



Regione Piemonte  
Provincia di Alessandria

# COMUNE DI CANTALUPO LIGURE

**VARIANTE PARZIALE 2/2021 ex art. 17 c. 5 L.R. 56/77 e s.m.i**

al PRGI Variante Generale approvata con DGR n.169-31016 del 18/01/1994

## PROGETTO DEFINITIVO

### RELAZIONE ILLUSTRATIVA NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

D.C.C. n. \_\_ del \_\_ / \_\_ / \_\_\_\_

IL SINDACO  
Geom. Pierluigi Debenedetti

IL PROGETTISTA  
Arch. Rosanna Carrea

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO  
Geom. Pierluigi Debenedetti

IL SEGRETARIO  
Dott. Alessandro Casagrande

**COLLABORATRICE:**  
Paola Majorani

  
Studio Tecnico Associato  
15060 Basaluzzo (AL) - Via Novi, n. 70/b  
tel. 0143 489896 - mail. urbanistica@studioaisa.it

AGOSTO 2022  
U\_URB\_000451\_2021



Regione Piemonte  
Provincia di Alessandria

# COMUNE DI CANTALUPO LIGURE

**VARIANTE PARZIALE 2/2021 ex art. 17 c. 5 L.R. 56/77 e s.m.i**

al PRGI Variante Generale approvata con DGR n.169-31016 del 18/01/1994

## PROGETTO DEFINITIVO

### RELAZIONE ILLUSTRATIVA

D.C.C. n. \_\_ del \_\_ / \_\_ / \_\_\_\_

IL SINDACO  
**Geom. Pierluigi Debenedetti**

IL PROGETTISTA  
**Arch. Rosanna Carrea**

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO  
**Geom. Pierluigi Debenedetti**

IL SEGRETARIO  
**Dott. Alessandro Casagrande**

**COLLABORATRICE:**  
*Paola Majorani*

  
**Studio Tecnico Associato**  
15060 Basaluzzo (AL) - Via Novi, n. 70/b  
tel. 0143 489896 - mail. urbanistica@studioaisa.it

AGOSTO 2022  
U\_URB\_000451\_2021

## PREMESSA

Il Comune di Cantalupo Ligure, ha fatto parte della Comunità Montana delle Valli Borbera e Spinti ed è pertanto ricompreso nel P.R.G.I.C.M. approvato con D.G.R. 169 - 31016 del 18/01/1994. Lo strumento urbanistico vigente in seguito è stato modificato, ai sensi dell'art.17, comma 5, della L.R. 56/77 e s.m.i., dalla Variante Parziale n.1/2008, riferita al solo territorio comunale di Cantalupo Ligure, approvata Deliberazione di Consiglio comunale n.14 del 05/12/2008.

La presente Variante Parziale n.2/2021 si innesta sullo strumento urbanistico generale vigente del Comune di Cantalupo Ligure e ha lo scopo di apportare ad esso tre modifiche di seguito elencate:

- 1) Riorganizzazione di alcune aree edificabili in Località Pertuso di Cantalupo Ligure; le modifiche sono effettuate come segue:
  - 1a) soppressione dell'area ineditata D1 di mq 9020, valore che corregge, altresì, un precedente errore materiale che dichiarava nel Quadro sinottico l'Area D1 di Pertuso pari a mq 12.000;
  - 1b) trasferimento della superficie di mq 9.000 di area classificata "Area per attrezzature e servizi di interesse generale" (Sg), contigua all'area di cui al precedente punto 1a) a sostituzione dell'area D1 sopra citata di mq 9.020;
  - 1c) individuazione di una nuova area TA di mq 8.960 comprendente i mappali 324, 327, 325, 326 del Fg n.6 e una porzione di territorio agricolo contiguo alla stessa TA essa, di superficie pari a mq 3.885 (map. 322 e map. 17p del Fg.n.6) che è individuato a "Verde privato". L'area TA in argomento è normata dall'Art.45 delle NTA del PRGI e sarà assoggettata a PEC preventivo.
- 2) Riuso del patrimonio edilizio esistente per strutture di carattere sociale o assistenziale pubbliche o private ai sensi dell'art.41 delle NTA del PRGI vigente. Individuazione univoca tramite la simbologia grafica "☼" di un edificio destinato a servizi socio-assistenziali privati ubicato in Località Prato (Via Prato).
- 3) Eliminazione dell'area residenziale ineditata ubicata in Loc. Prato ed individuata con il n.14 con restituzione della stessa alla originaria destinazione agricola.
- 4) Reiterazione dei vincoli presenti nel PRGI di Cantalupo Ligure.
- 5) Modifica normativa finalizzata ad eliminare il termine "Cantalupo Ligure" nel penultimo comma dell'Art.50 "Aree per attrezzature e servizi di interesse generale".

Nel successivo paragrafo "Modifiche" verranno descritte in modo esaustivo le caratteristiche e le connotazioni della presente Variante Parziale al PRGI vigente.

La Variante ai sensi dell'art. 17, commi 5, 6 e 7, della L.R. 56/77 e s.m.i. si configura come Variante Parziale in quanto le modifiche in essa previste soddisfano tutte le seguenti condizioni:

- a) non modificano l'impianto strutturale del PRG vigente, con particolare riferimento alle modificazioni introdotte in sede di approvazione;
- b) non modificano in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale o comunque non generano statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale;
- c) non riducono la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, nel rispetto dei valori minimi di cui alla presente legge;

- d) non aumentano la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, oltre i valori minimi previsti dalla presente legge;
- e) non incrementano la capacità insediativa residenziale in misura superiore al quattro per cento, nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti, con un minimo di 500 metri quadrati di superficie utile lorda comunque ammessa; tali incrementi sono consentiti ad avvenuta attuazione di almeno il 70 per cento delle previsioni del PRG vigente relative ad aree di nuovo impianto e di completamento a destinazione residenziale; l'avvenuta attuazione è dimostrata conteggiando gli interventi realizzati e quelli già dotati di titolo abilitativo edilizio;
- f) non incrementano le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive, in misura superiore al 6 per cento nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti;
- g) non incidono sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modificano la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico recata dal PRG vigente;
- h) non modificano gli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 24, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti.

*Veduta aerea del territorio comunale di Cantalupo Ligure*



**MODIFICHE PUNTUALI VARIANTE PARZIALE N. 2/2021**

La Variante Parziale n.2/2021 è resa possibile in quanto **rispetta tutte le condizioni previste** dalla L.R. n. 56/77 e s.m.i. (da ultimo modificata tramite L.R. n. 3 del 25/03/2013) all'art. 17 commi 5, 6 e 7 e richiamate in premessa.

L'ammissibilità delle modifiche sarà giustificata nel successivo paragrafo "Verifiche". La cartografia del PRGI riferita al Comune di Cantalupo Ligure è aggiornata alle tavole 1:5000 e 1:2000.

**Si illustrano nel seguito i punti di modifica al PRGI vigente del Comune di Cantalupo Ligure oggetto della presente Variante Parziale.**

**1) Riorganizzazione di alcune aree edificabili in Località Pertuso di Cantalupo Ligure; le modifiche sono effettuate come segue:**

- 1a) soppressione dell'area ineditata D1 di mq 9020, valore che corregge, altresì, un precedente errore materiale che dichiarava nel Quadro sinottico l'Area D1 di Pertuso pari a mq 12.000;**
- 1b) trasferimento della superficie di mq 9.000 di area classificata "Area per attrezzature e servizi di interesse generale" (Sg), contigua all'area di cui al precedente punto 1a) a sostituzione dell'area D1 sopra citata di mq 9.020;**
- 1c) individuazione di una nuova area TA di mq 8.960 comprendente i mappali n 324, 327, 325, 326 del Fg. n.6 e una porzione di territorio agricolo contiguo alla stessa TA essa, di superficie pari a mq 3.885 (map. 322 e map. 17p del Fg. n.6) che è individuato a "Verde privato". L'area TA in argomento è normata dall'Art.45 delle NTA del PRGI e sarà assoggettata a PEC preventivo.**

Nell'ambito del cambio di destinazione d'uso di un'area attualmente destinata quale "Aree per attrezzature e servizi di interesse generale" nell'agglomerato di Località Pertuso per consentire l'ampliamento/nuova localizzazione di un'area "TA" "Aree per insediamenti ricettivi e attività di interesse turistico e per il tempo libero", si rende necessario riorganizzare alcune aree edificabili nella medesima località. La riorganizzazione si effettua tramite le modifiche che seguono che avvengono contestualmente;

- 1a) si sopprime l'area D1 (Pertuso) di mq 9.020 correggendo nel contempo un errore materiale presente in un quadro sinottico del PRGI vigente che dichiarava tale superficie pari a mq 12.000;
- 1b) si trasferisce la superficie di mq 9000 di "Aree per attrezzature e servizi di interesse generale" "Sg" dalla precedente localizzazione, in sostituzione della ex area D1, per l'intera superficie di mq 9.000;
- 1c) si individua una nuova area "TA" di complessivi mq 8.960 nell'area in precedenza occupata da servizi di interesse generale "Sg" (si occupano i mappali 324, 327, 325 e 326 del Fg. n.6); la contigua superficie di mq 3.885, contenuta all'interno della nuova perimetrazione delle aree "TA", verrà classificata a verde privato nel rispetto di quanto previsto all'Art.45 delle NTA.

L'ammissibilità delle modifiche sarà giustificata nel successivo paragrafo "Verifiche".

Sarà necessario integrare le disposizioni dell'Art.45 delle NTA del PRGI per precisare in modo inequivoco che nelle aree "TA" sono ammesse "strutture private per l'istruzione miste con attività turistico – ricettive che consentano il convitto degli allievi e l'ospitalità oltre che manifestazioni culturali, convegni, ecc.".

Dovrà essere integrato il Quadro Sinottico 2 – Aree produttive D per eliminare l'area D1 (Pertuso) che è soppressa. Dovrà essere integrato il Quadro Sinottico 3 – Aree turistiche alberghiere TA (di espansione o nuovo impianto) con una nuova area TA di mq 8.960 in Località Pertuso la cui attuazione sarà subordinata a PEC. Nel Quadro Sinottico 3 si inserisce una nuova nota "(.)" riferita alle Aree TA di Pertuso, oggetto della presente Variante Parziale, che chiarisce che oltre all'area edificabile contenuta nel Quadro Sinottico l'Area TA ricomprende al suo interno mq 3.885 di area classificata a verde privato attuabile, oltre che per la formazione di giardini e parchi privati, anche per la formazione di attrezzature sportive e ricreative all'aperto disciplinate nell'Art.45 delle NTA del PRGI.

**Estratto cartografico Variante Parziale n.2/2021 dell'Area classificata a verde privato individuata dalla Variante**

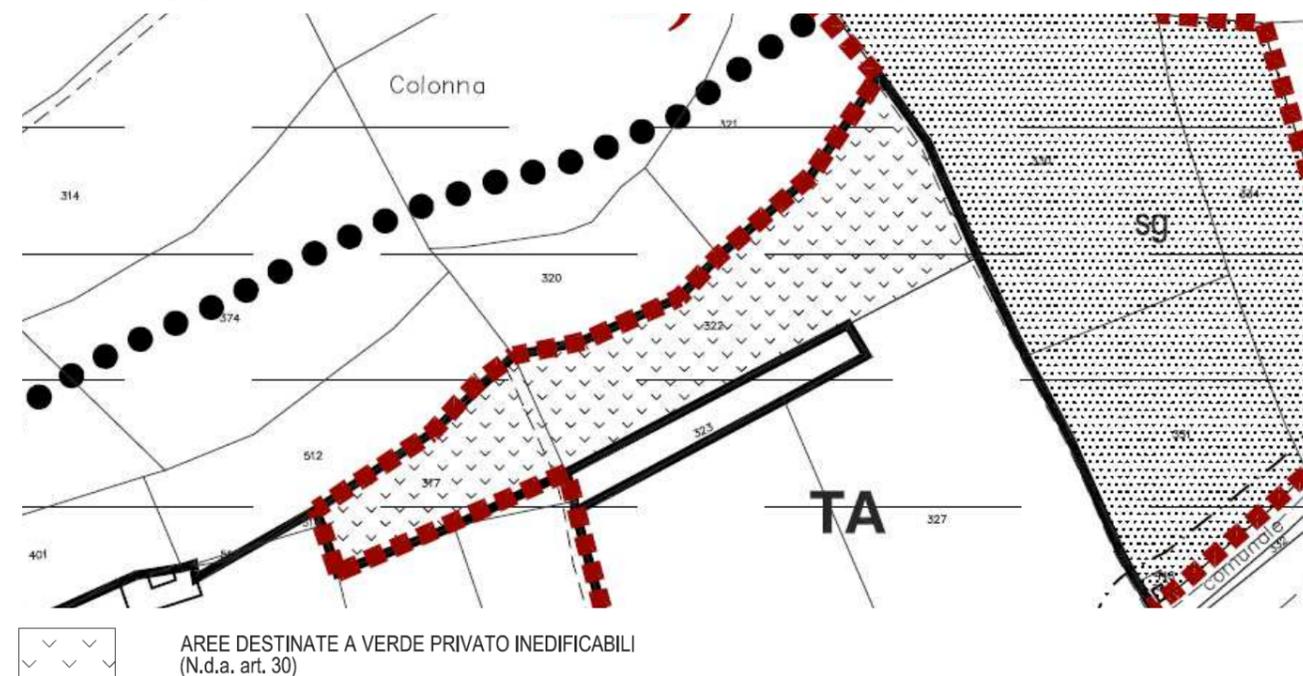
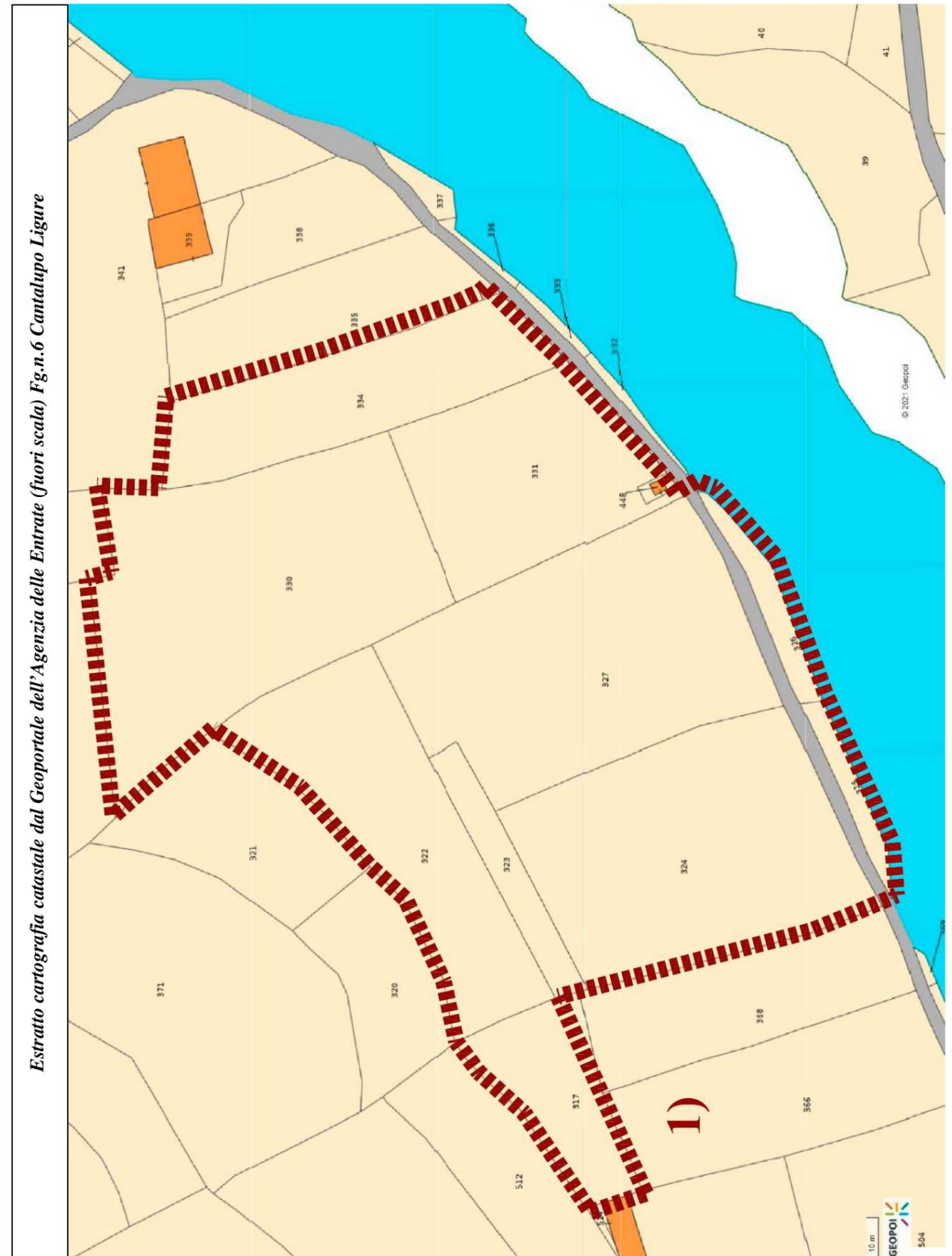


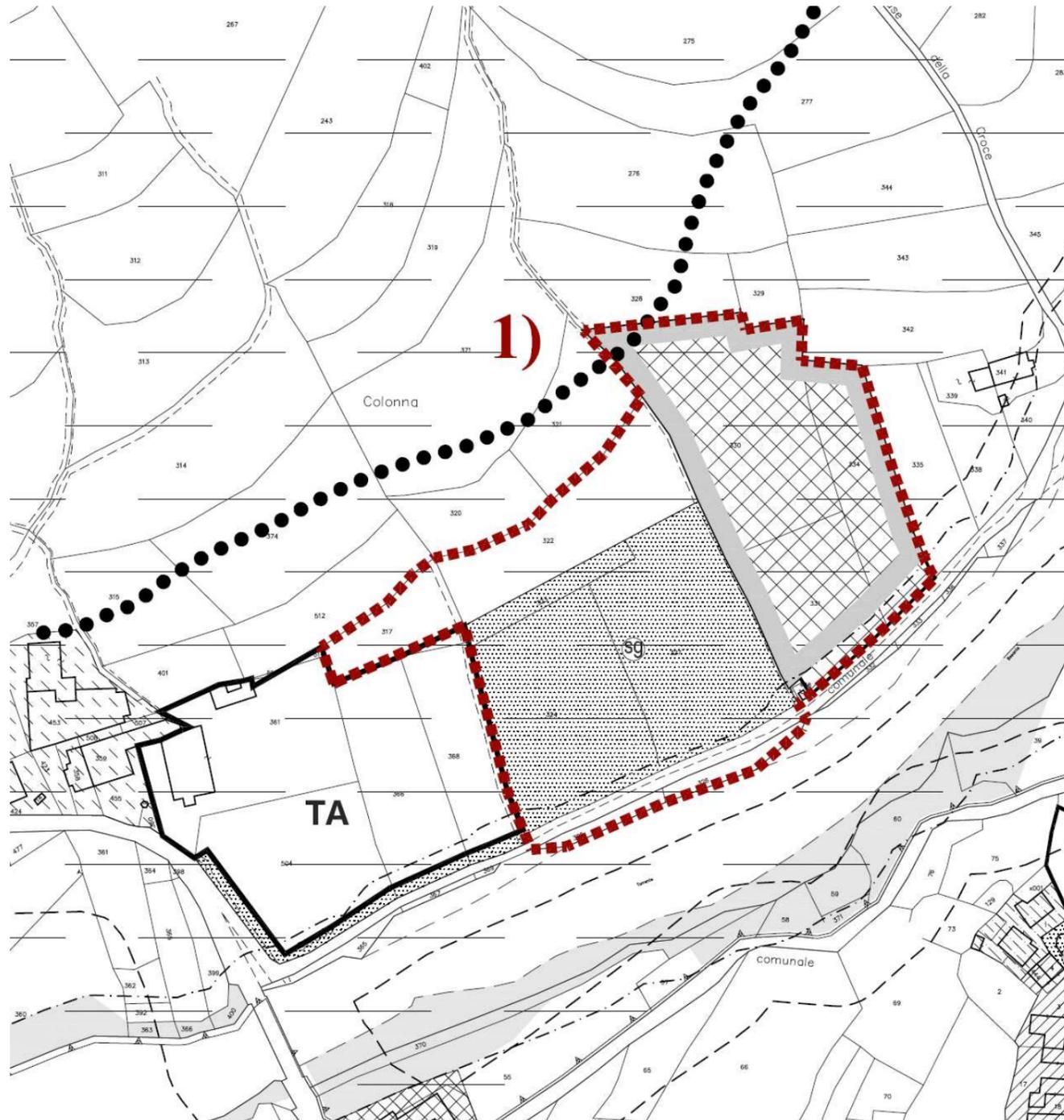
Immagine satellitare con individuazione dell'area della mod. 1)



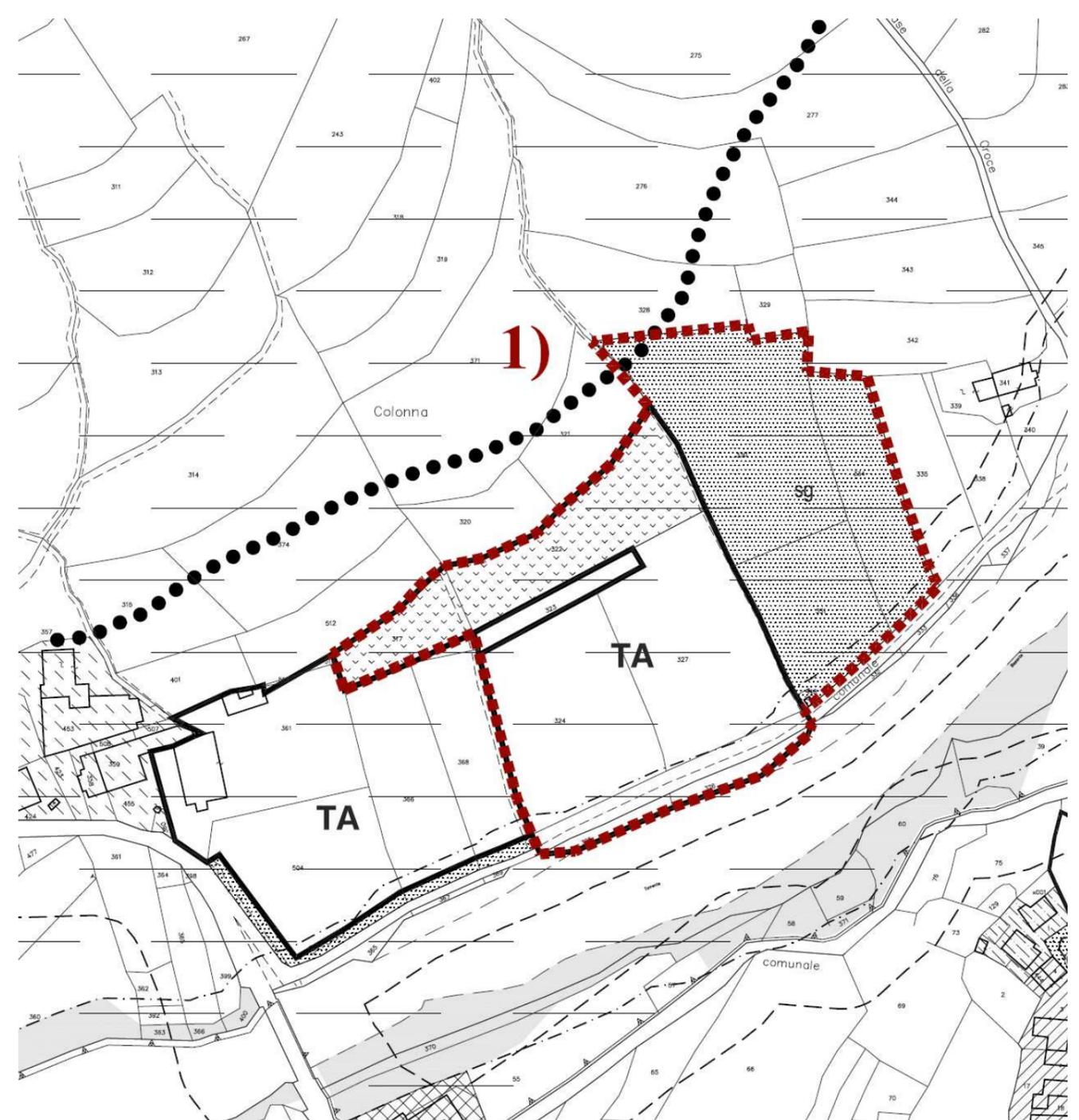
Vedute dell'area TA della mod. 1) da Street View



**ESTRATTO del PRGI VIGENTE del Comune di Cantalupo Ligure relativo alla mod. 1) (fuori scala)**



**ESTRATTO della VARIANTE n. 2/2021 al PRGI del Comune di Cantalupo L. relativo alla mod. 1) (fuori scala)**



**2) Riuso del patrimonio edilizio esistente per strutture di carattere sociale o assistenziale pubbliche o private ai sensi dell'art.41 delle NTA del PRGI vigente. Individuazione univoca tramite la simbologia grafica "❖" di un edificio destinato a servizi socio-assistenziali privati ubicato in Località Prato (Via Prato).**

In Località Prato è esistente un edificio in precedenza destinato ad attività agrituristiche, regolarmente edificato, su cui insiste un vincolo di destinazione costituito a favore del Comune di Cantalupo Ligure, recante impegno al mantenimento della destinazione d'uso al servizio dell'attività agricola dei fabbricati in Comune di Cantalupo Ligure, attualmente censiti con i mappali 622 e 614 del Fg. n.25. Nell'edificio in argomento, disciplinato dall'art. 41 delle NTA del PRGI "Aree per attività agricole E: Edifici esistenti", sono consentiti i cambiamenti di destinazione d'uso ed ampliamento previsti sia al punto a) che al punto b) del comma 6 del citato art.41 che consentono cambiamenti di destinazione d'uso sia a fini turistico – ricettivi che a scopo di "Riuso del patrimonio edilizio esistente e ampliamento per strutture di carattere sociale o assistenziale pubbliche o private". Gli interventi di cui al precedentemente trattato punto b) devono riguardare edifici rurali esistenti abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole, previo accertamento di cessazione da parte della Commissione comunale per l'agricoltura ed avere lo scopo di realizzare strutture quali pensionati, ricoveri ed attrezzature in genere per l'assistenza socio – sanitaria. I titoli abilitativi a tali tipologie di intervento devono essere accompagnati da un atto di impegno unilaterale del richiedente al mantenimento della destinazione specifica per un periodo non inferiore ai 20 anni. In sede di recupero del patrimonio edilizio esistente ai fini dell'utilizzo dello stesso per strutture di carattere sociale o assistenziale pubbliche o private sono consentite le seguenti possibilità di ampliamento:

- in misura non superiore al 30% del volume edilizio preesistente per nuove strutture socio – assistenziali;
- il rapporto massimo di copertura è fissato in 0,30 mq/mq del fondo direttamente asservito per edifici principali e accessori.

