

ROCCA DI ARIGNANO

Variante Parziale al PRGC art.17
comma 5 LR 56/77 e s.m.i.

Relazione Illustrativa

Gennaio 2021

proponente
ROCCA DI ARIGNANO s.r.l.
Corso Vittorio Emanuele II, 14
10123 Torino



progetto:
Architetto Massimo Raschiatore
Via Sant'Anselmo, 8
10125 Torino



M. Raschiatore

MOTIVAZIONE DELLA VARIANTE

Pag. 03 - motivazione della variante

Pag. 04 - oggetto e obiettivo della variante

Pag. 05 - calcolo dotazione standards a parcheggi art. 21 lr. 56/77

Pag. 07 - conformazione dell'articolo 37 bis

Pag. 08 - Nuova Scheda Tecnica di zona

ANALISI DEI VINCOLI AMBIENTALI E TERRITORIALI ESISTENTI

Pag. 09 - vincoli naturalistici ed ex D.Lgs. 42/2004

Pag. 10 - vincoli idraulici e idrogeologici

VERIFICA DELLA COMPATIBILITA' CON LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

Pag. 11 - Piano Territoriale Regionale (PTR)

Pag. 12 - Piano Paesaggistico Regionale (PPR)

Pag. 14 - Allegato b - ambito 66 e 68 - nda piano paesaggistico regionale

Pag. 16 - Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTC2)

MOTIVAZIONE DELLA VARIANTE

Premesso che con deliberazione del Consiglio Comunale n.19 del 08.06.2020 è stata approvata la Variante Semplificata ai sensi dell'art.17 bis comma 4 della LR 56/77 e s.m.i. e dell'art. 8 del D.P.R. n.180/2010 per i LAVORI DI RESTAURO E RIUSO FUNZIONALE DEL FABBRICATO DENOMINATO ROCCA DI ARIGNANO, premesso che con Deliberazione della Giunta Comunale n. 43 del 15.07.2020 è stata approvata la proposta di Permesso di Costruire Convenzionato e l'assoggettamento ad uso pubblico dell'area a parcheggio, a soddisfacimento degli standards urbanistici, ai sensi dell'art. 49 comma 5 della LR. 56/77 e s.m.i. premesso che il Comune di Arignano ha rilasciato in data 28.07.2020 il Permesso di Costruire Convenzionato n. 165/2020 per i lavori di Restauro e Riuso Funzionale del fabbricato "ROCCA DI ARIGNANO", con destinazione d'uso in parte Residenziale in parte Terziaria e in parte Commerciale, e che i suddetti lavori hanno avuto inizio in data 03.09.2020. Poiché l'attuale proprietà intende variare alcune destinazione d'uso già concesionate, la presente Variante Parziale si rende necessaria in quanto l'art. 37 bis comma 9 delle NTA, introdotto dalla Variante Semplificata prima citata, prevede che "successivi interventi su superfici autorizzate o che comportino modifiche a progetti già autorizzati dovranno essere preceduti da nuova variante urbanistica al PRGC". Si specifica che nella scheda approvata con la variante semplificata era già stata introdotta la possibilità della destinazione d'uso "ricettiva", destinazione che poi non è stata utilizzata nel progetto presentato.

OGGETTO ED OBIETTIVO DELLA VARIANTE

E' volontà dell'attuale proprietà di insediare all'interno dei prestigiosi locali di uno dei monumenti simbolo del territorio di Arignano, a supporto della attività di ristorazione già presente, altre attività legate alla ricezione degli ospiti e allo svolgimento di cerimonie nuziali, oltre che ad altre manifestazioni culturali di vario genere, attività che certamente avranno un impatto positivo nei confronti di tutta la collettività arignanese. Oggetto ed obiettivo della presente richiesta di Variante Parziale è pertanto la modifica degli elaborati del PRGC relativi alla zona di recupero del centro storico A1-ROCCA DI ARIGNANO, con il procedimento previsto per le varianti parziali (art.17 comma 5 della LR 56/77 e s.m.i.) affinché venga consentito il cambio d'uso degli ultimi due piani dell'edificio della Rocca da "residenziale" in parte a "Ricettivo" ed in parte a "Commerciale", e ciò per consentire un miglior utilizzo degli spazi ristrutturati della Rocca, dato atto che il comma 5 dell'art. 17 della LR 56/77 e s.m.i. definisce Varianti Parziali al PRGC quelle che non presentino caratteristiche di cui ai commi 3 e 4 dello stesso art. 17, e che gli indirizzi sopraindicati rientrano tra quelli specifici di una variante parziale. Il reperimento delle ulteriori aree da assoggettare ad uso pubblico per il soddisfacimento degli standard urbanistici che si renderanno necessari a seguito del cambio di destinazione d'uso, avverrà all'interno dell'area

contrassegnata in cartografia del PRGC vigente con la sigla "AP" area limitrofa all'edificio della Rocca, delimitata all'interno della zona Cs1 e già in parte utilizzata allo stesso scopo nel precedente Permesso di Costruire prima citato. La dotazione di standard dovuti per le nuove destinazioni d'uso richieste è di mq.415,4, pari a 16 posti auto, che si sommano ai mq. 536, pari a 24 posti auto già assoggettati. Tale quantità di parcheggi è già ampiamente compresa nel documento di Valutazione di Impatto sulla Viabilità precedentemente approvato nella Variante Semplificata prima citata.

CALCOLO DOTAZIONE STANDARDS A PARCHEGGI ART. 21 LR. 56/77

Standards esistenti:

sup. area standards già assoggettata	mq. 536
sup. parcheggio privato per residenziale	mq. 80 (a dedurre)

Nuovi standards:

sup. commerciale (terzo livello) esistente mq. $210 \times 0,8 =$	mq. 168
nuova costruzione mq. $73 \times 1 =$	mq. 73
	TOT. Mq. 241

Sup. ricettivo (esistente)

Quarto livello	mq. 239
Livello intermedio	mq. 29
Quinto livello	mq. 50
tot. mq. $318 \times 0,8 =$	mq. 254,4

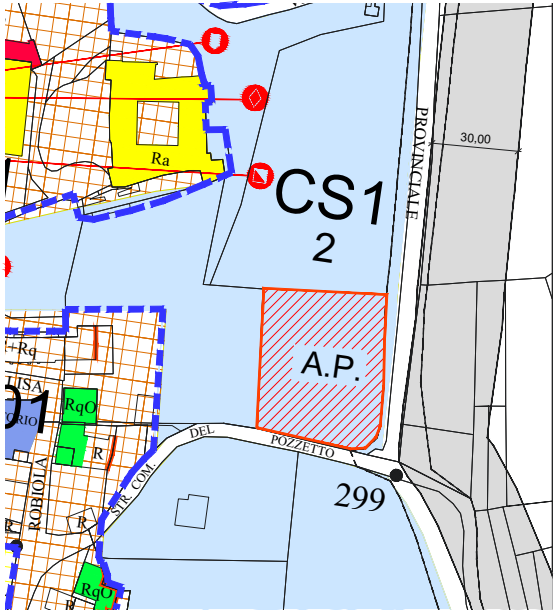
Totale = mq. $(241 + 254,4) =$ mq. 495,4

