



Regione Piemonte



Provincia di Alessandria



## COMUNE DI STREVI

### Variante parziale al P.R.G.I.

ai sensi dell'art. 17 comma 5 L.R. n. 56/77 e s.m.i.

### *PRELIMINARE*

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA

adottata dal C.C. il \_\_\_\_\_ con deliberazione n. \_\_\_\_\_

approvata dal C.C. il \_\_\_\_\_ con deliberazione n. \_\_\_\_\_

**IL SEGRETARIO COMUNALE**

(dott. Casagrande Alessandro)

**Visto: IL SINDACO**

(Alessio Monti)

---

---

**IL TECNICO**

(arch. Giuseppe Papillo)

*G&F*

**IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

(geom. Paolo Guglieri)

**STUDIO DI URBANISTICA E ARCHITETTURA**

G. Papillo, architetto - F. Dottor, geometra  
Via Vinzaglio, 155 • 15121 Alessandria

---

---



## **1) INQUADRAMENTO TERRITORIALE**

Il Comune di Strevi dista a circa 30 chilometri da Alessandria.

Il territorio comunale si estende per una superficie di mq. 14.722.078 circa di carattere quasi interamente collinare.

Il nucleo principale è costituito da due borghi, Superiore e Inferiore, che formano il centro storico del paese e da alcune frazioni isolate. Gli insediamenti più recenti invece, si sono sviluppati sia a nord che a sud dell'abitato storico, lungo la ex S.S. 30 il cui tragitto spezza in due i borghi. Si tratta di complessi residenziali realizzati a cavallo tra gli anni '70 e '80 costituiti da fabbricati a più piani con aree verdi nei dintorni.

Il Comune è attraversato da un'importante corso d'acqua il fiume Bormida. L'altro corso d'acqua di importanza minore è il rio Crosio.

Il territorio comunale è attraversato e servito dalla strada statale Alessandria - Acqui Terme ed è dotato anche della linea ferroviaria che corre parallelamente alla stessa S.S. n. 30.

## **2) FINALITÀ**

La finalità principale di questa variante al PRG vigente del Comune di Strevi, riguarda principalmente l'adeguamento alle linee guida UNESCO "I paesaggi vitivinicoli del Piemonte: Langhe-Roero e Monferrato" DGR n. 26-2131 del 21/09/2015 Buffer zone n. 1. Il Comune di Strevi era già adeguato alle linee guida UNESCO in quanto inserito nella Core zone n. 5 (Moscato). Pertanto, lo S.U. prevede già norme di tutela del territorio interessato.

La nuova delimitazione differisce solo in alcune parti, rispetto a quella precedente.

Il riconoscimento UNESCO e la definitiva inclusione del sito nel patrimonio mondiale, ha reso opportuno aggiornare il livello della tutela oggi esistente sul

territorio comunale di Strevi, armonizzando la disciplina urbanistico-edilizio-paesaggistica con quella agricola. Con DGR n. 20-1442 del 18/05/2015 è stato adottato il Piano Paesaggistico Regionale, con in salvaguardia le prescrizioni di alcuni articoli tra cui il comma 6 dell'art. 33, relativo alla tutela del Sito Unesco, che rinvia ai contenuti di Linee Guida operative, predisposte dalla Giunta Regionale, come riferimento per gli strumenti urbanistici ed edilizi dei Comuni ricadenti nel sito e nella sua zona di protezione. Con D.G.R. n.26-2131 del 21/09/2015 la Regione Piemonte ha approvato le Linee Guida per l'adeguamento dei Piani Regolatori e dei Regolamenti Edilizi alle indicazioni di tutela per il Sito UNESCO.

Il Comune di Strevi ha correttamente attivato il Tavolo di Lavoro Preliminare che si è concluso con il contributo redatto dal Settore Copianificazione Urbanistica Area Sud-Est della Regione Piemonte, d'intesa con il Servizio Pianificazione Territoriale e Valorizzazione del Paesaggio della Provincia di Alessandria, il 24.05.2018.

Le modifiche, oggetto della presente variante parziale, riguardano sostanzialmente il recepimento delle risultanze degli studi emersi durante l'analisi paesaggistica di adeguamento UNESCO, che ha comportato anche lo stralcio di due porzioni di aree produttive in quanto ricadenti rispettivamente in area boscata e vigneto.

Nel contempo si è provveduto ad aggiornare e ad adeguare lo S.U. a seguito di esigenze emerse negli ultimi anni. Si tenga presente che alcune aree, attualmente edificabili, si trovano in zone impervie o inaccessibili o sono veri e propri giardini di pertinenza di fabbricati esistenti.

Lo scopo, comunque, è quello di rendere il PRG uno strumento aggiornato e adeguato, senza stravolgere gli obiettivi che hanno mosso la logica di previsione e di pianificazione del Piano stesso e senza modificare il disegno urbanistico originario.

Le modifiche introdotte con la presente variante, rientrano tra quelle che si configurano come variante parziale al P.R.G.C. ai sensi dell'art. 17 comma 5 della L.R. 56/77 e s.m.i. in quanto:

- Non modificano l'impianto strutturale del Piano Regolatore Comunale;
- Non modificano la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovra comunale;
- Non riducono, ne aumentano le aree per servizi per più di 0,5 mq per abitante;
- Non incrementano la capacità insediativa residenziale del P.R.G. vigente;
- Non incrementano le superfici territoriali per le attività produttive, direzionali, turistico-ricettive, commerciali in misura superiore al 6%;
- Non incidono sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modificano la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico;
- Non modificano ambiti e norme sottoposti a vincoli storici, culturali e paesaggistici.

### **3) CRONISTORIA VARIANTI PARZIALI art. 17 comma 5 (ex comma 7) L.R. 56/77 e s.m.i. APPROVATE**

Il PRGC vigente è stato approvato con Delibera C.C. n. 9 del 12/04/2011 con procedura ai sensi della L.R. 01/2007.

Successivamente, il PRGC non è stato modificato con varianti parziali ai sensi dell'art. 17 comma 5 (ex comma 7) L.R. 56/77 e s.m.i.

#### **4) COMPATIBILITA' DELLA VARIANTE PARZIALE CON I PIANI SOVRACOMUNALI**

Il quadro programmatico ha l'obiettivo di indicare l'insieme delle disposizioni a diverso carattere di coerenza che i Piani territoriali di livello regionale e provinciale prevedono, coerentemente con gli interventi e le modifiche contenute all'interno della variante parziale in oggetto. Non saranno quindi presi in esame tutti gli obiettivi del PTR del PPR e del PTP, ma solo quelli che interessano le porzioni interessate dalle modificazioni introdotte.

##### **4.1 Piano Territoriale Regionale (P.T.R.)**

Il Piano Territoriale Regionale è stato approvato dal Consiglio Regionale il 21 luglio 2011 con DCR n. 122-29783.

Il P.T.R. rappresenta lo strumento di connessione tra le indicazioni derivanti dal sistema della programmazione regionale e il riconoscimento delle vocazioni del territorio; fonda le sue radici nei principi definiti dallo Schema di sviluppo europeo e dalle politiche di coesione sociale ed è pertanto incentrato sul riconoscimento del sistema policentrico regionale e delle sue potenzialità, sui principi di sussidiarietà e di co-pianificazione.

Il P.T.R. definisce le strategie e gli obiettivi di livello regionale, affidandone l'attuazione, attraverso momenti di verifica e di confronto, agli enti che operano su scala provinciale e locale; stabilisce le azioni da intraprendere da parte dei diversi soggetti della pianificazione, nel rispetto dei principi di sussidiarietà e competenza, per dare attuazione alle finalità del P.T.R. stesso.

Il nuovo piano si articola in tre componenti diversi che interagiscono tra loro:

- un quadro di riferimento (la componente conoscitivo – strutturale del piano), avente per oggetto la lettura critica del territorio regionale (aspetti insediativi, socio-economici, morfologici, paesistico-ambientali ed

ecologici), la trama delle reti e dei sistemi locali territoriali che struttura il Piemonte.

- Una parte strategica (la componente di coordinamento delle politiche e dei progetti di diverso livello istituzionale, di diversa scala spaziale, di diverso settore), sulla base della quale individuare gli interessi da tutelare a priori e i grandi assi strategici di sviluppo.
- Una parte statutaria (la componente regolarmente del piano), volta a definire ruoli e funzioni dei diversi ambiti di governo del territorio sulla base dei principi di autonomia locale e sussidiarietà.

La matrice territoriale sulla quale si sviluppano le componenti del piano si basa sulla suddivisione del territorio regionale in 33 Ambiti di integrazione territoriale (Ait); in ciascuno di essi sono rappresentate le connessioni positive e negative, attuali e potenziali, strutturali e dinamiche che devono essere oggetto di una pianificazione integrata. Per essi il piano definisce percorsi strategici, seguendo cioè una logica policentrica, sfruttando il tal modo la ricchezza e la varietà dei sistemi produttivi, culturali e paesaggistici presenti nella Regione.

Il Comune di Strevi fa parte dell'Ambito di integrazione territoriale (Ait) con Comuni di appartenenza N. 23. L'Ait corrisponde alla parte inferiore del bacino vallivo del Bormida e al suo sbocco nella pianura terrazzata alessandrina, zone gravitanti entrambe su Acqui Terme. Con le valli laterali dei suoi affluenti (Bormida di Spigno, Erro, Visone) penetra per un certo tratto nel rilievo collinare preappenninico.

La densità della popolazione (43.000 abitanti circa) decresce rapidamente allontanandosi da Acqui e dal fondovalle principale. La vasta superficie territoriale offre soprattutto risorse di tipo paesaggistico, che, nella zona di basse colline tra Bormida e Belbo, si combinano con quelle climatico – pedologiche della viticoltura. Una buona dotazione di patrimonio architettonico e urbanistico è rilevabile ad Acqui Terme e nella ricca trama

storica dell'insediamento rurale che la circonda. A parte il settore vitivinicolo, largamente diffuso nelle colline settentrionali, la città raccoglie la maggior parte delle dotazioni su cui s'innestano le attività dell'Ambito, soprattutto servizi, istituzioni, manifestazioni culturali e turismo. Quest'ultimo ha nel termalismo acquese e nelle dotazioni ricettive connesse il suo punto di forza.

Dal punto di vista dei collegamenti, la posizione valliva un po' appartata non è isolata grazie alle numerose strade regionali e nazionali e ai collegamenti ferroviari di vecchia data, che collegano l'Ambito con Alessandria, con Genova attraverso Ovada e con Savona attraverso la Valle Bormida.

#### Sistema insediativo

I centri di maggiore rilevanza sono Acqui Terme, Cassine, Rivalta Bormida e Strevi, nei quali si concentrano le maggiori superfici urbanizzate. Nel resto del territorio è presente un edificato rado e diffuso di tipo ramificato. La dispersione degli insediamenti è notevole: si osserva infatti la presenza di piccole aree edificate residenziali nel territorio collinare che sembrano preludere alla formazione di un continuum urbanizzato.

L'espansione ed il completamento delle aree industriali si concentra invece in maniera arteriale lungo assi viari (come la S.S. n. 30), soprattutto nei comuni di Acqui Terme, Bistagno, Cassine, Rivalta Bormida e Terzo.

#### Ruolo regionale e sovraregionale

Oltre a un modesto ruolo di interfaccia con la Liguria, l'Ait emerge nella regione per la produzione vitivinicola e per il ruolo di Acqui Terme come polo termale e culturale, di livello sovraregionale.

#### Dinamiche evolutive, progetti, scenari.

Mentre lo sviluppo delle potenzialità dei settori agro-alimentare e industriale devono essere viste soprattutto nei contesti territoriali più ampi

dell’Alessandrino e del Piemonte meridionale, il turismo e i servizi connessi – compresi quelli del turismo rurale – dipendono molto dallo sviluppo del polo termale acquese. Su di essa fa leva il progetto “Distretto del benessere” rivolto a legare all’offerta termale e di beauty farm, quella culturale e quella in genere del soggiorno basato su prodotti e servizi di qualità.

Inoltre una porzione del territorio dell’Ambito, tra cui anche il Comune di Strevi è stato oggetto della candidatura UNESCO volta a tutelare e valorizzare il paesaggio collinare e le sue colture tipiche.

Quanto alle infrastrutture di trasporto, l’Ambito è interessato sia da progetti stradali, sia soprattutto da interventi sul piano del ferro, legati alla realizzazione del Movicentro.

#### Progettazione integrata

La progettazione integrata dell’ambito ha livello medio – basso così come non particolarmente elevate sono le sue potenzialità di sviluppo e non particolarmente rilevante è il ruolo che può svolgere nelle politiche territoriali di livello regionale. Le prospettive di sviluppo alla base della progettazione integrate sono fondamentalmente rivolte allo sviluppo del turismo e dell’industria.

#### Interazioni tra le componenti

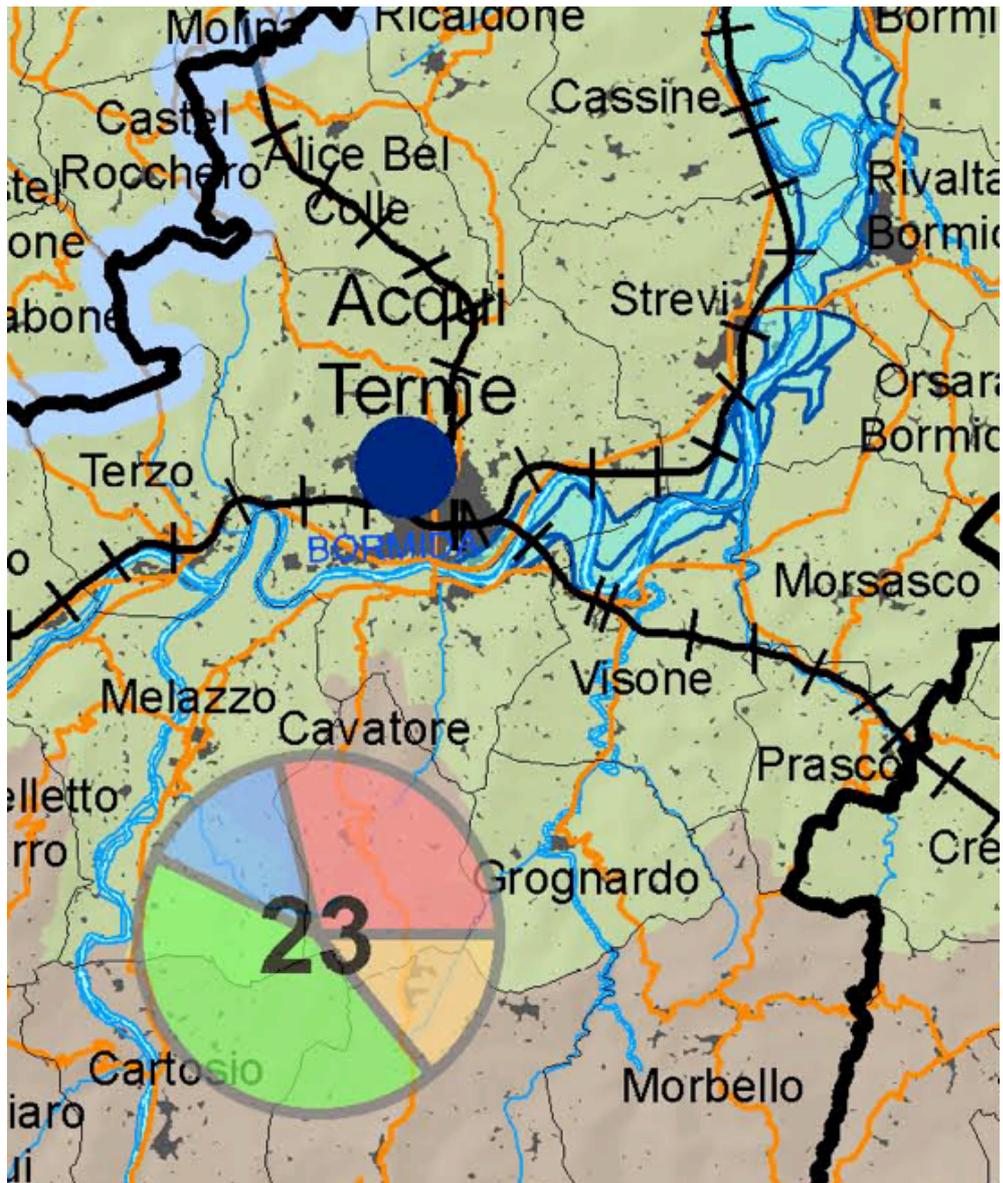
Il citato progetto del Distretto del Benessere offre un esempio di come le principali componenti dell’Ambito possono essere messe a sistema per amplificare e qualificare tendenze di sviluppo già presenti sul territorio. Un’altra dotazione che potrebbe avere effetti sinergici se ammodernata e più utilizzata è quella della rete ferroviaria. Va infine segnalato il non facile coinvolgimento nei processi di sviluppo integrato di vaste aree di alta collina interna, attualmente sotto-utilizzate e poco abitate, mentre al contrario va

controllata la pressione insediativa sui fondi vallivi e nell'area basso – collinare.

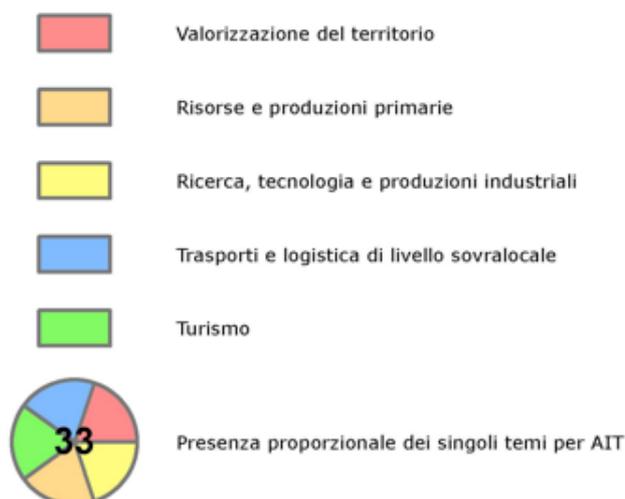
Qui di seguito si riporta la scheda che indica le cinque strategie e relativi indirizzi per Ait n. 23 in cui ricade il territorio di Strevi.