La presente modifica comporta l'individuazione cartografica dell'edificio tramite apposita simbologia recante "Servizi socio – sanitari – assistenziali privati" aggiunta anche nella legenda delle tavole interessate; comporta, inoltre, la modifica dell'Art. 41, comma 6 delle NTA del PRGI del Comune di Cantalupo Ligure finalizzato a ribadire ulteriormente che i soggetti che possono riusare il patrimonio edilizio esistente per realizzare i "Servizi socio – sanitari – assistenziali privati" di cui sopra possono essere anche privati oltre a quelli pubblici che operano istituzionalmente nel settore. Nello stesso articolo si richiama in modo esplicito la possibilità di ampliamento consentita alle nuove strutture socio – assistenziali che riusano edifici esistenti.

L'ammissibilità della modifica sarà esplicitata nel successivo paragrafo "Verifiche".

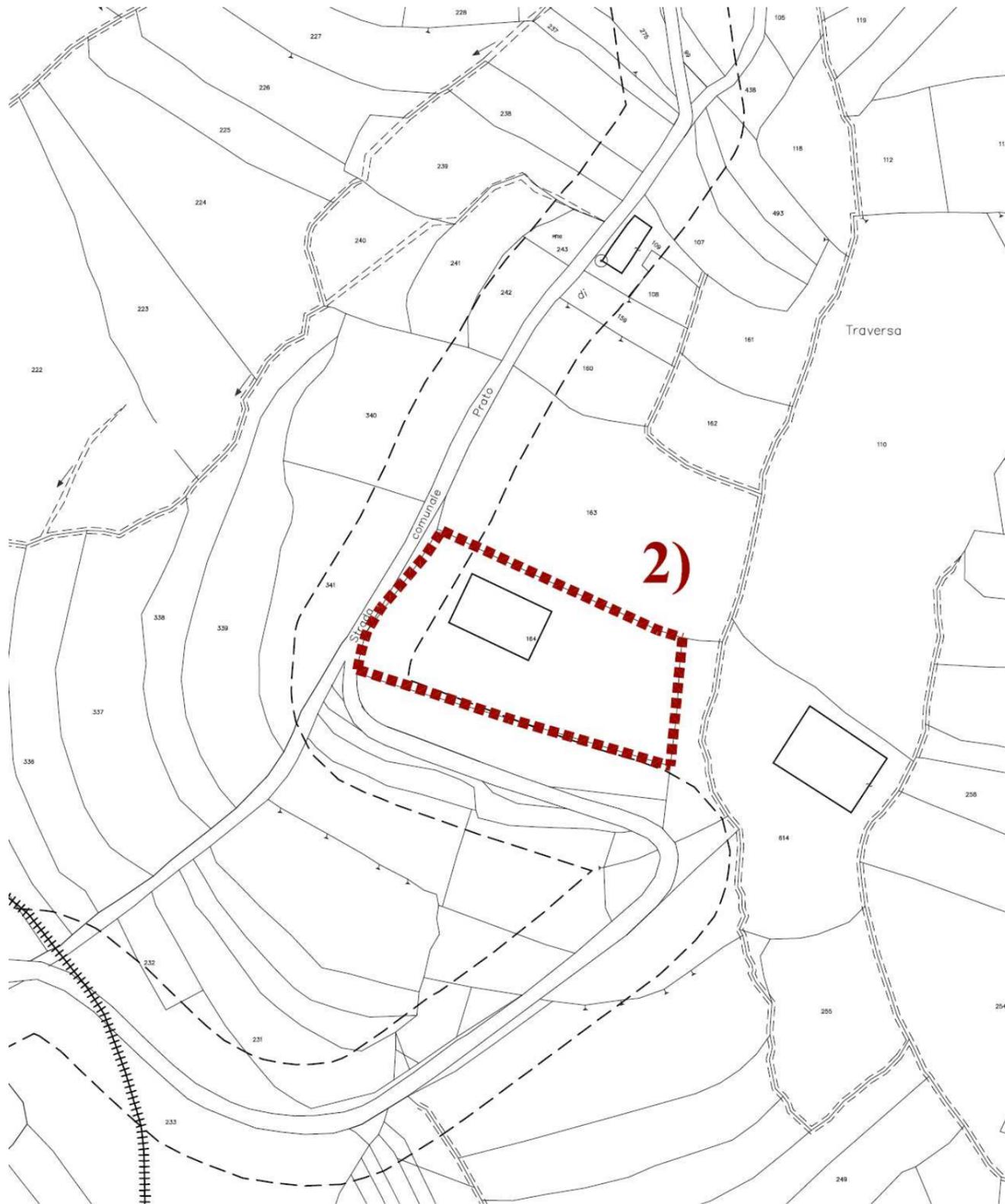
*Immagine satellitare con individuazione dell'area della mod. 2)*



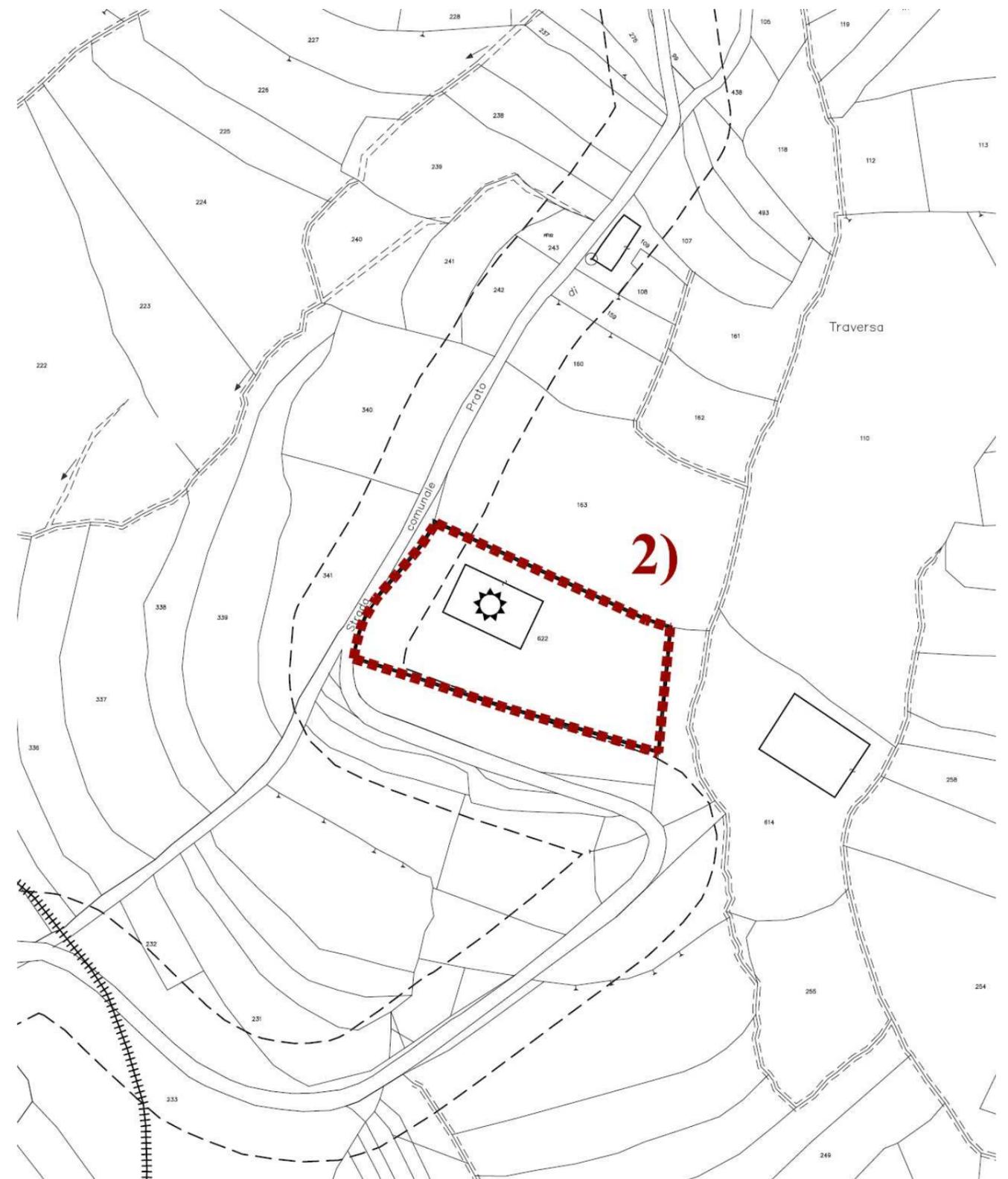
*Veduta dell'area della mod. 2) da Street View*



**ESTRATTO del PRGI VIGENTE del Comune di Cantalupo Ligure relativo alla mod. 2) (fuori scala)**



**ESTRATTO della VARIANTE n. 2/2021 al PRGI del Comune di Cantalupo L. relativo alla mod. 2) (fuori scala)**



**3) Eliminazione dell'area residenziale ineditificata ubicata in Loc. Prato ed individuata con il n.14 con restituzione della stessa alla originaria destinazione agricola.**

Si elimina il lotto n.14 di tipo "C", di mq 800, essendo venuto meno l'interesse del proprietario ad edificare.

Si restituisce l'area alla destinazione agricola in coerenza con l'utilizzo del sito e del suo intorno.

Si stralcia nel pertinente quadro sinottico la superficie dell'area n.14.

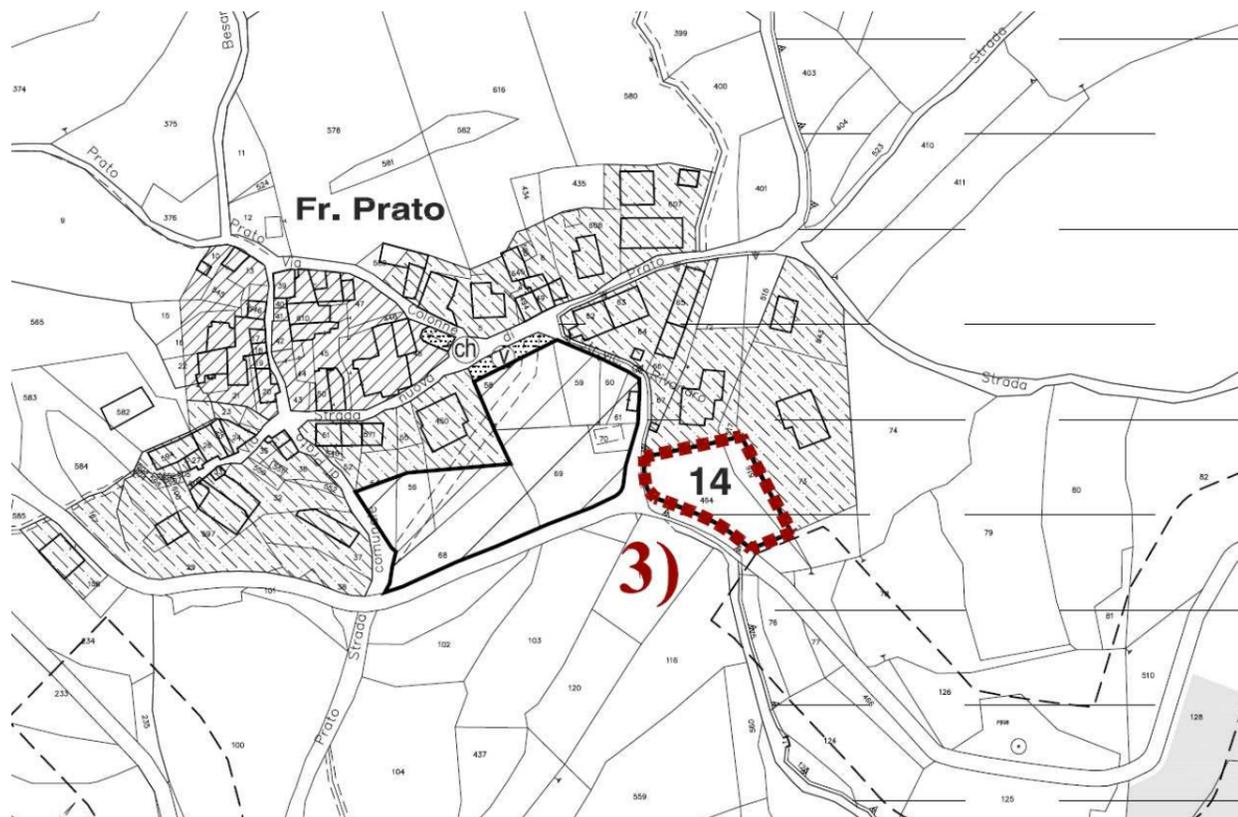
*Immagine satellitare con individuazione dell'area della mod. 3)*



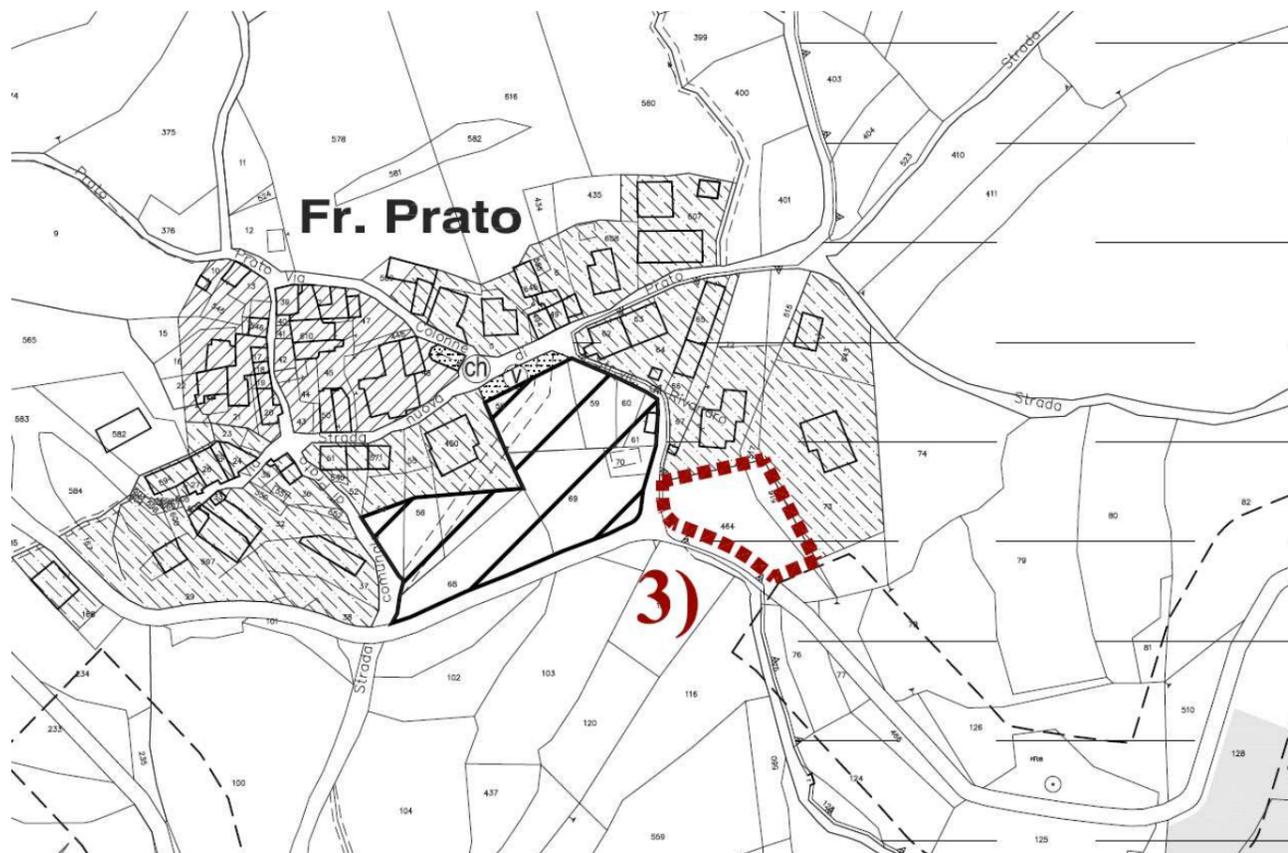
*Vedute dell'area della mod. 3) da Street View*



**ESTRATTO del PRGI VIGENTE del Comune di Cantalupo Ligure relativo alla mod. 3) (fuori scala)**



**ESTRATTO della VARIANTE n. 2/2021 al PRGI del Comune di Cantalupo L. relativo alla mod. 3) (fuori scala)**



**4) Reiterazione dei vincoli presenti nel PRGI di Cantalupo Ligure.**

Con l'adozione della presente Variante Parziale n.2/2021 sono da ritenere reiterati i vincoli presenti nel PRGI di Cantalupo Ligure non pervenuti alla proprietà comunale e/o non realizzati.

**5) Modifica normativa finalizzata ad eliminare il termine "Cantalupo Ligure" nel penultimo comma dell'Art.50 "Aree per attrezzature e servizi di interesse generale"**

Le modifiche 4) e 5) non necessitano di verifiche quantitative.

**VERIFICHE**

**1.1 Per quanto alla “parzialità” della Variante**

Si da atto che la presente Variante è “parziale” in quanto soddisfa tutte le condizioni di cui ai punti a), b), c), d), e), f), g), h) del comma 5 art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i..

**1.2 Per quanto alle “Verifiche quantitative”**

Si esplicitano di seguito le giustificazioni e le verifiche relative alla presente Variante con riferimento ai punti di modifica 1) e 2). Per quanto riguarda il punto di modifica 3) non si rende necessaria alcuna verifica.

**1.2.1 Per quanto alle aree produttive e alle aree “TA” (turistico – ricettive)**

Al fine dell’ammissibilità del presente punto di Variante si fa riferimento a quanto previsto dall’art.17, commi 5 e seguenti L.R. 56/77 e s.m.i. e dalla Circolare del PGR n.12/PET/1998.

In base alla Circolare del PGR n.12/PET/1998 che consente la rilocalizzazione di pari quantità (di edificabilità e/o di superficie) di aree edificabili relative ad attività economiche (produttive, commerciali, direzionali e turistico ricettive) o a servizi pubblici risultanti dagli atti del PRGI medesimo si effettuano le modifiche n.1a) e n.1c) al PRGI di seguito descritte:

- eliminazione aree produttive D1 (Pertuso) superficie territoriale mq 9.020
- nuova individuazione di aree Ta superficie territoriale mq 8.960

Superficie residua dopo la presente Variante Parziale mq 40

Si sottolinea che per necessità di riorganizzazione e di contiguità urbanistica l’area “TA” di nuova individuazione viene localizzata in luogo dell’area “Sg” eliminata nella stessa Località Pertuso. Contestualmente l’area “Sg”, per la propria superficie, viene tralata nell’ex area D1 (modifica 1b)).

Per quanto all’area “TA” si precisa che, così come previsto dall’art.45 delle NdA del PRGI del Comune di Cantalupo Ligure, l’intera area perimetrata sarà sottoposta a PEC preventivo. Nella perimetrazione del PEC saranno comprese anche le aree a verde privato, cartograficamente individuate, che costituiranno oggetto di dettagliata progettazione del PEC e saranno utilizzate come previste dall’art.45 delle NdA del PRGI.

**1.2.2 Per quanto alle aree destinate ad attività agricole**

Al fine dell’ammissibilità del punto di variante n.2 “Riuso del patrimonio edilizio esistente per strutture di carattere sociale o assistenziale pubbliche o private ai sensi dell’art.41 delle NdA del PRGI vigente” si precisa che l’individuazione di un edificio esistente tramite apposita simbologia, in coerenza con quanto già previsto dalle NdA del PRGI vigente, non comporta necessità di verifiche quantitative.

**1.3 Per quanto al processo di Valutazione Ambientale Strategica (VAS)**

La legge regionale n. 56/77 e s.m.i., come modificata dalla legge regionale n° 3/2013, art.17, comma 8, statuisce che le Varianti parziali siano sottoposte a preventiva Verifica di Assoggettabilità alla VAS, fatto salvo il caso in cui il PRG, oggetto di Variante, sia già stato sottoposto alla VAS: in tal caso la verifica di assoggettabilità alla VAS è limitata agli aspetti che non sono stati oggetto di precedente valutazione.

La Variante Generale al PRGI di Cantalupo non è stata supportata dal processo di VAS e, pertanto, è stato necessario formare, contestualmente alla Variante, la Verifica di Assoggettabilità alla VAS.

In conformità a quanto previsto dalla DGR n.25-2977 del 29/02/2016 in materia di VAS si è applicato il procedimento integrato per l’approvazione delle Varianti parziali ai PRG e, pertanto, la fase di Verifica di Assoggettabilità e quella di pubblicazione sono avvenute “in maniera contestuale”.

**1.4 Per quanto alla compatibilità con il Piano Territoriale Provinciale**

La presente Variante Parziale n. 2/2021 è compatibile con il Piano Territoriale Provinciale (PTP), approvato dal Consiglio Regionale con deliberazione n. 223 - 5714 del 19 febbraio 2002 ed aggiornato con la 1ª Variante al Piano Territoriale Provinciale approvata con DCR n.112-7663 in data 20/02/2007 di adeguamento a normative sovraordinate e tramite la 2ª Variante di adeguamento e approfondimento alla normativa sul rischio di incidente rilevante, con DCP n.17 – 33154 del 04/06/2015.

A conferma di quanto sopra si allegano (ALLEGATO 3) le tavole n.1 “I vincoli e le tutele” e n.3 “Governano del territorio” del Piano Territoriale Provinciale afferenti l’area del territorio comunale di Cantalupo Ligure.

**1.5 Per quanto alla compatibilità con il Nuovo Piano Territoriale Regionale approvato con DCR n. 122 – 29783 del 21 luglio 2011**

Il Piano Territoriale Regionale (PTR) costituisce il quadro degli indirizzi per il governo del territorio consentendo insieme al PPR di rendere coerente la “visione strategica” della programmazione generale e di quella settoriale con il contesto fisico ambientale culturale ed economico attraverso un’interpretazione del territorio che ne evidenzia potenzialità ed opportunità.

Le finalità e le strategie perseguite dal PTR sono le seguenti, estrapolate dalle tematiche e dagli indirizzi settoriali:

**AIT N. 21 NOVI LIGURE**

**21.3: Albera Ligure, Cabella Ligure, Cantalupo Ligure, Carrega Ligure, Mongiardino Ligure, Rocchetta Ligure, Roccaforte Ligure**

Tematiche	Indirizzi
<b>Valorizzazione del territorio</b>	Controllo della dispersione urbana residenziale e industriale, anche con allestimento di APEA, contenendo in particolare lo sviluppo urbano lineare di fondovalle prevalentemente produttivo tra Vignole Borbera e Borghetto di Borbera. Bonifica e riuso di siti industriali dismessi. Controllo dei rischi industriali, del rischio sismico, idraulico (fascia fluviale Scriveria) e idrogeologico (versanti montani e collinari). Rivitalizzazione della montagna utilizzando la progettazione specifica esistente e attraverso la conservazione e valorizzazione del patrimonio naturalistico (Riserva dell’ Orba, Parco delle Capanne di Marcarolo, ecosistemi delle aree seminaturali della montagna e parafluviali) e del paesaggio rurale collinare.
<b>Risorse e produzioni primarie</b>	Sviluppo del settore agricolo: - in pianura: cerealicoltura, produzioni di biomasse da arboricoltura e biocarburanti da cereali, integrate nel piano energetico regionale assieme a quelle della pianura casalese e tortonese. - nelle colline: produzioni viti-vinicole, in connessione con gli AIT di Acqui e Ovada. Valorizzazioni di produzioni di eccellenza. - in montagna: produzione energetica da biomasse, utilizzando l’ingente patrimonio forestale.
<b>Ricerca, tecnologia, produzioni industriali</b>	Potenziamento del polo dolciario attraverso progetti di ricerca, valorizzazione tecnologica, infrastrutturazione.
<b>Trasporti e logistica</b>	Terzo valico dei Giovi. Potenziamento della linea ferroviaria Genova-Novli Ligure -Alessandria (Corridoio 24). Revisione ed ammodernamento del tracciato autostradale A7 Genova-Serravalle. Integrazione e potenziamento nel distretto logistico alessandrino del retroporto di Genova dello scalo merci di Novi Ligure, dell’interporto di Arquata Scriveria e del centro logistico di Pozzolo Formigaro. Potenziamento dell’accessibilità autostradale (nuova tratta Strevi-Predosa della A26).
<b>Turismo</b>	Messa a sistema di circuiti turistici che vanno a connettersi con quelli presenti negli AIT di Tortona, Ovada, Acqui Terme e della montagna genovese. anche attraverso la ricerca di sinergie con il distretto commerciale incentrato sull’ Outlet di Serravalle Scriveria. Vengono quindi valorizzati progetti di inserimento nei circuiti del Distretto commerciale, di creazione di centri commerciali “naturali”, di commercializzazione delle produzioni agro-alimentari locali. Valorizzazione delle potenzialità legate al cicloturismo (percorsi coppiani, museo del ciclismo).

Le modifiche introdotte dalla presente Variante non confliggono con gli obiettivi del PTR nell’Ait 21.3.

**1.6 Per quanto alla compatibilità con il Piano Paesaggistico Regionale (Ppr) approvato con D.C.R. n. 233-35836 del 3 ottobre 2017**

Tutte le Varianti devono rispettare le disposizioni cogenti e immediatamente prevalenti del Ppr contenute nelle NTA del Ppr ai seguenti articoli:

- art.3, comma 9;
- art.13, commi 11, 12 e 13;
- art.14, comma 11;
- art.15, commi 9 e 10;
- art.16, commi 11, 12, e 13;
- art.18, commi 7 e 8;
- art.23, commi 8 e 9;
- art.26, comma 4;
- art.33, commi 5, 6, 13 e 19;
- art.39, comma 9;
- art.46, commi 6, 7, 8, e 9;
- schede del “*Catalogo dei Beni paesaggistici del Piemonte, Prima Parte*”.

Nel caso di specie la Variante non prevede contrasti con le disposizioni cogenti e immediatamente prevalenti del Ppr: il Comune di Cantalupo Ligure non ha iniziato ancora la Variante di adeguamento al Ppr.

**1.6.1 Verifica di coerenza con il Ppr approvato**

Nelle more dell’adeguamento del P.R.G. di Cantalupo Ligure al *Piano paesaggistico regionale*, come previsto dall’art.46, comma 9, del *Ppr* ogni variante apportata agli strumenti urbanistici deve essere coerente con le previsioni del *Ppr* stesso, limitatamente alle aree interessate dalla Variante. Pertanto, oltre a rispettare le disposizioni cogenti ed immediatamente prevalenti del *Ppr*, di cui si è trattato al precedente 1.6, le modifiche apportate alla presente Variante devono essere coerenti con gli obiettivi, gli indirizzi e le direttive del *Ppr*. Tale coerenza deve essere illustrata in uno specifico capitolo della Relazione Illustrativa.

