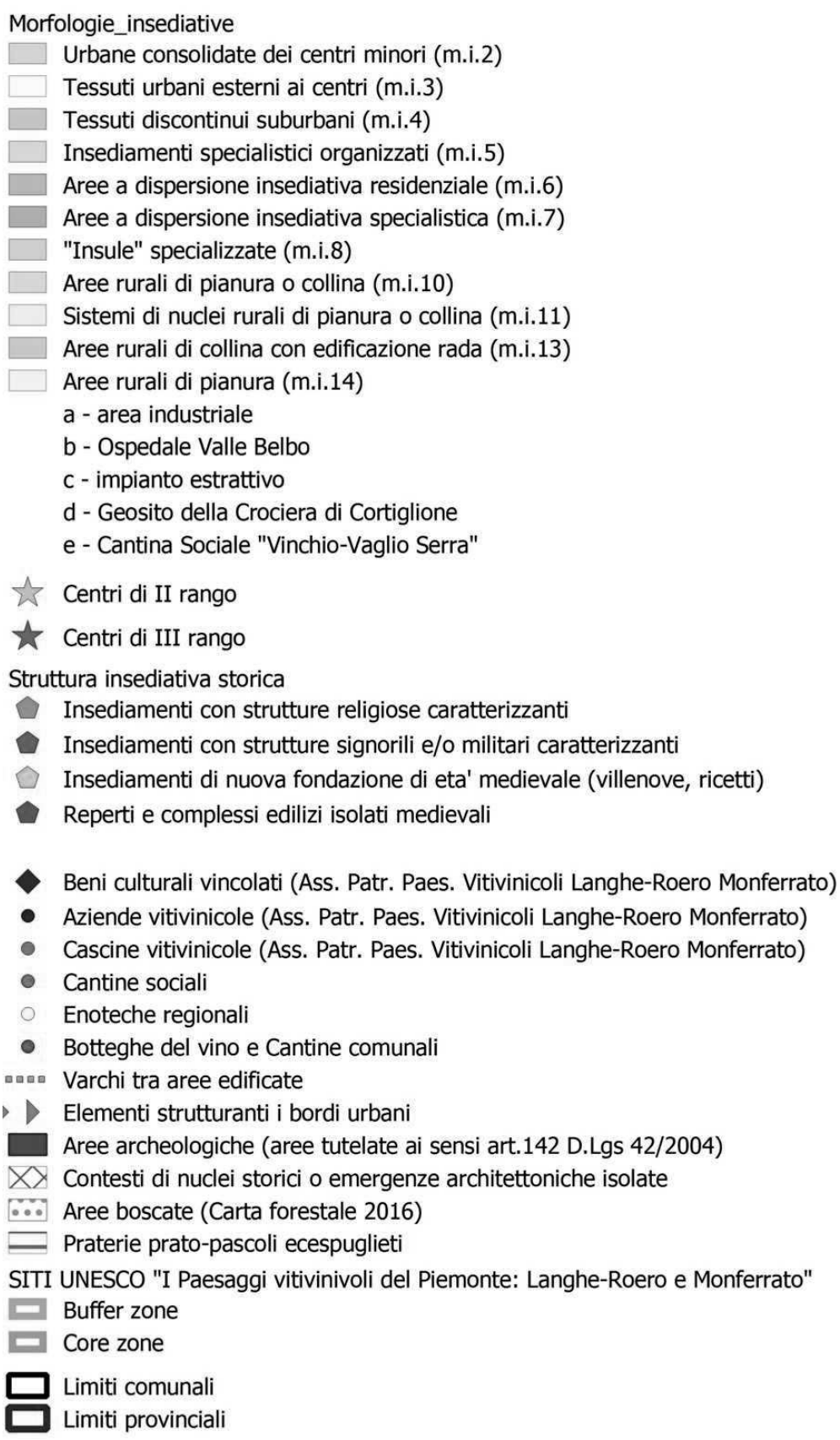

Legenda
Carta della connettività ecologica
nullo
molto basso
basso
medio
alto
molto alto
Reticolo idrografico superficiale
SITI UNESCO "I Paesaggi vitivinivoli del Piemonte: Langhe-Roero e Monferrato"
Buffer zone
Core zone
Limiti comunali
Limiti provinciali