AIT N.23 – Acqui Terme (PTR – Norme Tecniche di Attuazione – Allegato C – Tematiche settoriali di rilevanza territoriale) – Scheda AIT N. 23.

<b>Tematiche</b>	<b>Indirizzi</b>
<b>Valorizzazione del territorio</b>	<p>Conservazione e valorizzazione del patrimonio naturalistico e degli ecosistemi delle aree semi-naturali della montagna e delle fasce fluviali.</p> <p>Valorizzazione del paesaggio e dell'ambiente rurale collinare, anche attraverso la partecipazione di alcune località nel progetto di candidatura Unesco.</p> <p>Controllo della dispersione urbana residenziale e industriale specie nei fondovalle, nella zona basso-collinare e anche sulle arterie stradali critiche, in particolare intorno ad Acqui Terme in direzione Acqui-Strevi-Rivalta Bormida e Acqui-Bistagno-Ponti.</p> <p>Controllo del rischio idraulico (Bormida e affluenti appenninici).</p> <p>Conservazione e valorizzazione della risorsa primaria acqua in funzione anche della valorizzazione delle fonti termali.</p> <p>Rivitalizzazione della zona montana e alto-collinare attraverso la diffusione dei servizi e la creazione di posti di lavoro (attrazione di imprese sfruttando la buona accessibilità e gli spazi pianeggianti del fondovalle Bormida) e la diffusione dei servizi.</p> <p>Connessione con la rete autostradale (Acqui-Strevi-Predosa). Potenziamento della mobilità su rotaia nell'ambito del sistema ferroviario secondario di tipo metropolitano dell'alto Monferrato e dell'Astigiano e suoi collegamenti con la Liguria.</p>
<b>Risorse e produzioni primarie</b>	<p>Nelle colline: valorizzazione delle produzioni viti-vinicole, assieme agli AIT di Novi Ligure e di Ovada.</p> <p>In pianura: disincentivo all'abbandono delle superfici agricole di pianura, in particolare nei territori di Spigno Monferrato evitando l'impianto di monoculture cerealicole sviluppate soprattutto nella piana alluvionale.</p> <p>Per quanto riguarda le aree montane promuovere la produzione di legname da lavoro e energetica da biomasse, utilizzando il patrimonio forestale.</p>
<b>Trasporti e logistica</b>	<p>Potenziamento dell'accessibilità autostradale (nuova tratta Strevi-Predosa della A26).</p>
<b>Turismo</b>	<p>Promuovere la funzione attrattiva di Acqui Terme, come polo del termalismo piemontese (patrimonio architettonico, manifestazioni culturali, congressi) integrandolo con altri centri (Asti, Alba) nei circuiti del turismo rurale del Monferrato, (paesaggio, centri storici, castelli, enogastronomia, sport) dell'Astigiano e delle Langhe (AIT Canelli, Asti, Alba, area della candidatura Unesco, parti collinari degli AIT di Ovada, Novi Ligure, Tortona).</p> <p>Si segnala l'esistenza del progetto integrato per la creazione delle "Città delle Bormide".</p>



## TEMATICHE SETTORIALI DI RILEVANZA TERRITORIALE



*Figura 1 – Estratto tavola di progetto nuovo PTR*

Analizzando la Tavola di progetto del nuovo PTR, si può desumere che il territorio del Comune di Castelnuovo Bormida, è considerato un territorio di collina. Nelle Norme di Attuazione del PTR, i territori collinari sono disciplinati dall'art. 28. Qui di seguito se ne riporta il contenuto.

### Art. 28 – I territori di collina

Il PTR assume come obiettivi prioritari per i territori di collina, così come individuati nella Tavola di progetto, la promozione dei valori, delle attività e delle potenzialità del lavoro e dell'impresa rurale e individua nelle attività economiche della produzione agroforestale e in quelle correlate una risorsa essenziale per lo sviluppo sociale e per la qualificazione culturale e paesaggistica del territorio.

### Indirizzi

Il piano territoriale provinciale, in approfondimento di quello regionale, definisce il perimetro dei territori interessati e, in ragione delle diverse caratteristiche degli stessi, definisce obiettivi e politiche volte a

salvaguardare: la morfologia del terreno naturale e di quello conseguente alla costruzione del paesaggio agrario mediante terrazzamenti, ciglionamenti, ecc.; i boschi; le alberature diffuse (isolate, a gruppi, a filari, a macchia); il sistema idrico primario e secondario; il sistema dei pozzi e delle sorgenti; il sistema della viabilità minore; l'assetto agrario costruito; le recinzioni storiche; il sistema insediativo storico e dove presente, il sistema del trasporto su ferro con adeguati livelli di interscambio modale

#### Direttive.

La pianificazione locale, in attuazione ed approfondimento delle politiche e delle azioni prefigurate dal piano territoriale provinciale:

- a. definisce azioni volte a garantire: la tutela del patrimonio edilizio di impianto storico, la qualità dei servizi, il miglioramento dell'accessibilità, la valorizzazione e la fruizione delle risorse dell'insieme del patrimonio storico-artistico ed ambientale per favorire la percezione complessiva del contesto territoriale e più in generale del paesaggio;
- b. detta norme volte a favorire il recupero delle aree e degli edifici dismessi o sottoutilizzati, la ricucitura e rimarginatura degli insediamenti esistenti impedendo la saldatura degli stessi e la costituzione di nuovi agglomerati urbani;
- c. definisce regole compositive per eventuali ampliamenti dell'urbanizzato in sintonia con i caratteri degli insediamenti esistenti, nel rispetto della morfologia del territorio, delle peculiarità del paesaggio storico e del contesto ambientale;
- d. incentiva l'attività agricola ammettendo il recupero o la realizzazione – stabilendo preventivamente adeguati vincoli alle possibilità di mutamento delle destinazioni d'uso - di fabbricati utili alla conduzione del fondo o per attività di trasformazione dei prodotti agricoli, con particolare

- referimento a quelli tipici della zona interessata con apposita disciplina dimensionale, tipologica e localizzativa;
- e. sostiene il reddito agricolo promovendo funzioni turistiche compatibili con il carattere di ruralità del territorio legate alla diffusione dei prodotti locali, al riorientamento delle produzioni zootecniche e all'incremento della fauna selvatica, nonché alla valorizzazione delle risorse storico - culturali.

#### **4.2 Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.)**

Il Piano Paesaggistico Regionale è stato approvato dal Consiglio Regionale il 3 ottobre 2017 con DCR n. 233-35836.

Il P.P.R. rappresenta lo strumento principale per fondare sulla qualità del paesaggio e dell'ambiente lo sviluppo sostenibile dell'intero territorio regionale. L'obiettivo principale è perciò la tutela e la valorizzazione del patrimonio paesaggistico, naturale e culturale, in vista non solo del miglioramento del quadro di vita delle popolazioni e della loro identità culturale, ma anche del rafforzamento dell'attrattività della regione e della sua competitività nelle reti di relazioni che si allargano a scala globale.

Al fine di aderire il più possibile alle diversità paesaggistiche e ambientali, urbanistiche e infrastrutturali, economiche e sociali del territorio, il P.P.R. articola le conoscenze e le valutazioni, gli obiettivi, le indicazioni strategiche e gli indirizzi normativi, in 76 "ambiti di paesaggio" distintamente riconosciuti nel territorio regionale.

Nel P.P.R., il Comune di Strevi ricade nel Macroambito di paesaggio definito come Paesaggio collinare e all'interno dell'ambito descritto alla Scheda n. 72 "Acquese e Valle Bormida di Spigno". L'ambito di paesaggio racchiude in sé una diffusa eterogeneità, a partire dai rilievi collinari meridionali, attraverso i terrazzi alluvionali antichi, fino alla pianura alessandrina. Elemento di discontinuità che attraversa l'intero ambito è la piana alluvionale del fiume

Bormida che ha caratteri distintivi propri. Acqui è capoluogo di una rete fittissima di centri minori (tra cui Strevi), sottoposti a processi di abbandono molto incisivi.

Le relazioni di quest'ambito con quelli circostanti sono varie. Sono forti gli elementi di similitudine strutturale con l'ambito Ovadese, al confine orientale, e con l'ambito Monferrato e Astigiano, al limite nord – occidentale. Il confine meridionale con le Alte Valli Appenniniche è poco permeabile paesaggisticamente, mentre esistono relazioni abbastanza profonde con l'ambito dell'Alta Langa per la continuità della valle Bormida.

Gli elementi naturali caratterizzanti il paesaggio sono:

- area boscata intorno al centro storico a Prasco;
- area limitrofa a Castello a Orsara Bormida;
- area boscata a sud dell'abitato a Morbello;
- area limitrofa al centro storico a Strevi;
- rocca a Terzo;
- area boscata castello di Moncrescente a Melazzo;
- area boscata a Malvicino, Spigno, Cartosio;
- aree boscate sponda destra del fiume Bormida a Castelletto d'Erro;
- sponda sinistra torrente Erro a Castelletto d'Erro;
- area boscata a sud dell'abitato a Cavatore;
- area boscata a sud-est di Roboaro a Pareto;
- area boscata al confine tra le province di Asti e Savona a Spigno Monferrato e Merana.

Dal punto di vista delle caratteristiche storico-culturali l'ambito risulta essere un'area di cerniera tra la piana di Alessandria e il ponente ligure, presente un insediamento connesso alla viabilità antica (Acquae Statielle - Acqui Terme) e altomedioevale (Cassine, Strevi, Terzo d'Acqui), con centri sviluppati lungo le direttrici (Acqui Terme), allungati nelle valli secondo l'andamento del percorso fluviale della Bormida di Spigno (Ponti, Spigno) e dell'Erro

(Melazzo, Cartosio). Sono presenti insediamenti aggregati alle strutture di difesa e avvistamento delle alture intorno al medio corso del fiume Bormida. L'area appare solcata in periodo preromano da itinerari in quota di collegamento tra la val Bormida e il mare, ma la vocazione all'attraversamento risulta marcatamente segnata da percorsi romani sostanzialmente ripresi in epoca medioevale. Acqui Terme fu importante colonia romana su impianto a maglia ortogonale a cavallo del torrente Medrio, profondamente trasformata in periodo altomedioevale per la contrazione all'abitato sull'altura del castello.

Il territorio, abitato in origine dalla tribù degli Statielli, di etnia ligure, annientata dai Romani, fu sede di una delle più antiche e ampie diocesi subalpine, interessata dalla presenza dell'importante abbazia benedettina di San Quintino di Spigno, per divenire, in periodo basso medioevale, parte integrante del marchesato del Monferrato, con sfrangiamenti dei feudi della famiglia Del Carretto di Finale e del Ducato di Milano (Cassine), per passare infine allo Stato sabauda solo nel primo quarto del XVIII secolo (Acqui Terme e acquese).

Alla colonizzazione agricola (cereali, foraggio), favorita dall'organizzazione fondiaria dell'abbazia benedettina di San Quintino, è accostabile la viticoltura - che lascia segni in terrazzamenti e canalizzazioni -, settore dell'economia riscoperto in periodo contemporaneo insieme alla produzione di altri selezionati prodotti agro-alimentari.

La città di Acqui Terme, grazie alla presenza delle fonti sulfuree, ha avuto fin dalle origini una forte vocazione termale, motivo di sviluppo dell'antica colonia e ancora dell'insediamento contemporaneo, a cui è ricollegabile un buon indotto legato al turismo; rilevanti gli interventi architettonici tra Otto e Novecento, fase di affermazione dell'attività termale.

La rete idrica naturale è costituita dal corso dei fiumi Erro e Bormida di Spigno nonché dal medio corso del fiume Bormida e dai suoi affluenti, sistema

a cui erano connesse le infrastrutture antiche, di cui rimangono consistenti tracce nei resti dell'acquedotto romano oltre Bormida (Acqui Terme), che seguiva il tracciato del torrente Erro fino al bacino di captazione in località Lago Scuro. Nell'area circostante al borgo di Spigno, la Bormida e il torrente Valla hanno formato, incidendo con lo scorrere delle acque la roccia friabile, aridi calanchi senza vegetazione, di notevole interesse geologico e paesaggistico.

I fattori caratterizzanti dell'ambito sono:

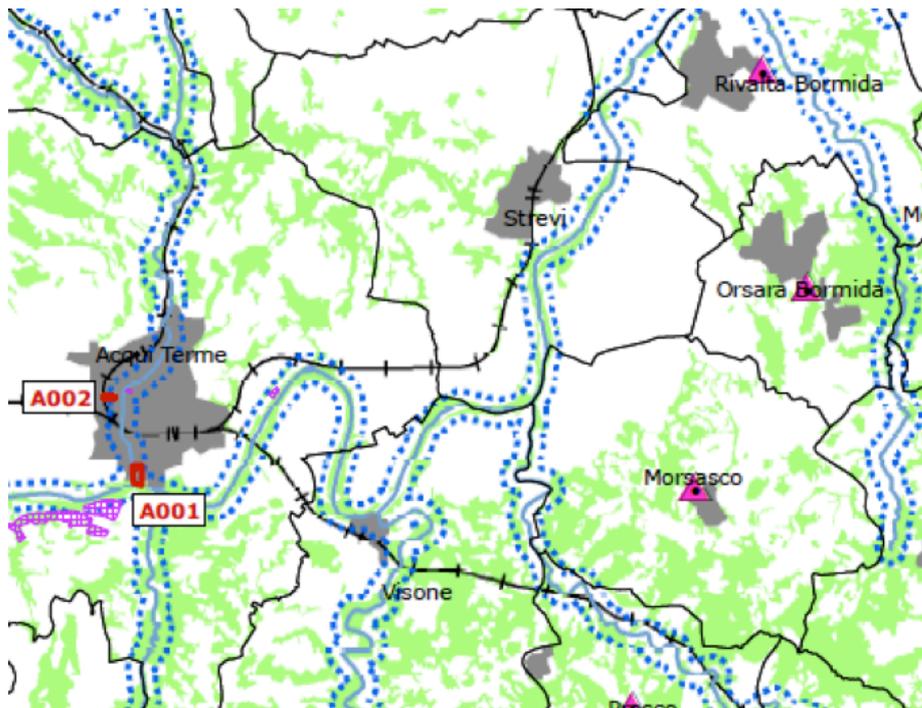
- sistema dei castelli e torri d'altura: castello di Melazzo, torre di Castelletto d'Erro, torre di Cartosio, Castelli di Strevi, di Castelnuovo Bormida, di Acqui Terme, di Orsara Bormida, di Morsasco, di Trisobbio, di Montaldo Bormida (basa val Bormida), di Visone, torre di Terzo;
- Villa Scati a Melazzo;
- Villa Ottolenghi (Acqui Terme);
- Cascina Masino a Strevi;

Di seguito viene riportato un estratto di ciascuna delle tavole del Ppr limitatamente al territorio di interesse e vengono esaminati i principali elementi caratteristici.

Tavola P2.5 – Beni paesaggistici – Alessandrino – Astigiano.

Nel territorio di Strevi non sono presenti immobili e aree di notevole interesse pubblico disciplinati ai sensi degli artt. 136 e 157 del D.lgs n. 42/2004.

Nella parte sud est del territorio comunale è presente il Fiume Bormida, corso d'acqua pubblico, iscritto nell'elenco previsto dal Testo Unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. n. 1775/1933, tutelato con relative sponde per una fascia di 150 mt (art. 14 NdA) – Area tutelata ai sensi dell'Art. 142, lettera c) del D.lgs 42/2004.



**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

**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)
- ◆ 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)

**Temi di base**

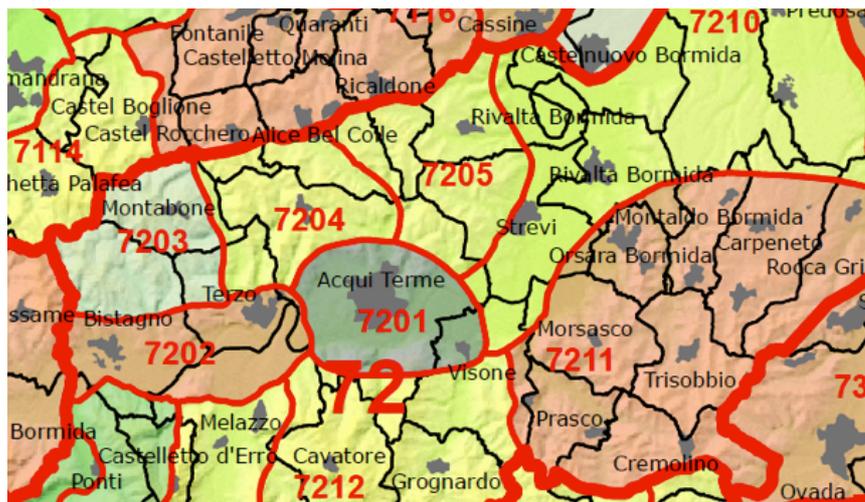
- Confini comunali
- Edificato
- +— Ferrovie
- Strade principali

**Estratto del Ppr – Tavola P2.5 “Alessandrino – Astigiano”.**

### Tavola P3 – Ambiti e unità di paesaggio

La tavola P3 riporta la suddivisione del territorio regionale nei 76 ambiti di paesaggio e nelle 535 unità di paesaggio, articolate in 9 tipologie normative in relazione alla rilevanza, all'integrità e alle dinamiche trasformative dei caratteri paesaggistici prevalenti.

Il territorio del Comune di Strevi ricade nell'unità di paesaggio 7210 descritta dalla tipologia normativa 4 "Naturale/rurale alterato episodicamente da insediamenti" (art.11 delle Nda), in cui si evidenzia una Compresenza e consolidata interazione di sistemi naturali, prevalentemente montani e collinari, con sistemi insediativi rurali tradizionali, in contesti ad alta caratterizzazione, alterati dalla realizzazione puntuale di infrastrutture, seconde case, impianti ed attrezzature per lo più connesse al turismo.



▭ Ambiti di Paesaggio

▭ Unità di Paesaggio

▭ Confini comunali

▭ Edificato

#### Tipologie normative delle Unità di paesaggio (art. 11 Nda)

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

*Estratto PPR "Tavola P3 ambiti e unità di paesaggio"*

## Tavola P4 – Componenti paesaggistiche

La Tavola P4 rappresenta le componenti paesaggistiche suddivise negli aspetti naturalistico- ambientali, storico – culturali, percettivo – identitari e morfologico – insediativi.

Aspetti naturalistico-ambientali.