**Inquadramento della Variante nel contesto degli obiettivi e delle strategie del Ppr**

Il Comune di Cantalupo Ligure è compreso nell’ambito 75 che esplicita gli obiettivi di qualità paesaggistica e le relative linee di azione. **L’Ambito 75 “Val Borbera”**, del quale fa parte il comune di Cantalupo Ligure, si estende lungo la riva destra del Torrente Scrivia, è caratterizzato da una porzione di territorio che comprende rilievi collinari e montani privi di centri importanti. Questo territorio, che dalla pianura si inerpica sui “*monti del mare*”, occupa da sempre una posizione strategica a cavallo fra Piemonte, Liguria ed Emilia. I versanti si ergono rapidamente dalla pianura alluvionale dello Scrivia sulle pendenze più acclivi dei rilievi appenninici della Val Borbera.

I caratteri di rarità e integrità sono notevoli, Elevato è anche il grado di stabilità di questo ambito, purché rimanga la dominante copertura forestale, ove opportuno con una gestione attiva polifunzionale e sostenibile.

I ridotti interventi di urbanizzazione invasivi, concentrati soprattutto nella zona pianeggiante all’imbocco della valle, consentono una valorizzazione del territorio basata sull’integrazione delle risorse storiche e naturalistiche.

**La fruizione turistico – ricettiva sostenibile di queste aree è l’unica utilizzazione proponibile.**

**Essa va incentivata con la valorizzazione ed il ripristino dei centri abitati, la costruzione di percorsi guidati lungo i sentieri esistenti e l’apertura di nuovi tracciati che valorizzino le maggiori emergenze paesaggistiche.**

**Estratto dell’Allegato B delle NTA del Ppr “ Obiettivi specifici di qualità paesaggistica per ambiti di paesaggio” relativo all’Ambito 75 – Val Borbera**

Obiettivi	Linee di azione
<b>1.2.3.</b> Conservazione e valorizzazione degli ecosistemi a “naturalità diffusa” delle matrici agricole tradizionali, per il miglioramento dell’organizzazione complessiva del mosaico paesistico, con particolare riferimento al mantenimento del presidio antropico minimo necessario in situazioni critiche o a rischio di degrado.	Promozione di una gestione selvicolturale che salvaguardi e valorizzi le specie spontanee rare.
<b>1.3.3.</b> Salvaguardia e valorizzazione del patrimonio storico, architettonico, urbanistico e museale e delle aree agricole di particolare pregio paesaggistico, anche attraverso la conservazione attiva e il recupero degli impatti penalizzanti nei contesti paesaggistici di pertinenza.	Conservazione integrata del patrimonio edilizio storico dei borghi, dei nuclei isolati e dei relativi contesti territoriali (percorsi, terrazzamenti, aree boschive); valorizzazione del sistema storico delle difese, mediante un processo di tutela e ricontestualizzazione delle permanenze.
<b>1.5.2.</b> Contenimento e razionalizzazione delle proliferazioni insediative e di attrezzature, arteriali o diffuse nelle aree urbane e suburbane.	Contenimento dello sviluppo lineare e incremento degli sviluppi arteriali non residenziali per evitare la saldatura di Vignole Borbera e Borghetto, di Borbera sulla strada di fondovalle; limitazione del processo di saturazione del costruito nello sbocco della Valle Borbera sulla Valle Scrivia.
<b>1.6.1.</b> 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.	Valorizzazione culturale delle attività connotanti la vallata (produzione agro-silvo-pastorale e alimentare); valorizzazione delle colture tipiche (fagiolo, patata e piante officinali), da sostenere a scopo paesaggistico attorno agli abitati; recupero di limitate aree a prato stabile in presenza di aziende zootecniche vitali.
<b>2.3.1.</b> Contenimento del consumo di suolo, promuovendone un uso sostenibile, con particolare attenzione alla prevenzione dei fenomeni di erosione, deterioramento, contaminazione e desertificazione.	Manutenzione costante di una adeguata rete di drenaggio per garantire una corretta regimazione delle acque di ruscellamento superficiale e contrastare fenomeni erosivi; 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.
<b>2.4.1.</b> Salvaguardia del patrimonio forestale. <b>2.4.2.</b> Incremento della qualità del patrimonio forestale secondo i più opportuni indirizzi funzionali da verificare caso per caso (protezione, habitat naturalistico, produzione).	Valorizzazione degli alberi a portamento maestoso all’interno del bosco, attraverso una gestione forestale idonea a favorire la tutela della biodiversità e la prevenzione della diffusione di specie esotiche.

Ciascun ambito è ulteriormente suddiviso in **unità di paesaggio**, sub-ambiti connotati da specifici sistemi di relazioni che conferiscono loro un’immagine unitaria, distinta e riconoscibile.

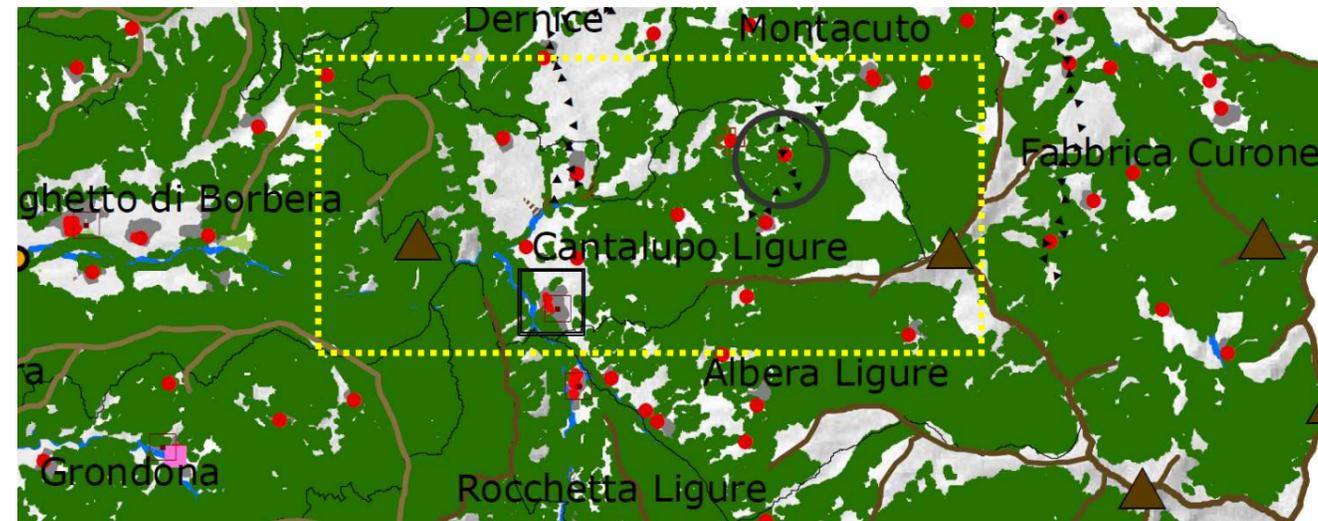
Il Comune di Cantalupo Ligure è ricompreso all’interno dell’unità di paesaggio “**7502 Strette della Val Borbera e Cantalupo Ligure**”, identificata dalla tipologia normativa n. 2 “*Naturale/rurale integro*”, i cui caratteri tipizzati sono così definiti all’interno delle Norme di Attuazione del Ppr:

“*Compresenza e consolidata interazione tra sistemi naturali a buona integrità e sistemi insediativi rurali tradizionali, poco trasformati da interventi e attività innovative e segnati da processi di abbandono*”.

Cod	Unità di paesaggio	Tipologia normativa (art.11 NdA)	
7501	Imbocco Val Borbera: Vignole e Borghetto	VII	Naturale/rurale o rurale a media rilevanza e integrità
7502	Strette della Val Borbera e Cantalupo Ligure	II	Naturale/rurale integro
7503	Alta Val Borbera e Cabella Ligure	II	Naturale/rurale integro
7504	Valle Spinti e Grondona	VI	Naturale/rurale o rurale a media rilevanza e buona integrità

**Si riportano di seguito gli estratti relativi al territorio comunale di Cantalupo Ligure, delle tavole del Piano paesaggistico regionale per valutare le interazioni delle modifiche introdotte dalla presente Variante Parziale con lo stesso Piano.**

**Stralcio Tavola P1: Quadro strutturale**



**Fattori naturalistico-ambientali**

- Boschi seminaturali o con variabile antropizzazione storicamente stabili e permanenti, connotanti il territorio nelle diverse fasce altimetriche
- Praterie rupicole
- Prati stabili
- Crinali montani e pedemontani principali
- Crinali montani e pedemontani secondari
- Crinali collinari principali
- Crinali collinari secondari
- Cime e vette
- Morene
- Conoidi
- Orli di terrazzo
- Laghi
- Rete idrografica
- Area di prima classe di capacità d'uso del suolo
- Area di seconda classe di capacità d'uso del suolo
- Sistemazione consolidata a risala
- Versanti con terrazzamenti diffusi

**Fattori storico-culturali**

- Rete viaria e infrastrutture connesse**
- Direttrici romane
  - Direttrici medievali
  - Strade al 1860
  - Ferrovie storiche 1848-1940
  - Porti lacustri

**Struttura insediativa storica di centri con forte identità morfologica**

- Centralità storiche per rango:
- Torino
  - Centri storici
  - Rifondazioni di età moderna
  - Ricetti
  - Città di nuova fondazione medievale
  - Insediamenti e fondazioni romane
  - Castelli e chiese isolate
  - Insediamenti con strutture signorili caratterizzanti
  - Insediamenti con strutture religiose caratterizzanti

**Poli della religiosità di valenza territoriale**

- Grandi opere dinastiche e papali
- Sacri monti e santuari
- Grange cistercensi

**Sistemi di testimonianze storiche del territorio rurale**

- Presenza stratificata di sistemi irrigui di rilevanza storico-culturale
- Castelli rurali
- Cascinali di pianura
- Sistemi insediativi sparsi di natura produttiva: nuclei rurali
- Sistemi insediativi sparsi di natura produttiva: nuclei alpini

**Sistemi e luoghi della produzione manifatturiera e industriale**

- Poli della paleoindustria e della produzione industriale otto-novecentesca
- Sistemi della paleoindustria e della produzione industriale otto-novecentesca
- Aste fluviali caratterizzate dalla presenza stratificata di impianti idroelettrici e infrastrutture connesse

**Contesti territoriali per la villeggiatura e la fruizione turistica**

- Rilevante presenza consolidata di luoghi di villeggiatura e infrastrutture connesse
- Stazioni idrominerali

**Fattori percettivo-identitari**

**Elementi emergenti**

- Versante rilevante dalla pianura
- Rilievi isolati e isole
- Fulcri del costruito
- Belvedere
- Percorsi panoramici
- Paesaggi ad alta densità di segni identitari

**Temi di base**

- Strade principali
- Ferrovie
- Edificato

**Stralcio Tavola P2: Beni paesaggistici**



**Immobili e aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli artt. 136 e 157 del D.lgs. n. 42/2004**

- Bene individuato ai sensi della L. 778/1922 e 1497/1939
- Bene individuato ai sensi della L. 778/1922 e 1497/1939
- Bene individuato ai sensi della L. 778/1922 e 1497/1939
- Bene individuato ai sensi della L. 1497/1939, del D.M. 21/9/1984 e del D.L. 312/1985 con DD.MM. 1/8/1985
- Alberi monumentali (L.R. 50/95)
- Bene individuato ai sensi del D.lgs. n. 42/2004, artt. dal 138 al 141

- Lettera e) I ghiacciai (art. 13 Nda)
- Lettera e) I circhi glaciali (art. 13 Nda)
- Lettera f) I parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi (art. 18 Nda)
- Lettera g) I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del D.lgs. n. 227/2001 (art. 16 Nda)
- Lettera h) Le zone gravate da usi civici (art. 33 Nda) \*\*
- Lettera m) Le zone di interesse archeologico (art. 23 Nda)

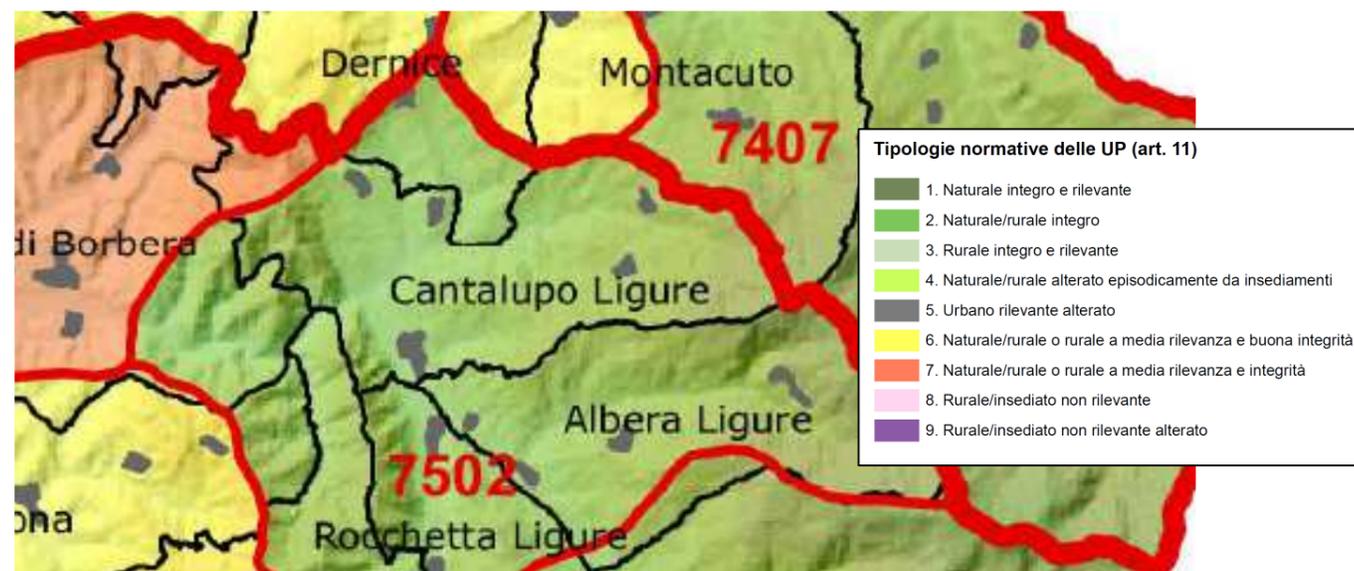
**Aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. n. 42/2004 \***

- Lettera b) I territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi (art. 15 Nda)
- Lettera c) I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. n. 1775/1933, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 m ciascuna (art. 14 Nda)
- Lettera d) Le montagne per la parte eccedente 1.600 m s.l.m. per la catena alpina e 1.200 m s.l.m. per la catena appenninica (art. 13 Nda)

**Temi di base**

- Confini comunali
- Edificato
- Ferrovie
- Strade principali

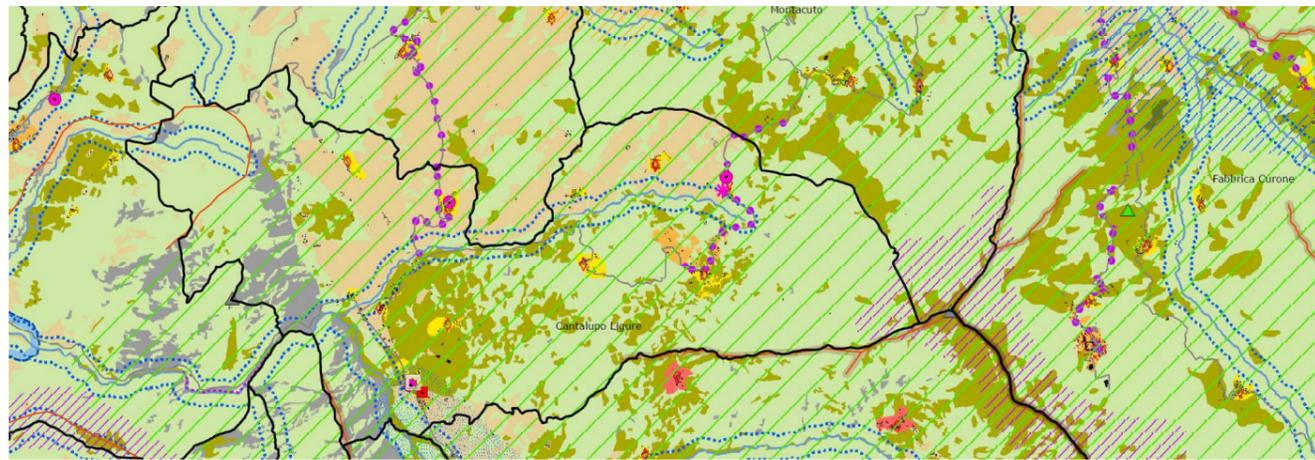
**Stralcio Tavola P3: Ambiti ed unità di Paesaggio**



**Tipologie normative delle UP (art. 11)**

- 1. Naturale integro e rilevante
- 2. Naturale/rurale integro
- 3. Rurale integro e rilevante
- 4. Naturale/rurale alterato episodicamente da insediamenti
- 5. Urbano rilevante alterato
- 6. Naturale/rurale o rurale a media rilevanza e buona integrità
- 7. Naturale/rurale o rurale a media rilevanza e integrità
- 8. Rurale/insediato non rilevante
- 9. Rurale/insediato non rilevante alterato

**Stralcio Tavola P4: Componenti paesaggistiche – 4.20 Valli Appenniniche**



**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 (cerchiate se con rilevanza visiva, art. 17)
- 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 identità 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 religiosità (art. 28, art. 33 per i Sacri Monti Siti Unesco)
- Sistemi di fortificazioni (art. 29)

**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 fondovalle, 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

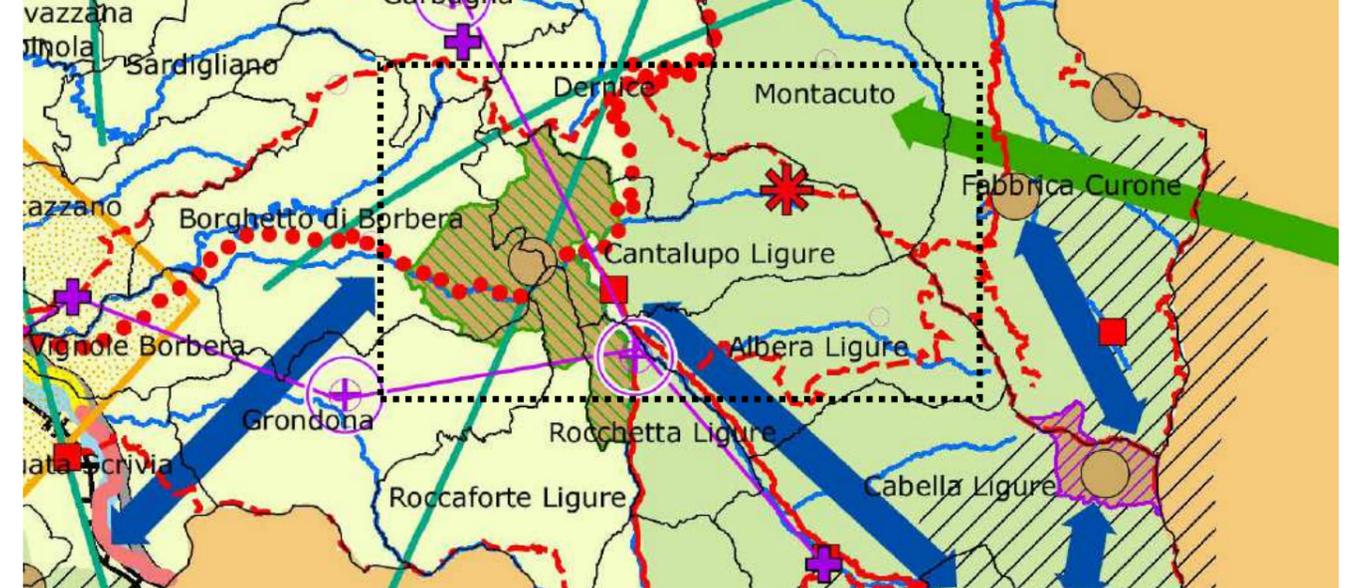
**Componenti morfologico-insediative**

- 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

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

- Elementi di criticità puntuali (art. 41)
- Elementi di criticità lineari (art. 41)

**Stralcio Tavola P5: Rete di connessione paesaggistica**



**Nodi (Core Areas)**

- Aree protette
- SIC e ZSC
- ZPS
- Zone naturali di salvaguardia
- Aree contigue
- Altri siti di interesse naturalistico
- Nodi principali
- Nodi secondari

**Connessioni ecologiche**

**Corridoi su rete idrografica:**

- Da mantenere
- Da potenziare
- Da ricostituire

**Corridoi ecologici:**

- Da mantenere
- Da potenziare
- Da ricostituire
- Esterni
- Punti d'appoggio (Stepping stones)
- Aree di continuità naturale da mantenere e monitorare
- Fasce di buona connessione da mantenere e potenziare

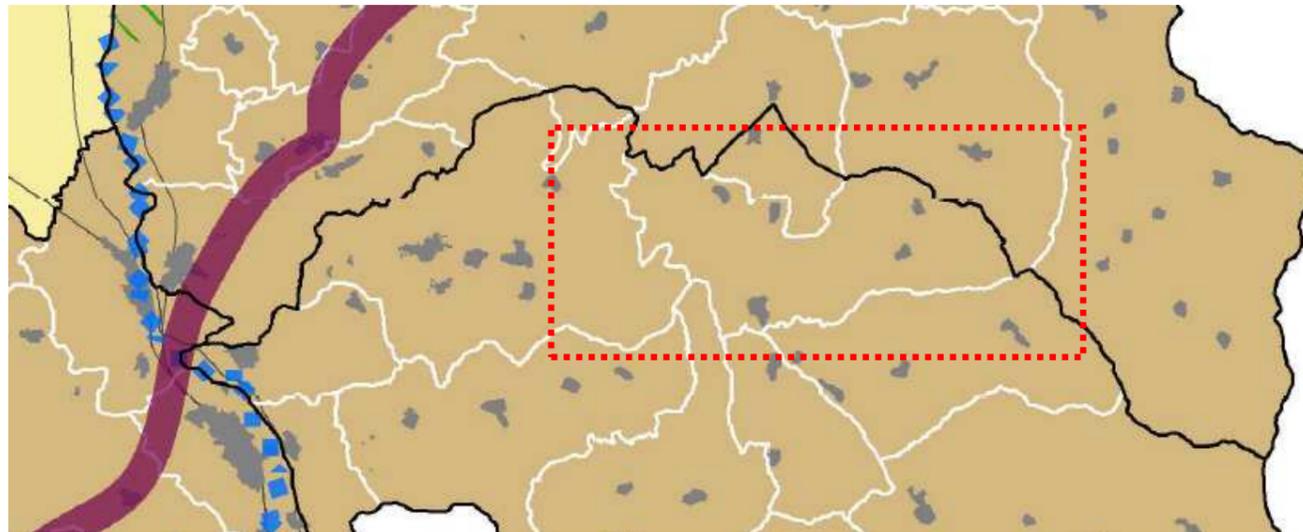
**Aree di progetto**

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

**Rete di fruizione**

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

**Stralcio Tavola P6: Strategie e politiche per il paesaggio**



STRATEGIA 1	RIQUALIFICAZIONE TERRITORIALE, TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO
<b>OBIETTIVO 1.1</b>	<b>Riconoscimento dei paesaggi identitari articolati per macroambiti di paesaggio (aggregazioni degli Ambiti di paesaggio - Ap)</b>
<b>Tem</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Paesaggio d'alta quota (terricoli eccedenti 1.600 m s.l.m.)</li> <li>Paesaggio alpino del Piemonte Settentrionale e dell'Ossola (Ap 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 13)</li> <li>Paesaggio alpino walsler (Ap 8, 20)</li> <li>Paesaggio alpino franco-provenzale (Ap 26, 31, 32, 33, 34, 35, 38)</li> <li>Paesaggio alpino occitano (Ap 39, 40, 41, 42, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57)</li> <li>Paesaggio appenninico (Ap 61, 62, 63, 72, 73, 74, 75, 76)</li> <li>Paesaggio collinare (Ap 60, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 71)</li> <li>Paesaggio della pianura del seminativo (Ap 43, 44, 45, 46, 47, 48, 58, 59, 70)</li> <li>Paesaggio della pianura risicola (Ap 16, 17, 18, 23, 24, 29)</li> <li>Paesaggio pedemontano (Ap 12, 14, 15, 19, 21, 22, 25, 27, 28, 30, 37)</li> <li>Paesaggio urbanizzato della piana e della collina di Torino (Ap 36)</li> <li>Paesaggio fluviale e lacuale</li> <li>Ambiti di paesaggio (Ap)</li> </ul>
<b>Azioni</b>	Articolazione del territorio in paesaggi diversificati e rafforzamento dei fattori identitari (Tavola P3, articolo 10)
<b>OBIETTIVO 1.2</b>	<b>Salvaguardia delle aree protette, miglioramento delle connessioni paesaggistico-ecologiche e contenimento della frammentazione</b>
<b>Tem</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aree protette</li> <li>Principali contesti fluviali, lacuali e di connessione ecologica</li> </ul>
<b>Azioni</b>	Valorizzazione e implementazione della Rete di connessione paesaggistica (Tavola P5, articoli 42 e 44)
<b>OBIETTIVI 1.3 - 1.4</b>	<b>Salvaguardia e valorizzazione del patrimonio storico-architettonico, dei paesaggi di valore o eccellenza e degli aspetti di panoramicità</b>
<b>Azioni</b>	Attuazione della disciplina per componenti e beni paesaggistici (Tavole P2 e P4, articoli dal 12 al 40)
<b>OBIETTIVI 1.5 - 1.6</b>	<b>Contenimento e mitigazione delle proliferazioni insediative nelle aree rurali e nei contesti periurbani</b>
<b>Tem</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Contesti periurbani di rilevanza regionale (Tavola P5, articoli 42 e 44)</li> <li>Progetto Strategico Corona Verde</li> </ul>
<b>Azioni</b>	Attuazione della disciplina per componenti e beni paesaggistici (Tavole P2 e P4, articoli dal 12 al 40) Qualificazione dei sistemi urbani e periurbani (articolo 44)
<b>OBIETTIVO 1.7</b>	<b>Salvaguardia delle fasce fluviali e lacuali e potenziamento del ruolo di connettività ambientale della rete fluviale</b>
<b>Tem</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Principali contesti fluviali, lacuali e di connessione ecologica</li> <li>Contratti di fiume e di lago</li> </ul>
<b>Azioni</b>	Attuazione della disciplina per componenti e beni paesaggistici (Tavole P2 e P4, articoli dal 12 al 40) Valorizzazione e implementazione della Rete di connessione paesaggistica (Tavola P5, articoli 42 e 44) Attuazione dei contratti di fiume e di lago (articolo 44)
<b>OBIETTIVI 1.8 - 1.9</b>	<b>Rivitalizzazione della montagna e della collina e recupero delle aree degradate</b>
<b>Azioni</b>	Attuazione della disciplina per componenti e beni paesaggistici (Tavole P2 e P4, articoli dal 12 al 40) Riqualificazione delle aree critiche, dismesse o compromesse (Tavola P4, articoli 41 e 44)