TOTALE AREE STANDARD :

mq. $(536 + 495,4 - 80) =$ **mq. 951,4**

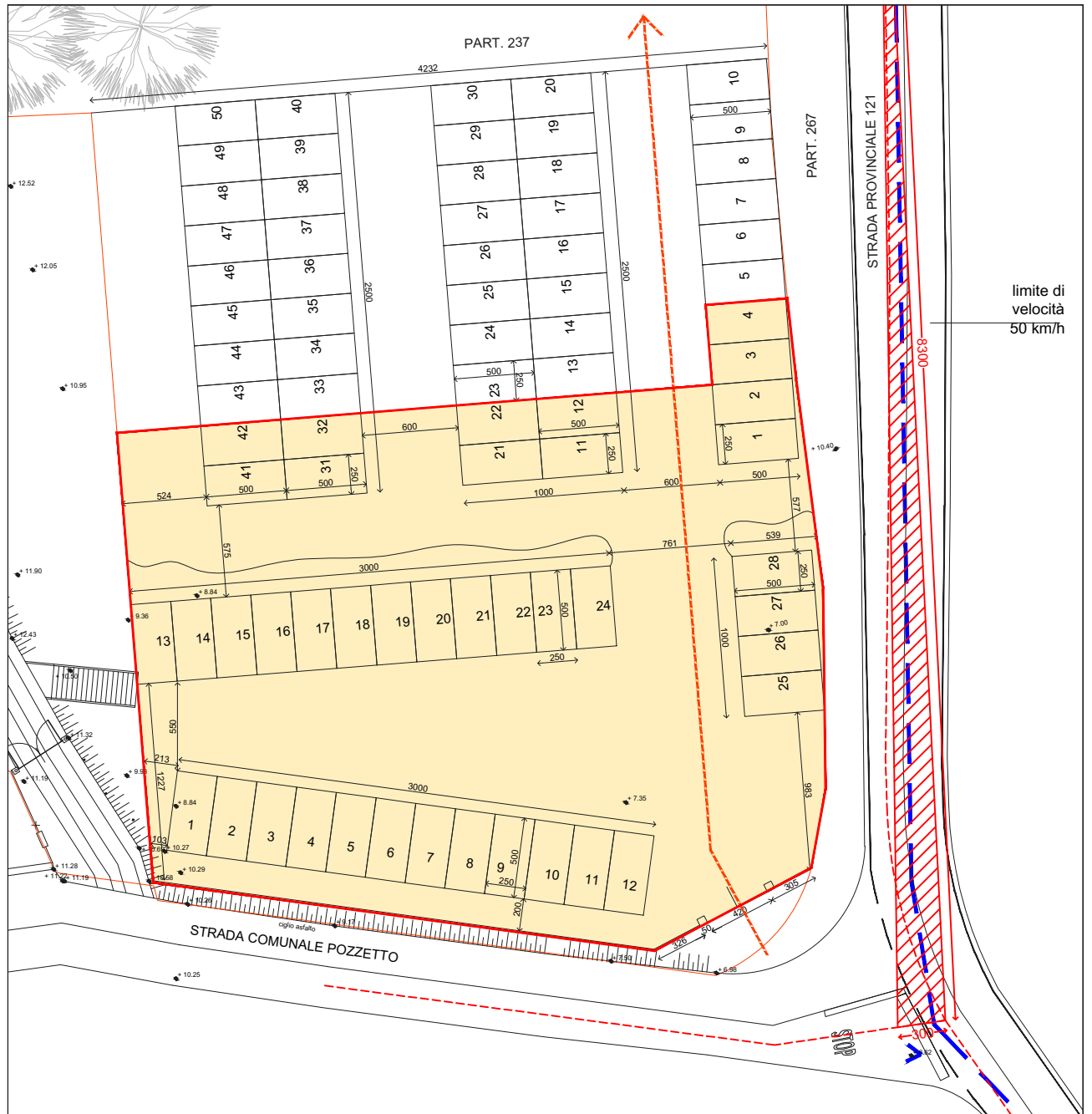
di cui:

già assoggettate	mq. 536
da assoggettare	mq. 415,4



Estratto cartografia Piano Regolatore
Area A.P.

Area da assoggettare ad
 uso pubblico mq. 1377 > 951,4
 posti auto n. 40



CONFORMAZIONE DELL'ARTICOLO 37 BIS INTRODOTTO

Articolo 37 bis - Zona di recupero del centro storico A1 - Immobile denominato "La Rocca"

1 - Gli interventi ammessi sono essenzialmente quelli limitati alla ristrutturazione edilizia, con le precisazioni ed eccezioni di cui ai successivi commi.

2 - All'interno della Ristrutturazione Edilizia, così come normata dall'art. 19, è consentito, per conseguire condizioni igienico abitative migliori, nonché per adeguamenti tecnici e funzionali, realizzare nuovi volumi ed ampliamenti sia entro terra che fuori terra (nel limite dell'incremento di superficie coperta ammesso), all'interno delle mura della Rocca, che dovranno essere contenuti nella misura del 50% della SUL esistente.

3 - È, inoltre, possibile incrementare la superficie coperta, entro e fuori le mura, sino al 20% della Sc esistente.

4 - Gli interventi di ampliamento sopra descritti sono autorizzabili esclusivamente con lo strumento del permesso di costruire convenzionato.

5 - L'altezza dei nuovi volumi non dovrà superare l'altezza della torre esistente. Successivi interventi che comportino modifiche a progetti già autorizzati dovranno essere preceduti da nuova variante urbanistica al P.R.G.C.

6 - Per consentire una progettazione adeguata agli stili contemporanei, per la realizzazione dei nuovi volumi, nonché di coperture, parapetti, serramenti, aggetti, cancellate e recinzioni, oltre ai materiali previsti dall'art. 37 è ammesso l'uso di materiali quali

legno, acciaio corten e vetro.

7 - Nel caso di mutamento della destinazione d'uso per gli standard urbanistici vale quanto previsto dall'art. 21 della Legge Regionale n. 56/1977 e s.m.i..