Nel territorio del Comune di Strevi sono presenti:

- Zona fluviale allargata (art. 14 della NtA del Ppr); tale porzione riguarda principalmente il corso del Fiume Bormida.
- Territori a prevalente copertura boschiva (art. 16 delle NtA del Ppr); questa copertura boschiva si inserisce in particolare lungo fianchi vallivi caratterizzati da una medio-alta acclività e a ridosso del corso del Rio Crosio e alcuni piccoli suoi affluenti.
- Aree di elevato interesse agronomico (art. 20 delle NtA del Ppr); tale aree si trova prevalentemente nella piana alluvionale del territorio strevese.

Componenti storico – culturali.

Nel territorio del Comune di Strevi sono presenti:

- Rete viaria di età moderna e contemporanea (art. 22 delle NtA del Ppr).
- Rete ferroviaria storica (art. 22 delle NtA del Ppr); si tratta della linea Alessandria – San Giuseppe.
- Struttura insediativa storica di centri con forte identità morfologica (art. 24 delle NtA del Ppr).

Componenti percettivo – identitarie

- Elementi caratterizzanti di rilevanza paesistica (art. 30 delle NtA del Ppr).
- Percorsi panoramici (art. 30 delle NtA del Ppr).
- Sistema di crinali collinari principali e secondari e pedemontani principali e secondari (art. 31 delle NtA del Ppr).
- Relazioni visive tra insediamenti e contesto – sistemi di nuclei costruiti di costa o di fondovalle, leggibili nell'insieme o in sequenza (art. 31 delle NtA del Ppr).

- Aree rurali di specifica interesse paesaggistico – aree sommitali costituenti fondali e skyline (art. 32 delle NtA del Ppr).

Componenti morfologico – insediative

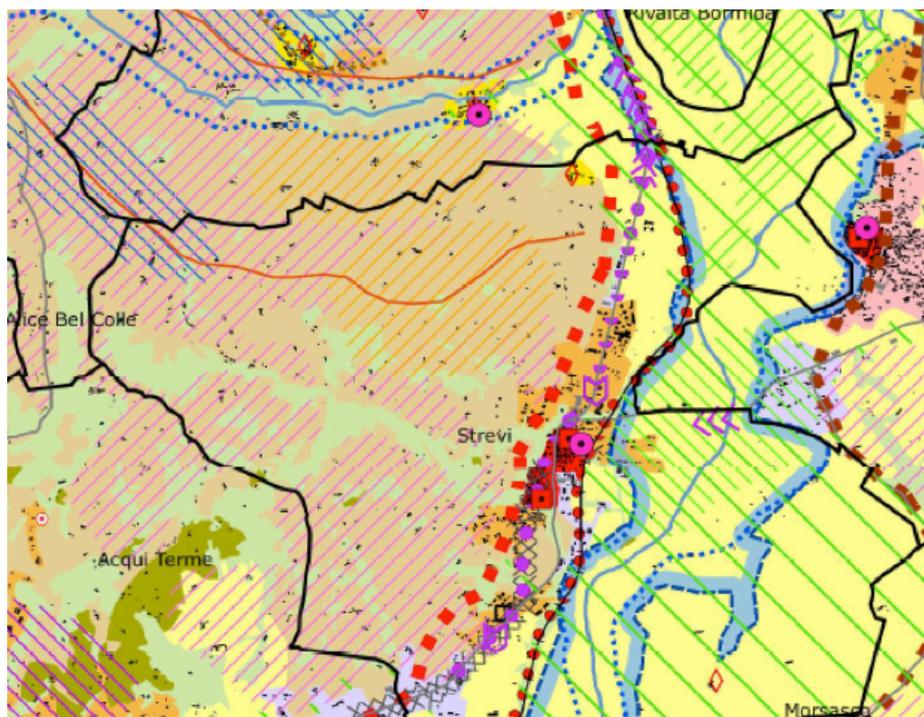
- Porte Urbane (art. 34 delle NtA del Ppr).
- Varchi tra aree edificate (art. 34 delle NtA del Ppr).

Analizzando il territorio del Comune di Strevi, si nota che è caratterizzato dalle seguenti morfologie insediative:

- Urbane consolidate dei centri minori (art. 35 delle NtA del Ppr) - m.i.2.
- Area di dispersione insediativa prevalentemente residenziale (art. 38 delle NtA del Ppr) - m.i.6.
- Area a dispersione insediativa prevalentemente specialistica (art.38 delle NtA del Ppr) – m.i.7.
- Aree rurali di pianura o collina (art. 40 delle NtA del Ppr) – m.i.10.
- Aree rurali di montagna o collina con edificazione rada e dispersa (art. 40 delle NtA del Ppr) – m.i.13.

Aree caratterizzate da elementi critici e con detrazioni visive

- Elementi di criticità puntuali (art. 41 delle NtA del Ppr).
- Elementi di criticità lineari (art. 41 delle NtA del Ppr).



## Componenti naturalistico-ambientali



Zona Fluviale Allargata (art. 14)



Aree di elevato interesse agronomico (art. 20)

## Componenti storico-culturali

■ ■ ■ ■ Rete viaria di età moderna e contemporanea

● ● ● ● Rete ferroviaria storica

■ Struttura insediativa storica di centri con forte identità morfologica (art. 24, art. 33 per le Residenze Sabaude)

## Componenti percettivo-identitarie

● Elementi caratterizzanti di rilevanza paesaggistica (art. 30)



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

● ● ● ● Percorsi panoramici (art. 30)

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



Sistemi di nuclei costruiti di costa o di fondovalle, leggibili nell'insieme o in sequenza

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



Aree sommitali costituenti fondali e skyline

## Componenti morfologico-insediative



Porte urbane (art. 34)



Varchi tra aree edificate (art. 34)



Urbane consolidate dei centri minori (art. 35) m.i.2



Area a dispersione insediativa prevalentemente residenziale (art. 38) m.i.6



Area a dispersione insediativa prevalentemente specialistica (art. 38) m.i.7



Aree rurali di pianura o collina (art. 40) m.i.10



Aree rurali di montagna o collina con edificazione rada e dispersa (art. 40) m.i.13

## Aree caratterizzate da elementi critici e con detrazioni visive



Elementi di criticità puntuali (art. 41)



Elementi di criticità lineari (art. 41)

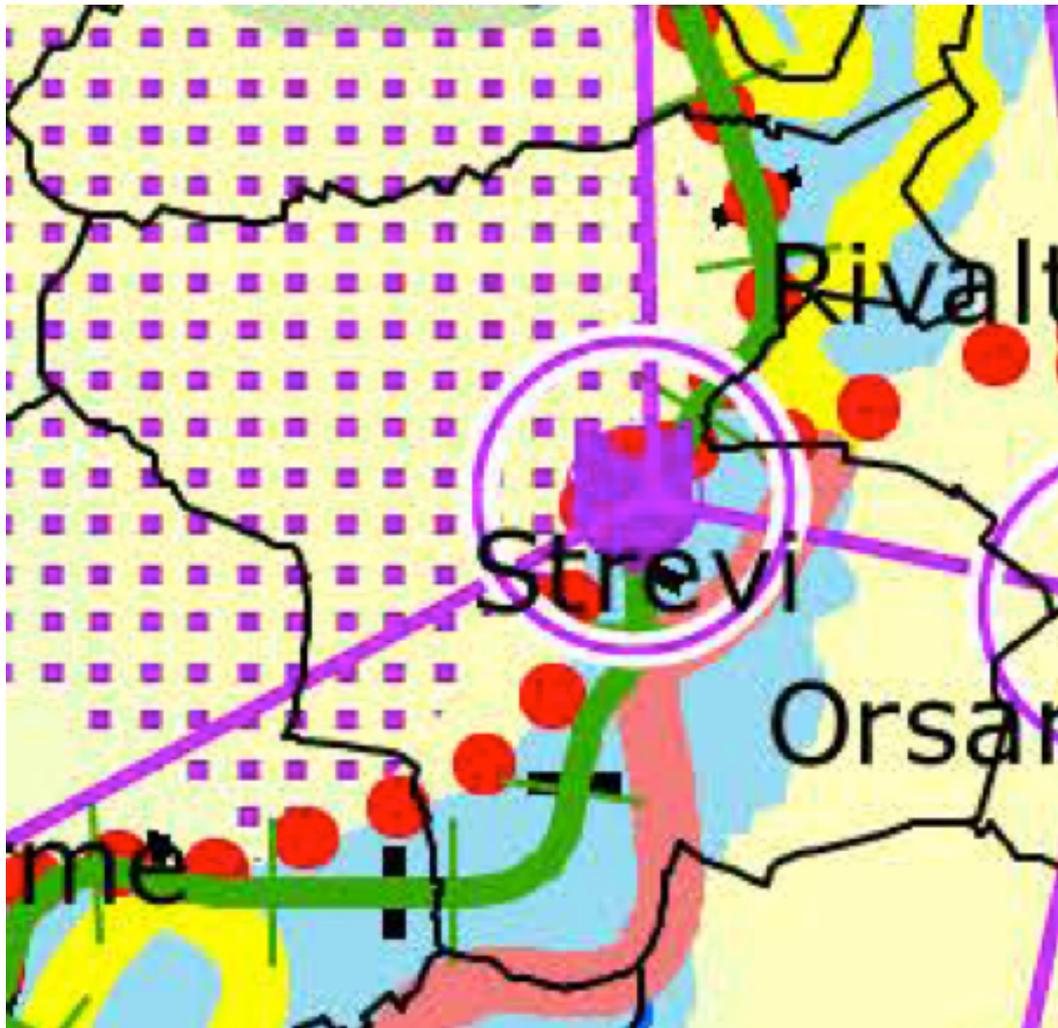
*Estratto PPR "Tavola P4.16: componenti paesaggistiche – Alessandrino*

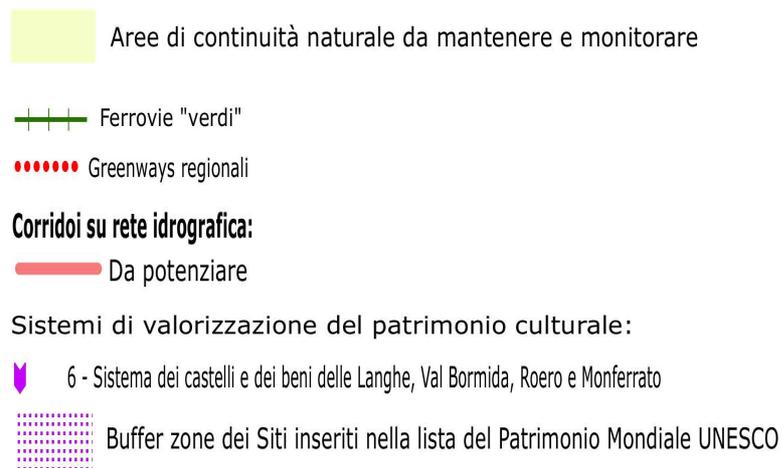
Tavola P5 – Rete di connessione paesaggistica.

Nella tavola 5 sono riportati gli elementi che concorrono alla definizione della Rete di connessione paesaggistica costituita dall'integrazione degli elementi delle reti ecologica, storico- culturale e fruitiva.

Il territorio del Comune di Strevi, risulta caratterizzato da:

- Aree di continuità naturale da mantenere o monitorare.
- Buffer zone dei Siti inseriti nella lista del Patrimonio Mondiale Unesco (una parte del territorio comunale).
- Sistema dei castelli e dei beni delle Langhe, Val Bormida, Roero e Monferrato.

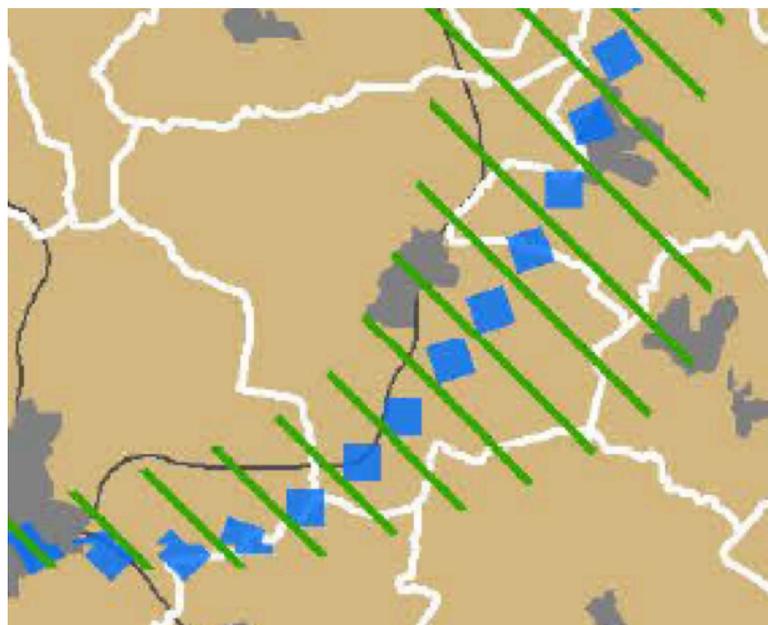




*Estratto PPR – “Tavola P5 – rete di connessione paesaggistica”*

### Tavola P6 – Strategie e politiche per il paesaggio.

La tavola P 6 costituisce la tavola di sintesi del PPR e si basa sul sistema delle cinque strategie del Piano e dei relativi obiettivi come desunti dall’ allegato A alle norme di attuazione. La tavola rappresenta anche i 12 macroambiti territoriali (aggregazione dei 76 ambiti in cui è stato suddiviso il Piemonte) che costituiscono una mappa dei paesaggi identitari della Regione e che sono omogenei sia rispetto alle caratteristiche geografiche, sia rispetto alle componenti percettive.



Paesaggio **appenninico** (Ap 61, 62, 63, 72, 73, 74, 75, 76)

<b>OBIETTIVO 1.7</b>	<b>Salvaguardia delle fasce fluviali e lacuali e potenziamento del ruolo di connettività ambientale della rete fluviale</b>
<b>Temi</b>	 Principali contesti fluviali, lacuali e di connessione ecologica  Contratti di fiume e di lago
<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>STRATEGIA 2</b>	<b>SOSTENIBILITA' AMBIENTALE, EFFICIENZA ENERGETICA</b>
<b>OBIETTIVI 2.1 - 2.2 - 2.3 - 2.4 - 2.5</b>	<b>Tutela e valorizzazione delle risorse primarie</b>
<b>Temi</b>	 Edificato  Classi di alta capacità d'uso del suolo
<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)

*Estratto PPR – “Tavola P6 - Strategie e politiche per il paesaggio”*

Alla luce di quanto sopra riportato, non si segnalano aspetti naturalistici di gran rilievo (endemismi, specie animali inserite nella Lista Rossa, parchi, aree protette, riserve naturali).

### **4.3 Piano Territoriale Provinciale (P.T.P.)**

La Provincia di Alessandria ha redatto un proprio Piano Territoriale di Coordinamento (P.T.C.) in linea con le disposizioni nazionali e regionali in materia (D.Lgs. 267/2000 art. 20 e L.R. 56/77 art. 3 lett. B).

Con delibera del Consiglio Provinciale n° 29/27845 del 3/5/1999 è stato adottato il Piano Provinciale di Coordinamento, approvato con Deliberazione

n. 223-5714 del 19/02/2002 e variato per l'adeguamento a normative sovraordinate con D.C.R. 112-7663 del 20/02/2007. In esso sono stati definiti gli Ambiti Territoriali sub-provinciali di riferimento per le attività di pianificazione territoriale e programmazione economica, intesi come insieme di Comuni appartenenti ad aree geografiche ed amministrative aventi caratteristiche affini riguardo la collocazione territoriale, rapporti istituzionali, culturali e sociali consolidati, che possono far ritenere opportuno il ricorso a politiche comuni di organizzazione e sviluppo del territorio. La Provincia di Alessandria ha assunto l'insieme delle indicazioni cartografiche e normative dei Piani Regolatori Comunali vigenti riguardanti tutti i Comuni ad essa annessi.

Il Consiglio Provinciale poi, in data 22/12/2014, con deliberazione n. 37/113379 ha adottato la proposta tecnica di progetto definitivo della variante al P.T.P., ai sensi degli artt. 7bis e 10 della L.R. n.56/77 e s.m.i., pubblicandola integralmente sul sito internet della Provincia di Alessandria.

Con D.C.P. n. 17/33154 del 4/06/2015 è stato adottato il progetto definitivo della variante al PTP, ai sensi dell'art. 7 bis, comma 6, stabilendo di applicare le misure di salvaguardia, di cui all'art. 58 della L.R. 56/77, alle prescrizioni contenute negli articoli del Titolo VI delle norme di attuazione.

Il PTP individua, in relazione alle caratteristiche ambientali, storico – architettoniche del territorio ed in relazione alla struttura economica dello stesso, 21 ambiti a vocazione omogenea diversamente caratterizzanti, nella situazione attuale per lo sviluppo futuro. Per ciascuno di questi ambiti sono definiti gli obiettivi di sviluppo prevalenti su cui vanno impostate le scelte di programmazione e le scelte urbanistiche. Tutti gli obiettivi di sviluppo si traducono, sotto il profilo delle “opportunità” in categorie di intervento: conservazione, riqualificazione, rinaturalizzazione, completamento, trasformazione, etc.

Le prescrizioni che discendono dal PTP, ad esclusione di quelle che discendono da Piani sovraordinati e già approvati o altra normativa vigente, devono essere verificate in sede di pianificazione locale interpretando vincoli ed opportunità a livello di scala comunale.