STRATEGIA 2	SOSTENIBILITA' AMBIENTALE, EFFICIENZA ENERGETICA
<b>OBIETTIVI 2.1 - 2.2 - 2.3 - 2.4 - 2.5</b>	<b>Tutela e valorizzazione delle risorse primarie</b>
<b>Tem</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Edificato</li> <li>Classi di alta capacità d'uso del suolo</li> </ul>
<b>Azioni</b>	Contenimento del consumo di suolo (Tavole P4 e P5, articoli dal 12 al 42) Salvaguardia dei suoli con classi di alta capacità d'uso e dei paesaggi agrari (Tavole P4 e P5, articoli 19, 20, 32, 40 e 42) Salvaguardia e valorizzazione del patrimonio forestale (Tavole P2 e P4, articolo 16)
<b>OBIETTIVI 2.6 - 2.7</b>	<b>Prevenzione e protezione dai rischi naturali e ambientali</b>
<b>Azioni</b>	Attuazione della disciplina per componenti e beni paesaggistici (Tavole P2 e P4, articoli dal 12 al 40)
<b>STRATEGIA 3</b>	<b>INTEGRAZIONE TERRITORIALE DELLE INFRASTRUTTURE DI MOBILITA', COMUNICAZIONE, LOGISTICA</b>
<b>OBIETTIVI 3.1 - 3.2 - 3.3</b>	<b>Integrazione paesaggistico-ambientale delle infrastrutture autostradali, ferroviarie, telematiche e delle piattaforme logistiche</b>
<b>Tem</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Principali reti di trasporto regionale</li> <li>Principali poli logistici</li> </ul>
<b>Azioni</b>	Attuazione della normativa per i complessi infrastrutturali (Tavola P4, articoli 39, 41 e 44)
<b>STRATEGIA 4</b>	<b>RICERCA, INNOVAZIONE E TRANSIZIONE ECONOMICO-PRODUTTIVA</b>
<b>OBIETTIVI 4.1 - 4.3 - 4.4</b>	<b>Integrazione paesaggistico-ambientale e mitigazione degli impatti degli insediamenti delle attività terziarie, produttive e di ricerca</b>
<b>Azioni</b>	Attuazione della normativa per i complessi specialistici (Tavola P4, articoli 39, 41 e 44)
<b>OBIETTIVI 4.2 - 4.5</b>	<b>Potenziamento della riconoscibilità dei luoghi di produzione agricola, manifatturiera e potenziamento delle reti e dei circuiti per il turismo locale e diffuso</b>
<b>Tem</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Territori del vino</li> <li>Principali luoghi del turismo (collina, comprensori sciistici, zona dei laghi, Torino)</li> </ul>
<b>Azioni</b>	Attuazione della disciplina per componenti e beni paesaggistici (Tavole P2 e P4, articoli dal 12 al 40)
<b>STRATEGIA 5</b>	<b>VALORIZZAZIONE DELLE RISORSE UMANE E DELLE CAPACITA' ISTITUZIONALI</b>
<b>OBIETTIVI 5.1 - 5.2</b>	<b>Rafforzamento dei fattori identitari del paesaggio per il ruolo sociale di aggregazione culturale e potenziamento delle identità locali</b>
<b>Tem</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Contratti di fiume e di lago</li> <li>Progetto Strategico Corona Verde</li> <li>Tenimenti storici dell'Ordine Mauriziano</li> <li>Patrimonio Mondiale UNESCO: I paesaggi vitivinicoli del Piemonte: Langhe-Roero e Monferrato</li> <li>Siti candidati per l'inserimento nella Lista del Patrimonio Mondiale UNESCO: Ivrea, città industriale del XX secolo</li> </ul>
<b>Azioni</b>	Attuazione delle reti di governance e di programmi e progetti per la qualificazione e valorizzazione del paesaggio, compresi i Progetti Europei (articoli 43 e 44)

Nel seguito si analizza il territorio comunale di Cantalupo Ligure in relazione alla cartografia del Piano paesaggistico regionale ed in particolare le interazioni delle modifiche introdotte dalla presente Variante Parziale con lo stesso Piano.

La **Tavola P1 “Quadro strutturale”** evidenzia che gran parte del territorio comunale di Cantalupo Ligure, è coperto da “boschi seminaturali o con variabile antropizzazione storicamente stabili e permanenti, connotanti il territorio nelle diverse fasi altimetriche”.

Sono individuati anche:

- diversi “sistemi insediativi sparsi di natura produttiva: nuclei rurali” sparsi sul territorio rurale comunale
- una “cima e vetta” in prossimità del confine comunale con il comune di Borghetto di Borbera

Il Centro storico di Cantalupo Ligure, risulta identificato

**Gli abitati del Concentrico e delle frazioni vengono riconosciuti quale “edificato”.**

**Tutte le modifiche introdotte dalla presente Variante Parziale ricadono in aree non individuate in alcun modo dalla tavola P1 del Ppr.**

La **Tavola P2 “Beni paesaggistici – P2.5 Alessandrino-Astigiano”** individua sul territorio di Cantalupo Ligure aree da tutelare per legge ai sensi dell’art. 142 del D.Lgs. 42/2004:

- lettera c) I fiumi, i torrenti, i corsi d’acqua iscritti negli elenchi previsti nel Testo Unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. n. 1775/1933, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna (art. 14 delle Nda);
- lettera g) I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento, come definiti dall’articolo 2, commi 2 e 6, del D.lgs. n. 227/2001 (art. 16 Nda)
- individua anche lettera h) zone gravate da usi civici;
- individua, inoltre, un bene individuato ai sensi della L. 1497/1939, del D.M. 21 21/9/1994 e del D.L. 312/1985 con DD.MM 1/8/1985

**Le modifiche introdotte dalla presente Variante Parziale non ricadono negli ambiti sopra menzionati; comportano l’individuazione di una nuova area TA limitrofa all’edificato di Pertuso che non risulta tutelata o individuata quale bene paesaggistico dalla tavola P2 del PPR.**

La **Tavola P3 “Ambiti ed unità di Paesaggio”** individua i perimetri delle Unità di Paesaggio e definisce quindi l’appartenenza della quasi totalità del territorio di Cantalupo Ligure:

- “7502 Strette della Val Borbera e Cantalupo Ligure”, la porzione più ad est del territorio a confine con Cantalupo Ligure;

La **Tavola P4 “Componenti paesaggistiche – 4.16 Alessandrino”** del PPR riconosce, per quanto alle componenti naturalistico – ambientali caratterizzanti il territorio comunale, la presenza consistente di “territori a prevalente copertura boscata”, intervallati da “praterie rupicole” e da un’ “aree di montagna”. **Nessuna modifica interessa i “territori a prevalente copertura boscata”.** La presenza del Torrente Borbera con il suo affluente Rio Besante) comportano l’individuazione di aree interessate dalle componenti “Zona Fluviale Allargata” e “Zona Fluviale

Interna”. Per quanto alle suddette componenti solo la modifica 1 ricade all’interno delle “Zone fluviali”.

**Per quanto alla componente morfologica - insediativa**

In corrispondenza del concentrico di Cantalupo Ligure, si evidenziano “Aree urbana consolidate dei centri minori” coincidenti con il centro storico affiancate da “tessuti discontinui suburbani” e da “aree rurali di montagna o collina con edificazione rada e dispersa”.

**Si sottolinea che tutte le modifiche previste risultano compatibili con le componenti morfologico insediative analizzate.**

**Per quanto alle componenti storico-culturali**

Sono individuate:

- n. 4 “Sistemi di testimonianze storiche del tessuto rurale” sparse nel territorio;
- n. 1 “Struttura insediativa storica di centri con forte identità morfologica”;

**Si sottolinea che tutte le modifiche previste dalla Variante Parziale 2/2021 risultano compatibili con le componenti storico culturali analizzate.**

**Per quanto alle componenti percettivo-identitarie**

Sono individuate:

- n. 1 “Elemento caratterizzante di rilevanza paesaggistica” (Borgo Adorno);
- n. 1 “Belvedere”
- n. 2 “Percorsi panoramici”

**Si sottolinea che nessuna delle modifiche previste dalla Variante Parziale 2/2021 riguarda le componenti percettivo - identitarie analizzate.**

La **Tavola P5 “Rete di connessione paesaggistica”** individua sul territorio di Cantalupo Ligure, per quanto alle connessioni ecologiche, “Corridoi ecologici” “Da mantenere” e “Principali rotte migratorie” transitanti sul territorio di Cantalupo.

**Per quanto ai nodi** la tavola di Ppr riconosce la presenza di un “nodo principale” coincidente con l’area del “SIC e ZPS” (SIC “Strette della Val Borbera”) a confine con Borghetto di Borbera. Tale nodo principale contiene un “nodo secondario” al centro dell’area protetta.

**Per quanto alla Rete di fruizione** vengono, infine, individuati il tracciato di una “Rete sentieristica” e una “Greenways regionale nella porzione più settentrionale del territorio.

**Le modifiche della Variante non interferiscono in alcun modo con il “contesto naturale da mantenere e monitorare” in cui si inseriscono.**

La **Tavola P6 “Strategie e politiche per il paesaggio”** riconosce il Comune di Cantalupo Ligure quale facente parte del “Paesaggio appenninico”.

**Le modifiche della Variante Parziale risultano compatibili con il territorio in cui si inseriscono e con le “Strategie e politiche per il paesaggio” del territorio. Le modifiche, infatti, hanno lo scopo di apportare al contesto urbano un riassetto funzionale nella sola località di Pertuso in base alle esigenze della popolazione e al suo sviluppo.**

**1.7 Compatibilità delle trasformazioni previste con il Piano di zonizzazione acustica**

Si allega alla presente Variante n.2/2021 la verifica rispetto alla zonizzazione acustica del territorio comunale. Il “Progetto definitivo della classificazione acustica del territorio comunale” è stato approvato con DCC n. 05 del 30/03/2006.

Rispetto alle previsioni della presente Variante n.2/2021 la suddivisione in classi acustiche del territorio comunale è verificata come segue:

Punti di Variante	Zona di PRGI vigente	Zona di PRGI variante	Classificazione Fase IV Zonizzazione acustica	Compatibilità verificata	Note
1)	Aree per attrezzature e servizi di interesse generale Sg	Aree per insediamenti ricettivi e attività di interesse turistico e per il tempo libero TA	II	SI'	La modifica comporta variazioni alla classificazione acustica approvata. La porzione territorio che viene trasformata da Aree di nuovo impianto D1 ad Aree per attrezzature e servizi di interesse generale Sg attualmente in classe III deve essere riclassificato in classe II.
	Aree attrezzate di nuovo impianto D1	Aree per attrezzature e servizi di interesse generale Sg	IV	NO	
	Aree per attività agricole E	Aree per insediamenti ricettivi e attività di interesse turistico e per il tempo libero TA con vincolo di Aree destinate a verde privato inedificabili	III	SI'	
2)	Aree per attività agricole E	Aree per servizi socio - sanitari - assistenziali privati	III	NO	La modifica comporta variazioni alla classificazione acustica approvata. La trasformazione dell’area da agricola E ad Aree per servizi socio-assistenziali deve essere riclassificata in classe II
3)	Aree inedificate di completamento C	Aree per attività agricole E	II	SI'	/

**Le modifiche 1) e 2) apportate al PRGI dalla presente Variante Parziale determinano la necessità di adeguamento della zonizzazione vigente.** Nell’ambito della modifica 1), la trasformazione urbanistica dell’area da area D1 (che attualmente risulta correttamente classificata in classe IV) ad Area Sg risulta incompatibile con la nuova classe urbanistica: la nuova classificazione della ex area D1 in “Aree per attrezzature e servizi di interesse generale Sg” potrebbe essere inserita in classe II. La trasformazione dell’area della modifica 2) da agricola E ad “Aree per servizi socio-assistenziali” rende necessaria la riclassificazione acustica dall’attuale classe III alla classe II: come previsto dalla Deliberazione della Giunta Regionale 15 dicembre 2017, n. 56-6162 che modifica le “Linee Guida per la classificazione acustica del territorio”: “Sono collocate in tale classe le residenze socio assistenziali (RSA) e le case di cura e di riposo, in tal caso la classe II non può essere modificata nella fase di omogeneizzazione”.

**Le modifiche 3) e 4) non interferiscono in alcun modo con la zonizzazione acustica, avendo unicamente carattere normativo.**

Si fornisce l’allegato esplicativo 2.

**CONCLUSIONI**

La presente Variante Parziale è formata ed approvata con le procedure di cui all'art. 17 commi 5, 6, 7 e 8 L.R. 56/77 e s.m.i..

Essa soddisfa tutte le condizioni elencate all'art. 17, comma 5 della L.R. 56/77 e s.m.i. ai punti a), b), c), d), e), f), g), h) e pertanto costituisce Variante Parziale ed è sottoposta a Verifica di Assoggettabilità alla VAS.

La presente Variante Parziale è corredata dai seguenti documenti esplicativi e/o giustificativi e/o di raffronto:

- *ALLEGATO 1: Elaborati di raffronto tra il PRGI vigente e la presente Variante Parziale n. 2/2021;*
- *ALLEGATO 2: Stralcio planimetrico della fase IV della zonizzazione acustica approvata con DCC n.05 del 30/03/2006.*
- *ALLEGATO 3: Estratti del Piano Territoriale Provinciale (PTP) relativi al Comune di Cantalupo Ligure (196 SE);*
- *ALLEGATO 4: Tavole schematiche delle urbanizzazioni primarie esistenti negli ambiti oggetto di Variante.*



*Regione Piemonte  
Provincia di Alessandria*

# COMUNE DI CANTALUPO LIGURE

**VARIANTE PARZIALE 2/2021 ex art. 17 c. 5 L.R. 56/77 e s.m.i**

al PRGI Variante Generale approvata con DGR n.169-31016 del 18/01/1994

## PROGETTO DEFINITIVO

### **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

*D.C.C. n. \_\_ del \_\_ / \_\_ / \_\_\_\_*

IL SINDACO  
**Geom. Pierluigi Debenedetti**

IL PROGETTISTA  
**Arch. Rosanna Carrea**

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO  
**Geom. Pierluigi Debenedetti**

IL SEGRETARIO  
**Dott. Alessandro Casagrande**

**COLLABORATRICE:**  
*Paola Majorani*

  
**Studio Tecnico Associato**  
15060 Basaluzzo (AL) - Via Novi, n. 70/b  
tel. 0143 489896 - mail. urbanistica@studioaisa.it

*AGOSTO 2022*  
*U\_URB\_000451\_2021*

## ARTICOLO UNICO

Il progetto della presente Variante Parziale è costituito da:

1. **Relazione Illustrativa** comprensiva degli Allegati e dell'articolo unico di modifica delle Norme di Attuazione del PRGI;
2. **Testo Integrato delle Norme Tecniche di Attuazione** del PRGI;
3. Modifica alle seguenti tavole del PRGI:
  - **tavola n. 7.1a** "Destinazione d'uso del suolo – Zona ovest", scala 1:5.000
  - **tavola n. 7.2a** "Destinazione d'uso del suolo - Capoluogo", scala 1:2.000
  - **tavola n. 7.2b** "Destinazione d'uso del suolo - Merlassino - Pertuso - Colonne - Arborelle - Besante - Prato", scala 1:2.000
4. **Relazione geologico – tecnica;**
5. **Verifica preventiva di Assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica;**

Modifiche alle Norme di Attuazione:

Nel "CAPO V - AREE PER ATTIVITA' AGRICOLE", all'Art.41 "Aree per attività agricole E: edifici esistenti", al comma 6, punto b), dopo le parole "La concessione per questo tipo di intervento può essere conseguita dagli Enti pubblici o di diritto pubblico e da soggetti ..." si aggiunge il termine "privati" e si cancella la parola "... istituzionalmente ...".

Nel "CAPO VI - AREE DI PREMINENTE INTERESSE RICETTIVO E TURISTICO" all'art.45 "Aree per insediamenti ricettivi e attività di interesse turistico e per il tempo libero TA" dopo la prima frase che termina con l'espressione "... ristoro e turistiche in genere." si elimina il ".", si inserisce la "," e si aggiunge la dizione che segue: "... strutture private per l'istruzione (scuole anche parentali) miste con attività turistico – ricettive che consentano il convitto degli allievi e l'ospitalità, oltre che manifestazioni culturali, convegni, ecc.)". Allo stesso articolo nell'elenco puntato del terzo paragrafo, che descrive "l'altezza massima" si elimina l'inciso racchiuso tra le parentesi che recita "(alt. massima alla gronda ml. 7,50)".

Nel "CAPO VII - AREE INEDIFICABILI", nel penultimo comma dell'Art.50 "Aree per attrezzature e servizi di interesse generale" si elimina la dizione "di Cantalupo Ligure,".

Nel settore "Quadri Sinottici" si apportano le seguenti modifiche:

- nel quadro sinottico "1 – Aree residenziali C" si sopprime la previsione dell'area n. 14 e si aggiunge la nota "[\*] area eliminata con Variante Parziale n.2/2021";

- nel quadro sinottico "2 – Aree produttive D" si sopprime la previsione dell'area D1 (Pertuso) e si aggiunge la nota "[\*] area eliminata con Variante Parziale n.2/2021; l'area D1 (Pertuso) di mq 12.000 quantificata nella Variante Parziale n.1/2008 corrisponde alla misurazione grafica di mq 9.020"; nello note esplicative dello stesso quadro, nella nota identificata con "(.) prescrizioni e pareri geologico – tecnici ..." si stralcia la dizione "Area D1 (Pertuso): definizione event. opere difese spondale (sch. 7)".
- nel quadro sinottico "3 - Aree Turistiche Alberghiere TA (di espansione e nuovo impianto)" alla fine dell'elenco si inseriscono i dati relativi alla nuova area TA (Pertuso) tramite sostituzione della scheda con quella che segue:

“

Comune di CANTALUPO LIGURE  
Quadri Sinottici  
3 - Aree Turistiche Alberghiere TA  
(di espansione e nuovo impianto)

area (località)	superficie territoriale mq.	superficie fondiaria mq.	indice di densità territ. mc/mq.	densità fond. mq./mq.	rapporto di copert. (fond.) mq.	standards urbanistici	modalità di intervento	note
(TA) (Capoluogo)	4.800	3.600		1	0,3	1.200	PEC	(.)
TA (Pallavicino)	1.580		1		0,3	526	PEC	(.)
TA	12.220		0,2		0,2	815	PEC	(I) (Territorio Com.)
TA (Pessinate)	650		3	0,5		650	P. di R.	
TA (Pertuso)	1.650		1		0,5	362	PEC	
TA (Pertuso)	8.960	7.168	3		0,4	1.792	PEC	(.)

(.) prescrizioni e pareri geologico tecnici: (vedi Schede Relazione geologico – tecnica):

area TA (Capoluogo): la parte di area edificabile risulta pari a mq 3.600 di superficie fondiaria. La restante parte, vincolata a verde privato, è attuabile, oltre che per gli interventi ammessi dall'art.30 N.d.A, altresì per gli interventi di formazione di attrezzature sportive e ricreative all'aperto, previa scrupolosa verifica di idoneità nei confronti dell'esondabilità del torrente.

area TA (Pallavicino): scrupolosa osservanza disposti D.M. 11/3/88 al fine di accertare le condizioni di equilibrio di tutta l'area in oggetto (sch.15).

area TA (Pertuso): la parte di area edificabile risulta pari a mq 8.960 di superficie territoriale. La restante parte di mq 3.885, vincolata a verde privato, è attuabile, oltre che per gli interventi ammessi dall'art.30 N.d.A, altresì per gli interventi di formazione di attrezzature sportive e ricreative all'aperto come precisato nell'Art.45 delle N.d.A.

Il PEC dovrà porsi l'obiettivo di un corretto inserimento dei nuovi edifici nel contesto paesaggistico esistente privilegiando tipologie edilizie che richiamino quelle tradizionali, riconoscendo i tracciati preesistenti, gli elementi notevoli e il sistema del verde quali principi guida della proposta progettuale. Si richiamano gli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti – Buone pratiche per la pianificazione locale" della Regione Piemonte approvati con DGR n.30 del 22/03/2010.

(l) area destinata ad attrezzature ricettive tipo rifugi montani, ostelli e similari.

L'utilizzazione edilizia dell'area dovrà prioritariamente essere indirizzata al recupero ed eventuale completamento dell'esistente fabbricato. La restante parte dell'area, inserita in una più ampia porzione di territorio boschivo vincolata ai sensi della L.431/85 nonché dell'art.30 L.R. 56/77, potrà essere utilizzata esclusivamente per la realizzazione di percorsi verdi, percorsi di vita, aree verdi attrezzate, nel rispetto dell'ambiente naturale non compromesso e previo parere di competenza della Regione Piemonte.

L'attuazione di interventi è sottoposta a PEC che dovrà assicurare, a completo carico dei concessionari, le necessarie opere di urbanizzazione."

Dopo i Quadri Sinottici delle Aree produttive D, si aggiunge il capitolo "*SCHEDE MONOGRAFICHE GEOLOGICO – TECNICHE RELATIVE ALLE VARIANTI PARZIALI*" e, nella pagina successiva prima della "*Scheda a*", si aggiunge il sottocapitolo "*Schede monografiche geologico – tecniche VARIANTE PARZIALE n.1/2008*"; analogamente, al termine delle schede geologiche della Variante Parziale 1/2008, nella pagina successiva, si aggiunge il sottocapitolo "*Schede monografiche geologico – tecniche VARIANTE PARZIALE n.2/2021*" contenente le schede monografiche relative agli ambiti di Variante di seguito riportate.

## 5. Analisi aree in variante

Le aree interessate dalla Variante al Piano Regolatore Comunale vengono di seguito analizzate sotto il profilo geologico-tecnico, al fine di fornire alcune considerazioni sulla edificabilità dei siti, con la proposta di alcune indicazioni per i futuri interventi edificatori.

Le valutazioni sono elencate facendo riferimento alla documentazione cartografica prodotta dall'urbanista.

### 5.1 Modifica 1

#### Riorganizzazione di alcune aree edificabili in Località Pertuso di Cantalupo Ligure

L'area suddetta è ubicata in Frazione Pertuso, lungo la strada Comunale Cantalupo Ligure – Costa Merlasino, poco a Nord-est della zona di confluenza del T. Besante con il T. Borbera, alla quota di 365 m slm circa.

Dal punto di vista morfologico è posta nel settore orografico destro del T. Besante e risulta caratterizzata da un andamento poco acclive, a tratti sub-pianeggiante; è delimitata verso valle dalla strada comunale, mentre verso monte è definita dal piede del versante collinare che scende dal concentrico di Merlassino.

Tale versante presenta un profilo mediamente acclive, con frequenti ondulazioni e contropendenze; nelle tavole PAI sono cartografati movimenti gravitativi (Frana Attiva), più a monte, lungo il pendio.

Per tener conto di tale condizione potenzialmente sfavorevole, è stato ritenuto opportuno inserire una fascia in Classe IIIa (di pericolosità geomorfologica) di almeno 10 m dal piede del pendio.

In fregio al confine orientale dell'area TA, è ubicato il tracciato di un rio minore, affluente di destra del T. Besante; esso risulta caratterizzato da un alveo poco inciso e intasato da una fitta vegetazione arbustiva.

Sotto il profilo geologico è rappresentata da una spessa coltre eluvio –

colluviale di copertura che ammantava il substrato argillitico.

Prima di procedere alla fase esecutiva del progetto, si dovrà eseguire un accurato studio geologico-tecnico, atto anche a valutare le condizioni di stabilità del pendio a tergo, ai sensi del D.M. 11/03/88, NTC 2018 e della L.R. n° 45 del 09/08/89, esteso ad un contorno significativo, corredato da specifiche indagini geognostiche in sito.

Tali indagini geognostiche in sito, dovranno evidenziare l'effettivo spessore della coltre di copertura, la consistenza del substrato, ed i principali parametri geotecnici dei terreni interessati dai lavori.

Esse dovranno inoltre fornire le indicazioni necessarie per la determinazione della quota ottimale di imposta delle fondazioni, il loro dimensionamento e le eventuali opere di sostegno alla base del pendio.

Particolare attenzione dovrà essere rivolta nella regimazione e nel controllo delle acque superficiali specie per quanto riguarda quelle provenienti da monte.

Il piccolo rio in fregio all'area dovrà essere preventivamente sistemato, mediante una corretta ricalibratura dell'alveo da eseguirsi sulla base di una specifica relazione idraulica, che analizzi anche la validità dell'attraversamento sotto la strada comunale, prima della confluenza con il Besante.

Eventuali sbancamenti dovranno essere preceduti da adeguati studi geologico – tecnici, estesi ad un contorno significativo, e le scarpate di nuova formazione dovranno essere adeguatamente sostenute con opere di contenimento calcolate e verificate ai sensi delle NTC 2018.

Il piano di calpestio di eventuali nuove costruzioni dovrà essere adeguatamente rialzato rispetto alla quota del terreno naturale; tale quota di imposta dovrà essere valutata da un'attenta indagine idrogeologica e da uno studio idraulico della zona di intervento, a carico del richiedente, che accerti l'assenza di interferenze negative con le condizioni di deflusso e di rischio idraulico per il nuovo fabbricato, nonché per l'edificato esistente ai lati

dell'area interessata da variante. Le indagini dovranno essere allegare agli elaborati di progetto.

Si ritiene inoltre opportuno mantenere una fascia di rispetto dalla sede ampliata della Strada Comunale per Costa Merlassino, non inferiore a m 15, al fine di consentire un regolare deflusso delle acque di eventuali esondazioni ed una sufficiente distanza di sicurezza tra nuovi fabbricati ed il corso del T. Besante.