Le superfici relative agli standard urbanistici potranno essere reperite nell'area limitrofa alla "Rocca", contrassegnata in cartografia con la sigla "A.P." e delimitata all'interno della zona Cs1, "area non edificandi di rispetto ambientale del centro storico", anche mediante assoggettamento permanente ad uso pubblico di aree private disciplinato con convenzione.

Nel caso di insediamento di attività commerciali o di somministrazione dovrà essere garantito il soddisfacimento del fabbisogno di aree a parcheggio, ai sensi della D.G.R. n. 85-13268/2010 e s.m.i. e della D.C.R. 563-13414/1999, come da ultimo modificato con D.C.R. 191-43016/2012.

È consentita la monetizzazione delle superfici secondo le indicazioni della D.C.C. n. 15 del 26/06/2000.

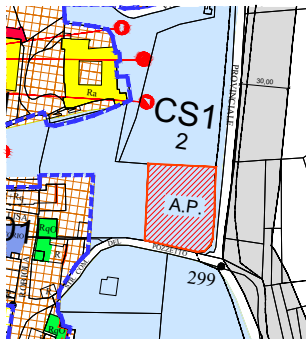
Le superfici a parcheggio, eventualmente reperite all'interno della zona "A.P.", dovranno essere adeguatamente sistemate mediante pavimentazioni di tipo drenante (ghiaia, prato armato, stabilizzato) ed essere dotate di impianto di illuminazione e rete di smaltimento delle acque meteoriche previo rilascio di titolo abilitativo.

8 - Successivi interventi su superfici autorizzate comportanti il cambio di destinazione d'uso da ricettivo, commerciale, terziario o artigianale a residenza dovranno essere preceduti da variante urbanistica al P.R.G.C.

9 - Successivi interventi su superfici autorizzate o che comportino modifiche a progetti già autorizzati dovranno essere preceduti da nuova variante urbanistica al P.R.G.C.

NUOVA SCHEDA TECNICA DI ZONA

ZONA A 01 Zona di recupero del centro storico
Immobile denominato "La Rocca"



destinazioni ammesse:

Residenziali
Attività commerciali
Attività terziarie
Attività ricettive
Attività artigianali
Attività agricole

modalità di attuazione:

Permesso di costruire convenzionato

a) edifici esistenti

interventi ammessi:

Ristrutturazione edilizia con ampliamenti, nella misura massima del 50% della Sul totale esistente entro e fuori terra all'interno delle mura della Rocca per adeguamenti igienici funzionali.
Possibilità di incremento della superficie coperta Fino ad un massimo del 20%.

Possibilità di cambiamento della destinazione d'uso per gli edifici non più utilizzati.

Vincolo per parchi e giardini esistenti

PRESCRIZIONI PARAMETRICHE

Superficie Territoriale = 2.221 mq

Altezza massima inferiore all'altezza della torre esistente.
Successivi interventi che comportino modifiche a progetti già autorizzati dovranno essere preceduti da nuova variante urbanistica al P.R.G.C.

Distanze dai fabbricati, distanze dai confini, distanze dalle strade: quelle esistenti e/o quelle stabilite dal Codice Civile.
Distanza minima dai confini per ampliamenti fuori terra 5 m

VINCOLI

Edificio tutelato ai sensi del D.M. 20/12/1954.

Castello già dei Conti di Trinità;

F. 8 part. nn. 25b - 25f

PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE ATTIVITÀ COMMERCIALI

È possibile insediare esercizi commerciali di vicinato.

PRESCRIZIONI RELATIVE AGLI STANDARDS

Le superfici relative agli standard urbanistici potranno essere reperite nell'area limitrofa alla "Rocca", contrassegnata in cartografia con la sigla "A.P." e delimitata all'interno della zona Cs1, "area non edificandi di rispetto ambientale del centro storico", anche mediante assoggettamento permanente ad uso pubblico di aree private disciplinato con convenzione.

Nel caso di insediamento di attività commerciali o di somministrazione dovrà essere garantito il soddisfacimento del fabbisogno di aree a parcheggio, ai sensi della D.G.R. n. 85-13268/2010 e s.m.i. e della D.C.R. 563-13414/1999, come da ultimo modificato con D.C.R. 191-43016/2012.

È consentita la monetizzazione delle superfici secondo le indicazioni della D.C.C. n. 15 del 26/06/2000. 000.

PRESCRIZIONI RELATIVE ALL'ASSETTO IDROGEOLOGICO ED ALLA COMPATIBILITÀ ACUSTICA

Valgono le prescrizioni dello studio idrogeologico di dettaglio e le analisi di compatibilità acustica.

ANALISI DEI VINCOLI AMBIENTALI E TERRITORIALI ESISTENTI

Vincoli naturalistici

L'indagine in merito alla presenza di vincoli naturalistici ha riguardato:

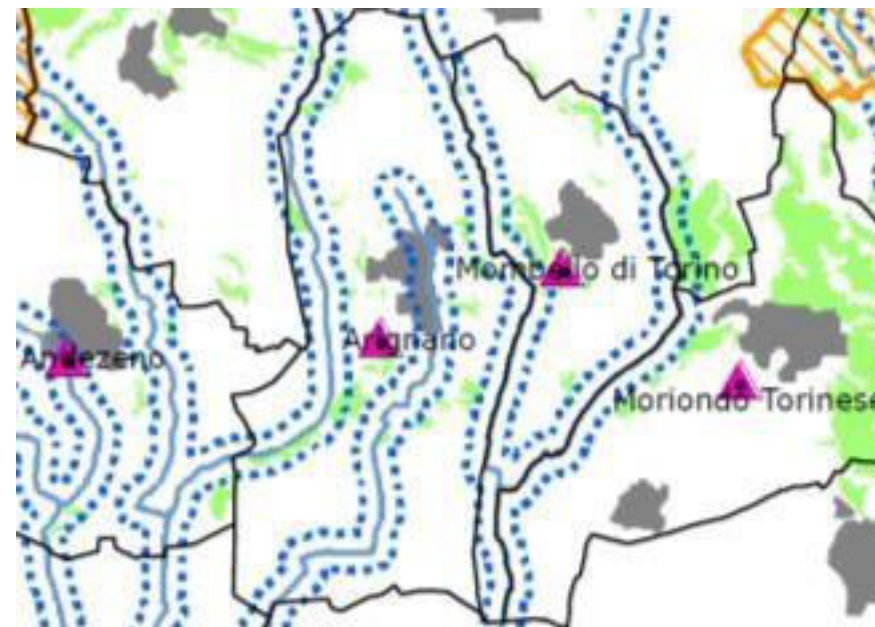
- Perimetrazione delle aree a Parco e delle aree protette (L.R. 12/90);
- Siti di Interesse Comunitario (SIC) e le Zone di Protezione Speciale (ZPS)

Dall'analisi effettuata è emersa l'assenza di aree soggette a vincoli di tipo naturalistico all'interno del territorio comunale.