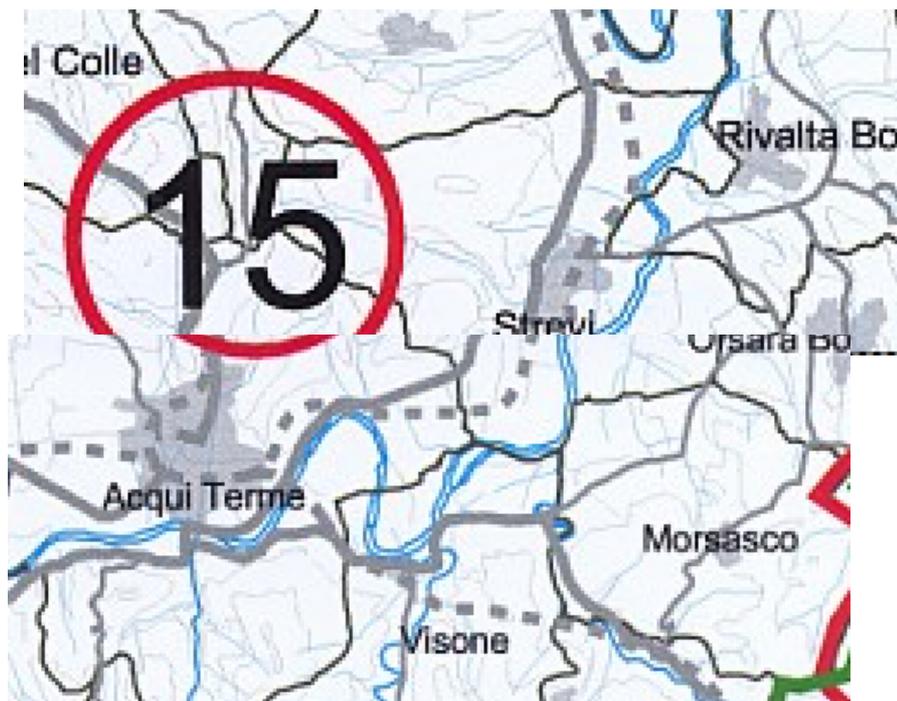
Di seguito vengono riportati una serie di estratti dei principali strumenti cartografici che costituiscono il PTP, con l'obiettivo di evidenziare "vincoli" ed "opportunità" che riguardano il Comune di Strevi.

Tavola B - I sistemi territoriali e i sottosistemi a vocazione omogenea.

Il Comune di Strevi, è compreso dentro l'ambito omogeneo n. 15 relativo al territorio di Acqui Terme e il Monferrato Acquese. L'ambito comprende i Comuni di: Acqui Terme, Alice Bel Colle, Ricaldone, Cassine, Strevi, Castelnuovo Bormida, Rivalta Bormida, Morsasco, Grogardo, Prasco, Terzo, Orsara Bormida, Morbello e Visone.

Gli obiettivi prevalente di sviluppo del territorio sono:

- rilancio del termalismo e del turismo termale
- sviluppo delle attività di trasformazione dei prodotti agricoli
- sviluppo delle attività viti-vinicole di pregio e della loro promozione
- consolidamento delle attività produttive esistenti.





*Estratto Tavola B – “I sistemi territoriali e i sottosistemi a vocazione omogenea*

Tavola 1 “Governo del territorio – Vincoli e tutele” tavolette 194NE e 194SE

Il Comune di Strevi, come gran parte del territorio circostante costituisce un’area oggetto di approfondimento paesistico di livello regionale.

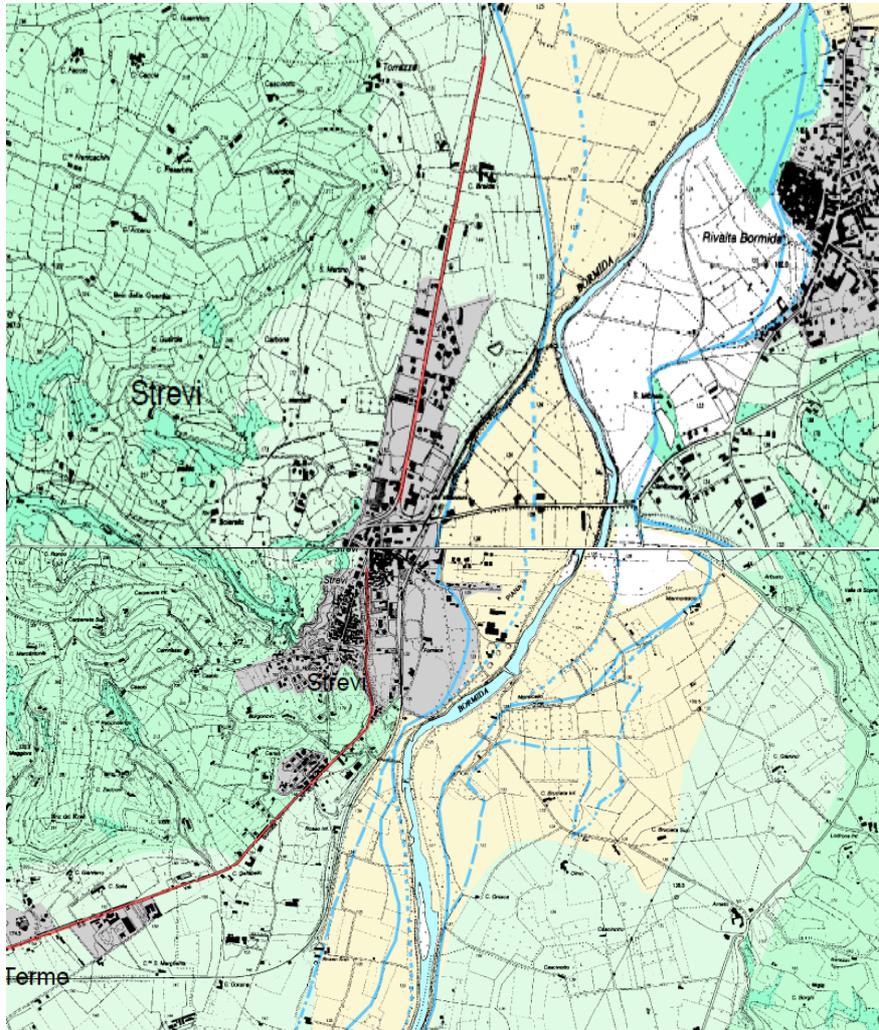
Tra i sistemi territoriali individuati nel PTP, è presente il sistema dei suoli agricoli che è costituito dal complesso delle aree naturali o antropizzate per usi agricoli. Nella Tavola 1 “Governo del territorio: vincoli e tutele” il PTP individua le seguenti aree normative: aree boscate, aree culturali a forte dominanza paesistica, suoli ad eccellente produttività ed aree interstiziali.

Il territorio comunale è caratterizzato prevalentemente da suoli di tipo agricolo e in particolare da:

- 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).

E' comunque presente una porzione di territori urbanizzato che fa parte del sistema insediativo (Art. 22).



Piano stralcio delle fasce fluviali:		222
- Limite tra la fascia A e la fascia B		
- Limite tra la fascia B e la fascia C		
- Limite esterno della fascia C		
<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	
<i>Parte II - Sistema insediativo</i>		
Territorio urbanizzato	Art. 22	

*Estratto PTP - Tavola 1 "Governo del territorio: vincoli e tutele"*

### Tavola 3: “Governo del Territorio: Indirizzi di sviluppo”.

L'ambito presenta potenzialità nel settore agricolo, in particolare nelle produzioni vitivinicole di pregio e quindi tra gli obiettivi da perseguire si ha proprio la salvaguardia delle attività agricole in funzione dello sviluppo delle produzioni vitivinicole di pregio cercando di evitare consistenti variazioni di destinazione d'uso che possano compromettere o diminuire la capacità produttiva dei suoli, scoraggiando l'insediamento frammentario di attività produttive sul territorio. Inoltre legato alla valorizzazione delle produzioni vitivinicole di pregio, vi è un aspetto molto importante da tenere in considerazione che è quello del potenziamento del turismo legato al vino.

In merito a ciò, si sottolinea che la variante in esame non inciderà sulle attività agricole esistenti e sulla capacità produttiva dei suoli ma anzi ne tutelerà e preserverà il valore dal momento che è previsto lo stralcio di aree a destinazione residenziale da riportare a destinazione agricola o da destinarsi a verde privato.

Per quanto riguarda gli ambiti a vocazione omogenea assoggettati a progettazione ambientale di dettaglio, il PTP evidenzia la presenza di una AD1 (relativo al sottosistema delle attività) riferito al potenziamento della linea ferroviaria S. Giuseppe di Cairo – Acqui – Alessandria che interessa il tratto compreso nel territorio comunale.

Nella parte pianeggiante a ridosso della sponda sinistra del Fiume Bormida è presente un'area soggetta a specifica di scheda normativa. Nella tavola 3 del PTP questa porzione di territorio comunale è evidenziata con un asterisco.

La Tavola 3 del PTP nel sistema insediativo – sottosistema della residenza, per il Comune di Strevi, individua le seguenti aree normative:

- Area di conservazione (CE) – art. 23 comma 5: aree di antico impianto, secondo la definizione di zona A del DM 2/4/68 n. 1444 e dell'art. 24 della L.R. 56/77, i tessuti edificati da individuare e classificare ai fini di una più corretta tutela, valorizzazione e conservazione. Quest'area corrisponde al

centro storico del comune. Come obiettivo definito dal PTP vi è quello di tutelare e tramandare il patrimonio storico – artistico come valore culturale e risorsa economica.

- Area di mantenimento (MA) – art. 23 comma 11: aree consolidate in cui viene confermato e mantenuto l’impianto urbanistico esistente. Come obiettivo definito dal PTP vi è quello di riconfermare l’impianto urbano e i parametri edilizi e di qualità, se riconducibili, a cui uniformare gli interventi di completamento e di sostituzione. Questa porzione di area da mantenere corrisponde al complesso residenziale denominato “Il Girasole” che nell’analisi Paesaggistica riferita all’adeguamento del PRG alle indicazioni di tutela del sito Unesco “i Paesaggi vitivinicoli del Piemonte Langhe – Roero e Monferrato”, è considerata, pur non essendo compresa all’interno della perimetrazione della buffer zone Unesco, un elemento di detrazione visiva.

- Area di riqualificazione (RQ) – art. 23 comma 14: parti di territorio urbanizzato che necessitano di interventi finalizzati a migliorare la residenzialità, la qualità urbana e dei servizi. Come obiettivo vi è quello di riqualificare il tessuto edificato, migliorare la qualità degli spazi pubblici e dei servizi. L’area di riqualificazione è identificata nella porzione di territorio denominata “Borgo Inferiore”.

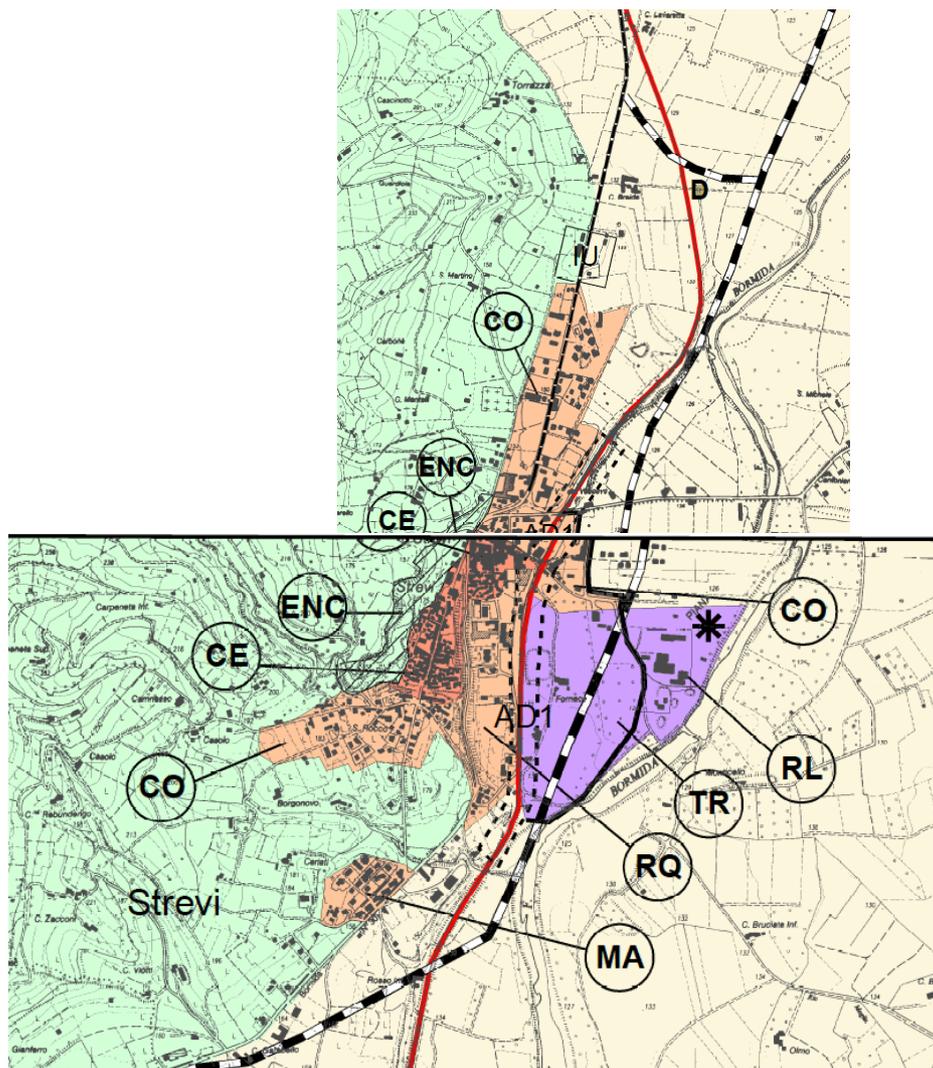
- Area di completamento (CO) – art. 23 comma 18: porzioni di territorio inedificato ma già urbanizzato o lotti interclusi all’interno di un tessuto già edificato. Come obiettivo vi è quello di confermare e consolidare la struttura e la morfologia urbana esistente (es. viabilità principale, fili edilizi, ecc...). Sul territorio di Strevi le area di completamento sono due; una al margine nord dell’area del “Borgo Inferiore” e l’altra di fronte al cimitero.

Esaminando la Tavola 3 del PTP nel sistema insediativo – sottosistema delle attività, per il Comune di Strevi, si individuano le seguenti aree normative:

- Aree di trasformazione (TR) – art. 24 comma 20: porzioni di territorio non urbanizzate atte alla localizzare di nuovi insediamenti produttivi e

relativi servizi. Come obiettivo vi è quello di individuare aree per nuovi insediamenti produttivi di iniziativa pubblica e/o privata in armonia con gli obiettivi di sviluppo degli ambiti a vocazione omogenea e con i caratteri del paesaggio e dell'ambiente circostante. Nel Comune di Strevi l'area TR è quella che si estende nella piana alluvionale del Fiume Bormida a ridosso del centro urbano.

- Aree di localizzazione (RQ) – art. 24 comma 23: porzioni di territorio su cui insistono attività produttive da rilocalizzare perché incompatibili con l'ambiente circostante. Come obiettivo vi è quello di rilocalizzare in area propria le attività incompatibili. Nel territorio di Strevi l'area classificata RQ riguarda l'ex area produttiva oramai in evidente stato di abbandono ubicata nella piana alluvionale del Fiume Bormida a Sud-Est rispetto al concentrico.

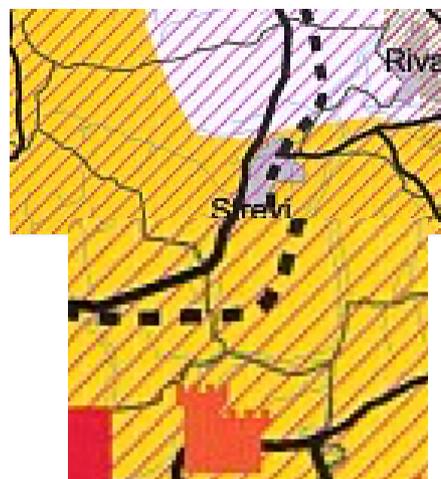


Sottosistema della residenza Aree normative: - aree di conservazione - aree di mantenimento - aree di riqualificazione - aree di completamento - aree di ricomposizione - aree di trasformazione - aree di ricalizzazione	Art. 23	
	Art. 23 comma 5	CE
	Art. 23 comma 11	MA
	Art. 23 comma 14	RQ
	Art. 23 comma 16	CD
	Art. 23 comma 21	RC
	Art. 23 comma 25	TR
	Art. 23 comma 28	RL
Sottosistema delle attività Aree normative: - aree di mantenimento di tipo a) - aree di mantenimento di tipo b) - aree di riqualificazione - aree di completamento - aree di riqualificazione ambientale - aree di trasformazione - aree di ricalizzazione	Art. 24	
	Art. 24 comma 4	MA/a
	Art. 24 comma 4	MA/b
	Art. 24 comma 8	RQ
	Art. 24 comma 12	CD
	Art. 24 comma 10	RA
	Art. 24 comma 20	TR
	Art. 24 comma 23	RL

*Estratto PTP – Tavola 3 “Governo del territorio – Indirizzi di sviluppo” Tavole 194NE e 194SE.*

#### Tavola 4: Indirizzi di Valorizzazione del territorio.

La tavola 4 evidenzia come tutto il territorio del Comune di Strevi sia classificato come “Area turistica di interesse provinciale” e che gran parte del territorio strevese, sia anche identificato come zone delle strade dei vini del Monferrato. Tale configurazione è poi confluita in parte proprio nel riconoscimento Unesco e nell’ inclusione di una porzione di territorio in Buffer zone.





*Estratto PTP – Tavola n. 4 “Indirizzi di valorizzazione del territorio” Tavole n. 45 e 410.*

Non vi sono sul PTP vincoli storico-artistici, paesistici ed ambientali che gravano sulla superficie comunale, ad eccezione del Castello che attualmente è la sede sia del Comune che della scuola elementare.

La variante parziale proposta, per le sue caratteristiche gli impatti generabili sull'ambiente, non costituisce alcuna fonte di “disturbo” che potrebbe incidere negativamente sullo stato attuale dei luoghi ed interferire con gli obiettivi di valorizzazione del P.T.P.

Non vi sono, nella zona in esame ed in un suo intorno, né Siti di Interesse Comunitario (S.I.C.), né Zone di Protezione Speciale (Z.P.S.), né biotopi istituiti ai sensi della L.R. 47/95.

Inoltre, si evidenzia che le modifiche introdotte con la presente variante parziale, sono coerenti con la disciplina “Aree di ricarica degli acquiferi profondi - attuazione del comma 4 dell'articolo 24 delle Norme del Piano di Tutela della Acque” approvato con D.D. 21 luglio 2016, n. 268 e s.m.i.

Pertanto, alla luce di quanto sopra riportato la variante parziale si può considerare compatibile e coerente con i Piani Sovracomunali.