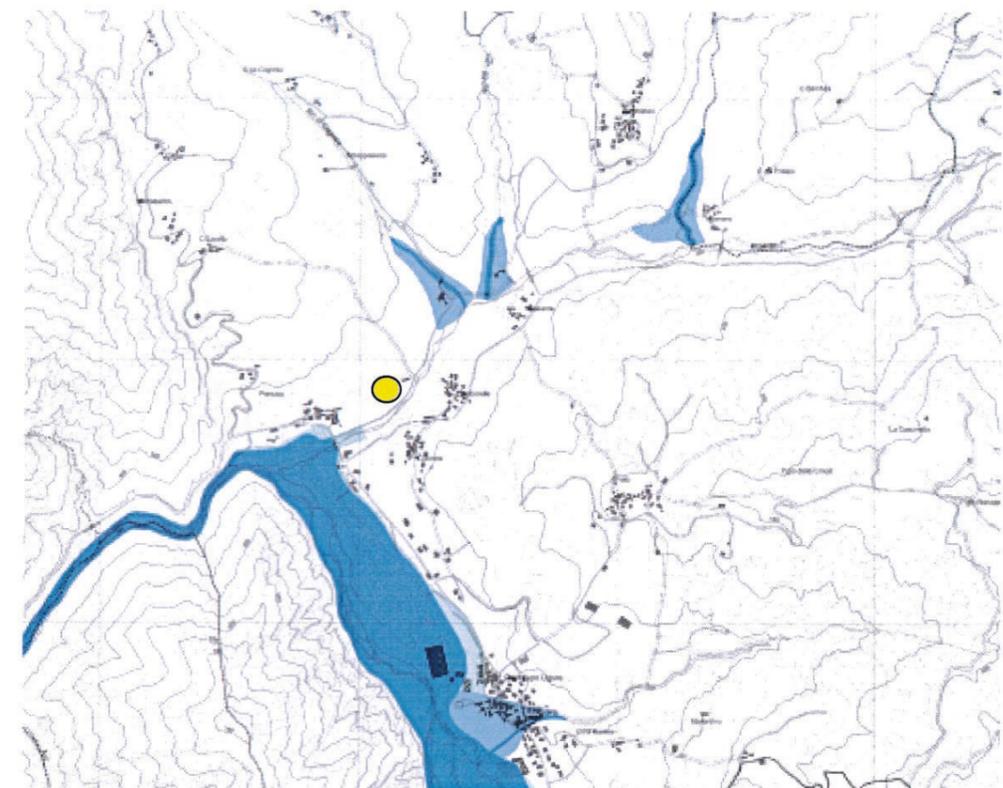
Anche dal rio che scorre in fregio all'area in esame dovrà essere mantenuta una fascia di rispetto inedificabile di almeno 5 m per parte.

Dovranno essere evitati locali interrati o seminterrati.





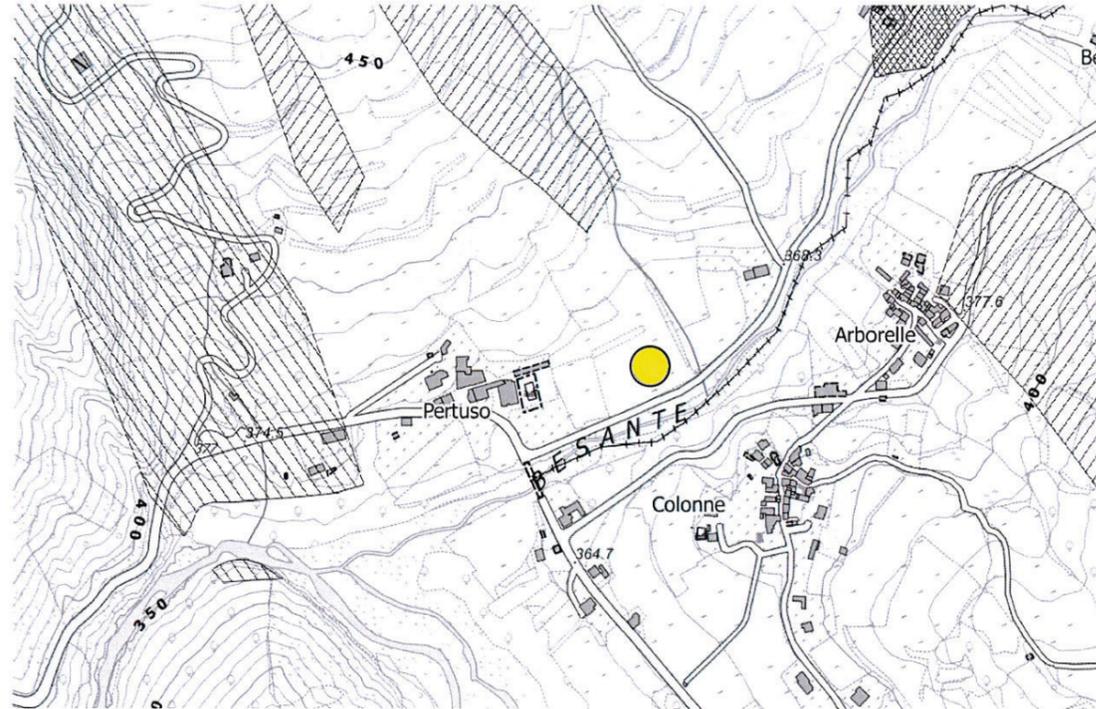
Stralcio Piano di Gestione del Rischio Alluvione (PGRA) (Fuori scala)



SCENARI DI ALLUVIONE

- Probabilità di alluvioni elevata (tr. 20/50) (H-Frequente)
- Probabilità di alluvioni media (tr. 100/200) (M-Poco frequente)
- Probabilità di alluvioni scarsa (tr. 500) (L-Rara)
- Limiti comunali

Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI)  
Stralcio Elaborato n. 2 "Atlante dei rischi idraulici e idrogeologici" (Fuori Scala)



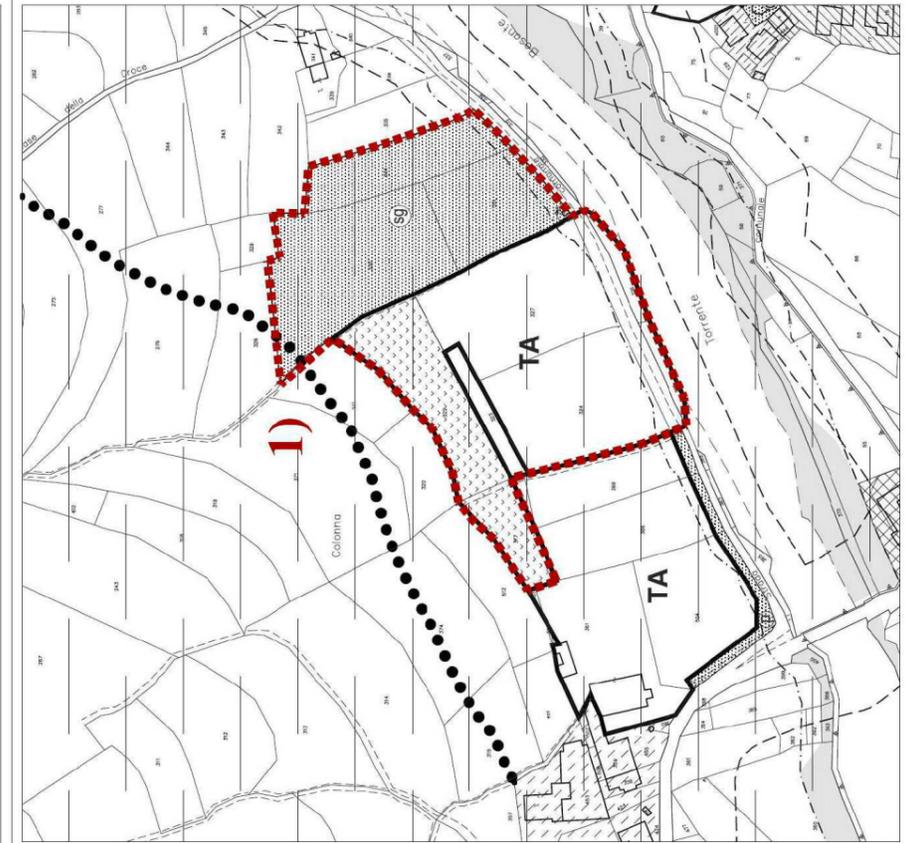
● Ubicazione area in esame

Legenda

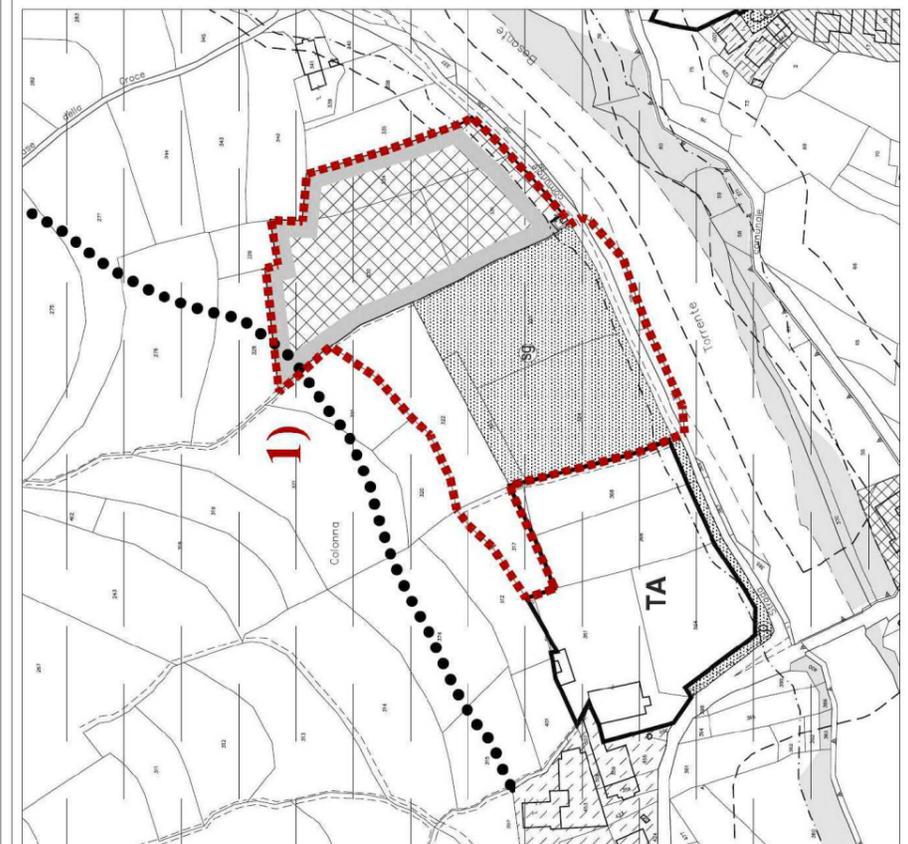
- Dissesti PAI vigente**
- Frana attiva - Fa
  - ▲ Frana quiescente - Fq
  - \* Frana stabilizzata - Fs
  - ⊘ Esondazione a pericolosità molto elevata - Ee
  - ⊙ Esondazione a pericolosità elevata - Eb
  - ⊘ Esondazione a pericolosità media o moderata - Em
  - ⊘ Valanga a pericolosità molto elevata o elevata - Va
  - ⊘ Valanga a pericolosità media o moderata - Vm
  - ▣ Frana attiva - Fa
  - ▣ Frana quiescente - Fq
  - ▣ Frana stabilizzata - Fs
  - ▣ Conoide attivo non protetto - Ca
  - ▣ Conoide attivo parzialmente protetto - Cp
  - ▣ Conoide non recentemente attivatosi - Cn
  - ▣ Esondazione a pericolosità molto elevata - Ee
  - ▣ Esondazione a pericolosità elevata - Eb
  - ▣ Esondazione a pericolosità media o moderata - Em
  - ▣ Valanga a pericolosità molto elevata o elevata - Va
  - ▣ Valanga a pericolosità media o elevata - Vm

**MODIFICA 1)**  
scala 1:2000

1) Riorganizzazione di alcune aree edificabili in Località Pertuso di Cantalupo Ligure; le modifiche sono effettuate come segue:  
 1a) soppressione dell'area inedificata D1 di mq 9020, valore che corregge, altresì, un precedente errore materiale che dichiarava nel Quadro sinottico l'Area D1 di Pertuso pari a mq 12.000;  
 1b) trasferimento della superficie di mq 9.000 di area classificata "Area per attrezzature e servizi di interesse generale" (Sg), contigua all'area di cui al precedente punto 1a) a sostituzione dell'area D1 sopra citata di mq 9.020;  
 1c) individuazione di una nuova area TA di mq 8.960 comprendente i mappali 324, 327, 325, 326 del Fig. n.6e una porzione di territorio agricolo contiguo alla stessa TA essa, di superficie pari a mq 3.885 (map. 322 e map. 17p del Fig. n.6) che è individuato a "Verde privato". L'area TA in argomento è normata dall'Art.45 delle NTA del PRGI e sarà assoggettata a PEC preventivo.



ESTRATTO VARIANTE PARZIALE N. 2/2021 AL PRGI



ESTRATTO PRGI VIGENTE

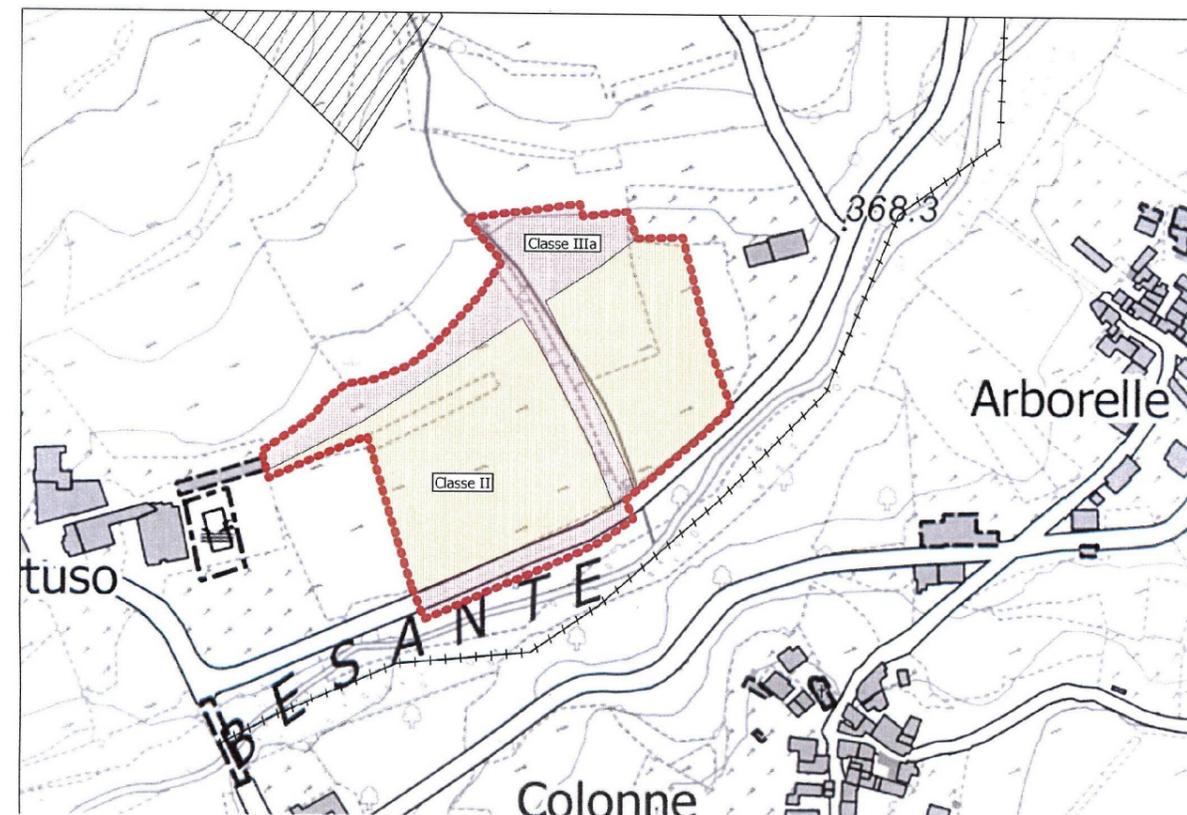
DBTRE REGIONE PIEMONTE  
 SCALA 1:2000  
 VARIANTE PARZIALE COMUNE DI CANTALUPO LIGURE  
 MODIFICA N. 1 - LOC. FRAZ.NE PERTUSO

CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA  
 E DELL'IDONEITA' ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA

Classe II; Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da poter essere superate attraverso l'adozione ed il rispetto di idonei ed accurati accorgimenti tecnici.

Classe IIIa: Porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici ed idrogeologici che le rendono inadatte a nuovi insediamenti. Per opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto indicato nell'art. 31 della L.R. 56/77.

Lungo le sponde dei rii minori, anche se non cartografata è presente una fascia in Classe IIIa per una profondità di 5 m per parte, mentre per il corso d'acqua pubblica (T. Besante) permane una fascia di rispetto di 15 m per parte, come indicato nell'art. 29 della L.R. 56/77, equivalente ad una classe IIIa.



ORTOFOTO AGEA 2018  
 SCALA 1:2000  
 VARIANTE PARZIALE COMUNE DI CANTALUPO LIGURE  
 MODIFICA N. 1 - LOC. FRAZ.NE PERTUSO

CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA  
 E DELL'IDONEITA' ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA

Classe II; Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da poter essere superate attraverso l'adozione ed il rispetto di idonei ed accurati accorgimenti tecnici.

Classe IIIa: Porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici ed idrogeologici che le rendono inadatte a nuovi insediamenti. Per opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto indicato nell'art. 31 della L.R. 56/77.

Lungo le sponde dei rii minori, anche se non cartografata è presente una fascia in Classe IIIa per una profondità di 5 m per parte, mentre per il corso d'acqua pubblica (T. Besante) permane una fascia di rispetto di 15 m per parte, come indicato nell'art. 29 della L.R. 56/77, equivalente ad una classe IIIa.



## 5.2 Modifica 2

### Riuso del patrimonio edilizio esistente per strutture di carattere sociale o assistenziale pubbliche o private

L'area suddetta è ubicata nel settore centrale del territorio comunale di Cantalupo Ligure, in Frazione Prato; il fabbricato oggetto di variante è posto lungo la strada comunale Cantalupo – Prato, ed è costituito da una costruzione a pianta rettangolare, avente lato maggiore di circa 33 m e larghezza di 20 m circa.

È composto da un piano seminterrato, un piano terra e un primo piano limitato alla porzione settentrionale della struttura.

Dal punto di vista morfologico è localizzata nel settore centrale del versante compreso tra il capoluogo e Frazione Prato, in destra orografica del Rio Rivanaro; si tratta di un pendio nel complesso mediamente acclive caratterizzato da frequenti ondulazioni e contropendenze, con una vallecchia, a forma di anfiteatro, che scende dal concentrico di Prato fino alla strada comunale.

Sotto il profilo geologico presenta una spessa coltre eluvio – colluviale di copertura, prevalentemente argillosa, che ammantava il substrato argillitico.

Sulla base di precedenti prove penetrometriche in sito, eseguite per la costruzione del fabbricato, è stata rilevata un primo strato di copertura molto soffice e poco resistente, avente potenza media di 3 m circa, seguito da uno strato intermedio che raggiunge la profondità di circa 10 m da p.c.

Successivamente, i test penetrometrici evidenziano il graduale passaggio al substrato compatto. Alla profondità di 4,8 m è stata rilevata la presenza di falda acquifera.

Nella cartografia del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) vigente, non rientra all'interno di fenomeni di dissesto di versante: una Frana Attiva è cartografata a valle della strada comunale per Prato e una in destra orografica del Rio Rivanaro, che giunge fino al crinale del rilievo collinare.

Nell'ambito degli studi di adeguamento PAI a livello comunale (condivisi dai Tavoli Tecnici Interdisciplinari della Regione Piemonte ma non trasposti sullo Strumento Urbanistico) l'area in esame è stata perimetrata in Classe IIIa di pericolosità geomorfologica e di idoneità all'utilizzo urbanistico.

Gli estesi versanti collinari non edificati o con presenza di isolati edifici sono stati intesi come una zona complessivamente di Classe IIIa, con locali aree di Classe IIIb ed eventuali aree in Classe II non cartografate, o non cartografabili, alla scala utilizzata.

Il fabbricato in esame e la sua area di pertinenza, nell'ambito della presente variante specifica, è stato perimetrato in Classe IIIb.

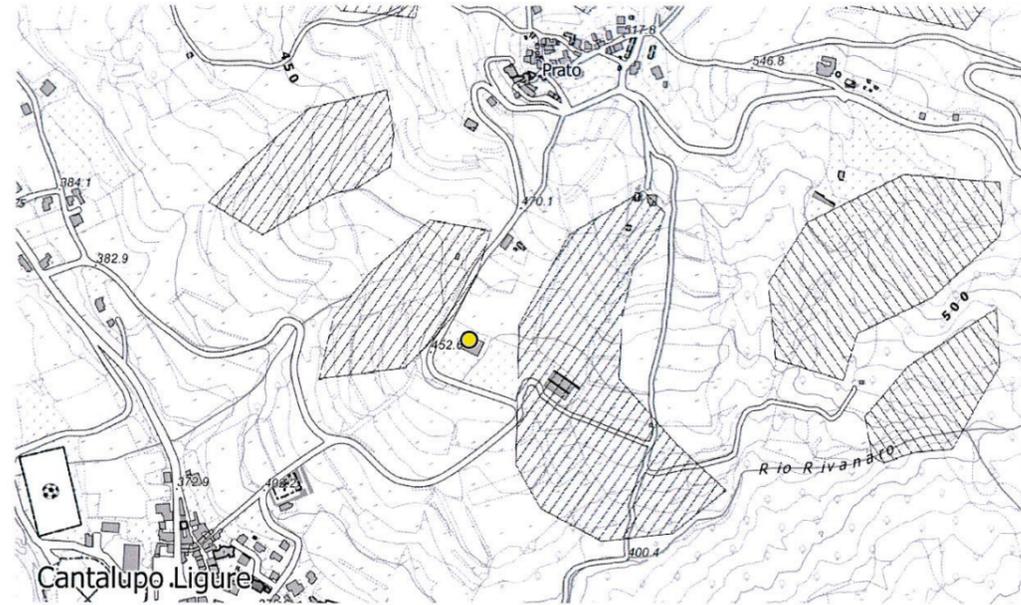
All'interno della Classe IIIb è stata prevista, sulla base della pericolosità rilevata dell'area, e delle opere di sistemazione idrogeologica presenti o prevedibili, una ulteriore suddivisione in Classe IIIb2 che recita:

A seguito della realizzazione delle opere sarà possibile la realizzazione di nuove edificazioni, ampliamenti o completamenti.

Per il riutilizzo del patrimonio edilizio esistente, dovrà essere posta particolare attenzione alla manutenzione e alla regimazione delle acque superficiali, specie per quanto riguarda quelle provenienti da monte, nonché alla officiosità delle opere di drenaggio esistenti.

Eventuali, ampliamenti, nuove costruzioni e/o ulteriori, interventi di riassetto idrogeologico, dovranno essere valutati nel corso di una specifica relazione geologica, estesa ad un contorno significativo, redatta ai sensi delle NTC 2018.

Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI)  
 Stralcio Elaborato n. 2 "Atlante dei rischi idraulici e idrogeologici" (Fuori Scala)

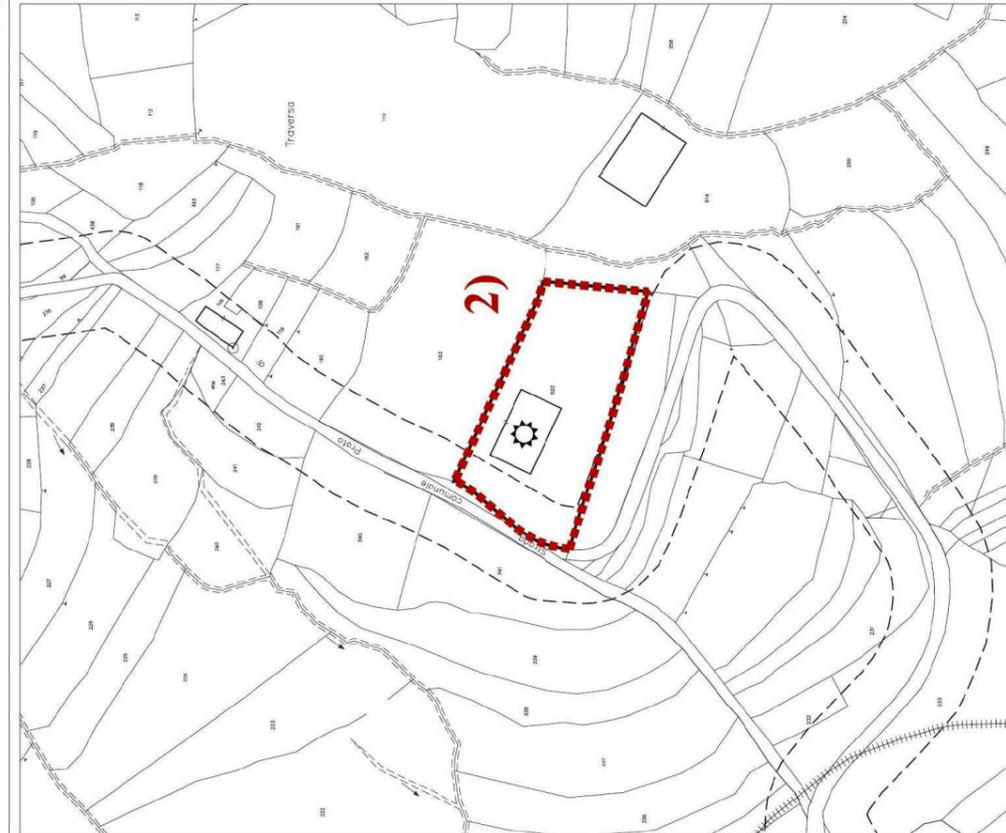


Legenda

- Dissesti PAI vigente**
- Frana attiva - Fa
  - ▲ Frana quiescente - Fq
  - ✱ Frana stabilizzata - Fs
  - ∞ Esondazione a pericolosità molto elevata - Ee
  - ⊕ Esondazione a pericolosità elevata - Eb
  - ∩ Esondazione a pericolosità media o moderata - Em
  - ∩ Valanga a pericolosità molto elevata o elevata - Va
  - ∩ Valanga a pericolosità media o moderata - Vm
  - ▣ Frana attiva - Fa
  - ▣ Frana quiescente - Fq
  - ▣ Frana stabilizzata - Fs
  - ▣ Conoide attivo non protetto - Ca
  - ▣ Conoide attivo parzialmente protetto - Cp
  - ▣ Conoide non recentemente attivatosi - Cn
  - ▣ Esondazione a pericolosità molto elevata - Ee
  - ▣ Esondazione a pericolosità elevata - Eb
  - ▣ Esondazione a pericolosità media o moderata - Em
  - ▣ Valanga a pericolosità molto elevata o elevata - Va
  - ▣ Valanga a pericolosità media o elevata - Vm
- Fabbricato in esame

**MODIFICA 2)**  
 scala 1:2000

2) Riuso del patrimonio edilizio esistente per strutture di carattere sociale o assistenziale pubbliche o private ai sensi dell'Art.41 delle NTA del PRGI vigente. Individuazione univoca tramite la simbologia grafica "☼" di un edificio destinato a servizi socio-assistenziali privati ubicato in Località Prato (Via Prato).