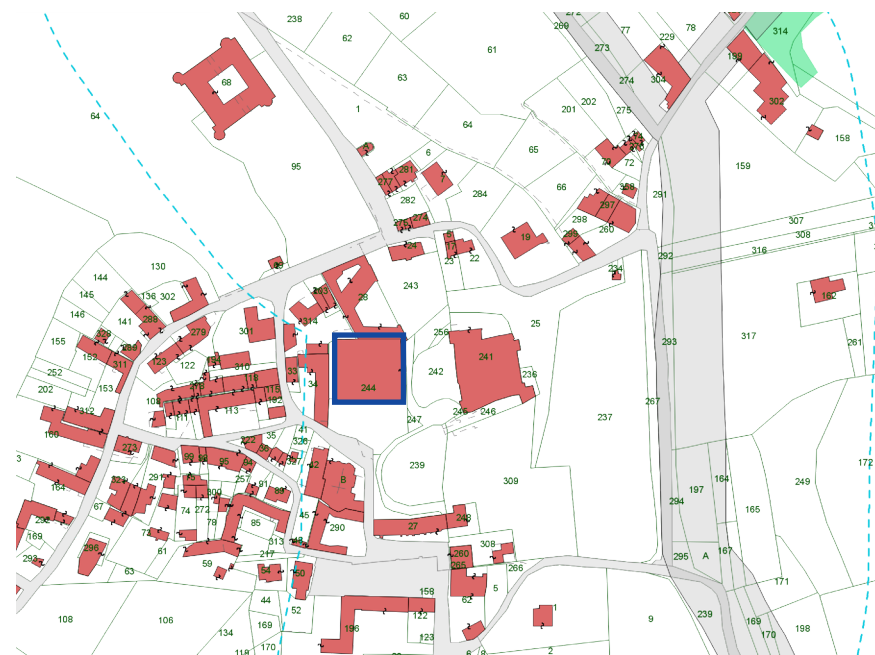
Vincoli ex D.Lgs. 42/2004

- L'interferenza con aree vincolate ai sensi del D.Lgs 42/2004 (lettera c – fiumi, torrenti e corsi d'acqua) interessa l'area oggetto di variante. In riferimento all'articolo 14 delle NdA del PPR, però, non si evidenziano elementi di incompatibilità in quanto il nuovo intervento non prevede l'inserimento di elementi trasformativi che possano danneggiare i fattori caratterizzanti i corsi d'acqua esistenti e, inoltre, favorisce il recupero e la riqualificazione di un'area abbandonata anche attraverso la fruibilità di alcuni spazi ricreativi con attrezzature a basso impatto ambientale e paesaggistico.
- Il fabbricato oggetto di variante risulta inoltre sottoposto a tutela in forza del D.M. 20/12/1954 ai sensi della parte II del D.Lgs 42/2004 e s.m.i.

Per tale ragione si evidenzia che gli interventi generati a seguito dell'approvazione della variante dovranno essere autorizzati dalla Soprintendenza. (in allegato l'autorizzazione della Soprintendenza in data 20-12-17)



Estratto della Tav. P2.4 del PPR.



Estratto cartografico del PRGC.

Vincoli idraulici

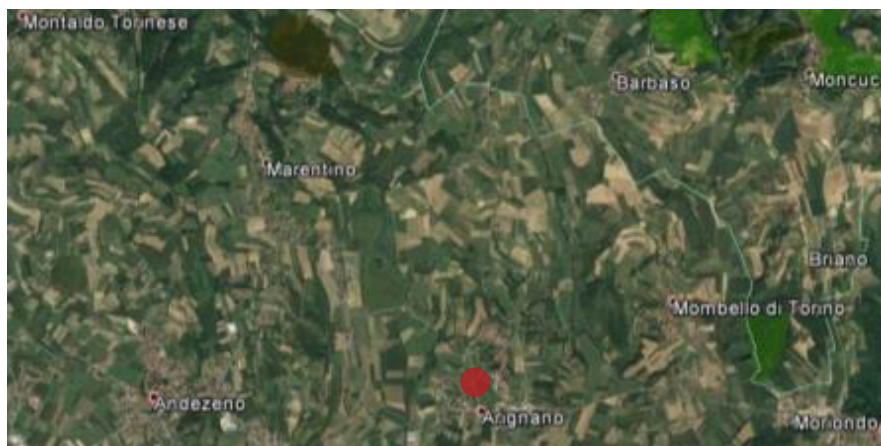
Per l'indagine in merito alla presenza di vincoli idraulici si è fatto riferimento al Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI).

Dalla consultazione degli elaborati dell'Atlante dei rischi idraulici e idrogeologici di Piano, di cui si riporta un estratto, risulta che il territorio del Comune di Arignano è classificato a rischio medio e non è interessato da aree di esondazione, che interessano invece i comuni limitrofi.

Nel secondo estratto cartografico, invece, si evince come l'area oggetto di variante sia esterna alla fascia C del PAI. Pertanto, sul territorio comunale non vi sono aree soggette a rischio idraulico.

Vincoli idrogeologici

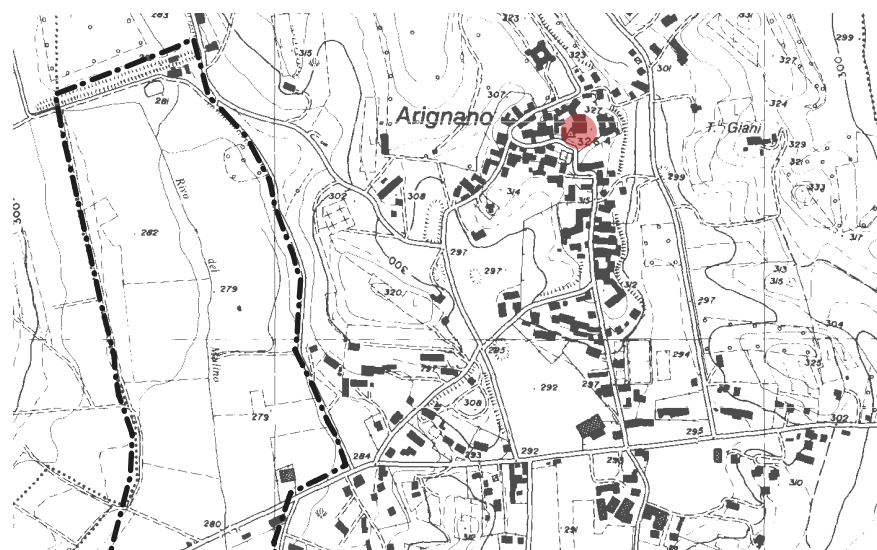
L'area oggetto di variante non risulta soggetta a vincoli di tipo idrogeologico come evidenziato dalla foto aerea sottostante.