## **5) CARTOGRAFIA**

La cartografia oggetto di variante risulta essere la seguente:

- Tavola 1: Territorio Comunale (scala di riduzione 1:5.000)
- Tavola 2: Sviluppi delle aree urbanizzate ed urbanizzande (scala di riduzione 1:2.000)

## 6) MODIFICHE URBANISTICHE

- 1) Viene inserita un'area a verde privato (inedificabile) di mq. 4.635 in sostituzione di un'area residenziale di tipo "B2".

*Stralcio PRG vigente*

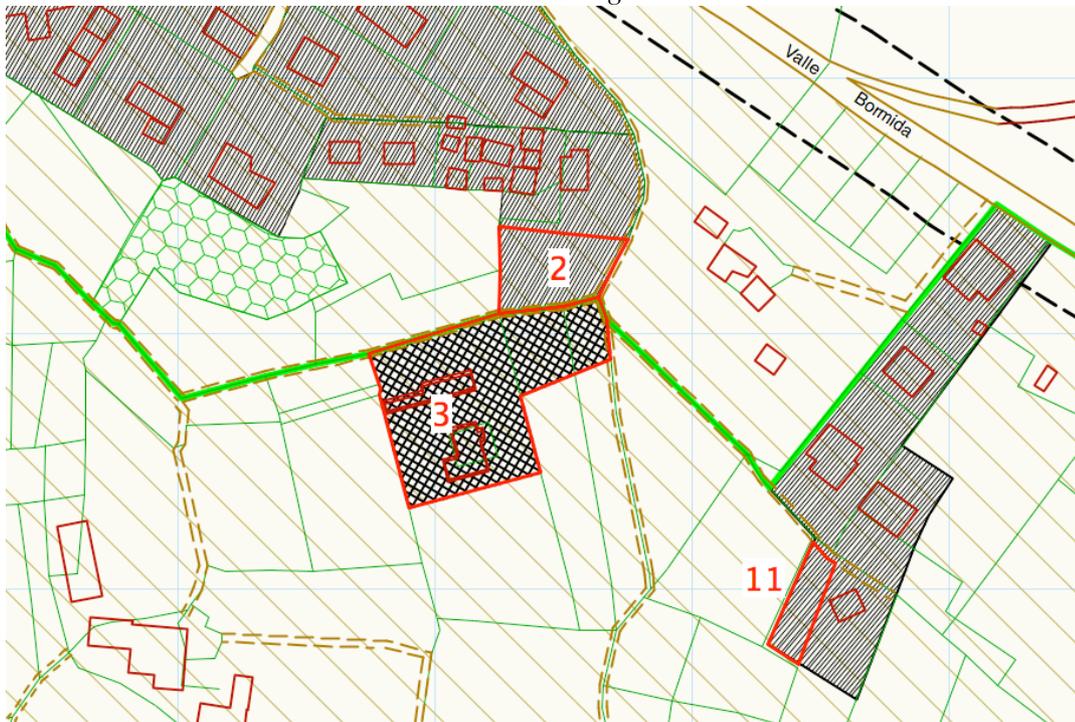


*Stralcio PRG in variante*

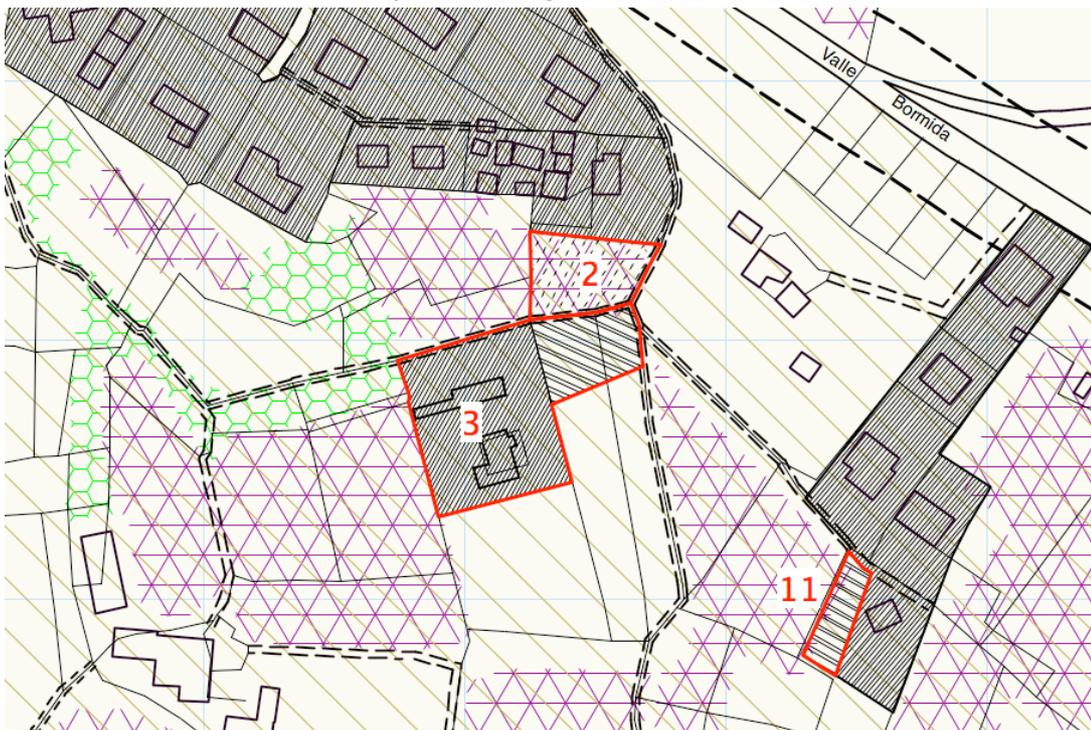


- 2) Viene inserita un'area inedificabile di mq. 1.265 in sostituzione di un'area residenziale di tipo "B1", in quanto sul lotto insiste un vigneto DOP.

*Stralcio PRG vigente*

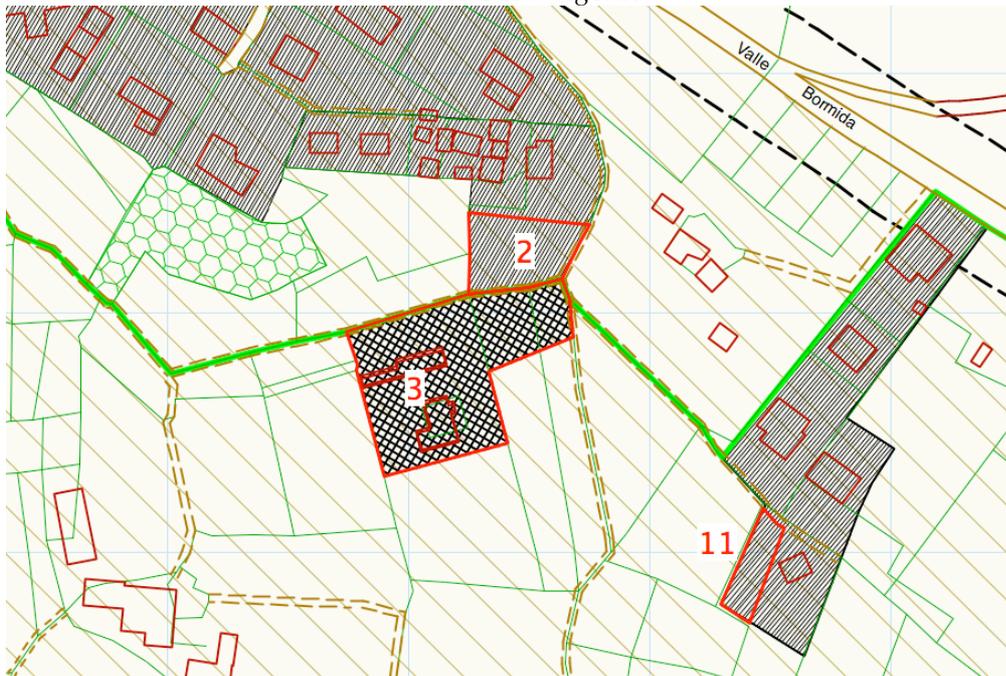


*Stralcio PRG in variante*

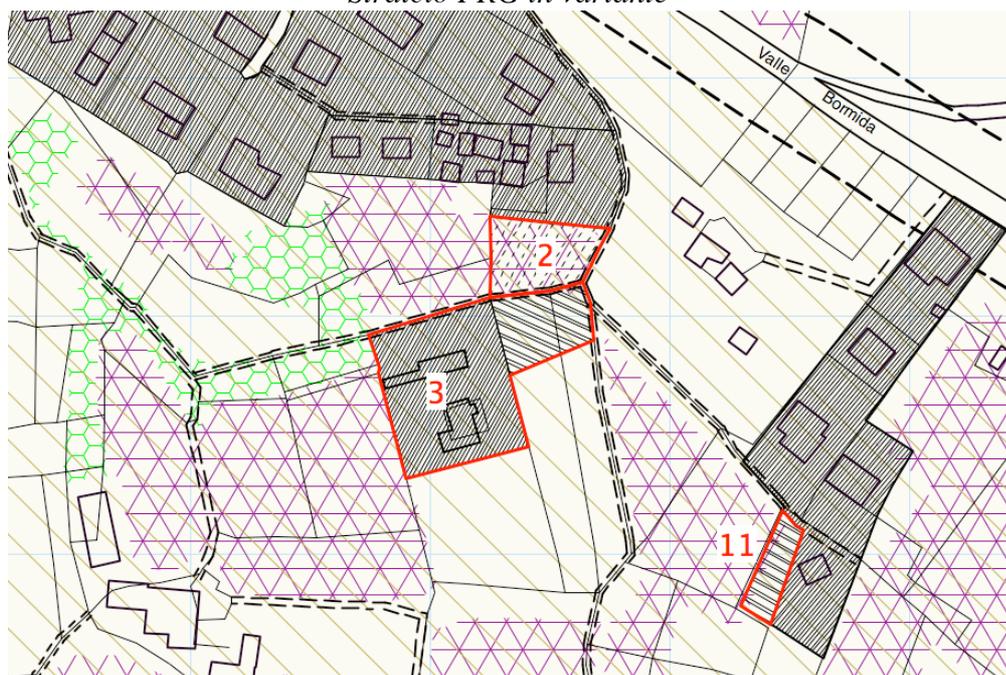


- 3) Viene inserita un'area residenziale di mq. 3.360 e un'area a verde privato di mq. 1.110 in sostituzione di un'area produttiva di tipo "D3" di complessivi mq. 4.470 in quanto sul lotto insiste un edificio di tipo residenziale. Trattasi di presa d'atto di una situazione preesistente.

*Stralcio PRG vigente*

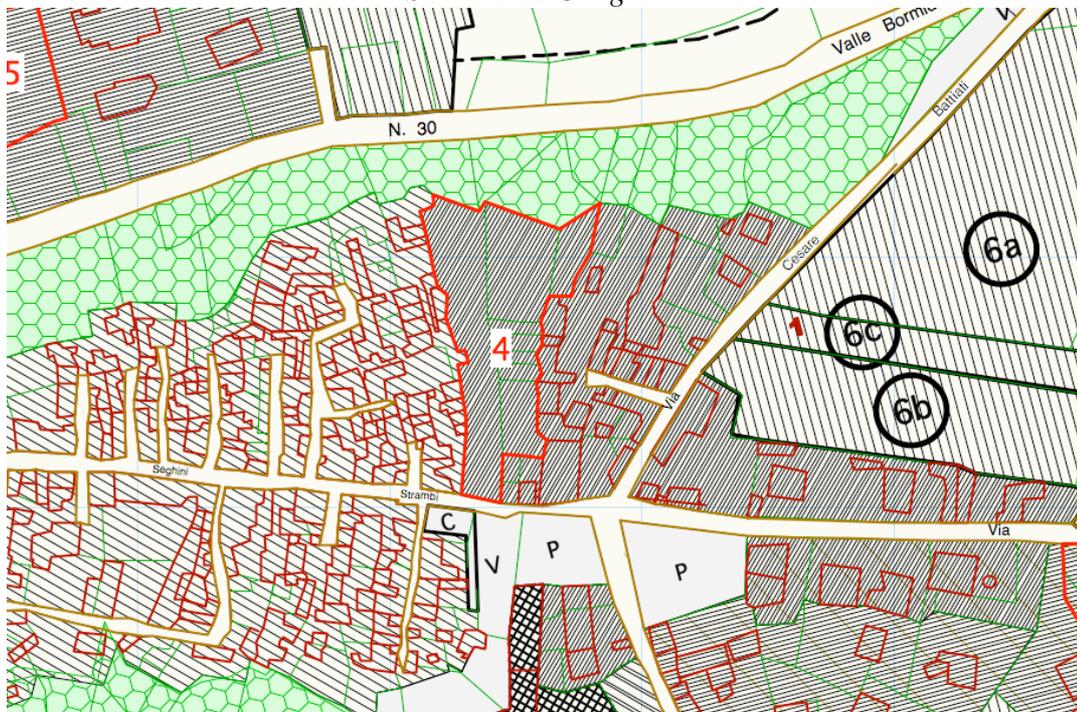


*Stralcio PRG in variante*



- 4) Viene stralciata un'area residenziale di tipo "B1" di circa mq. 4.425 e inserita un'area inedificabile a salvaguardia ambientale in quanto la zona è caratterizzata da folta vegetazione di tipo boschivo come quella circostante.

*Stralcio PRG vigente*

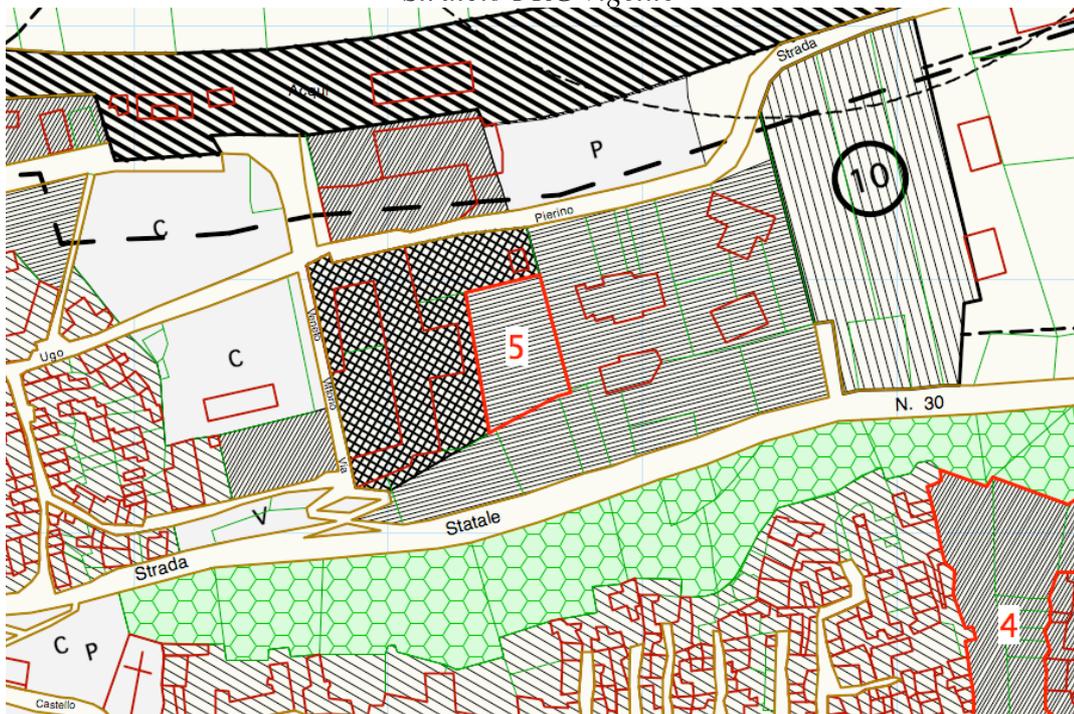


*Stralcio PRG in variante*



- 5) Viene inserita un'area produttiva di tipo "D3" di mq. 1.665 in sostituzione di un'area residenziale di tipo "B2" in quanto risulta come cortile di pertinenza della ditta insediata e quindi più attinente, rispetto alla destinazione attuale del PRG vigente.

*Stralcio PRG vigente*

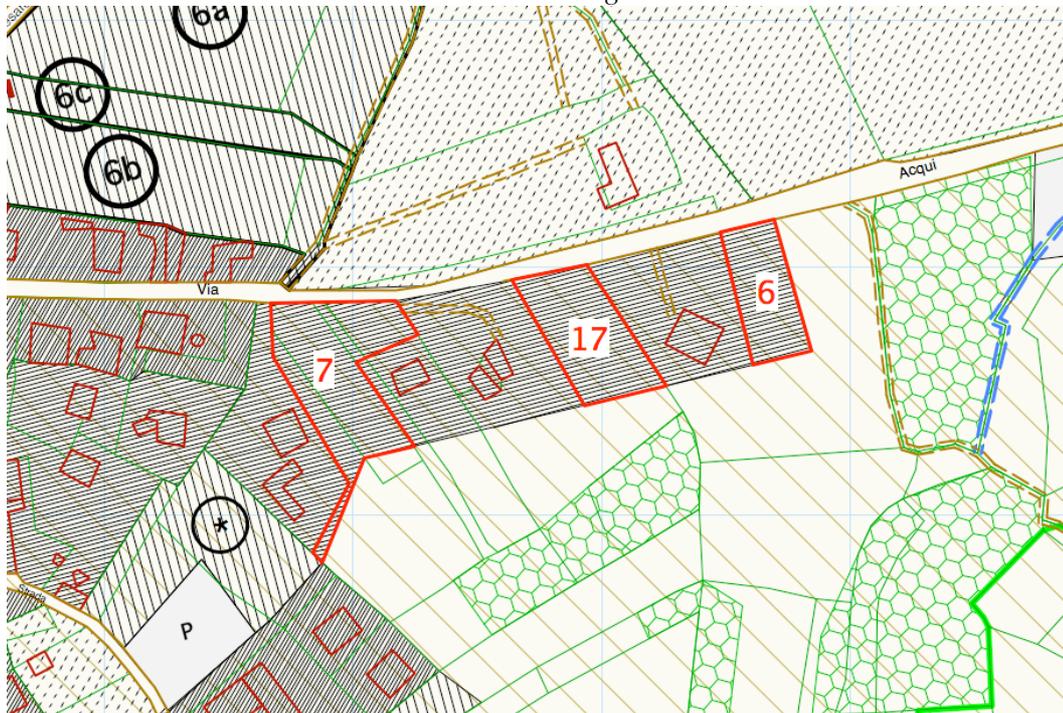


*Stralcio PRG in variante*



- 6) Viene stralciata un'area residenziale di tipo "B2" di mq. 1.280 e inserita un'area agricola di tipo "E" in quanto risulta a margine dell'edificato e il lotto non permette un facile accesso dalla pubblica via.