ESTRATTO VARIANTE PARZIALE N. 2/2021 AL PRGI



ESTRATTO PRGI VIGENTE

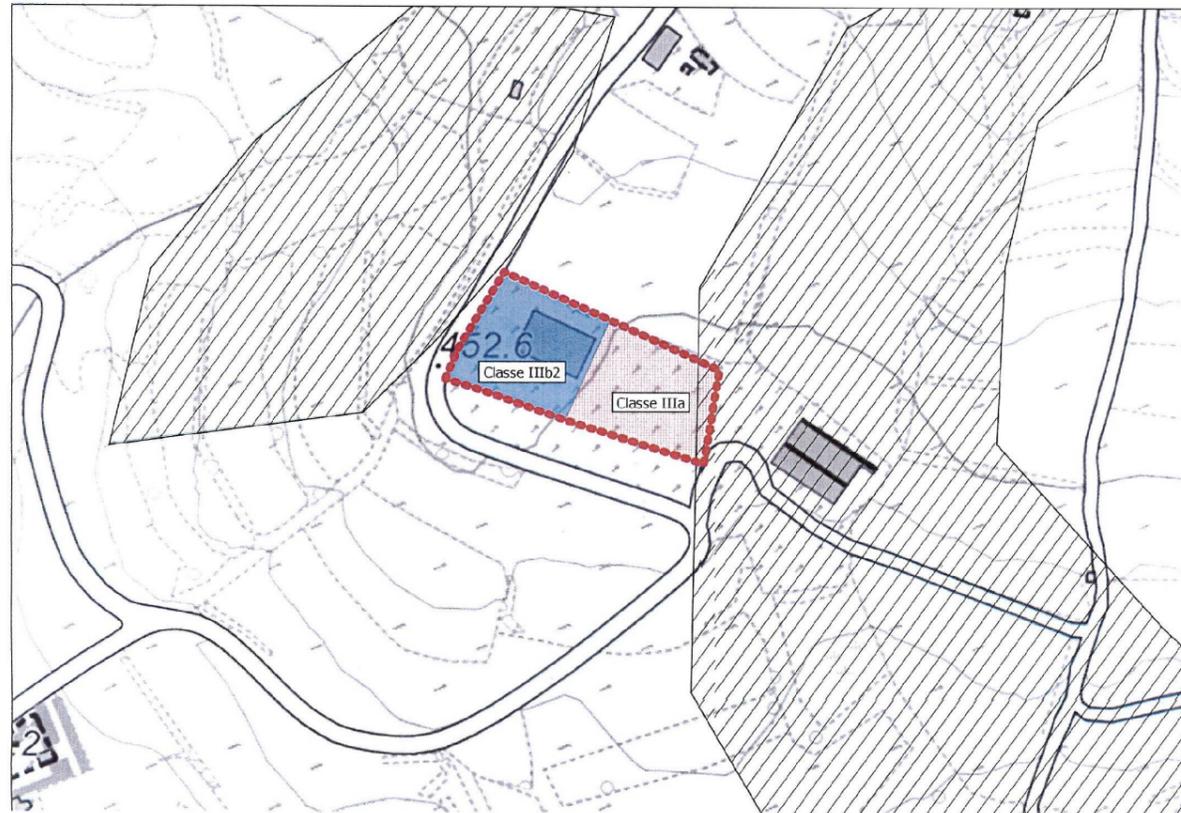
DBTRE REGIONE PIEMONTE  
 SCALA 1:2000  
 VARIANTE PARZIALE COMUNE DI CANTALUPO LIGURE  
 MODIFICA N. 2 - LOC. FRAZ.NE PRATO

CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA  
 E DELL'IDONEITA' ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA

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 carattere pubblico o privato a tutela del patrimonio esistente (Circ. 7LAP).  
 Sottoclasse IIIb2: A seguito della realizzazione delle opere sarà possibile la realizzazione di nuove edificazioni, ampliamenti o completamenti.

Classe IIIa: Porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici ed idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti. Per opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto indicato nell'art. 31 della L.R. 56/77.

Lungo le sponde dei rii minori, anche se non cartografata è presente una fascia in Classe IIIa per una profondità di 5 m per parte, mentre per il corso d'acqua pubblica (T. Besante) permane una fascia di rispetto di 15 m per parte, come indicato nell'art. 29 della L.R. 56/77, equivalente ad una classe IIIa.



ORTOFOTO AGEA 2018  
 SCALA 1:2000  
 VARIANTE PARZIALE COMUNE DI CANTALUPO LIGURE  
 MODIFICA N. 2 - LOC. FRAZ.NE PRATO

CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA  
 E DELL'IDONEITA' ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA

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 carattere pubblico o privato a tutela del patrimonio esistente (Circ. 7LAP).  
 Sottoclasse IIIb2: A seguito della realizzazione delle opere sarà possibile la realizzazione di nuove edificazioni, ampliamenti o completamenti.

Classe IIIa: Porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici ed idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti. Per opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto indicato nell'art. 31 della L.R. 56/77.

Lungo le sponde dei rii minori, anche se non cartografata è presente una fascia in Classe IIIa per una profondità di 5 m per parte, mentre per il corso d'acqua pubblica (T. Besante) permane una fascia di rispetto di 15 m per parte, come indicato nell'art. 29 della L.R. 56/77, equivalente ad una classe IIIa.



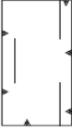
# ***ALLEGATO 1***

*Elaborati di confronto tra il P.R.G.I. vigente e la presente Variante Parziale n. 2/2021*

---

# LEGENDA

## SISTEMI INFRASTRUTTURALI E RELATIVE FASCE E ZONE DI RISPETTO N.d.A. art. 53 e seg.

	AREE DI SALVAGUARDIA IDROGEOLOGICA (N.d.A. art. 60)
	AREE PER LA VIABILITA' E RELATIVE FASCE DI RISPETTO (N.d.A. art. 53)
	AREE FERROVIARIE E RELATIVE FASCE DI RISPETTO (N.d.A. art. 54)
	PRINCIPALI CORSI D'ACQUA E RELATIVE FASCE DI RISPETTO (N.d.A. art. 55)
	FASCE DI RISPETTO IMPIANTI TECNOLOGICI (N.d.A. art. 56)
	VINCOLO DI TUTELA PAESAGGISTICA: ZONE BOSCADE ED AREE EF (N.d.A. art. 59)
	ZONE DI RISPETTO DEI CIMITERI (N.d.A. art. 57)
	AREE DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE (L.R. 56/77 E L.R. 431/85) (N.d.A. art. 58)
	AREE DI PARTICOLARE INTERESSE AMBIENTALE (L.R. 56/77 E L.R. 431/85) (N.d.A. art. 59)
	AREE VINCOLATE AI SENSI DELLE L.1497/39, L.1089/39 O SOTTOPOSTE A VINCOLI CONSERVATIVI DAL P.R.G.I. (N.d.A. art. 61)
	AREE DESTINATE A VERDE PRIVATO INEDIFICABILI (N.d.a. art. 30)
	PERIMETRAZIONE DELLE AREE OGGETTO DI APPLICAZIONE DELL'ART.9 bis LR.56/77

## AREE DESTINATE AD USI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

N.d.A. art. 22 e seg.

	<b>A1</b> AREE ED EDIFICI DI INTERESSE STORICO A1 (N.d.A. art. 23)	] per vincoli AV vedi tav. 1:1000
	<b>A2</b> AREE E NUCLEI MINORI DI INTERESSE AMBIENTALE O DOCUMENTARIO A2 (N.d.A. art. 23)	
	<b>B1</b> AREE TOTALMENTE EDIFICATE B1 (N.d.A. art. 24)	]
	<b>B2</b> AREE EDIFICATE B2 (N.d.A. art. 25)	
	<b>B3</b> AREE PARZIALMENTE EDIFICATE E DI COMPLETAMENTO B3 (N.d.A. art. 26)	
	<b>B4</b> AREE TOTALMENTE O PARZIALMENTE EDIFICATE IN ANNUCLEAMENTI RURALI B4 (N.d.A. art. 27)	
	<b>C</b> AREE INEDIFICATE DI COMPLETAMENTO C (N.d.A. art. 28)	
	<b>C1</b> AREE INEDIFICATE DI COMPLETAMENTO CON OBBLIGO DI CONVENZIONE (N.d.A. art. 29)	
	<b>C1</b> AREE DI NUOVO IMPIANTO A PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO OBBLIGATORIO (N.d.A. art. 29)	
	<b>DP</b> DESTINAZIONI PLURIFUNZIONALI DP (N.d.A. art. 32)	

# LEGENDA

## AREE DESTINATE AD ATTIVITA' PRODUTTIVE

N.d.A. art. 33 e seg.



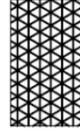
**D1** AREE ATTREZZATE DI NUOVO IMPIANTO D1  
(N.d.A. art. 34)



**D2** AREE DI RIORDINO E DI COMPLETAMENTO ED AREE EDIFICATE CHE SI  
CONFERMANO NELLA LORO UBICAZIONE D2 (N.d.A. art. 35)



**D3** AREE PER INSEDIAMENTI A DESTINAZIONE COMMERCIALE O TERZIARIA D3  
(N.d.A. art. 36)



**D4** IMPIANTI PRODUTTIVI OBSOLETI O DICHIARATI IN SEDE IMPROPRIA D4  
(N.d.A. art. 37)



**D5** AREE PER IMPIANTI INDUSTRIALI O TECNOLOGICI ISOLATI D5  
(N.d.A. art. 38)

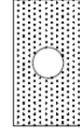


Area demaniale utilizzabile esclusivamente per le attività in corso su contigua area D5



FASCE DI INEDIFICABILITÀ

## AREE PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE N.d.A. art. 49 e seg.



AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI A LIVELLO COMUNALE  
(N.D.A. art. 49)

- (C) attrezzature di interesse comune
- (V) verde pubblico
- (P) parcheggi pubblici
- (I) istruzione
- (S) gioco e sport



AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI DI INTERESSE GENERALE  
(N.d.A. art. 50)

## AREE DESTINATE AD ATTIVITA' AGRICOLE

N.d.A. art. 40 e seg.



**E** AREE PER ATTIVITA' AGRICOLE  
(N.d.A. art. 40 - 41)



**EC** AREE INTERCLUSE E MARGINALI UTILIZZATE PER ATTIVITA' AGRICOLE,  
DA SALVAGUARDARE PER FUTURA ESPANSIONE URBANA EC (N.d.A. art. 42)



AREE PER SERVIZI SOCIO - SANITARI - ASSISTENZIALI PRIVATI  
(N.d.A. art. 41, comma 6)

## AREE DI PREMINENTE INTERESSE RICETTIVO E TURISTICO N.d.A. art. 45 e seg.



**TA** AREE PER INSEDIAMENTI RICETTIVI E ATTIVITA' DI INTERESSE TURISTICO  
E PER IL TEMPO LIBERO TA (N.d.A. art. 45)



**TC** AREE PER INSEDIAMENTI TEMPORANEI STAGIONALI TC (N.d.A. art. 46)



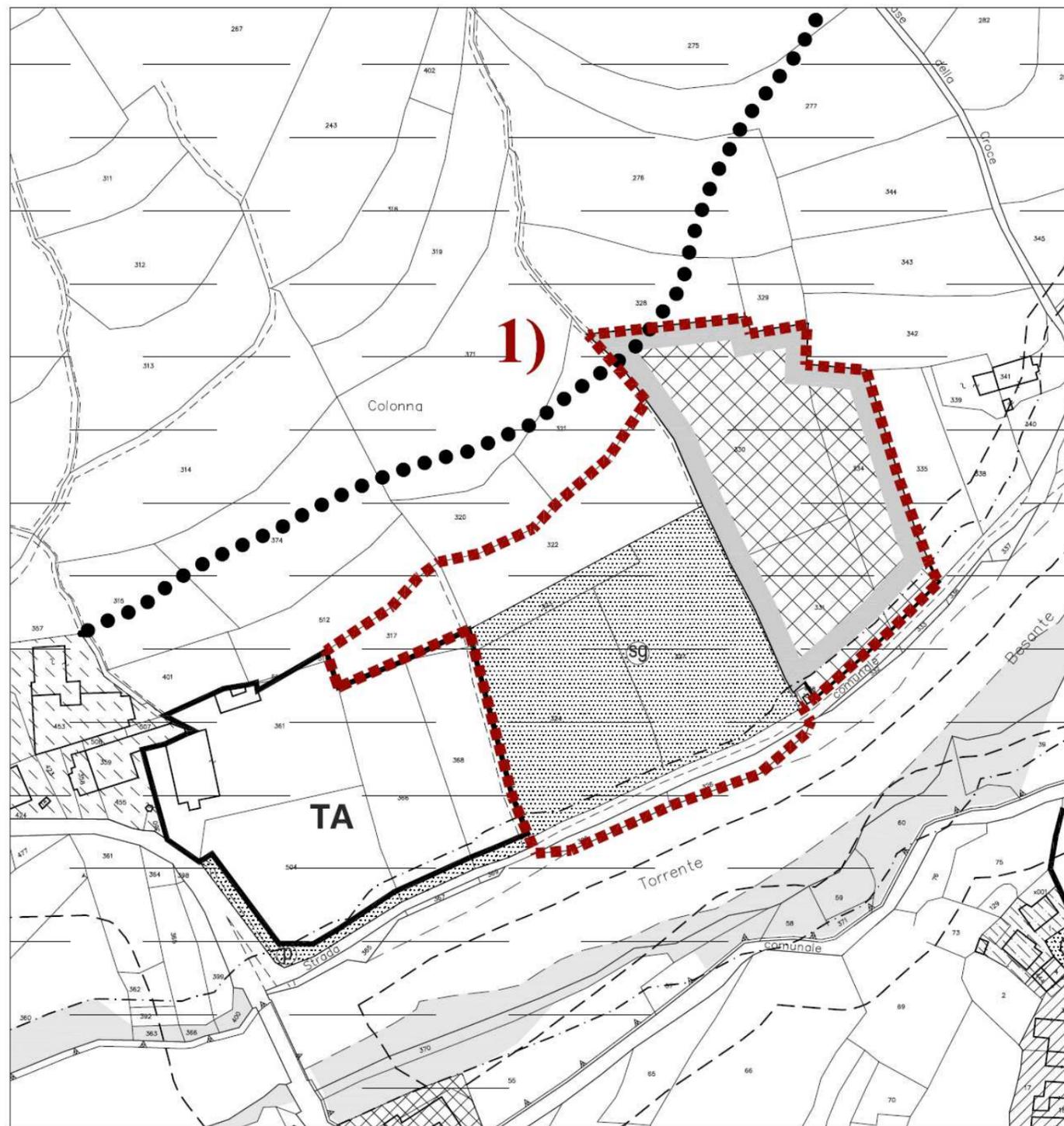
AREE PER IMPIANTI SPORTIVI INVERNALI  
(N.d.A. art. 52)



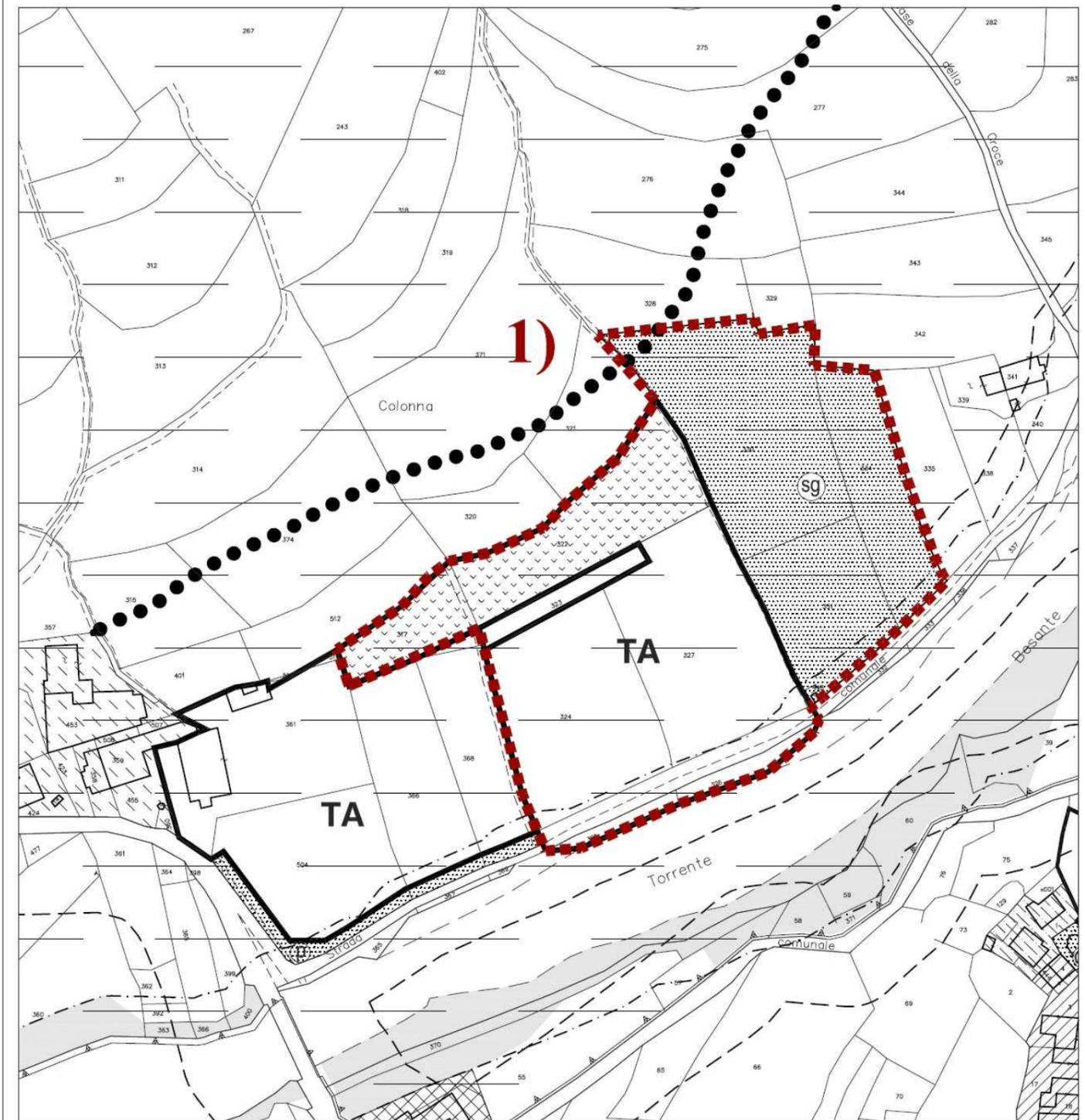
SIMBOLOGIA INTRODOTTA DALLA VARIANTE PARZIALE N. 2/2021

- 1) Riorganizzazione di alcune aree edificabili in Località Pertuso di Cantalupo Ligure; le modifiche sono effettuate come segue:**
- 1a) soppressione dell'area ineditata D1 di mq 9020, valore che corregge, altresì, un precedente errore materiale che dichiarava nel Quadro sinottico l'Area D1 di Pertuso pari a mq 12.000;**
  - 1b) trasferimento della superficie di mq 9.000 di area classificata "Area per attrezzature e servizi di interesse generale" (Sg), contigua all'area di cui al precedente punto 1a) a sostituzione dell'area D1 sopra citata di mq 9.020;**
  - 1c) individuazione di una nuova area TA di mq 8.960 comprendente i mappali 324, 327, 325, 326 del Fg. n.6e una porzione di territorio agricolo contiguo alla stessa TA essa, di superficie pari a mq 3.885 (map. 322 e map. 17p del Fg. n.6) che è individuato a "Verde privato". L'area TA in argomento è normata dall'Art.45 delle NTA del PRGI e sarà assoggettata a PEC preventivo.**

**MODIFICA 1)**  
**scala 1:2000**



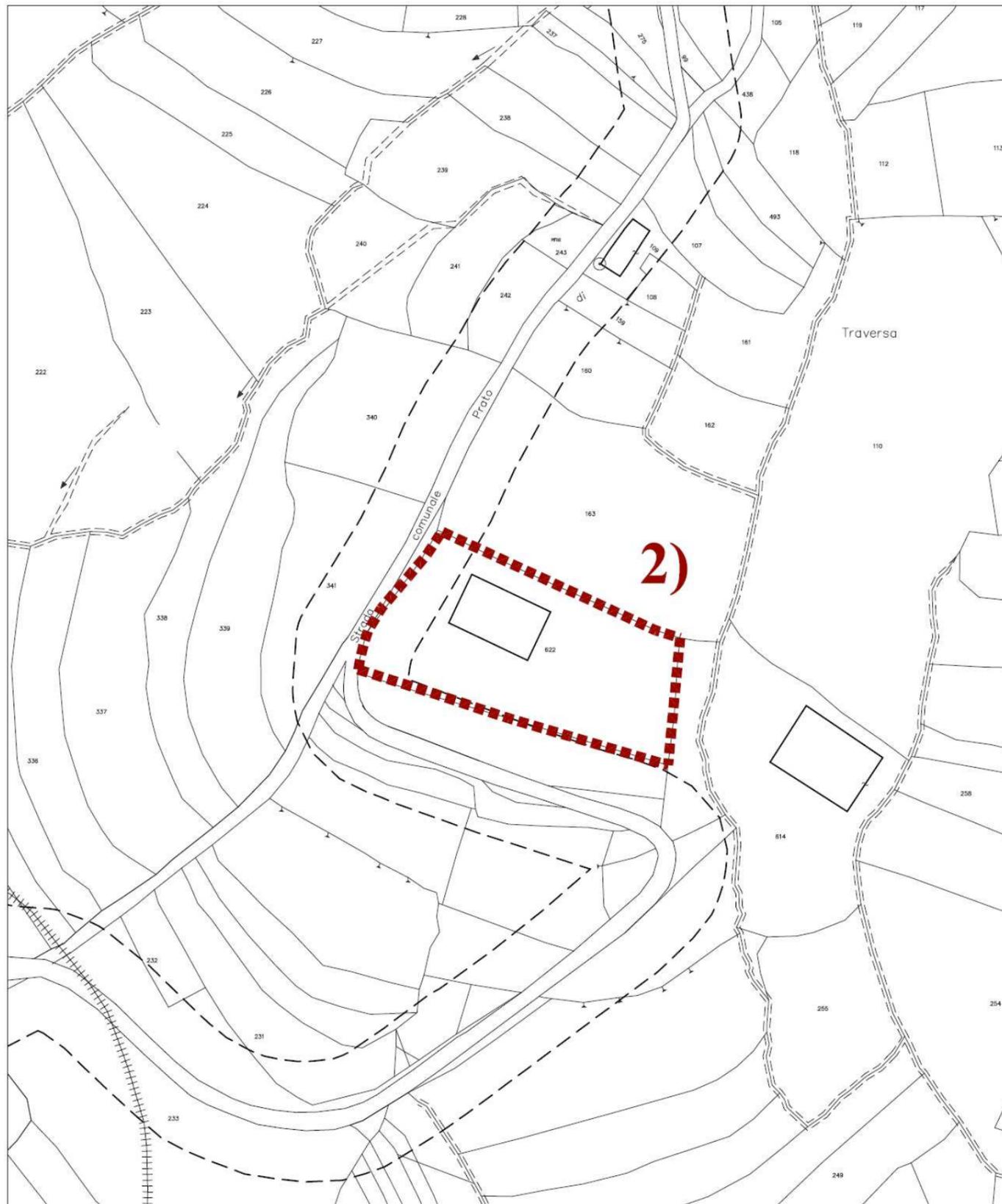
**ESTRATTO PRGI VIGENTE**



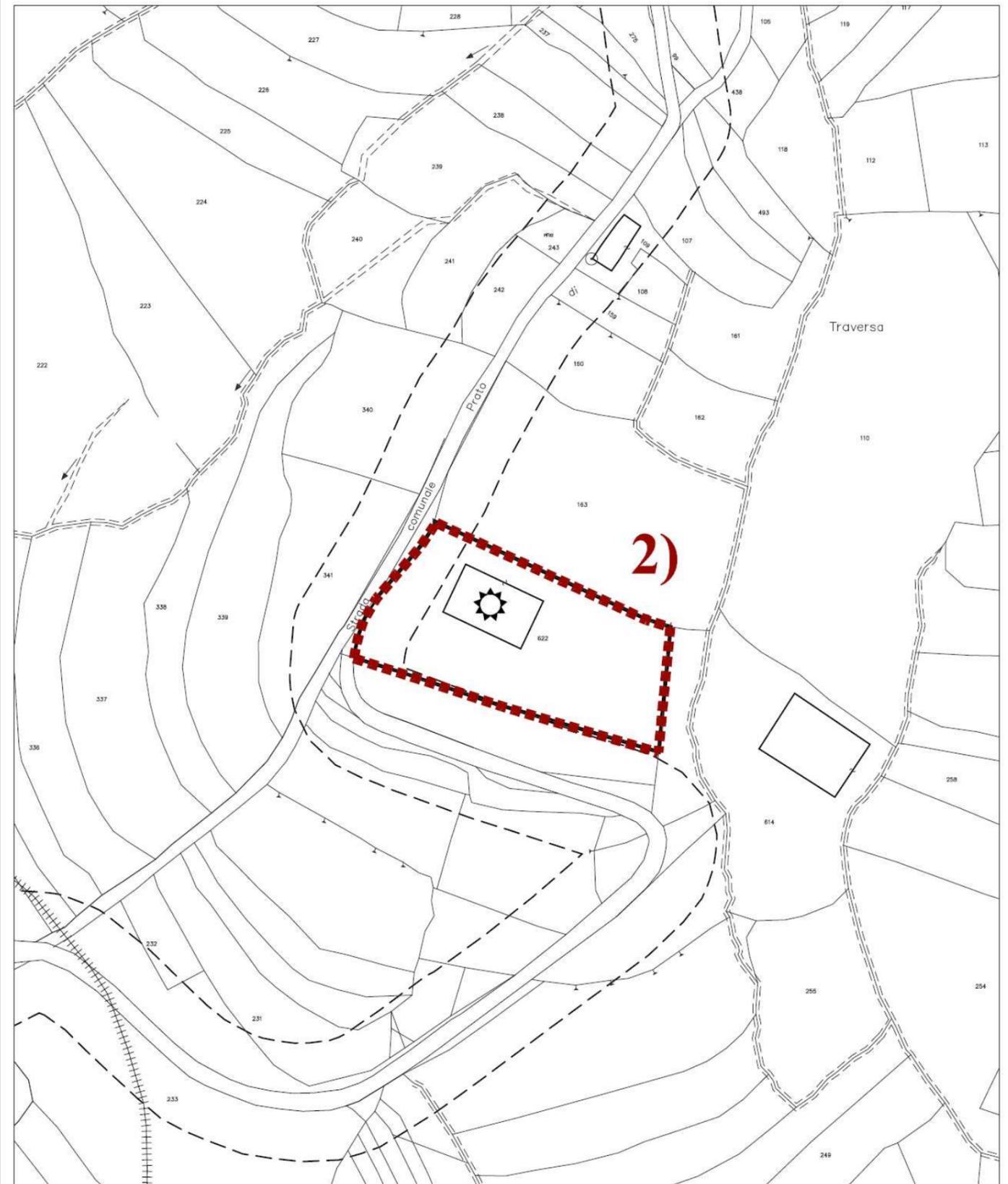
**ESTRATTO VARIANTE PARZIALE N. 2/2021 AL PRGI**

2) Riutilizzo del patrimonio edilizio esistente per strutture di carattere sociale o assistenziale pubbliche o private ai sensi dell'Art.41 delle NTA del PRGI vigente. Individuazione univoca tramite la simbologia grafica "☼" di un edificio destinato a servizi socio-assistenziali privati ubicato in Località Prato (Via Prato).