Estratto delle Tavole di delimitazione delle Fasce Fluviali. (Tav. 156150).



Estratto della Tav.6.1 del PAI.



-----	limite (*) tra la Fascia A e la Fascia B
————	limite (*) tra la Fascia B e la Fascia C
.....	limite (*) esterno della Fascia C
●●●●●●	limite (*) di progetto tra la Fascia B e la Fascia C

Estratto delle Tavole di delimitazione delle Fasce Fluviali. (Tav. 156150).

VERIFICA DELLA COMPATIBILITÀ CON LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

Piano Territoriale Regionale (PTR)

Tra il PTR e la variante urbanistica in esame non emergono elementi di incompatibilità, dal momento che la stessa variante fa riferimento ad una scala che è estremamente ridotta rispetto a quella di riferimento del Piano.

In linea generale, però, il nuovo intervento si allinea con le strategie di valorizzazione del territorio, del patrimonio storico-architettonico e culturale - paesaggistico nonchè con gli interventi di sviluppo di un'offerta turistica integrata nell'offerta metropolitana.

Di seguito, si riporta la scheda di ambito relativa al Comune di Arignano.

AIT 14 - Chieri

Tematiche	Indirizzi
Valorizzazione del territorio	L'AIT è destinato a una crescente integrazione nell'area metropolitana di Torino per quanto riguarda il progetto Corona Verde, la residenza di qualità; le attività produttive (compresa l'agricoltura di tipo periurbano con prodotti di filiera corta); il sistema delle infrastrutture (la prevista tangenziale est, l'attestamento a Chieri del sistema ferroviario metropolitano). L'AIT deve essere capacitato a cogliere le opportunità offerte da questa tendenza operando come attore collettivo locale di uno sviluppo metro-rurale a forte componente endogena, non semplicemente dipendente dalle dinamiche metropolitane. A tal fine è essenziale la salvaguardia e la gestione molto attenta delle risorse ambientali, estrattive, agricole storico-architettoniche e paesaggistiche, con un contenimento dello <i>sprawl</i> edilizio residenziale nelle colline e degli sviluppi a nastro lungo gli assi viari. Valorizzazione degli insediamenti produttivi attraverso attivazione di nuove APEA.
Risorse e produzioni primarie	Organizzare l'agricoltura e la zootecnia in filiere orientate alla produzione di beni e servizi di qualità per il mercato metropolitano.
Ricerca, tecnologia, produzioni industriali	La realizzazione delle suddette condizioni ambientali particolarmente qualificate, assieme al miglioramento dell'accessibilità metropolitana e dei servizi sono i fattori di contesto da promuovere per l'attrazione selettiva di attività produttive e terziarie qualificate di livello metropolitano (design, formazione superiore, ecc) e per il consolidamento di quelle già presenti, in particolare il tessile innovativo.
Trasporti e logistica	Sviluppo del Sistema Ferroviario Metropolitano (SFM).
Turismo	Le stesse condizioni ambientali e lo sviluppo di filiere corte agricole di qualità vanno valorizzate per sviluppare un'offerta turistica, in sinergia con quella dell'area della candidatura Unesco, basata sulla valorizzazione del patrimonio, sulle produzioni tipiche e su manifestazioni culturali, ricreative, fieristiche integrate nell'offerta metropolitana.

Estratto dell'allegato C "Tematiche settoriali di rilevanza territoriale" delle NTA del PTR.

Piano Paesaggistico Regionale (PPR)

In riferimento al Piano Paesaggistico Regionale si riportano, a lato, gli estratti cartografici che individuano l'area oggetto di variante.

La tavola P3 definisce l'ambito e l'unità di paesaggio del Comune di Arignano (cerchio nero).

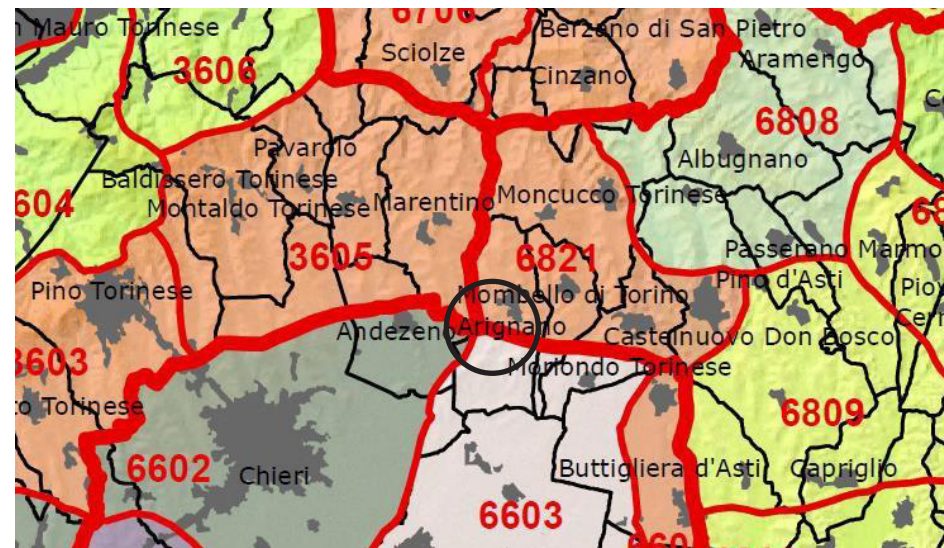
Ambiti di Paesaggio: n. 66 CHERESE E ALTOPIANO DI POIRINO
n.68 ASTIGIANO

Unità di Paesaggio: n. 6821 - Sistema collinare tra Arignano e Castelnuovo Don Bosco

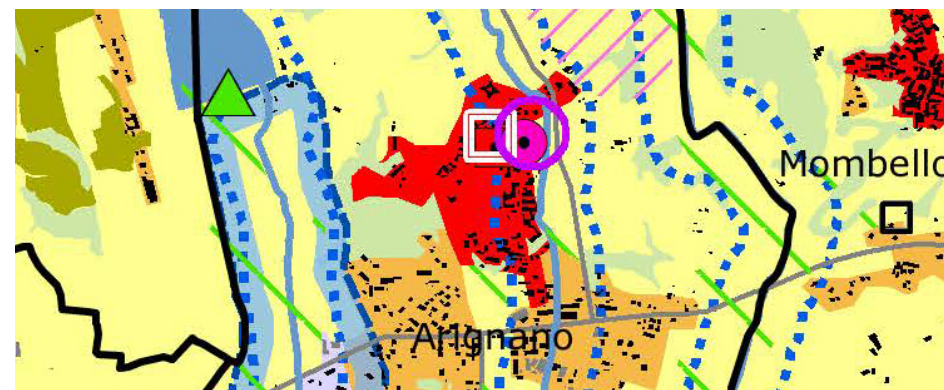
Inoltre, chiarisce la tipologia normativa associata all'unità di paesaggio specifica e individua per il territorio di Arignano la classe VII - Naturale/rurale o rurale a media rilevanza e integrità.