*Stralcio PRG vigente*



*Stralcio PRG in variante*



- 7) Viene stralciata una porzione di area residenziale di tipo “B2” di mq. 2.670 e inserita una piccola porzione di agricola di tipo “E” di mq. 126 e un’area a verde privato (inedificabile) di mq. 2.544 in quanto risultano essere i giardini di pertinenza degli edifici esistenti.

*Stralcio PRG vigente*



*Stralcio PRG in variante*



- 8) Viene inserita una piccola porzione di area residenziale di tipo “B1” di mq. 210 in sostituzione di un’area agricola di tipo “E” in prossimità di via Salita Castello e nel contempo, si è provveduto a correggere la delimitazione del bosco (così come risulta dagli studi dell’analisi paesaggistica).

*Stralcio PRG vigente*

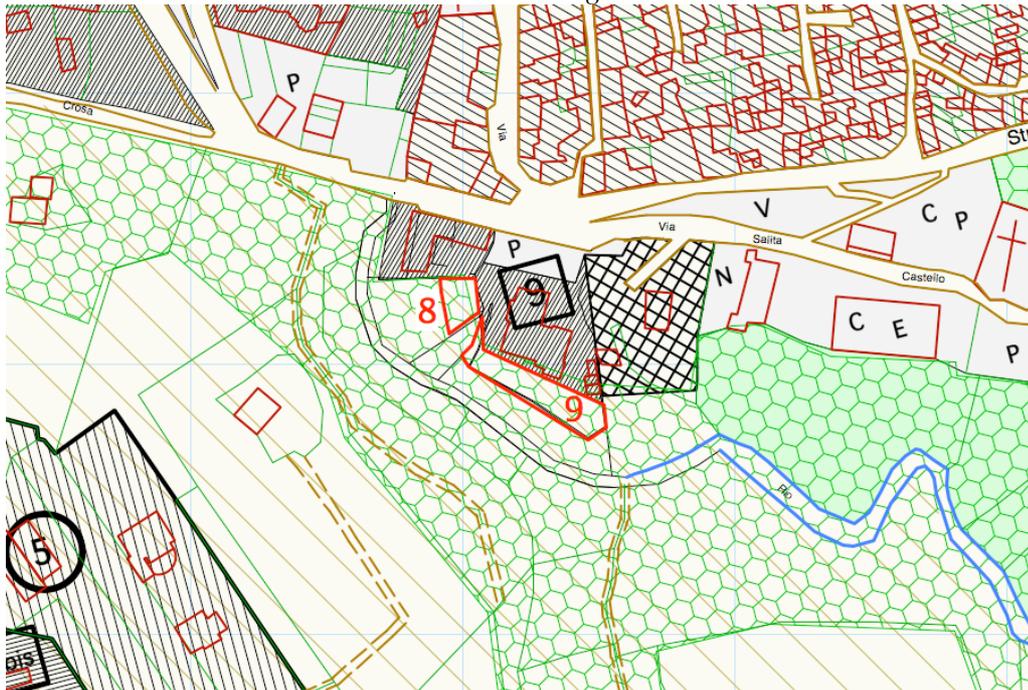


*Stralcio PRG in variante*



- 9) Viene inserita un'area a servizi "parcheggio" di mq. 640 in sostituzione di un'area agricola di tipo "E" in prossimità di via Salita Castello. Tale area è stata già acquisita dal Comune di Strevi. Nel contempo, si è provveduto a correggere la delimitazione del bosco (così come risulta dagli studi dell'analisi paesaggistica).

*Stralcio PRG vigente*

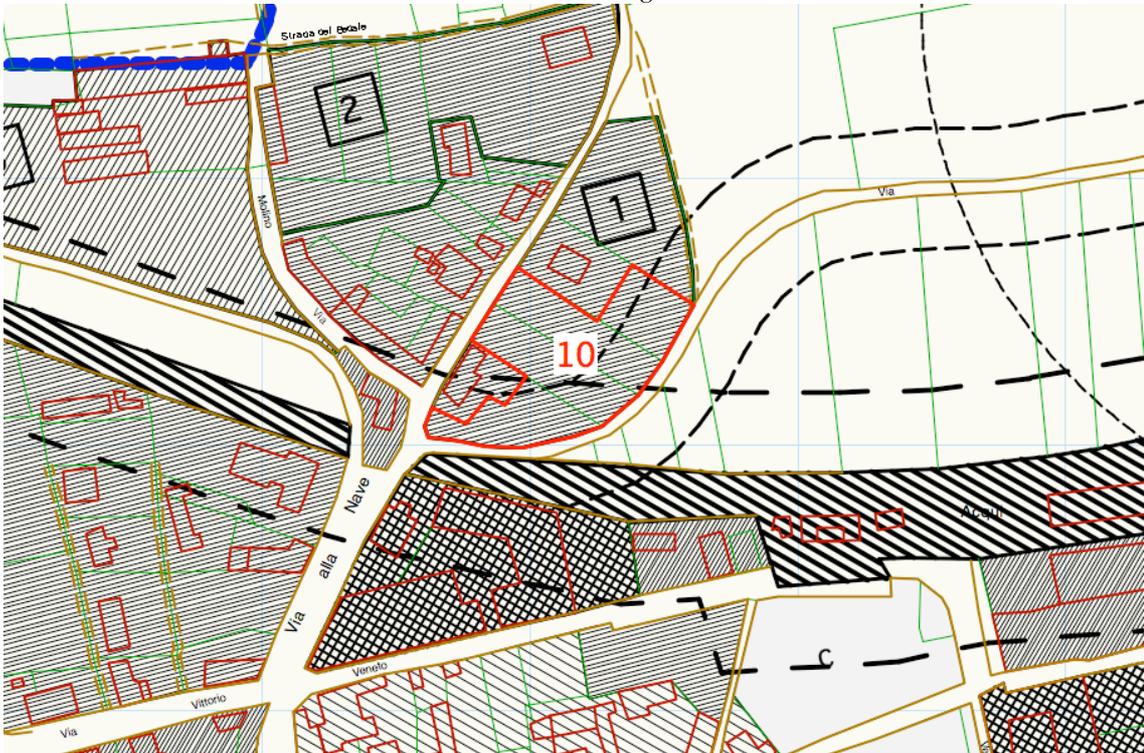


*Stralcio PRG in variante*

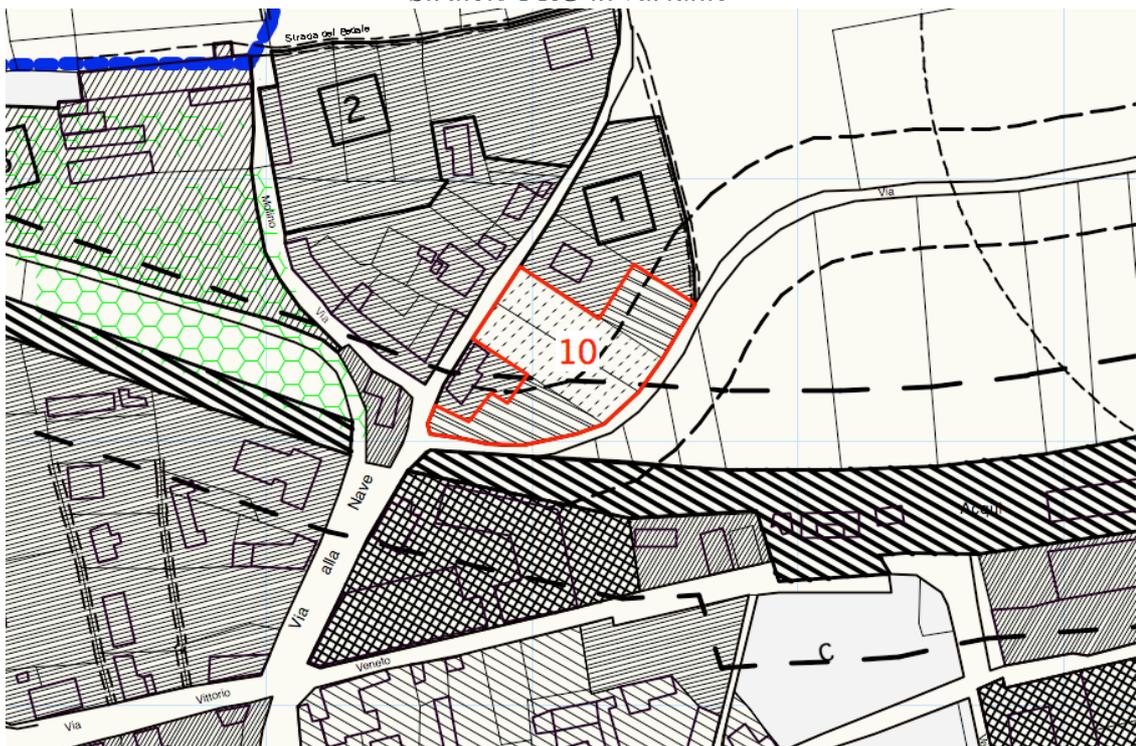


10) Viene stralciata una porzione di area residenziale di tipo “B2” di mq. 3.620 e inserite due aree a verde privato (inedificabili) di mq. 1.605 in quanto trattasi di giardini privati e un’area a interclusa inedificabile di mq. 2.015.

*Stralcio PRG vigente*

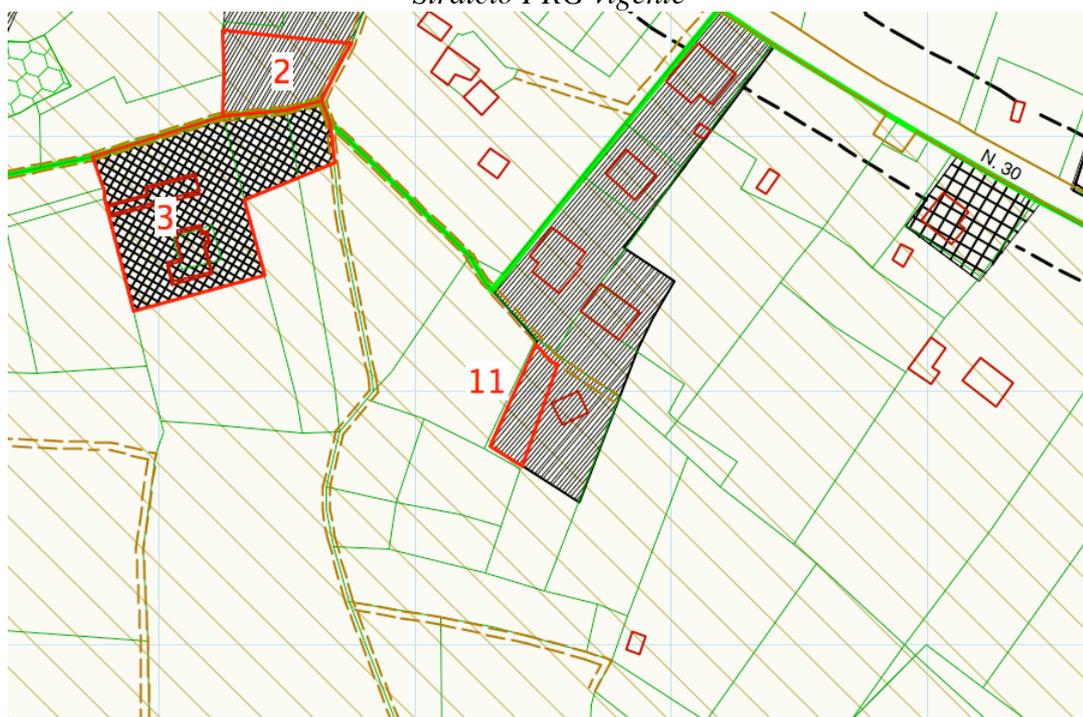


*Stralcio PRG in variante*

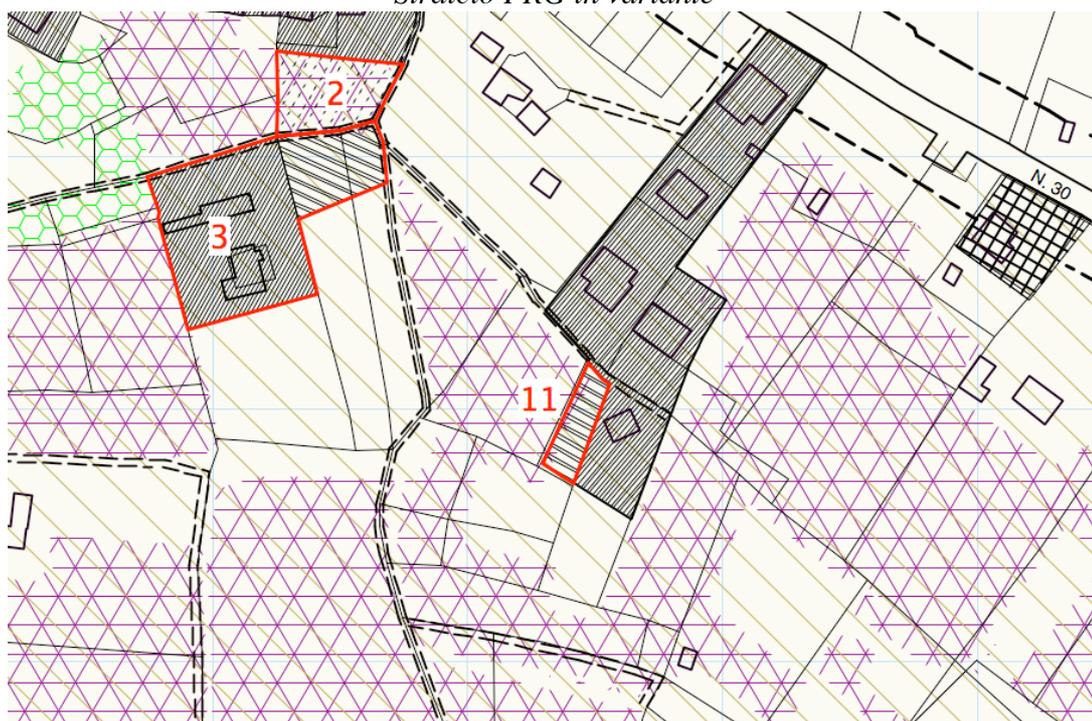


- 11) Viene stralciata una piccola porzione di area residenziale di tipo “B1” di mq. 535 e inserita conseguentemente un’area a verde privato (inedificabile) in quanto trattasi di giardino privato, delimitato da una recinzione che comprende anche l’abitazione del proprietario.

*Stralcio PRG vigente*



*Stralcio PRG in variante*



12) Viene stralciata un'area residenziale di tipo "B1" di mq. 1.345 e inserita un'area agricola di tipo "E" in prossimità del cimitero in quanto, su tale mappale insiste un vigneto DOP.

*Stralcio PRG vigente*



*Stralcio PRG in variante*

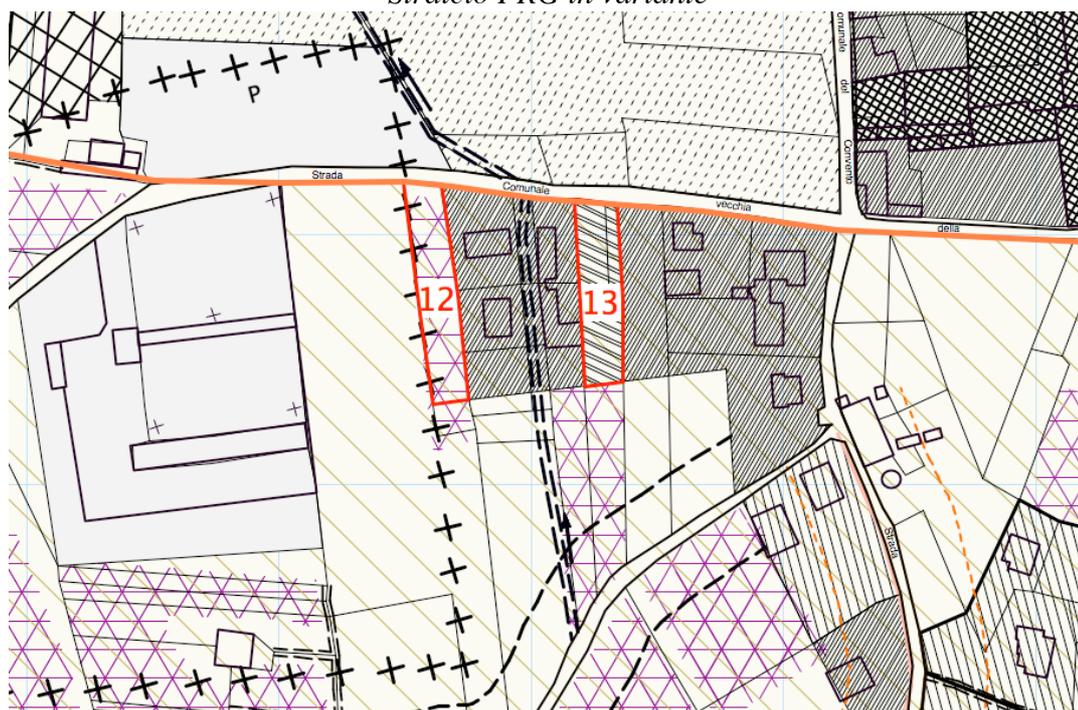


- 13) Viene stralciata un'area residenziale di tipo "B1" di mq. 1.200 circa e inserita un'area a verde privato (inedificabile) in quanto trattasi di giardino privato. Nel contempo, si è provveduto a correggere e aggiornare la cartografia della zona.