**MODIFICA 2)**  
**scala 1:2000**



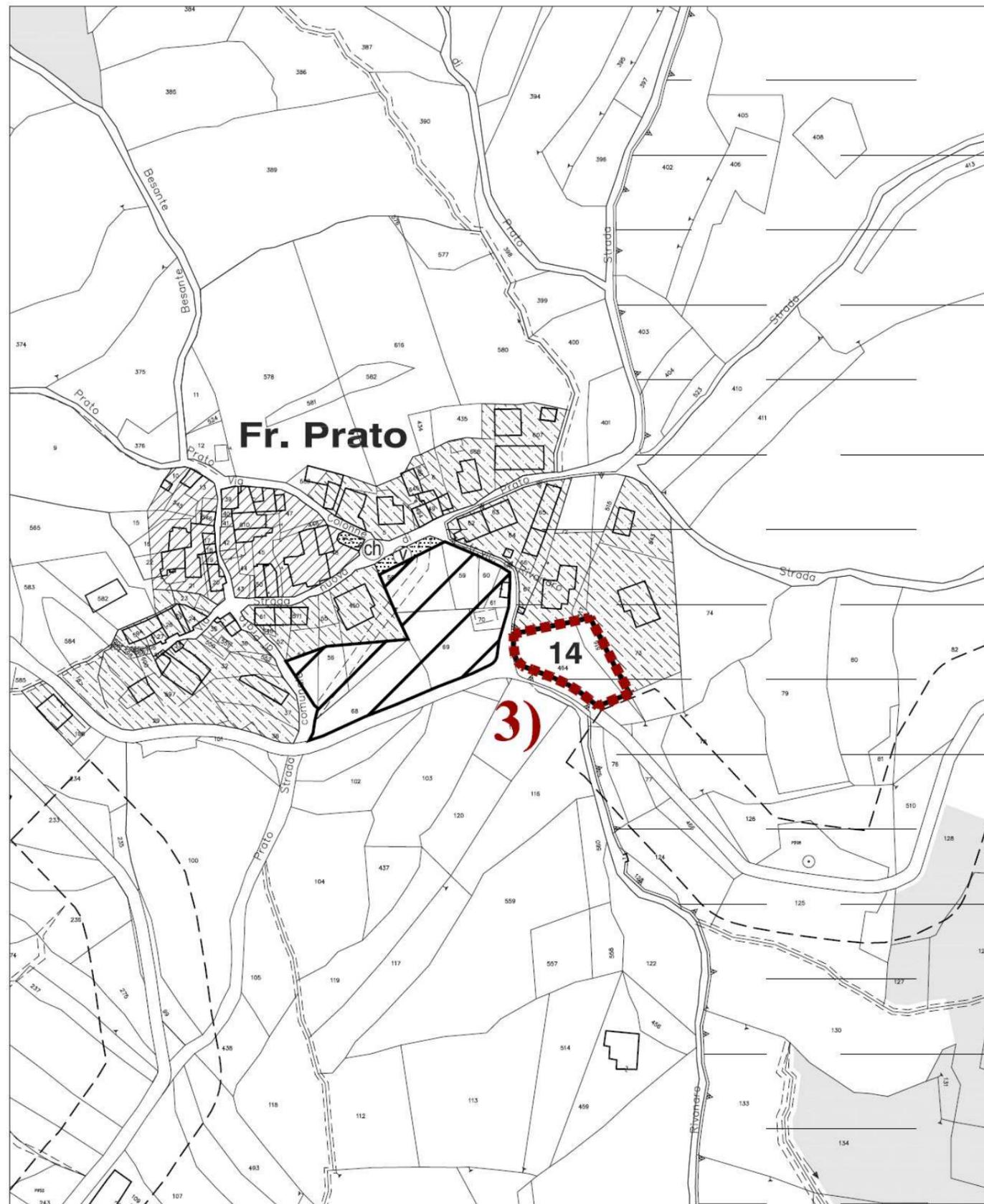
**ESTRATTO PRGI VIGENTE**



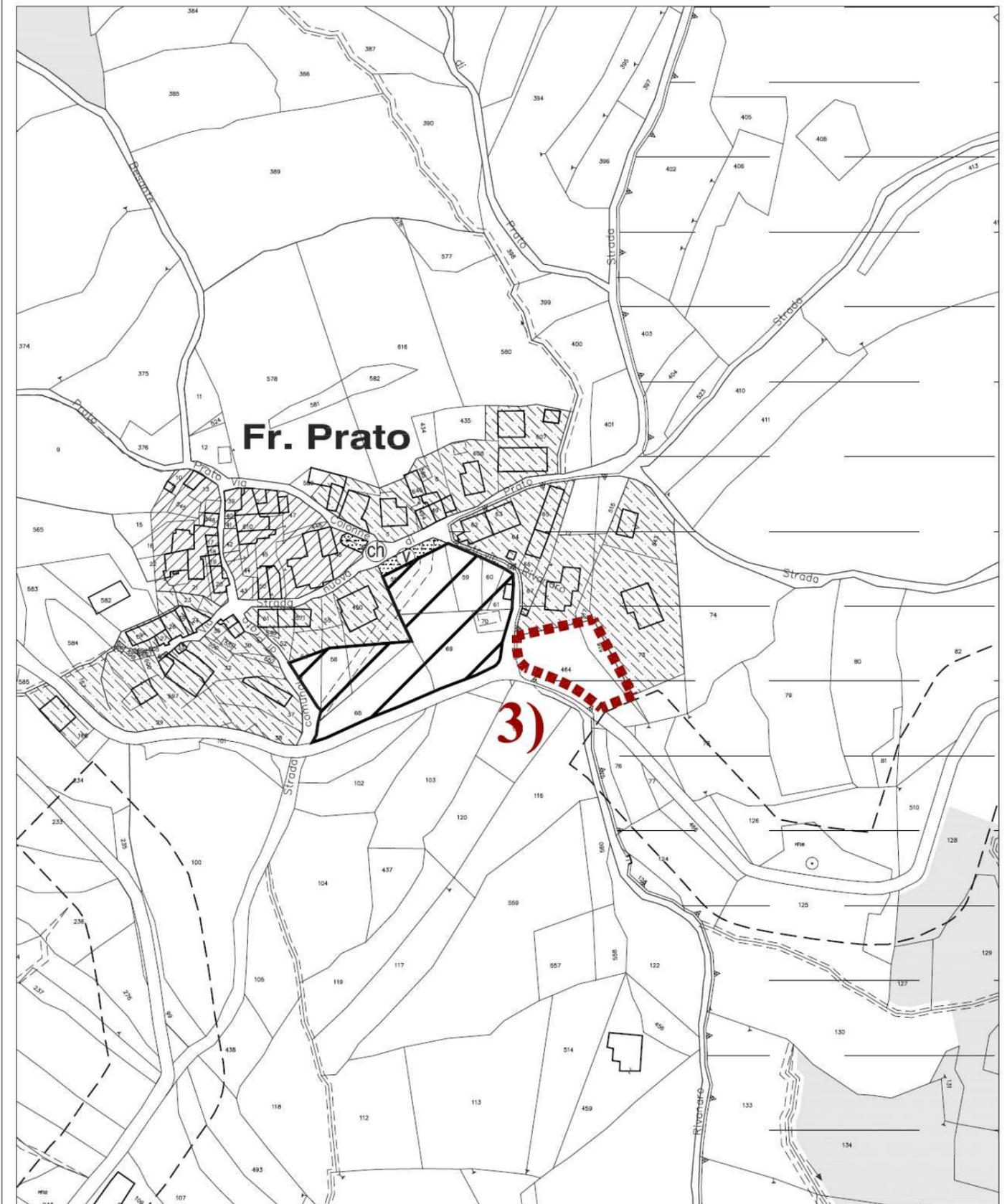
**ESTRATTO VARIANTE PARZIALE N. 2/2021 AL PRGI**

3) Eliminazione dell'area residenziale ineditificata ubicata in Loc. Prato ed individuata con il n.14 con restituzione della stessa alla originaria destinazione agricola.

**MODIFICA 3)**  
scala 1:2000



**ESTRATTO PRGI VIGENTE**



**ESTRATTO VARIANTE PARZIALE N. 2/2021 AL PRGI**

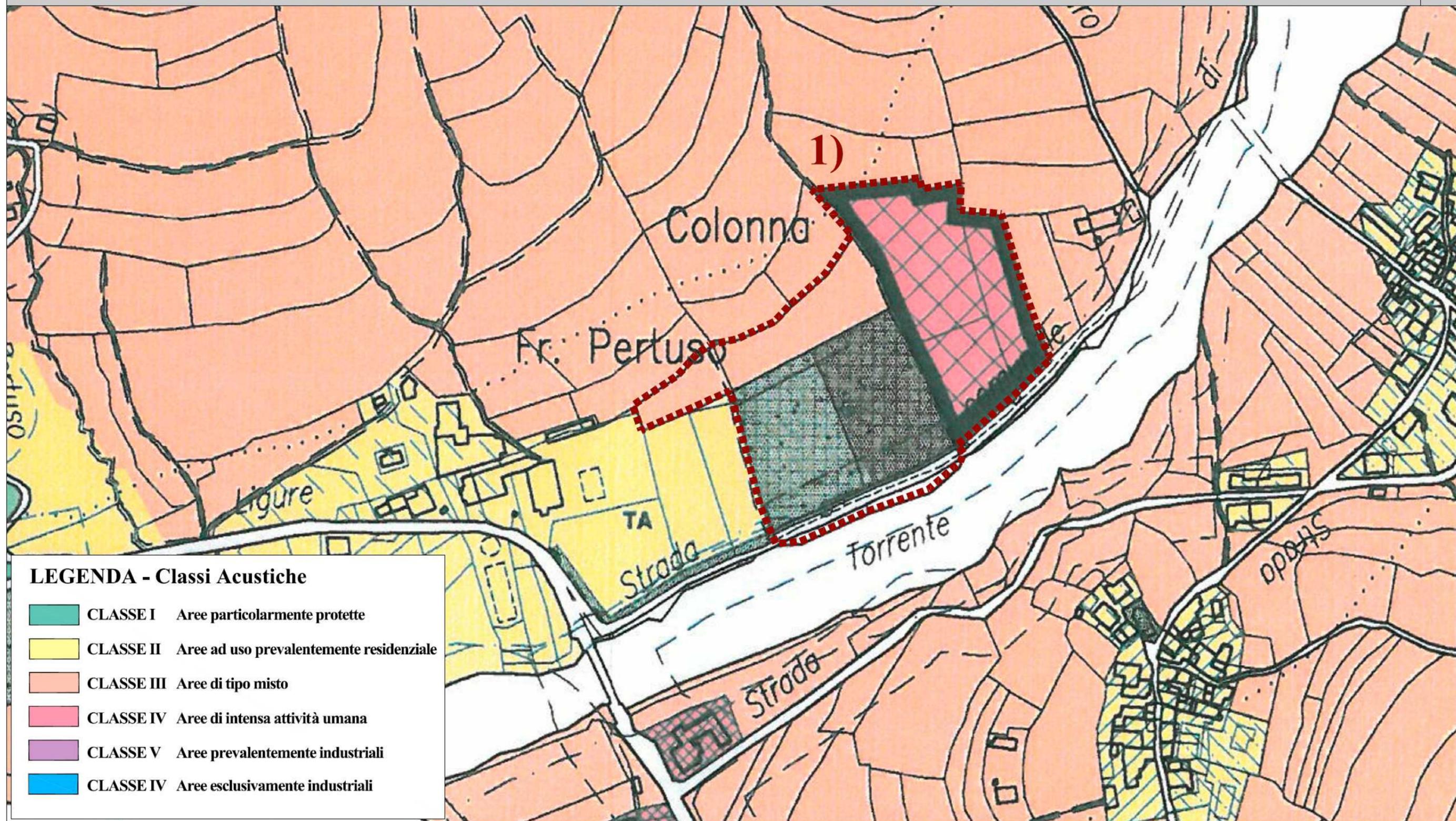
## ***ALLEGATO 2***

*stralcio planimetrico della fase IV della zonizzazione acustica approvata  
con DCC n. 05 del 30/03/2006*

---

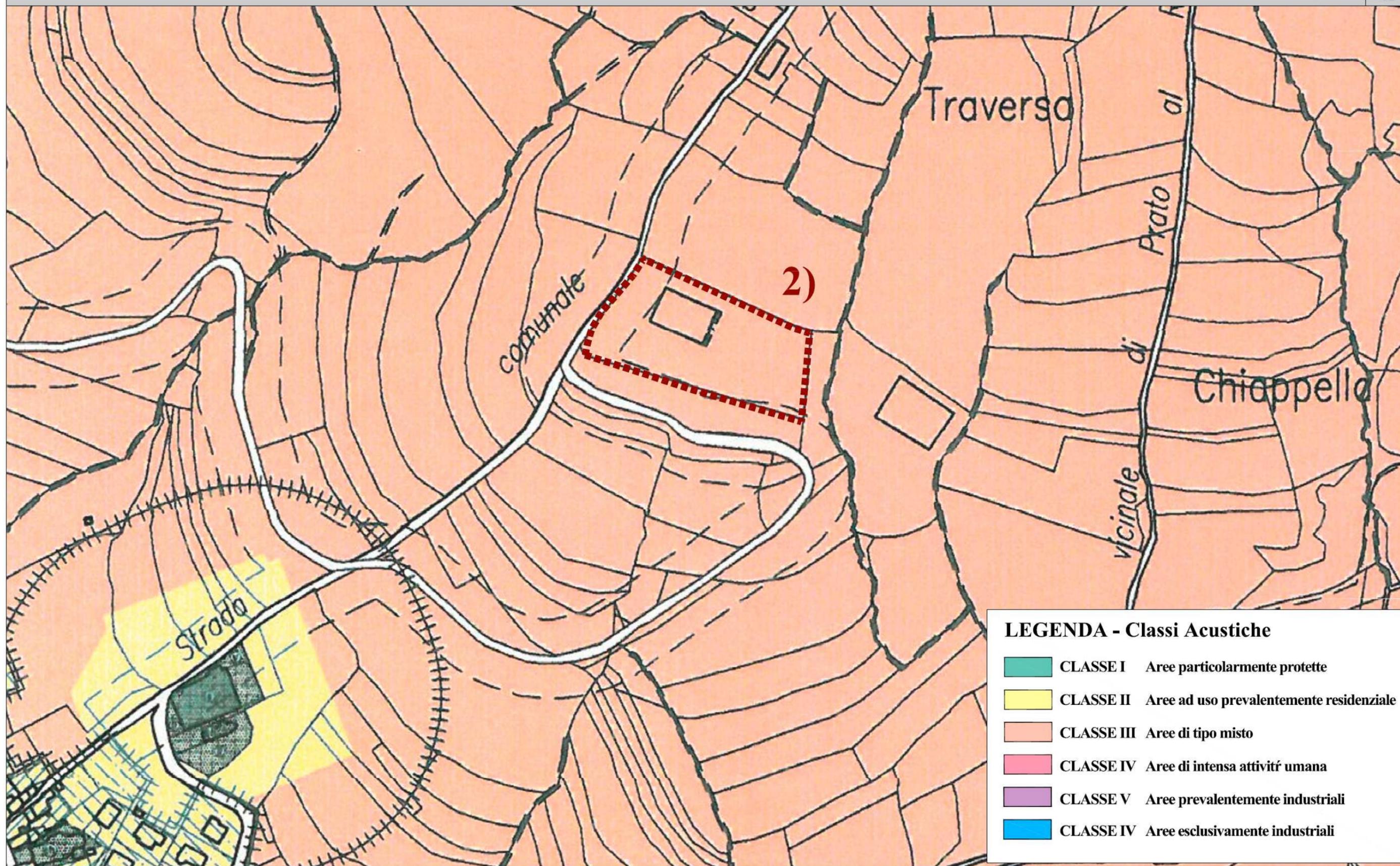
- 1) Riorganizzazione di alcune aree edificabili in Località Pertuso di Cantalupo Ligure; le modifiche sono effettuate come segue:
- 1a) soppressione dell'area inedificata D1 di mq 9020, valore che corregge, altresì, un precedente errore materiale che dichiarava nel Quadro sinottico l'Area D1 di Pertuso pari a mq 12.000;
  - 1b) trasferimento della superficie di mq 9.000 di area classificata "Area per attrezzature e servizi di interesse generale" (Sg), contigua all'area di cui al precedente punto 1a) a sostituzione dell'area D1 sopra citata di mq 9.020;
  - 1c) individuazione di una nuova area TA di mq 8.960 comprendente i mappali 324, 327, 325, 326 del Fg. n.6 e una porzione di territorio agricolo contiguo alla stessa TA essa, di superficie pari a mq 3.885 (map. 322 e map. 17p del Fg. n.6) che è individuato a "Verde privato". L'area TA in argomento è normata dall'Art.45 delle NTA del PRGI e sarà assoggettata a PEC preventivo.

SCALA 1:2000



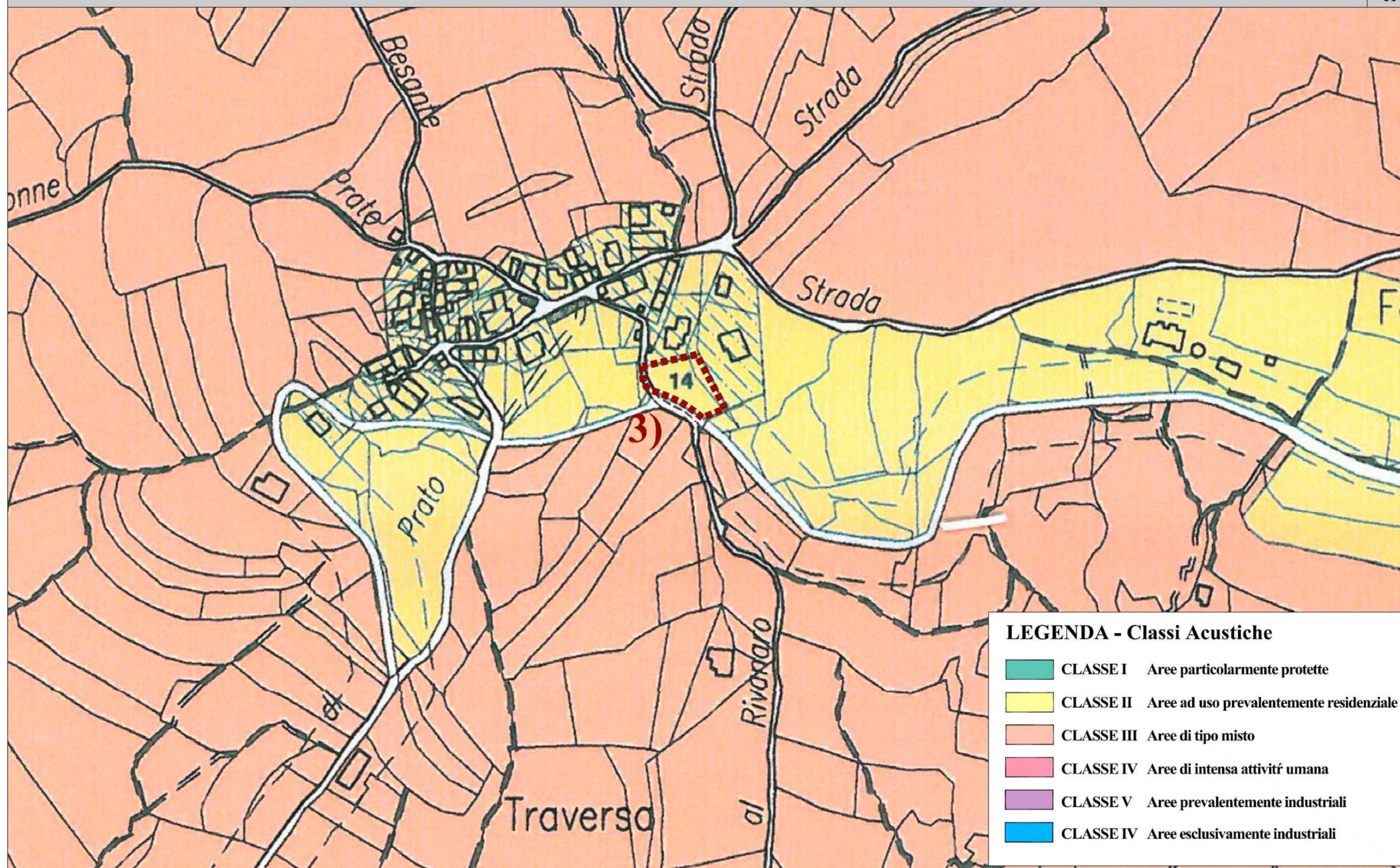
2) Riuso del patrimonio edilizio esistente per strutture di carattere sociale o assistenziale pubbliche o private ai sensi dell'Art.41 delle NTA del PRGI vigente. Individuazione univoca tramite la simbologia grafica "⊙" di un edificio destinato a servizi socio-assistenziali privati ubicato in Località Prato (Via Prato).

SCALA 1:2000



3) Eliminazione dell'area residenziale ineditificata ubicata in Loc. Prato ed individuata con il n.14 con restituzione della stessa alla originaria destinazione agricola.

SCALA 1:2000



## ***ALLEGATO 3***

*Estratti del Piano Territoriale Provinciale (PTP) relativi al Comune di Cantalupo Ligure (196 NO)*

---



# PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE

Tavola n. 1 "Governo del territorio - Vincoli e tutele"

Approvato con Delibera del Consiglio Regionale  
n. 223-5714 del 19/02/2002



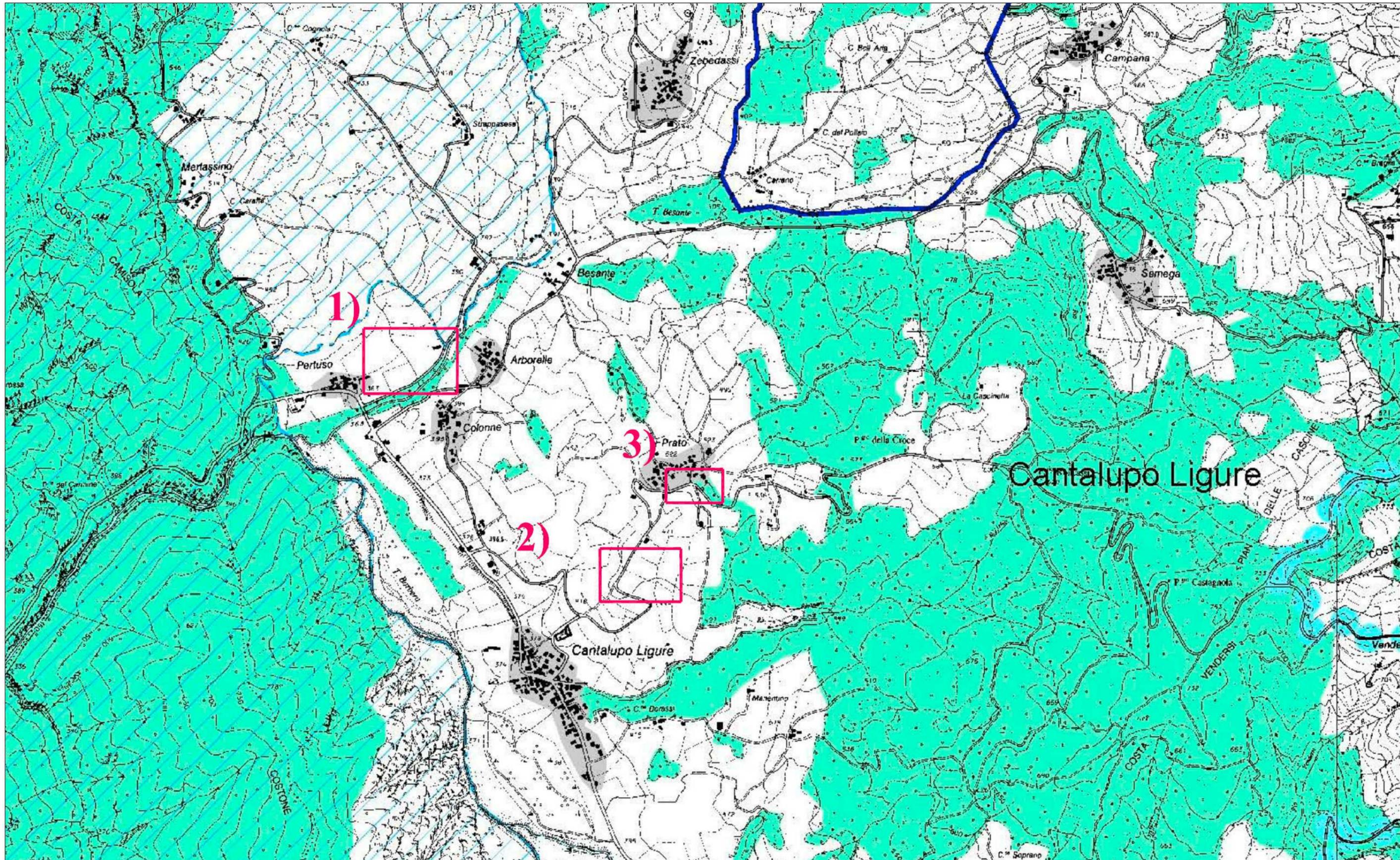
Provincia di Alessandria

Assessorato alla pianificazione territoriale

## LEGENDA

DESCRIZIONE	RIFERIMENTO ALLE N. d. A.	SIMBOLO
<i>Titolo I - Disposizioni generali e finalità</i>		
Ambiti a vocazione omogenea	Art. 8	
<i>Titolo II - I vincoli, le tutele e i caratteri di identificazione del paesaggio</i>		
<i>Parte I - I vincoli storico-artistici, paesistici e ambientali</i>		
Aree vincolate ex lege 1497/39	Art. 10	
Aree vincolate ex lege 431/85	Art. 11	
- Zone appenniniche sopra i 1200 mt s.l.m.		
Zone di interesse archeologico	Art. 11.1	
- aree vincolate ex lege 1089/39		
- aree a rischio archeologico		
- aree di interesse archeologico		
Strumenti urbanistici sovraordinati	Art. 12	
Piano stralcio delle fasce fluviali:		
- 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 fascia B e fascia C		
Progetto Territoriale Operativo del Po		