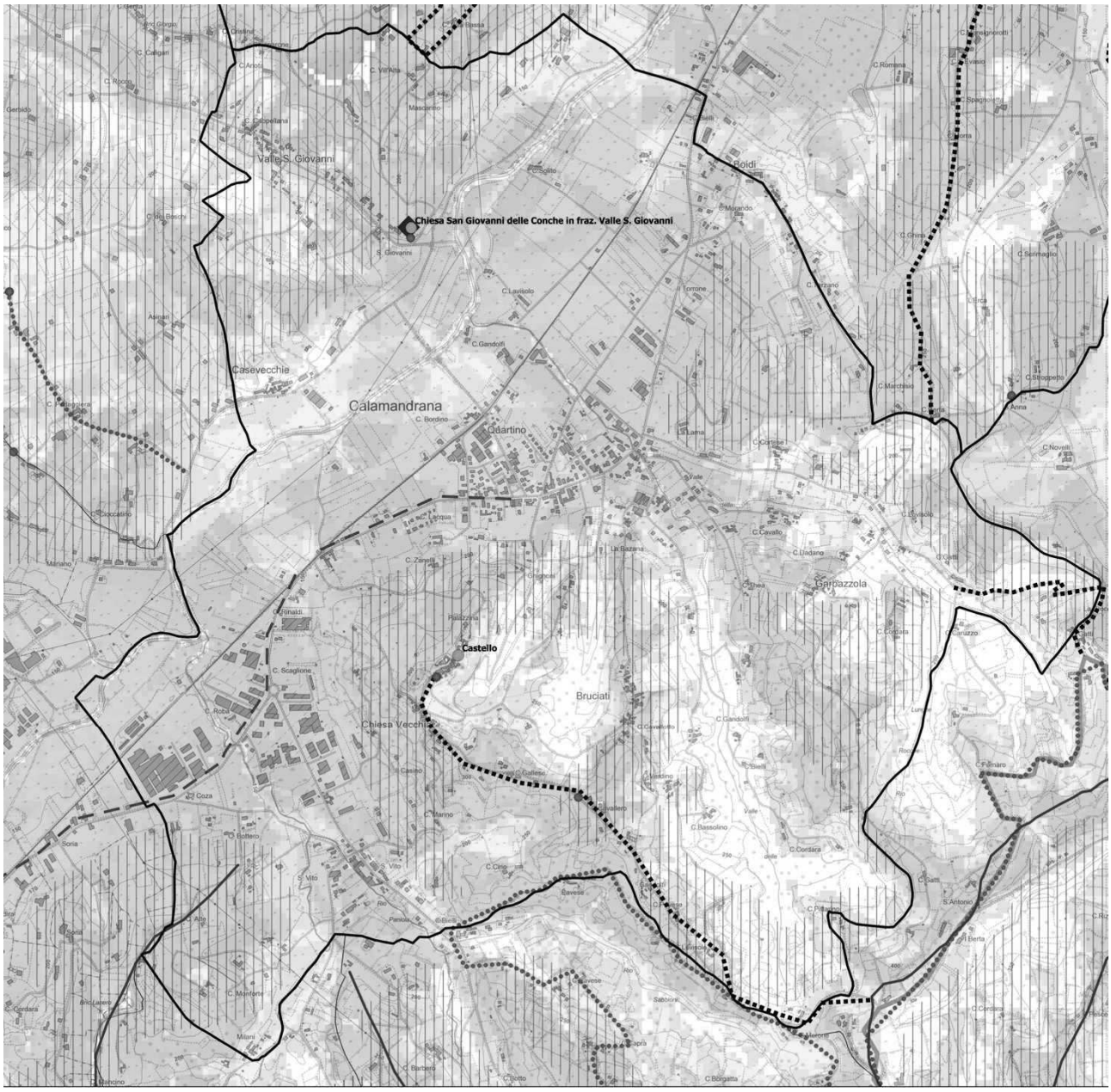

Calamandrana
Quartino
Garbazzola
Bruciati
Chiesa Vecchia
Casevecchie
Valle S. Giovanni
S. Giovanni
C. Villa Bassa
C. Vill'Alta
Mascarino
C. Solito
C. Lavisolo
C. Gandolfi
C. Bordino
La Lama
C. Cortese
C. Morando
Il Torrone
C. Bianca
C. Turzano
Marchisio
C. Berta
C. Bella
Asinari
C. dei Boschi
C. Pedaggiera
C. Cioccatino
Mariano
C. Piano
C. Rinaldi
C. Scaglione
C. Roba
C. Goza
C. Bottero
Soria
S. Vito
C. S. Vito
C. Quaglia
Il Casino
C. Marino
C. Cino
C. Cavallero
C. Candolfi
C. Bielli
C. Bussolino
C. Cordara
C. Pittanno
C. Caffare
C. Pavese
C. Barbero
C. Borgatta
C. Montorte
C. Mancino
C. Zanelli
C. Lacqua
Palazzina
Ghignoni
C. Cavallo
C. Dadano
C. Lovisolo
C. Gatti
S. Antonio
C. Rizzolo
C. Fornaro
C. Novelli
C. Stroppeto
S. Anna
L'Erca
C. Scrimaglio
C. Ghina
C. Morra
C. Spagnoletta
C. Romana
C. S. Evasio
C. Monsignorotti
C. Albertotti
C. Blon
C. Cagno
C. Genta
Bric Giorgio
C. Caligari
C. Rocco
C. Cristina
C. Ariota
C. Cappellana
C. Pesce
T. BELBO


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


b
Valle S. Giovanni
Calamandrana
Quartino
a

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
Enoteche 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 vitivinivoli del Piemonte: Langhe-Roero e Monferrato"
Buffer zone
Core zone
Limiti comunali
Limiti provinciali


Chiesa San Giovanni delle Conche in fraz. Valle S. Giovanni
Valle S. Giovanni
Roidi
Casevecchie
Calamandrana
Castello
Garbazzola
Bruciati
Chiesa Vecchia

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 vitivinivoli del Piemonte: Langhe-Roero e Monferrato"
Buffer zone
Core zone
Limiti comunali
Limiti provinciali