*Stralcio PRG vigente*

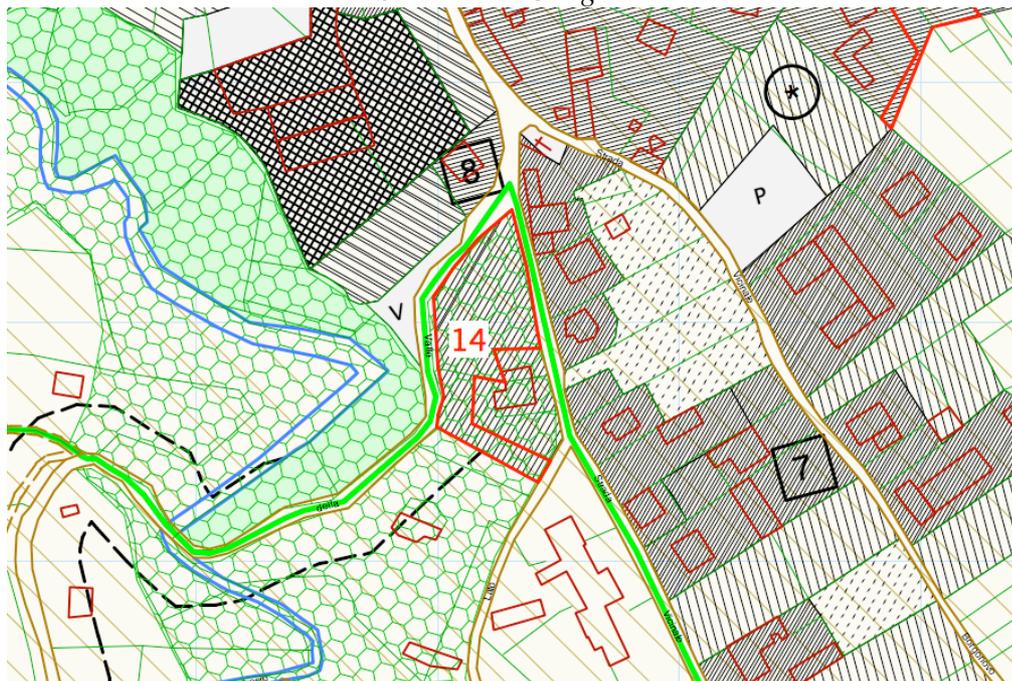


*Stralcio PRG in variante*

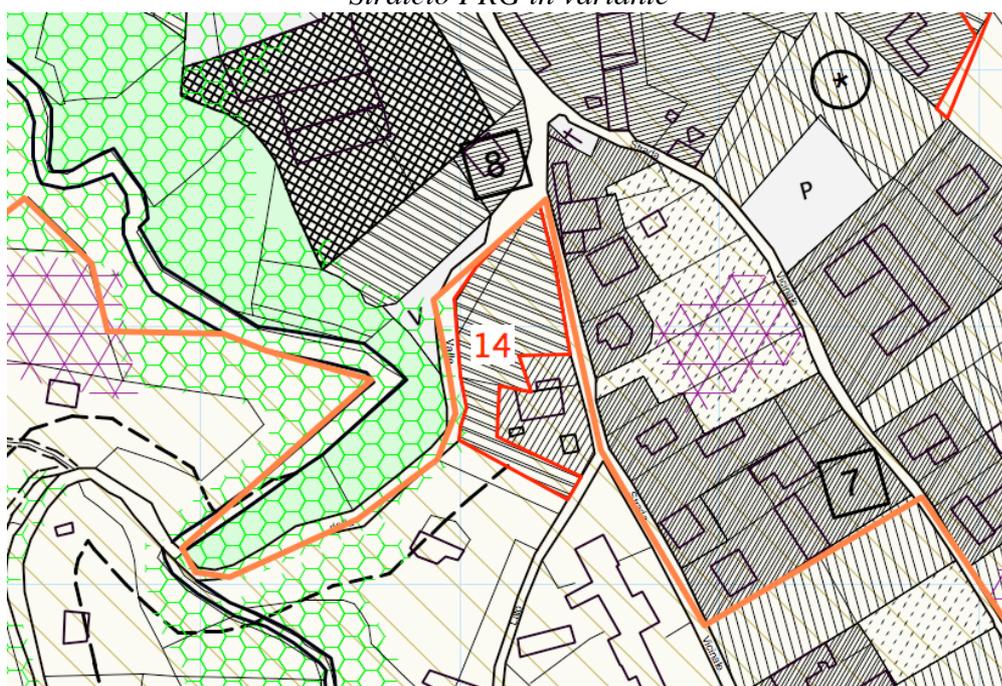


- 14) Viene stralciata un'area residenziale di tipo "B3" di mq. 2.695 circa e inserita un'area a verde privato (inedificabile) in quanto trattasi di giardino privato. Nel contempo, si è provveduto a correggere e aggiornare la cartografia della zona e la delimitazione del bosco (così come risulta dagli studi dell'analisi paesaggistica).

*Stralcio PRG vigente*



*Stralcio PRG in variante*



15) Viene stralciata un'area produttiva di tipo "D1" di mq. 1.590 e ricondotta ad area agricola di tipo "E".

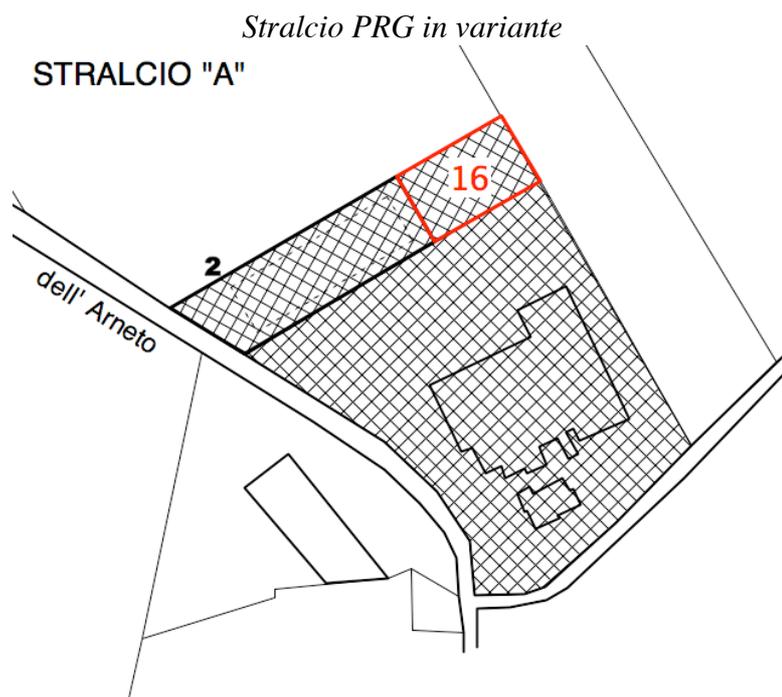
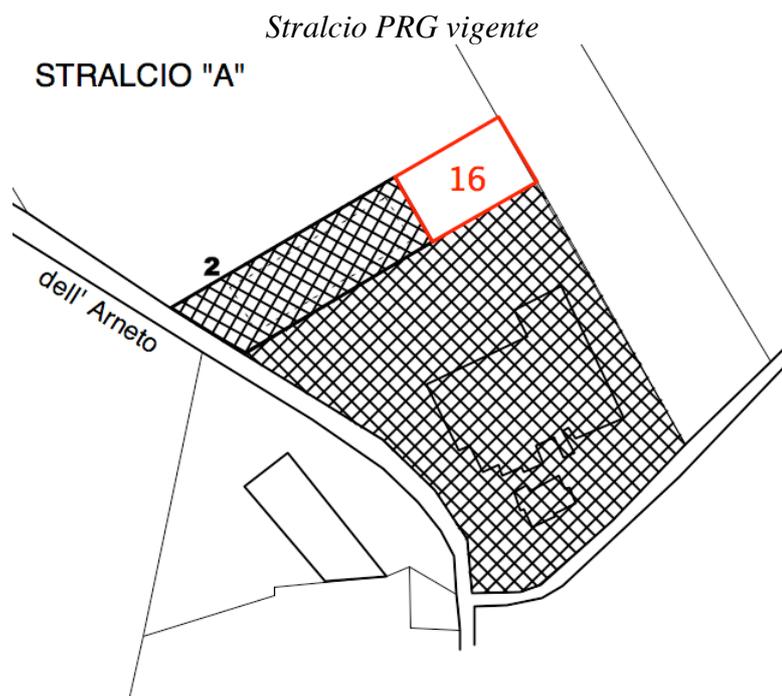
*Stralcio PRG vigente*



*Stralcio PRG in variante*

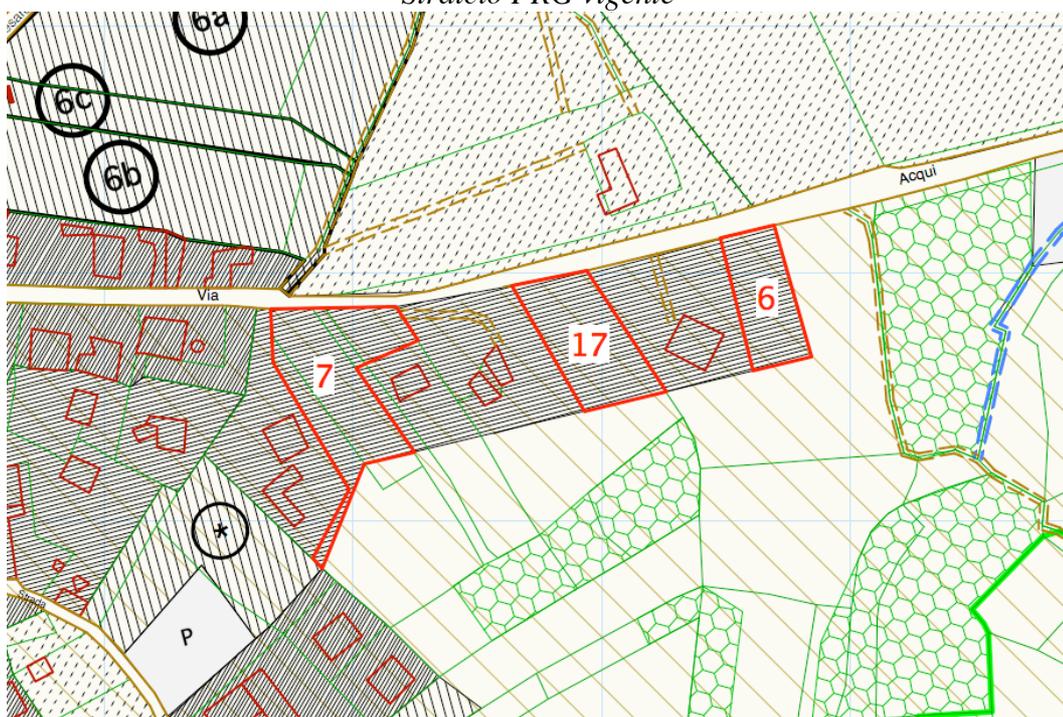


16) Viene inserita un'area produttiva di tipo "D1" di mq. 1.375 circa in sostituzione di un'area agricola di tipo "E" in prossimità dell'ambito produttivo a confine con i Comuni di Orsara Bormida e Morsasco, al fine di permettere l'ampliamento del capannone esistente (per necessarie esigenze aziendali).



17) Viene stralciata un'area residenziale di tipo "B2" di mq. 1.775 e inserita un'area interclusa inedificabile, in quanto risulta senza accesso dalla pubblica via. Inoltre, il mappale appartiene allo stesso proprietario del mappale adiacente che non intende edificare.

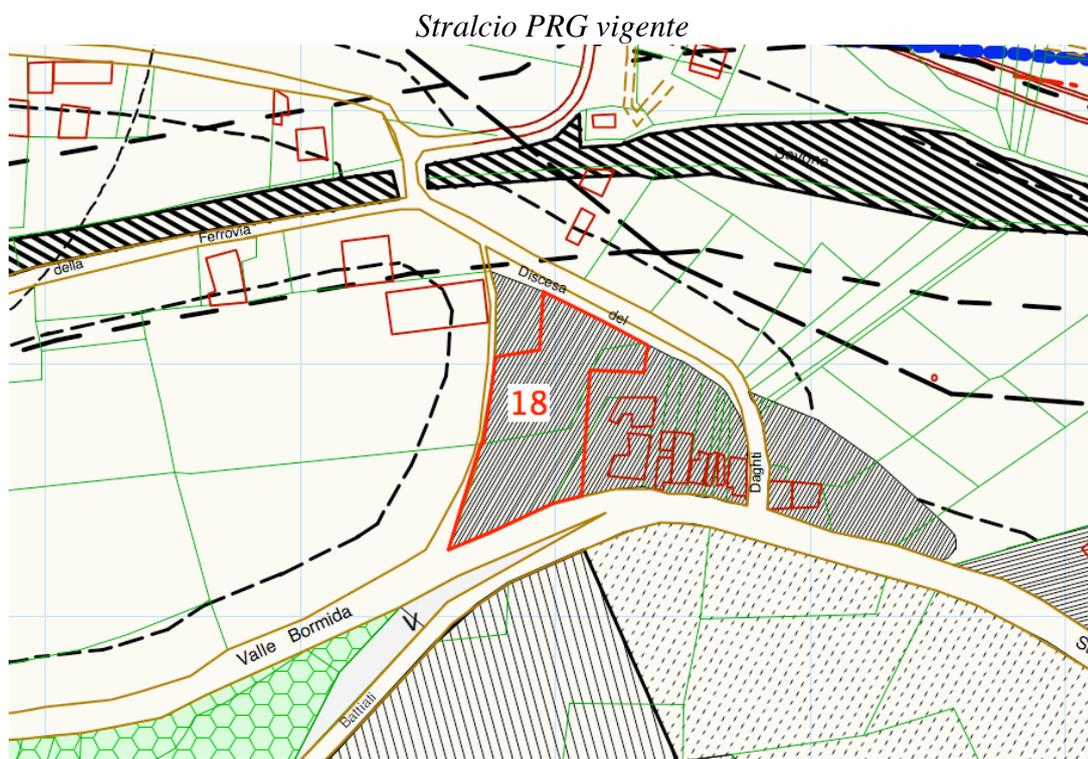
*Stralcio PRG vigente*



*Stralcio PRG in variante*



18) Viene stralciata un'area residenziale di tipo "B1" di mq. 3.450 circa e inserita un'area a verde privato (inedificabile) in quanto trattasi di giardino privato. Nel contempo, si è provveduto a correggere e aggiornare la cartografia della zona.



19) Viene stralciata una piccolissima porzione di area residenziale di tipo “B3” di mq. 305 e inserita un’area agricola di tipo “E” in quanto risulta a margine dell’edificato e la porzione ricade all’interno di un esteso mappale con destinazione agricola.

*Stralcio PRG vigente*

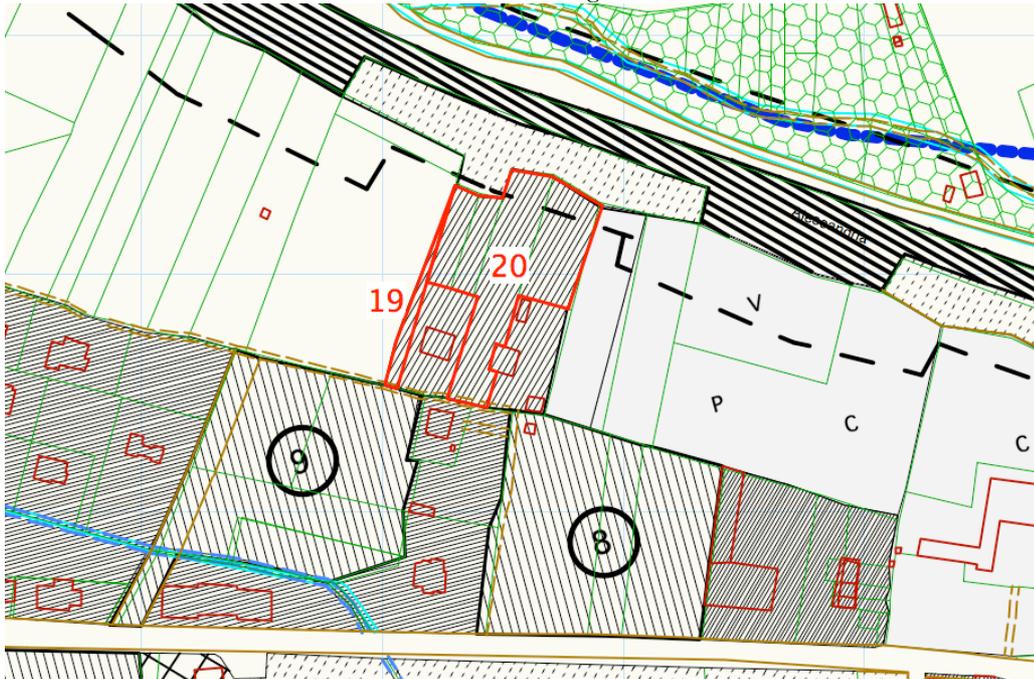


*Stralcio PRG in variante*



20) Viene stralciata un'area residenziale di tipo "B3" di mq. 3.615 circa e inserita un'area a verde privato (inedificabile) di mq. 980 in quanto trattasi di giardino privato e un area interclusa inedificabile di mq. 2.635 per la porzione che non prevede nuove edificazioni e che in parte, ricade in zona boscata (in prossimità della ferrovia).