DESCRIZIONE	RIFERIMENTO ALLE N. d. A.	SIMBOLO
<i>Parte II - L'ambiente</i>		
Aree di approfondimento paesistico di competenza regionale	Art. 14.1	 PTRA
Aree di approfondimento paesistico di competenza provinciale	Art. 14.2	 PTPA, JPPP...
Aree protette esistenti	Art. 15.1	
Biotopi	Art. 15.2	
Aree di salvaguardia finalizzate all'istituzione di nuove aree protette	Art. 15.3	
Aree ambientalmente critiche di competenza regionale	Art. 16.1	
Aree a scarsa compatibilità ambientale di competenza provinciale	Art. 16.2	
Rete dei corsi d'acqua	Art. 17.1	
Invasi artificiali	Art. 17.2	
<i>Titolo III - I sistemi Territoriali</i>		
<i>Parte I - Il sistema dei suoli agricoli</i>		
Aree boscate	Art. 21.1	
Aree colturali di forte dominanza paesistica	Art. 21.2	
Suoli ad eccellente produttività	Art. 21.3	
Suoli a buona produttività	Art. 21.4	
Aree interstiziali a)	Art. 21.5	
Aree interstiziali b)	Art. 21.5	
<i>Parte II - Sistema insediativo</i>		
Territorio urbanizzato	Art. 22	





# PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE

## Tavola n. 2 "Compatibilità geo-ambientale"



Provincia di Alessandria  
Assessorato alla pianificazione territoriale

### LEGENDA

#### VARIANTE

	1C1+3C30	Area terrazzate di collina
	1C3+3C33	Area terrazzate di pianura (terrazzi inferiori) con soggiacenza maggiore di 10 m.
	1C4+3C31	Area terrazzate di pianura (terrazzi superiori)
	1C5+3C31	Bordi stabili delle aree terrazzate di pianura (terrazzi superiori)
	1C6+3C32	Pianure di fondovalle comprese all'interno delle aree terrazzate
	1C6	Versante poco dissestato

#### INVARIANTE CONDIZIONATA

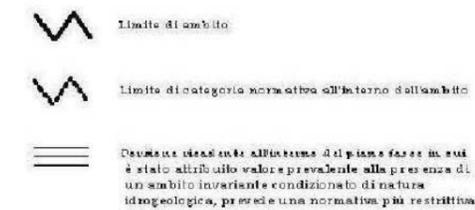
	1B10+2B21+3C30	Bordi stabili delle aree terrazzate di collina - Fascia B (Piano Fasce)
	1B10+3C30	Bordi stabili delle aree terrazzate di collina
	1B11+2B21+3B36	Bordi stabili delle aree terrazzate dei grandi fondovalle - Fascia B (Piano Fasce)
	1B11+3B36	Bordi stabili delle aree terrazzate dei grandi fondovalle (terrazzi superiori)
	1B12+3C31	Bordi stabili delle aree terrazzate di pianura (terrazzi superiori)
	1B13+3B34	Conoidi di montagna
	1B14	Versante molto dissestato
	1C2+2B21+3B36	Area terrazzate dei grandi fondovalle - Fascia B (Piano Fasce)
	1C2+2B22+3B36	Area terrazzate dei grandi fondovalle - Fascia C (Piano Fasce)
	1C2+3B36	Area terrazzate dei grandi fondovalle
	1C3+2B21+3B37	Area terrazzate di pianura (terrazzi inferiori) con soggiacenza compresa tra 5 e 10 metri, con presenza di orizzonte superficiale argilloso avente spessore superiore a 3 m. - Fascia B (Piano Fasce)
	1C3+2B21+3C33	Area terrazzate di pianura (terrazzi inferiori) con soggiacenza maggiore di 10 m. - Fascia B (Piano Fasce)
	1C3+2B22+3B37	Area terrazzate di pianura (terrazzi inferiori) con soggiacenza compresa tra 5 e 10 metri, con presenza di orizzonte superficiale argilloso avente spessore superiore a 3 m. - Fascia C (Piano Fasce)
	1C3+2B22+3C33	Area terrazzate di pianura (terrazzi inferiori) con soggiacenza maggiore di 10 m. - Fascia C (Piano Fasce)
	1C3+3B37	Area terrazzate di pianura (terrazzi inferiori) con soggiacenza compresa tra 5 e 10 metri, con presenza di orizzonte superficiale argilloso avente spessore superiore a 3 m. - Fascia C (Piano Fasce)
	1C4+2B23+3C31	Area terrazzate di pianura (terrazzi superiori) - Fascia C (Piano Fasce)
	1C4+2B23+3C31	Area terrazzate di pianura (terrazzi inferiori) inondabili per eventi di piena con tempi di ritorno superiori a 50 anni (Regione Piemonte)
	1C6+2B21+3B35	Pianure di fondovalle - Fascia B (Piano Fasce)
	1C6+2B22+3B35	Pianure di fondovalle - Fascia C (Piano Fasce)
	1C6+2B23+3B35	Pianure di fondovalle inondabili per eventi di piena con tempi di ritorno superiori a 50 anni (Regione Piemonte)
	1C6+3B35	Pianure di fondovalle
	1C7+2B21+3B34	Conoidi di fondovalle - Fascia B (Piano Fasce)
	1C7+3B34	Conoidi di fondovalle

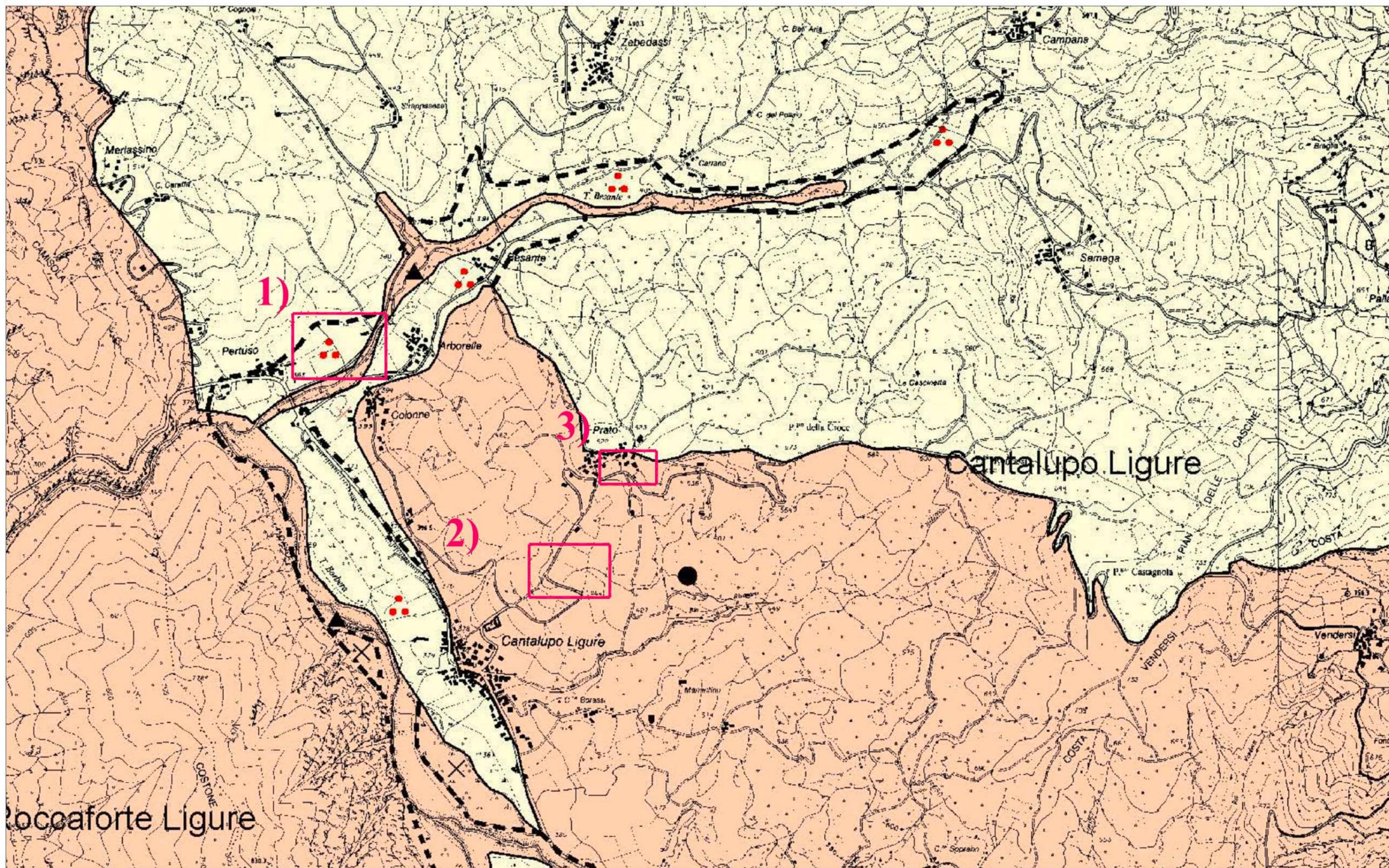
#### INVARIANTE

	1A15+2A26+3A38	Area della pianura alluvionale attuale - Fascia A (Piano Fasce)
	1A15+2A27+3A38	Area della pianura alluvionale attuale inondabili per eventi di piena con tempi di ritorno compresi tra 3 e 5 anni (Regione Piemonte)
	1A15+2A28+3A38	Area della pianura alluvionale attuale inondabili per eventi di piena con tempi di ritorno compresi tra 25 e 50 anni (Regione Piemonte)
	1A15+2B21+3A38	Area della pianura alluvionale attuale - Fascia B (Piano Fasce)
	1A15+2B22+3A38	Area della pianura alluvionale attuale - Fascia C (Piano Fasce)

	1A16+2A26+3A38	Area della pianura alluvionale recente interna agli argini - Fascia A (Piano Fasce)
	1A16+2A27+3A38	Area della pianura alluvionale recente interna agli argini inondabili per eventi di piena con tempi di ritorno compresi tra 3 e 5 anni (Regione Piemonte)
	1A16+2A29+3A38	Area della pianura alluvionale recente interna agli argini (Torrente Scrivia)
	1A16+2B21+3A38	Area della pianura alluvionale recente interna agli argini - Fascia B (Piano Fasce)
	1A16+3A38	Area della pianura alluvionale recente interna agli argini
	1A17+2A26+3A38	Area della pianura alluvionale recente non protetta (criteri geomorfologici) - Fascia A (Piano Fasce)
	1A17+2A27+3A38	Area della pianura alluvionale recente non protetta (criteri geomorfologici) inondabili per eventi di piena con tempi di ritorno compresi tra 3 e 5 anni (Regione Piemonte)
	1A17+2A28+3A38	Area della pianura alluvionale recente non protetta (criteri geomorfologici) inondabili per eventi di piena con tempi di ritorno compresi tra 25 e 50 anni (Regione Piemonte)
	1A17+2A29+3A38	Area della pianura alluvionale recente non protetta (criteri geomorfologici) - Fascia B (Piano Fasce)
	1A17+2B21+3A38	Area della pianura alluvionale recente non protetta (criteri geomorfologici) - Fascia C (Piano Fasce)
	1A17+2B22+3A38	Area della pianura alluvionale recente non protetta (criteri geomorfologici) - Fascia C (Piano Fasce)
	1A17+2B23+3A38	Area della pianura alluvionale recente non protetta (criteri geomorfologici) inondabili per eventi di piena con tempi di ritorno superiori a 50 anni (Regione Piemonte)
	1A17+3A38	Area della pianura alluvionale recente non protetta (criteri geomorfologici)
	1A18+3C30	Bordi instabili delle aree terrazzate di collina
	1A18+3B36	Bordi instabili delle aree terrazzate dei grandi fondovalle
	1A20	Versante molto dissestato
	1B9+2A26+3A38	Area della pianura alluvionale recente esterna agli argini - Fascia A (Piano Fasce)
	1B9+2A27+3A38	Area della pianura alluvionale recente esterna agli argini inondabili per eventi di piena con tempi di ritorno compresi tra 3 e 5 anni (Regione Piemonte)
	1B9+2A28+3A38	Area della pianura alluvionale recente esterna agli argini inondabili per eventi di piena con tempi di ritorno compresi tra 25 e 50 anni (Regione Piemonte)
	1B9+2A29+3A38	Area della pianura alluvionale recente esterna agli argini (Torrente Scrivia)
	1B9+2B21+3A38	Area della pianura alluvionale recente esterna agli argini - Fascia B (Piano Fasce)
	1B9+2B22+3A38	Area della pianura alluvionale recente esterna agli argini - Fascia C (Piano Fasce)
	1B9+3A38	Area della pianura alluvionale recente esterna agli argini
	1B10+2A28+3C30	Bordi stabili delle aree terrazzate di collina inondabili per eventi di piena con tempi di ritorno compresi tra 20 e 50 anni (Regione Piemonte)
	1B11+2A28+3B36	Bordi stabili delle aree terrazzate dei grandi fondovalle inondabili per eventi di piena con tempi di ritorno compresi tra 25 e 50 anni (Regione Piemonte)
	1B13+2A28+3B34	Conoidi di montagna inondabili per eventi di piena con tempi di ritorno compresi tra 25 e 50 anni (Regione Piemonte)
	1C2+2A26+3B36	Area terrazzate dei grandi fondovalle - Fascia A (Piano Fasce)
	1C2+2A28+3B36	Area terrazzate dei grandi fondovalle inondabili per eventi di piena con tempi di ritorno compresi tra 25 e 50 anni (Regione Piemonte)
	1C3+2A26+3A38	Area terrazzate di pianura (terrazzi inferiori) con soggiacenza inferiore a 5 m. - Fascia A (Piano Fasce)
	1C3+2A26+3A40	Area terrazzate di pianura (terrazzi inferiori) con soggiacenza compresa tra 5 e 10 metri, senza argilla superficiale - Fascia A (Piano Fasce)
	1C3+2A26+3B37	Area terrazzate di pianura (terrazzi inferiori) con soggiacenza compresa tra 5 e 10 metri, con presenza di orizzonte superficiale argilloso avente spessore superiore a 3 metri - Fascia A (Piano Fasce)

	1C3+2A26+3C33	Area terrazzate di pianura (terrazzi inferiori) con soggiacenza maggiore di 10 m. - Fascia A (Piano Fasce)
	1C3+2A27+3A40	Area terrazzate di pianura (terrazzi inferiori) con soggiacenza compresa tra 5 e 10 metri, senza argilla superficiale, inondabili per eventi di piena con tempi di ritorno compresi tra 3 e 5 anni (Regione Piemonte)
	1C3+2A28+3A39	Area terrazzate di pianura (terrazzi inferiori) con soggiacenza inferiore a 5 metri, inondabili per eventi di piena con tempi di ritorno compresi tra 25 e 50 anni (Regione Piemonte)
	1C3+2A28+3A40	Area terrazzate di pianura (terrazzi inferiori) con soggiacenza compresa tra 5 e 10 metri, senza argilla superficiale, inondabili per eventi di piena con tempi di ritorno compresi tra 25 e 50 anni (Regione Piemonte)
	1C3+2A29+3B27	Area terrazzate di pianura (terrazzi inferiori) con soggiacenza compresa tra 5 e 10 metri, con presenza di orizzonte superficiale argilloso avente spessore superiore a 3 m, inondabili per eventi di piena con tempi di ritorno compresi tra 25 e 50 anni (Regione Piemonte)
	1C3+2A29+3C33	Area terrazzate di pianura (terrazzi inferiori) con soggiacenza superiore a 10 m, inondabili per eventi di piena con tempi di ritorno compresi tra 25 e 50 anni (Regione Piemonte)
	1C3+2A29+3A40	Area terrazzate di pianura (terrazzi inferiori) con soggiacenza compresa tra 5 e 10 metri, senza argilla superficiale (Torrente Scrivia)
	1C3+2A29+3A39	Area terrazzate di pianura (terrazzi inferiori) con soggiacenza inferiore a 5 m. (Torrente Scrivia)
	1C3+2B21+3A39	Area terrazzate di pianura (terrazzi inferiori) con soggiacenza inferiore a 5 m. - Fascia C (Piano Fasce)
	1C3+2B21+3A40	Area terrazzate di pianura (terrazzi inferiori) con soggiacenza compresa tra 5 e 10 m, senza argilla superficiale - Fascia B (Piano Fasce)
	1C3+2B22+3A39	Area terrazzate di pianura (terrazzi inferiori) con soggiacenza inferiore a 5 m. - Fascia C (Piano Fasce)
	1C3+2B22+3A40	Area terrazzate di pianura (terrazzi inferiori) con soggiacenza compresa tra 5 e 10 m, senza argilla superficiale - Fascia C (Piano Fasce)
	1C3+3A39	Area terrazzate di pianura (terrazzi inferiori) con soggiacenza inferiore a 5 metri
	1C3+3A40	Area terrazzate di pianura (terrazzi inferiori) con soggiacenza compresa tra 5 e 10 m, senza argilla superficiale
	1C6+2A28+3B35	Pianure di fondovalle - Fascia A (Piano Fasce)
	1C6+2A28+3B35	Pianure di fondovalle inondabili per eventi di piena con tempi di ritorno compresi tra 25 e 50 anni (Regione Piemonte)
	1C7+2A26+3B34	Conoidi di fondovalle - Fascia A (Piano Fasce)
	1C7+2A26+3B34	Conoidi di fondovalle inondabili per eventi di piena con tempi di ritorno compresi tra 25 e 50 anni (Regione Piemonte)







Provincia di Alessandria  
Assessorato alle pianificazioni territoriali

# PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE

Tavola n. 3 "Governo del territorio - Indirizzi di sviluppo"

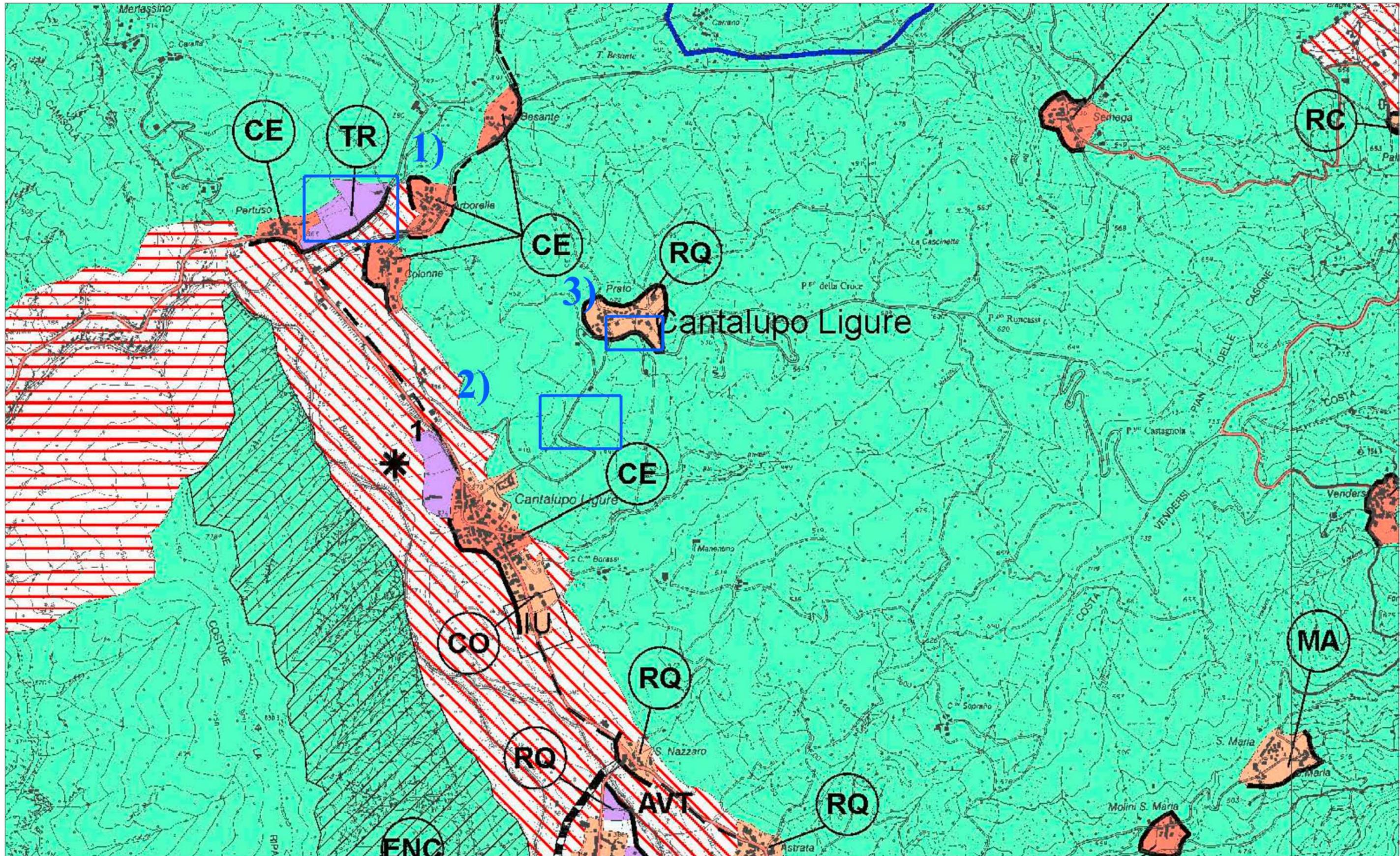
## LEGENDA

Approvato con Delibera del Consiglio Regionale  
n. 223-5714 del 19/02/2002



DESCRIZIONE	RIFERIMENTO ALLE N.d.A.	SIMBOLO
<b>TITOLO I - Disposizioni generali e finalità del piano</b>		
Ambiti a vocazione omogenea	Art. 8	
Ambiti assoggettati a progettazione ambientale di dettaglio:	Art. 7 comma 7 e schede normative allegato A delle N.d.A.	
- relativo al sottosistema della residenza		
- relativo al sottosistema delle attività		
- relativo a più sottosistemi		
* Aree soggette a specifiche di scheda normativa	Vedi schede normative allegato A alle N.d.A.	
<b>TITOLO II - I vincoli, le tutele e i caratteri di identificazione del paesaggio</b>		
<b>Parte IV - I caratteri e gli elementi di identificazione del paesaggio</b>		
Paesaggi naturali:	Art. 10.1	
- appenninico		
- collinare		
- di pianura e fondovalle		
Elementi naturali caratterizzanti il paesaggio	Art. 10.2	
Architetture e Manufatti oggetto di tutela visiva	Art. 10.3	
Elementi del costruito caratterizzanti il paesaggio	Art. 10.4	
Percorsi panoramici	Art. 10.5	
Margine della configurazione urbana	Art. 20.1	
Ingressi urbani	Art. 20.2	
<b>TITOLO III - I sistemi territoriali</b>		
<b>Parte II - Il sistema insediativo</b>		
Sottosistema della residenza	Art. 23	
Aree normative:		
- aree di conservazione	Art. 23 comma 5	
- aree di mantenimento	Art. 23 comma 11	
- aree di riqualificazione	Art. 23 comma 14	
- aree di completamento	Art. 23 comma 18	
- aree di ricomposizione	Art. 23 comma 21	
- aree di trasformazione	Art. 23 comma 25	
- aree di rilocalizzazione	Art. 23 comma 28	
Sottosistema delle attività	Art. 24	
Aree normative:		
- aree di mantenimento di tipo a)	Art. 24 comma 4	
- aree di mantenimento di tipo b)	Art. 24 comma 4	
- aree di riqualificazione	Art. 24 comma 8	
- aree di completamento	Art. 24 comma 12	
- aree di riqualificazione ambientale	Art. 24 comma 16	
- aree di trasformazione	Art. 24 comma 20	
- aree di rilocalizzazione	Art. 24 comma 23	

DESCRIZIONE	RIFERIMENTO ALLE N.d.A.	SIMBOLO
<b>Parte III - Sistemi funzionali</b>		
Art. 25		
Sottosistema dei servizi di area vasta	Art. 26	
Aree normative:		
- aree per attrezzature sanitarie sovraprovinciale di rilievo		
- aree per istruzione di livello superiore		
- aree per attrezzature sportive di rilevanza territoriale		
- parchi di rilevanza territoriale		
- impianti tecnologici		
- centro congressi e fiere		
Sottosistema dei servizi ambientali:	Art. 27	
- discariche controllate per rifiuti solidi urbani		
- discariche controllate per rifiuti speciali		
- impianti e piattaforme di trattamento rifiuti		
- impianti di trattamento delle acque reflue		
Sottosistema dei servizi per la protezione civile:	Art. 28	
- aree di ammassamento		
Sottosistema della grande distribuzione	Art. 29	
Sottosistema del loisir:	Art. 30	
- locali di pubblico spettacolo localizzati al di fuori dei centri abitati		
- aree per piscine e parchi giochi		
- impianti di golf		
- impianti per sport motoristici		
- avio superfici		
<b>Parte IV - Il sistema infrastrutturale</b>		
Art. 31		
Sottosistema delle infrastrutture ferroviarie	Art. 32	
Reti ferroviarie:	Art. 32.1 e schede normative allegato A delle N.d.A.	
- tronchi esistenti da potenziare		
Scalo merci	Art. 32.2	
Centri intermodali:	Art. 32.3	
- centro intermodale di I livello		
- centro intermodale di II livello		
- centro intermodale di nuovo impianto		
Aree attrezzate con possibilità di interscambio ferroviario-stradale	Art. 32.4	
Aree di salvaguardia per nuove infrastrutture ferroviarie	Art. 32.5	
Terzo valico ferroviario	Art. 32.6	
Sottosistema delle infrastrutture stradali	Art. 33	
Aree di salvaguardia per nuove infrastrutture stradali di rilevanza provinciale	Art. 33.1	
Aree di salvaguardia per nuove infrastrutture stradali di rilevanza locale	Art. 33.2	
Infrastrutture stradali da potenziare	Art. 33.3	
Caselli autostradali:	Art. 33.4	
- nuovi caselli autostradali		
- caselli autostradali esistenti da rilocalizzare		
Sottosistema delle infrastrutture aeroportuali	Art. 34	
<b>TITOLO IV - La valorizzazione turistica del territorio</b>		
Ambiti di valorizzazione turistica	Art. 38	
Luoghi con statuto speciale	Art. 39	



## ***ALLEGATO 4***

*Tavola schematica delle urbanizzazioni primarie esistenti nell'ambito oggetto di Variante*

---

## STRALCIO DELLO SCHEMA DELLO SVILUPPO DELLA RETE FOGNARIA COMUNALE in scala 1:2000

### 1) Riorganizzazione di alcune aree edificabili in Località Pertuso di Cantalupo Ligure:

1a) soppressione dell'area ineditata D1

1b) trasferimento della superficie di area classificata come Sg, a sostituzione dell'area D1 sopra citata di mq 9.020;

1c) individuazione di una nuova area TA assoggettata a PEC in cui si individua anche una nuova area a "Verde privato".

### 2) Riuso del patrimonio edilizio esistente per strutture di carattere sociale o assistenziale pubbliche o private ai sensi dell'Art.41 delle NTA del PRGI vigente. Individuazione univoca tramite la simbologia grafica "⊗" di un edificio destinato a servizi socio-assistenziali privati ubicato in Località Prato (Via Prato).

LEGENDA

-  Tubazione Ø 250 mm
-  Tubazione Ø 200 mm
-  Vecchia tubazione
-  Cunetta alla francese
-  Pozzetto esistente
-  Pozzetto sfioratore
-  Impianto di depurazione