Pianure o superfici pianeggianti

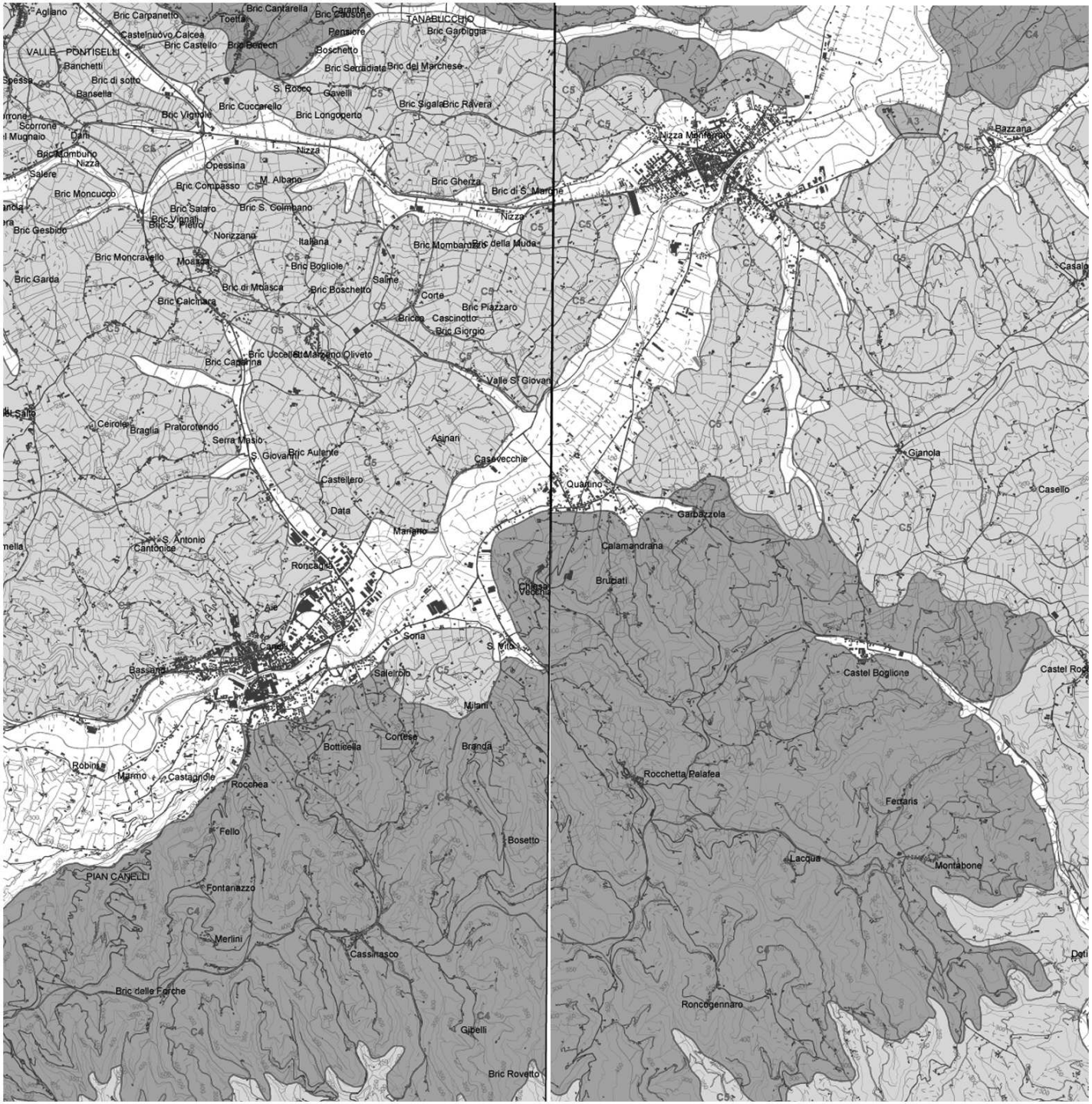
	A1	Alfisuoli dei terrazzi antichi non idromorfi
	A2	Alfisuoli dei terrazzi antichi idromorfi (regime aquico)
	A3	Alfisuoli di pianura non idromorfi e non ghiaiosi
	A4	Alfisuoli di pianura idromorfi (regime aquico)
	A5	Alfisuoli di pianura ghiaiosi (skeletal, fragmental, over)
	B1	Inceptisuoli di pianura 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

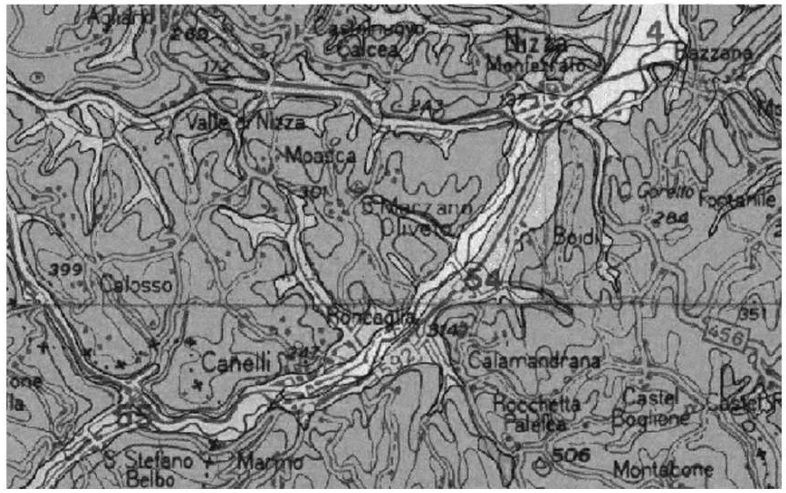
	A8	Alfisuoli di montagna non calcarei
	A9	Alfisuoli di montagna calcarei
	B6	Inceptisuoli di montagna non calcarei
	B7	Inceptisuoli di montagna calcarei
	C6	Entisuoli di montagna non calcarei
	C7	Entisuoli di montagna calcarei
	D6	Mollisuoli di montagna non calcarei
	D7	Mollisuoli di montagna calcarei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