*Stralcio PRG vigente*

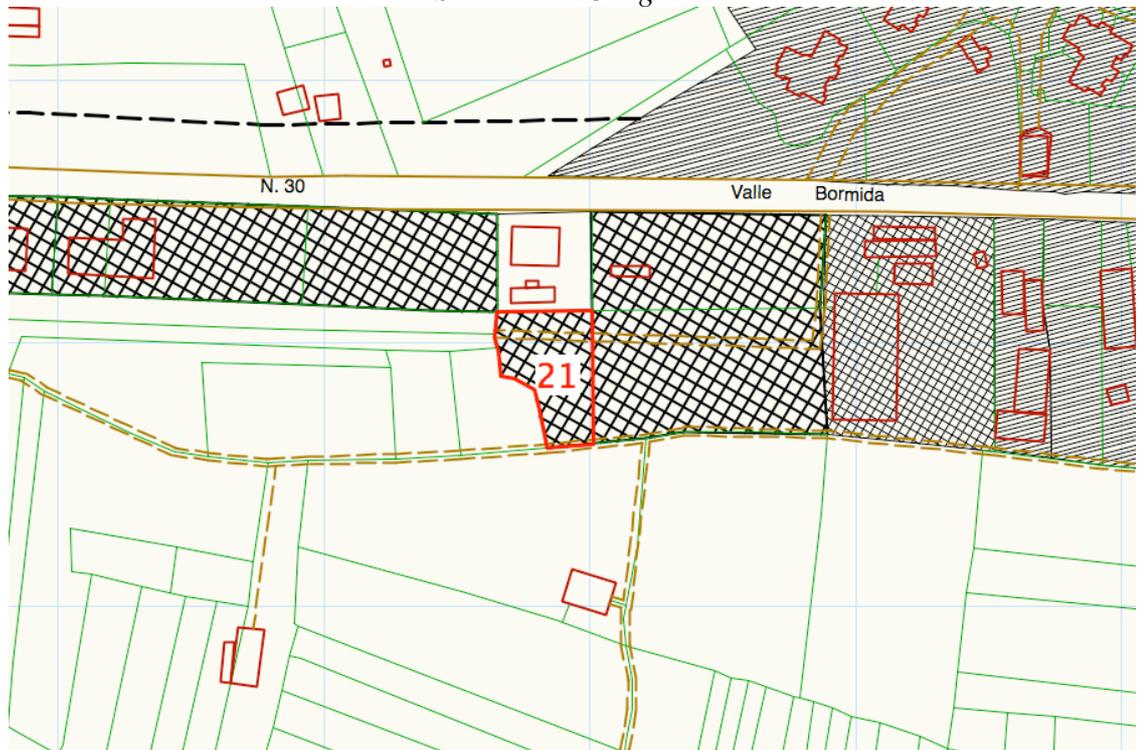


*Stralcio PRG in variante*



21) Viene stralciata un'area produttiva di tipo "D1" di mq. 1.450 circa e ricondotta ad area agricola di tipo "E" in quanto, dall'analisi paesaggistica, è emerso che tale zona risulta boscata.

*Stralcio PRG vigente*

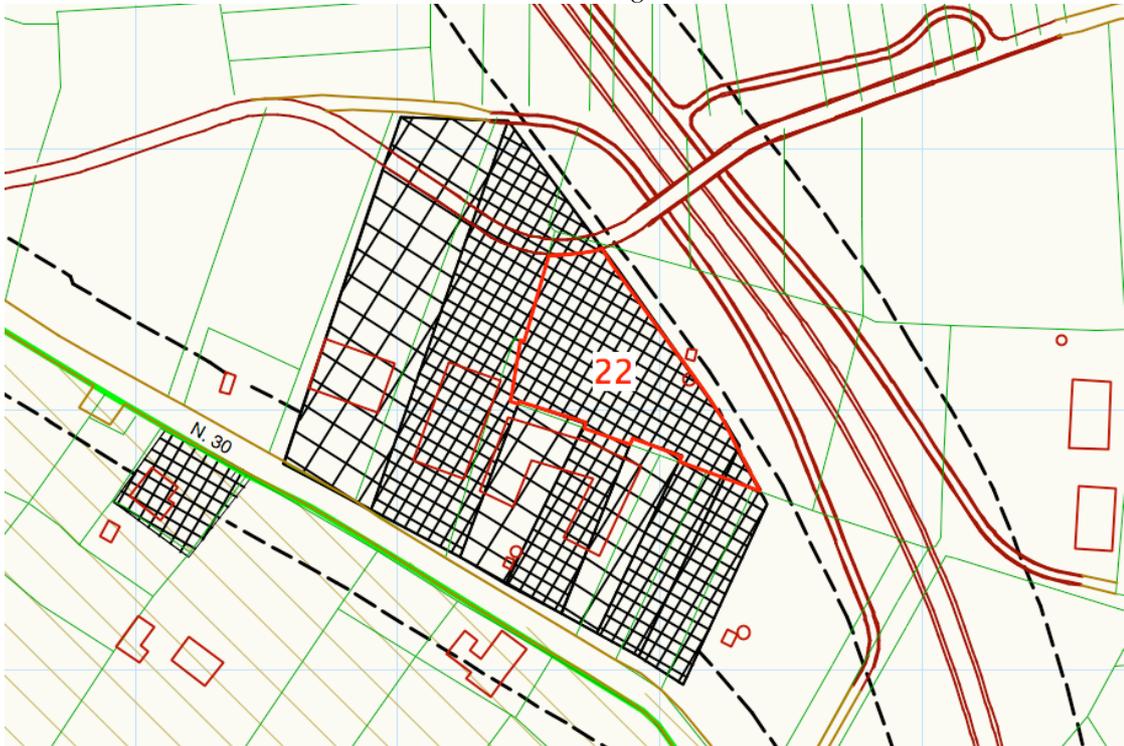


*Stralcio PRG in variante*

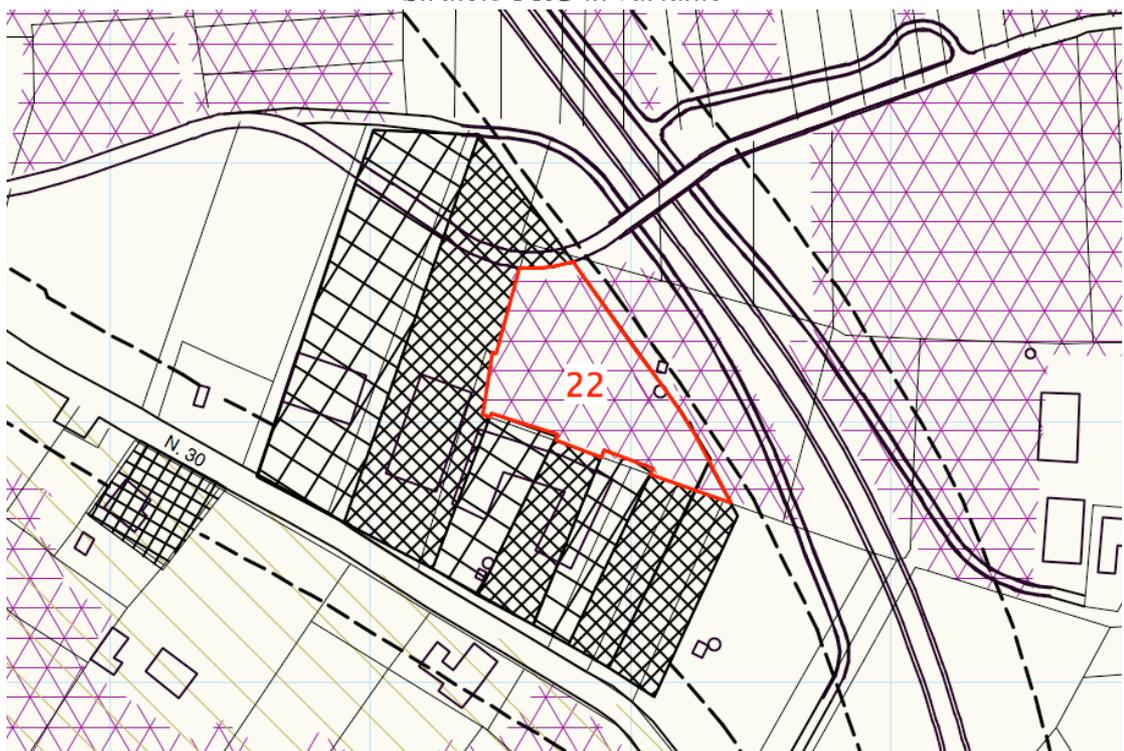


22) Viene stralciata un'area produttiva di tipo "D1" di mq. 4.050 circa e ricondotta ad area agricola di tipo "E" in quanto, dall'analisi paesaggistica, è emerso che in tale zona insiste un vigneto D.O.P.

*Stralcio PRG vigente*



*Stralcio PRG in variante*



**7) TABELLA RIEPILOGATIVA DELLE MODIFICAZIONI  
INTRODOTTE , CALCOLI E RELATIVE VERIFICHE**

N.	Aree di tipo "B1"	Uf (1,00)	SUL (mq.)	Aree di tipo "B2"	Uf (0,7)	SUL (mq.)	Aree di tipo "B3"	Uf (0,7)	SUL (mq.)	Aree di tipo "C"	Uf (0,4)	SUL (mq.)	Aree di tipo "C" a PEC	Uf (0,4)	SUL (mq.)	Aree di tipo "D1"	Aree di tipo "D2"	Aree di tipo "D3"	Aree di tipo "D4"	Aree di tipo "D5"	Area a verde privato	Area inedificab.	Area agricola	Aree a Servizi	Aree a Servizi previsti dai PEC
1				-4.635	0,70	-3.245															4.635				
2	-1.265	1,00	-1.265																			1.265			
3	3.360	1,00	3.360															-4.470			1.110				
4	-4.425	1,00	-4.425																			4.425			
5				-1.665	0,70	-1.166												1.665							
6				-1.280	0,70	-896																	1.280		
7				-2.670	0,70	-1.869															2.544		126		
8	210	1,00	210																				-210		
9																							-640	640	
10				-3.620	0,70	-2.534															1.605	2.015			
11	-535	1,00	-535																		535				
12	-1.345	1,00	-1.345																				1.345		
13	-1.200	1,00	-1.200																		1.200				
14							-2.695	0,70	-1.887												2.695				
15																-1.590							1.590		
16																1.375							-1.375		
17				-1.775	0,70	-1.243																1.775			
18	-3.450	1,00	-3.450																		3.450				
19							-305	0,70	-214														305		
20							-3.615	0,70	-2.531												980	2.635			
21																-1.450							1.450		
22																-4.050							4.050		
	<b>-8.650</b>		<b>-8.650</b>	<b>-15.645</b>		<b>-10.952</b>	<b>-6.615</b>		<b>-4.631</b>	<b>0</b>		<b>0</b>	<b>0</b>		<b>0</b>	<b>-5.715</b>	<b>0</b>	<b>-2.805</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>18.754</b>	<b>12.115</b>	<b>7.921</b>	<b>640</b>	<b>0</b>

Incremento/Decremento della S.U.L. residenziale a seguito della presente variante parziale mq. -24.232 corrispondenti a mc. -21.809 di volume residenziale

	Aree di tipo "B"	Aree di tipo "C"	Aree di tipo "C" a PEC	Aree di tipo "D1"	Aree di tipo "D2"	Aree di tipo "D3"	Aree di tipo "D4"	Aree di tipo "D5"	Aree a Servizi	Aree a Servizi previsti dai PEC
<b>PRG Vigente</b>	<b>331.031</b>	<b>19.927</b>	<b>80.466</b>	<b>116.149</b>	<b>39.306</b>	<b>90.708</b>	<b>8.560</b>	<b>10.030</b>	<b>81.809</b>	<b>8.862</b>
<b>VARIANTE PARZIALE</b>	<b>-30.910</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-5.715</b>	<b>0</b>	<b>-2.805</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>640</b>	<b>0</b>
<b>TOTALE</b>	<b>300.121</b>	<b>19.927</b>	<b>80.466</b>	<b>110.434</b>	<b>39.306</b>	<b>87.903</b>	<b>8.560</b>	<b>10.030</b>	<b>82.449</b>	<b>8.862</b>
					<b>256.233</b>				<b>91.311</b>	

**Calcolo C.I.R.T. e Verifica delle aree da destinarsi a Servizi:**

Capacità insediativa residenziale teorica (C.I.R.T.)	n.	2.407	PRGC Vigente (approvato dal C.C. con delibera n. 3 del 10 aprile 2012)
Superf. necessaria da destinarsi a Servizi	mq.	2.407	x mq./ab. 25 = 60.175
Aree a Servizi P.R.G.C. (art. 21 c. 1 L.R. n. 56/77 e s.m.i.)	mq.	91.311	> 60.175 verificato
Differenza Volume aree residenziali	-21.809	mc.	

**Verifica dell'incremento della capacità insediativa residenziale [art. 17 c. 5 lett. e) L.R. n. 56/77 e s.m.i.]**

Decremento del volume residenziale a seguito della presente variante parziale -21.809 mc. non c'è incremento della C.I.R.

Calcolo della nuova C.I.R.

Indice volum. abitat. medio	90	mc./ab.	
Volume in riduzione	-21.809	mc.	
Calcolo decremento abitanti	-21.809	:	90 = -242 abitanti

**C.I.R. a seguito della variante parziale abitanti 2.165**

**Verifica dell'incremento delle superfici territoriali relativi alle aree a servizi di cui all'art. 17 comma 5° lett. c) e lett. d)**

Capacità residenziale teorica:	n.	2.407	PRGC Vigente (approvato dal C.C. con delibera n. 3 del 10 aprile 2012)
Aree a Servizi modificate con la presente	mq.	640	
640 :	2.407	=	0,27 < 0,5 mq/ab. Verificato

**Verifica dell'incremento delle superfici territoriali relativi alle attività economiche produttive, direzionali turistico-ricettive, commerciali di cui all'art. 17 comma 5° lett. f)**

Superf. complessiva aree di cui L.R. 56/77 art. 17 comma 5° lett. f) PRGC Vigente (approvato dal C.C. con delibera n. 3 del 10 aprile 2012)  
tab. sopra riportata (D1+D2+D3+D4+D5) = mq. 264.753 vigente

Sup. aree variate di cui L.R. 56/77 art. 17 comma 5° lett. f) presente Var. parz. art. 17 comma 5  
(256.233 - 264.753) = mq. -8.520 superficie variata, rispetto il PRG vigente

% incremento ammesso per Comuni con popolazione sino a 10.000 6,00%  
Incremento massimo ammesso per Comuni con popolazione sino a 10.000 abitanti

$$264.753 \times 6,00\% = 15.885 \text{ mq.}$$

Verifica incremento: -8.520 < 15.885 Verificato

pari ad una diminuzione del -3,22%

**8) TAVOLA SCHEMATICA DELLE URBANIZZAZIONI PRIMARIE  
ESISTENTI NELL'AMBITO DELLA PRESENTE VARIANTE**



URBANIZZATO

## **9) DESCRIZIONE DELLE MODIFICHE APPORTATE PER L'ADEGUAMENTO UNESCO**

Le modifiche riguardanti l'Adeguamento Unesco sono di tipo puramente normativo e cartografico.

Per quanto riguarda la parte normativa, l'appendice alle NTA è stata rielaborata in funzione dell'analisi paesaggistica che si è conclusa con il 2° TLP il 24.05.2018. Si tenga presente che il Comune di Strevi era già adeguato alle linee guida UNESCO in quanto inserito precedentemente nella Core zone n. 5 (Moscato).

Per quanto riguarda la parte cartografica, sono state aggiornate, rispetto al PRGC vigente, le aree boscate (vedasi gli estratti cartografici di confronto di seguito riportati). In particolare queste ultime, partendo dai dati del SIFOR, sono state controllate con rilievo in sito e cartograficamente riviste; mentre i vigneti, non essendo individuati sulle tavole del PRG vigente, sono stati inseriti ex-novo. Nelle tavole di PRG vengono inseriti alcuni manufatti/fabbricati (ciabot, cascine vitivinicole, abitazioni con rustici, cantine in tufo e cappelletta) ricavati dall'analisi paesaggistica a cui stato assegnato un codice identificativo.

Di seguito, si riporta la tabella esplicativa.

*Schede di indagine – Tabella degli elementi di indagine.*

Elemento	Numero identificativo Scheda di indagine	Breve descrizione
Cascina	I977_2b_001	Cascina con cornicioni e decori
Cascina	I977_2b_002	Cascina ristrutturata
Cascina	I977_2b_003	Cascina con tetto in coppi
Cascina	I977_2b_004	Cascina
Cascina	I977_2b_005	Cascina in parte intonacata e in parte coppi
Cascina	I977_2b_006	Cascina intonacata colore giallo e tetto in coppi
Cascina	I977_2b_007	Cascina da consolidare e ristrutturare
Cascina	I977_2b_008	Cascina
Cascina	I977_2b_009	Cascina "Vigna Poggio"

Cascina	I977_2b_010	Cascina con tetti in coppo
Cascina	I977_2b_011	Cascina su due piani con fienile
Cascina	I977_2b_012	Cascine, fienili e rustici
Cascina	I977_2b_013	Fabbricati vari + cantina in tufo
Cascina	I977_2b_014	Cascina e fienile
Ciabot	I977_2b_015	Ciabot "Il Poggio"
Ciabot	I977_2b_016	Tetto in coppi ma condizioni fatiscenti
Ciabot	I977_2b_017	Tetto in lastre (onduline)
Ciabot	I977_2b_018	Ciabot in mattoni (piano unico) con camino
Ciabot	I977_2b_019	Ciabot in pietra su 2 piani e tetto in coppi
Ciabot	I977_2b_020	Ciabot su 2 piani con solaio interno crollato: pietra e mattoni e tetto in coppi
Ciabot	I977_2b_021	Ciabot su 2 piani in mattoni e tetto in coppi
Ciabot	I977_2b_022	Ciabot su 2 piani in mattoni e tetto in coppi
Casetta	I977_2b_023	Casetta su 2 piani con solaio interno crollato; rudere con tetto in coppi
Abitazioni + rustici	I977_2b_024	Abitazione ristrutturata
Abitazioni + rustici	I977_2b_025	Abitazione ristrutturata
Abitazioni + rustici	I977_2b_026	Abitazione + rustici da ristrutturare
Abitazioni + rustici	I977_2b_027	Abitazione + rustici
Abitazioni + rustici	I977_2b_028	Abitazione + rustici
Abitazioni + rustici	I977_2b_029	Abitazione + rustici
Abitazioni + rustici	I977_2b_030	Abitazione + rustici + torretta
Abitazioni + rustici	I977_2b_031	Abitazione + rustici
Cappelletta	I977_2b_032	Chiesetta
Cascine vitivinicole	I977_2b_033	Cà di Cicul
Cascine vitivinicole	I977_2b_034	Oddone Prati
Cascine vitivinicole	I977_2b_035	Bragagnolo
Cascine vitivinicole	I977_2b_036	Cà du Ruja
Cascine vitivinicole	I977_2b_037	C.na Bagnario
Cantine in tufo	I977_2b_038	Cantina in tufo
Cantine in tufo	I977_2b_039	Cantina in tufo

Per questi manufatti, sono state compilate le relative schede di indagine, che sono allegate dopo l'appendice alle NTA e ne costituirà parte integrante.

**10) TAVOLA DEI BOSCHI PRIMA E DOPO  
DELL'ADEGUAMENTO UNESCO**