Classe VII: unità di paesaggio prevalentemente montane o collinari, non particolarmente caratterizzate ma comunque sede di una consolidata relazione tra sistemi naturali e sistemi insediati rurali tradizionali, in cui tuttavia sono presenti modificazioni diffuse indotte da nuove infrastrutture, residenze disperse e/o attrezzature per attività produttive, in alcuni casi accompagnate da diffusi processi di abbandono soprattutto, ma non solo, delle attività rurali. L'identità dei luoghi non assume una rilevanza sovralocale, salvo elementi rappresentativi puntuali con ridotti effetti sull'assetto complessivo dell'unità paesaggistica.

Le tavole P4.10 e P4.11 dello stesso piano definiscono, invece, per il territorio di Arignano la caratteristica di "area urbana consolidata dei centri minori" e la presenza all'interno del fulcro del costruito della Rocca di Arignano (area oggetto di variante) come "elemento di rilevanza paesaggistica".



Estratto della Tavola P3 del PPR.



-  Urbane consolidate dei centri minori (art. 35) m.i.2
-  Fulcri del costruito (art. 30)
-  Elementi caratterizzanti di rilevanza paesaggistica (art. 30)
-  Zona Fluviale Interna (art. 14)

Estratto della Tavola P4.11 del PPR.

In riferimento al sito oggetto di variante risultano avere valenza normativa gli articoli 30 e 35 delle NdA del PPR.

L'articolo 35, in particolare, ha come oggetto le "aree urbane consolidate" e disciplina, per queste aree, gli obiettivi da raggiungere.

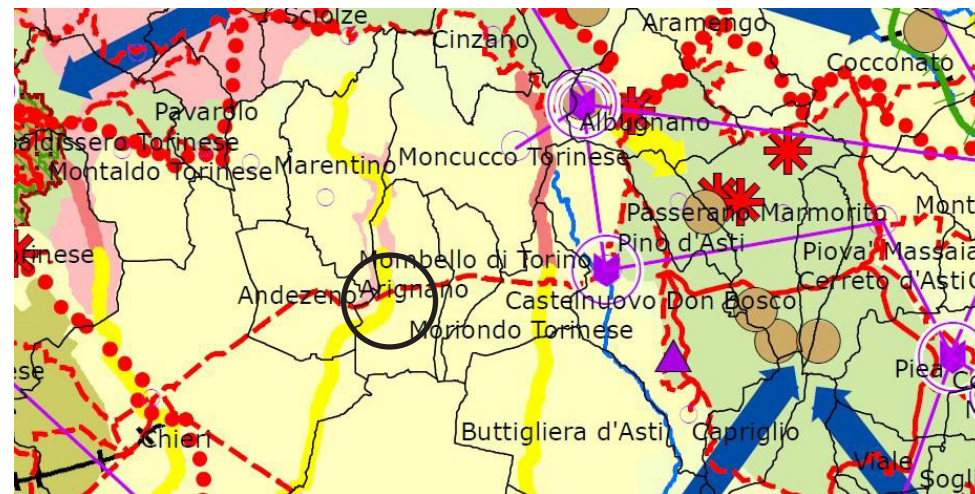
Gli interventi conseguenti all'approvazione della presente variante si allineano a tali obiettivi in quanto mirano a una caratterizzazione del paesaggio costruito introducendo una nuova destinazione d'uso ma nel rispetto dell'edificio storico e favoriscono l'accessibilità pedonale alla Rocca attraverso il contenimento degli impatti del traffico veicolare privato. In tal senso le superfici relative agli standard urbanistici vengono reperite in un'area limitrofa alla "Rocca", contrassegnata con la sigla A.P. e delimitata all'interno della zona Cs1, "area non edificandi di rispetto ambientale del centro storico".

L'articolo 30, invece, individua le disposizioni da osservare in riferimento a "Belvedere, bellezze panoramiche, siti di valore scenico ed estetico".

Gli interventi oggetto di variante rispettano tali disposizioni in quanto non alterano gli elementi di rilevanza paesaggistica che contribuiscono alla riconoscibilità e identità a scala locale ma valorizzano e tutelano le immagini espressive riconosciute dalla percezione collettiva.

Inoltre salvaguardano gli aspetti di panoramicità attraverso il mantenimento di aperture visuali ampie e profonde.

Infine, tendono alla riduzione delle pressioni e degli impatti di ogni tipo (traffico, inquinamento atmosferico, acustico e luminoso, ..).



■ Aree agricole in cui ricreare connettività diffusa

--- Rete sentieristica

Estratto della Tavola P5 del PPR. L'area oggetto di variante interessa aree agricole in cui ricreare connettività diffusa e nei suoi pressi è individuata un tratto di rete sentieristica.

ALLEGATO B - AMBITO 66 e 68 - NdA PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