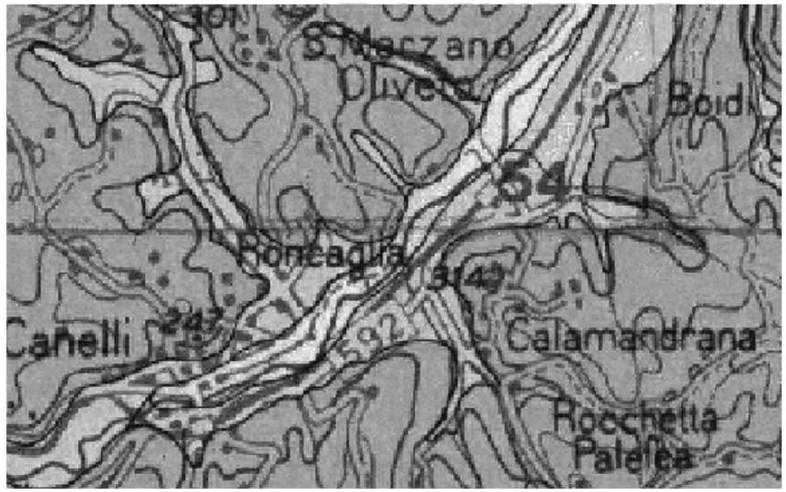


CARTA DEI SUOLI (Regione Piemonte) - Scala 1:50.000

CLASSI DI CAPACITÀ D'USO		ZONE GEOGRAFICHE
L'ampiezza delle bande di simbolo che 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 e/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	Suoli 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 SUSA PIANURA CANAVESANA PIANURA VERCELLESE PIANURA NOVARESE PIANA ADIACENTE AL CORSO DEL PO
II	Suoli 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	Suoli 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	Suoli 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	Suoli con forti limitazioni che ne restringono l'utilizzazione, salvo casi particolari, al solo pascolo e bosco. Le limitazioni sono di carattere stazionale, 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	Suoli 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 ALPI
VII	Suoli 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) ALPI
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, quote elevate, clima molto	ALPI (frammentariamente altrove)





CAPACITA' D'USO DEL SUOLO (il.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 nella fascia 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). (Fascia 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

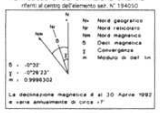
NIZZA MONFERRATO - CASTEL ROCCHERO
CASTELNUOVO CALCEA - CANELLI

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 1950. Il reticolato Gauss-Boaga è riferito al Fuso Ovest. Il reticolato U.T.M. è riferito al Fuso 32 ed indicato a margine col segno convenzionale ——.
Trasformazione da coordinate Gauss-Boaga a sistema U.T.M.
Δ E - 999945
Δ N - 180

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



Nm Nord magnetico
Ng Nord geografico
Dm Declinazione magnetica
γ Convergenza
m Modulo di deformazione lineare

δ = -0°30'
γ = 0°29'23"
m = 0,9998302

La declinazione magnetica è al 30 Aprile 1992 e varia annualmente di circa +7'

LEGENDA DEI SEGNI CONVENZIONALI

CONFINE DI STATO
CONFINE REGIONE
CONFINE PROVINCIA
CONFINE COMUNE

VERTICE TRIGONOMETRICO
CAPOSALDO DI LIVELLAZIONE
PUNTO QUOTATO
VERTICE CATASTALE
PUNTO FOTOGRAFICO DI APPOGGIO
PUNTO DI T.A.

RIPRESA AEREA DELL' ANNO 1991
DIGITALIZZAZIONE DELL' ANNO 1997

CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA - Fuori scala

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

ESTRATTO P.R.G. VIGENTE - CARTA TEMATICA AMBIENTALE - Scala 1:15.000

Saline
Corte
Valle S. Giovanni
Casevecchie
Quartino
Boidi
Castellero
Dota
Aie
Bruciati
Garbazzola
Castel Boglione
T. BELBO
Scala 1:20000

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 P5 e scheda di zona 6.1);
- 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 alcune previsioni anche 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.