AMBITO 66 – CHIERESE E ALTOPIANO DI POIRINO

Obiettivi	Linee di azione
1.1.4. Rafforzamento dei fattori identitari del paesaggio per il ruolo di aggregazione culturale e di risorsa di riferimento per la promozione dei sistemi e della progettualità locale.	Valorizzazione del territorio della valle dei Savi.
1.2.3. Conservazione e valorizzazione degli ecosistemi a "naturalità diffusa" delle matrici agricole tradizionali, per il miglioramento dell'organizzazione complessiva del mosaico paesaggistico, con particolare riferimento al mantenimento del presidio antropico minimo necessario in situazioni critiche o a rischio di degrado.	Ripristino delle superfici prative.
1.3.3. Salvaguardia e valorizzazione del patrimonio storico, architettonico, urbanistico e museale e delle aree agricole di particolare pregio paesaggistico, anche attraverso la conservazione attiva e il recupero degli impatti penalizzanti nei contesti paesaggistici di pertinenza.	Conservazione integrata dei sistemi insediativi rurali della pianura; valorizzazione degli assetti insediativi e dei sistemi di relazioni che legano i centri urbani principali con i nuclei residenziali del distretto, con attenzione al rapporto che lega il comune dominante ai borghi nuovi; protezione delle aree che hanno mantenuto (o stanno recuperando) assetti culturali riconoscibili o consolidati.
1.5.1. Riqualificazione delle aree urbanizzate prive di identità e degli insediamenti di frangia.	
1.6.1. Sviluppo e integrazione nelle economie locali degli aspetti culturali, tradizionali o innovativi, che valorizzano le risorse locali e le specificità naturalistiche e culturali dei paesaggi collinari, pedemontani e montani, che assicurano la manutenzione del territorio e degli assetti idrogeologici e paesistici consolidati.	
1.5.2. Contenimento e razionalizzazione delle proliferazioni insediative e di attrezzature, arteriali o diffuse nelle aree urbane e suburbane.	Contenimento della crescita arteriale verso Nord di Pralormo, con densificazione del tessuto urbano e gerarchizzazione dei percorsi; contenimento e consolidamento dell'espansione pedecollinare a carattere dispersivo tra Chieri, Andezeno, Marentino, Arignano, Mombello di Torino e Moriondo Torinese; consolidamento e densificazione dell'urbanizzato arteriale tra Cambiano, Santena e Poirino.
1.5.3. Qualificazione paesistica delle aree agricole interstiziali e periurbane con contenimento della loro erosione da parte dei sistemi insediativi e nuova definizione dei bordi urbani e dello spazio verde periurbano	Recupero delle aree agricole in stato di abbandono, valorizzazione delle aree agricole ancora vitali, limitazione di ulteriori espansioni insediative che portino alla perdita definitiva e irreversibile della risorsa suolo e dei residui caratteri rurali.
1.6.3. Sviluppo delle pratiche culturali e forestali innovative nei contesti periurbani, che uniscono gli aspetti produttivi con le azioni indirizzate alla gestione delle aree fruibili per il tempo libero e per gli usi naturalistici	Tutela delle aree agricole periurbane attraverso la limitazione delle impermeabilizzazioni, conservazione degli elementi tipici del paesaggio rurale (filari, siepi, canalizzazioni), promozione dei prodotti agricoli locali e valorizzazione delle attività agricole in chiave turistica e didattica.
1.7.1. Integrazione a livello del bacino padano delle strategie territoriali e culturali interregionali per le azioni di valorizzazione naturalistiche ecologiche e paesistiche del sistema fluviale.	Ricostruzione delle fasce boscate o prative di contorno agli specchi d'acqua e alle zone umide minori; miglioramento e integrazione delle fasce di vegetazione lineari lungo i corsi d'acqua.
1.8.2. Potenziamiento della caratterizzazione del paesaggio costruito con particolare attenzione agli aspetti localizzativi tradizionali (crinale, costa, pedemonte, terrazzo) e alle modalità evolutive dei nuovi sviluppi urbanizzativi.	Conservazione delle interruzioni del costruito sulla congiungente Poirino-Chieri e della continuità degli spazi aperti nella piana agricola tra Poirino, Riva presso Chieri e Villanova d'Asti.
1.9.2. Recupero e riqualificazione degli aspetti ambientali e di fruizione sociale delle aree degradate, con programmi di valorizzazione che consentano di compensare i costi di bonifica e di rilancio della fruizione dei siti.	Tutela della percezione degli insediamenti ex produttivi del tessile di Chieri.
4.3.1. Integrazione paesaggistico-ambientale e mitigazione degli impatti degli insediamenti produttivi, da considerare a partire dalle loro caratteristiche progettuali (localizzative, dimensionali, costruttive, di sistemazione dell'intorno).	Promozione di interventi di riqualificazione edilizia e urbanistica nelle aree maggiormente soqette allo sviluppo residenziale e industriale-manifatturiero.

AMBITO 68 – ASTIGIANO

Obiettivi	Linee di azione
1.2.3. Conservazione e valorizzazione degli ecosistemi a "naturalità diffusa" delle matrici agricole tradizionali, per il miglioramento dell'organizzazione complessiva del mosaico paesaggistico, con particolare riferimento al mantenimento del presidio antropico minimo necessario in situazioni critiche o a rischio di degrado.	Valorizzazione delle specie spontanee rare, conservandone i portaseme e mettendone in luce il novellame, per il loro ruolo di diversificazione del paesaggio e dell'ecosistema. Tutela adeguata della biodiversità con prevenzione della diffusione di specie esotiche.
1.2.4. Contenimento dei processi di frammentazione del territorio per favorire una più radicata integrazione delle sue componenti naturali ed antropiche, mediante la ricomposizione della continuità ambientale e l'accrescimento dei livelli di biodiversità del mosaico paesaggistico.	Riconnessione ecologica delle aree di maggior pregio naturalistico, anche mediante la formazione di corridoi per il superamento dei principali fattori di frammentazione lineare; valorizzazione delle attività caratterizzanti la piana e la collina; mantenimento e rivitalizzazione dell'agricoltura collinare di presidio; gestione attiva e sostenibile dei boschi.
1.3.3. Salvaguardia e valorizzazione del patrimonio storico, architettonico, urbanistico e museale e delle aree agricole di particolare pregio paesaggistico, anche attraverso la conservazione attiva e il recupero degli impatti penalizzanti nei contesti paesaggistici di pertinenza.	Conservazione integrata dei sistemi insediativi rurali per nuclei sparsi; valorizzazione degli assetti insediativi e dei sistemi di relazioni che legano i centri urbani principali con i nuclei residenziali del distretto, con attenzione al rapporto che lega il comune dominante ai borghi nuovi e al contenimento della dispersione urbana nella piana fluviale, nel fondovalle e sui margini dei terrazzi fluviali del Tanaro, soprattutto nell'immediato concentrico di Asti.
1.5.1. Riqualificazione delle aree urbanizzate prive di identità e degli insediamenti di frangia.	Contenimento e limitazione della crescita di insediamenti che comportino l'impermeabilizzazione di suoli, la frammentazione fondiaria, attraverso la valorizzazione e il recupero delle strutture inutilizzate.
1.6.2. Contenimento e mitigazione delle proliferazioni insediative nelle aree rurali, con particolare attenzione a quelle di pregio paesaggistico o produttivo.	Recupero delle aree agricole in stato di abbandono, valorizzazione delle aree agricole ancora vitali, limitazione di ulteriori espansioni insediative che portino alla perdita definitiva e irreversibile della risorsa suolo e dei residui caratteri rurali.
2.3.1. Contenimento del consumo di suolo, promuovendone un uso sostenibile, con particolare attenzione alla prevenzione dei fenomeni di erosione, deterioramento, contaminazione e desertificazione.	Tutela diffusa dei centri e dei percorsi insediativi di crinale; tutela e valorizzazione del sistema storico delle viabilità secondarie per la fruizione turistica del sistema di beni.
1.5.3. Qualificazione paesistica delle aree agricole interstiziali e periurbane con contenimento della loro erosione da parte dei sistemi insediativi e nuova definizione dei bordi urbani e dello spazio verde periurbano	
1.3.3. Salvaguardia e valorizzazione del patrimonio storico, architettonico, urbanistico e museale e delle aree agricole di particolare pregio paesaggistico, anche attraverso la conservazione attiva e il recupero degli impatti penalizzanti nei contesti paesaggistici di pertinenza.	
1.8.4. Valorizzazione e rifunionalizzazione degli itinerari storici e dei percorsi panoramici.	
1.6.1. Sviluppo e integrazione nelle economie locali degli aspetti culturali, tradizionali o innovativi, che valorizzano le risorse locali e le specificità naturalistiche e culturali dei paesaggi collinari, pedemontani e montani, che assicurano la manutenzione del territorio e degli assetti idrogeologici e paesistici consolidati.	Sostegno agli impianti di arboricoltura da legno, anche con robinia, secondo gli indirizzi del PSR, al fine di riconferire capacità produttiva alle terre agricole marginali abbandonate. Protezione delle aree che hanno mantenuto (o stanno recuperando) assetti culturali riconoscibili o consolidati; valorizzazione dei querceti relitti.
2.4.2. Incremento della qualità del patrimonio forestale secondo i più opportuni indirizzi funzionali da verificare caso per caso (protezione, habitat naturalistico, produzione).	
1.6.3. Sviluppo delle pratiche culturali e forestali innovative nei contesti periurbani, che uniscono gli aspetti produttivi con le azioni indirizzate alla gestione delle aree fruibili per il tempo libero e per gli usi naturalistici	Tutela delle aree agricole periurbane attraverso la limitazione delle impermeabilizzazioni, conservazione degli elementi tipici del paesaggio rurale (filari, siepi, canalizzazioni), promozione dei prodotti agricoli locali e valorizzazione delle attività agricole in chiave turistica e didattica.
3.1.2. Mitigazione degli impatti delle grandi infrastrutture autostradali e ferroviarie, per ripristinare connessioni, diminuire la frammentazione e gli effetti barriera.	Riqualificazione paesaggistica degli impatti prodotti dalle opere infrastrutturali e ripristino della continuità ecologica con riferimento in particolare ai corridoi infrastrutturali esistenti.

In riferimento all'allegato B delle NdA relativamente all'ambito 66 e 68 (riportati nella pagina precedente), emerge come l'intervento proposto, non vada in contrasto con gli obiettivi e le linee d'azione del PPR.

Nello specifico, come riportato tra gli obiettivi dell'ambito 66, viene favorita la salvaguardia e la valorizzazione del patrimonio storico e architettonico e, attraverso il progetto di restauro e riuso funzionale della Rocca di Arignano, si favorisce il recupero di un elemento caratterizzante il paesaggio costruito del Comune e riconosciuto dalla percezione collettiva.

In tal senso, gli interventi oggetto di variante si allineano con gli obiettivi tesi alla riqualificazione delle aree urbanizzate prive di identità e degli insediamenti di frangia senza generare impatti consistenti relativamente al traffico veicolare privato.

Inoltre, la variante in oggetto è anche volta alla valorizzazione di un'area degradata e al rilancio della fruizione di un sito di interesse collettivo.

Gli stessi obiettivi trovano risposta considerando la scheda d'ambito n.68 e, in aggiunta a questi, si sottolinea come l'intervento favorendo e incentivando l'accesso pedonale alla Rocca, si allinei ai programmi di valorizzazione degli itinerari storici e dei percorsi panoramici.

Contemporaneamente, agendo su un edificio esistente, persegue un obiettivo di qualità edilizia e contiene il consumo di suolo, non determinando nuove occupazioni edilizie.

Per tutti questi motivi, risulta che tra il PPR e la variante urbanistica in esame non emergono elementi di incompatibilità, fatte salve le esigenze di tutela che gravano sul bene vincolato oggetto della stessa variante.

Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

Gli obiettivi del PTC2 sono così riassumibili:

- limitazione del consumo di suolo e utilizzo delle risorse naturali contenuti;
- biodiversità tutelata e incrementata;
- pressioni ambientali ridotte e qualità della vita migliorata;
- sistema delle connessioni materiali ed immateriali completato ed innovato.

L'obiettivo, che riguarda la limitazione del consumo di suolo, interferisce con gli interventi conseguenti all'approvazione della variante. Il comma 1 dell'Art. 15 delle Norme di Attuazione - "Consumo di suolo non urbanizzato. Contenimento della crescita incrementale del consumo di suolo non urbanizzato" accerta la coerenza della stessa con tale obiettivo. La stessa variante, infatti, intervenendo sotto il profilo normativo su un edificio esistente, è volta alla sua riqualificazione, perseguendo l'obiettivo di qualità edilizia, e non determinando nuove occupazioni di suolo.

A lato si riporta il testo dell'articolo 15 che evidenzia la coerenza degli obiettivi della variante con quelli del PTC2.

Dall'analisi effettuata, quindi, emerge l'assenza di elementi di incompatibilità tra la variante in oggetto e il PTC2. In particolare si evidenzia come la variante non prevede in alcuna maniera consumo di suolo.

Art. 15 - Consumo di suolo non urbanizzato. Contenimento della crescita incrementale del consumo di suolo non urbanizzato (...)

1. Gli strumenti urbanistici generali e le relative varianti, assumono l'obiettivo strategico e generale del contenimento del consumo di suolo e dello sprawling, e privilegiano pertanto, per rispondere al fabbisogno insediativo, gli interventi di riqualificazione e riordino del tessuto urbano esistente perseguendo l'obiettivo di qualità edilizia ed urbanistica, nel rispetto degli standard urbanistici per servizi pubblici e verde.

A tale fine:

promuovono, individuando e prevedendo – ove occorra – i mutamenti più idonei della destinazione d'uso, il recupero e l'uso delle costruzioni esistenti non utilizzate o sottoutilizzate;

prevedono interventi di rafforzamento della struttura urbana con la necessaria dotazione di servizi; disciplinano il recupero e la riqualificazione, individuando – ove occorra – i mutamenti più idonei della destinazione d'uso, delle aree produttive dismesse o localizzate impropriamente;

escludono nuovi ambiti urbanistici di espansione dispersi sul territorio libero – non urbanizzato - o allineati lungo gli assi stradali; perseguono l'obiettivo di realizzare forme compatte degli insediamenti e impedire l'uso del suolo libero;

disciplinano gli interventi edilizi allo scopo di procurare un'adeguata qualità architettonica, prestazionale e funzionale degli edifici e del tessuto urbano, e di conseguire strutture volte a principi di efficienza energetica, del contenimento del consumo delle acque e delle risorse non rinnovabili, di riduzione delle emissioni in atmosfera, della salubrità e comfort degli ambienti abitativi e della produzione.