



Alba, 20.01.2012

Al Sig. Sindaco  
Via G. Marconi, 7  
12050 CASTELLINALDO (Cn)

Alla Direzione Regionale  
Programmazione Strategica,  
Politiche territoriali ed edilizia  
C.so Bolzano, 44  
10121 TORINO

**Oggetto: Osservazione alla deliberazione del Consiglio Comunale di Castellinaldo n. 28 del 08.11.2011 – Progetto Preliminare della Variante Strutturale n. 1 con adeguamento P.A.I. Del P.R.G.C.**

Si premette che la scrivente Consulta, denominata **“Osservatorio per la tutela del paesaggio di Langhe e Roero”** (di seguito O.D.P.) in persona del suo Presidente, arch. Silvio Veglio, è titolare di un interesse legittimo, concreto ed attuale connesso alla presente Osservazione poiché, ai sensi del proprio atto costitutivo, registrato e depositato presso L’Agenzia delle Entrate di Alba in data 15 marzo 2007 con n° protocollo 1144 serie 3 e presso tale sede consultabile, **“si pone come obiettivo primario un’azione di attento monitoraggio del territorio di Langhe e Roero che evidenzi le modifiche apportate su di esso da Amministrazioni e privati dirette ad alterare o modificare il Paesaggio.”**...

Conseguentemente,

- a nome e per conto delle Associazioni aderenti in calce riportate;  
- di concerto con i componenti la Rete degli Osservatori del Paesaggio Piemontesi: O.D.P. Monferrato Casalese, Parchi del Po e Collina Torinese, Biellese, Astigiano, Alessandrino;

dopo un’attenta analisi degli elaborati tecnici di cui all’oggetto, visionati presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Castellinaldo, si portano all’attenzione di codesta Amministrazione le considerazioni che seguono:

**1) L’esame degli elaborati del Progetto Preliminare della Variante Strutturale n.1 con adeguamento al P.A.I. del P.R.G.C.** non ha evidenziato motivate e giustificate esigenze di ulteriore aumento delle superfici destinate dal Piano ad attività produttive od economiche in generale. Non sono state documentate richieste specifiche in questo senso da parte di eventuali operatori, tali da richiedere apposite previsioni aggiuntive negli elaborati tecnici della nuova Variante, mentre peraltro consta a questo Osservatorio che le aree destinate dal vigente P.R.G.C. ad insediamenti di attività economiche non siano attualmente totalmente utilizzate.

Il programmare un generico incremento di terreni a destinazione economica privi al momento di una ragionevole previsione di utilizzo non può che risolversi in una situazione di consumo di territorio, senza vantaggi per il Comune: a questo occorre aggiungere che l’attuale situazione economica del Paese non favorisce né consiglia investimenti in edifici a destinazione produttiva. Risulta pertanto ovvia la conclusione che difficilmente sarà ipotizzabile in tempi ragionevolmente brevi l’utilizzo a fini edificatori dei terreni in questione.

Alla considerazione precedentemente esposta occorre aggiungere una ulteriore specificazione: la previsione di possibile edificazione (località Pautasso – Valle Varata) di cui si è detto risulta collocata su di un sito di ottima valenza paesaggistica, che ne trarrebbe danni irreversibili . Si tratta di una piccola valle con le pendici boscate, visibile da vari punti di vista posti in alto,( vedi foto allegata) uno dei quali è costituito da un poggio su cui esiste una chiesa del XIV secolo, con affreschi coevi, dedicata a San Salvario, di grande valore architettonico ed ambientale.



**2) Le argomentazioni precedenti conducono a valutazioni di più ampia portata:** il territorio del Comune di Castellinaldo presenta attualmente diverse situazioni di edifici produttivi sparsi con compromissioni ambientali rilevanti. È in effetti riconoscibile uno stato di frammentazione di insediamenti con varie destinazioni, ma per lo più produttivi, prevalentemente sviluppati ed allineati lungo le direttrici stradali con ripetute soluzioni di continuità.

Si tratta di edifici in parte sede di lavorazioni legate alla produzione agricola, ma prevalentemente destinati ad attività di artigianato (produzione di serramenti, verniciatura, lavorazioni meccaniche). Gli elaborati tecnici del Progetto Preliminare della Variante evidenziano che le nuove previsioni, anziché razionalizzare la tendenza suddetta, di fatto la mantengono e anzi la accentuano. È questo un ulteriore elemento che contribuisce a rafforzare il punto di vista che l'Osservatorio del paesaggio intende con le presenti osservazioni sostenere: la previsione di ampliamento di superfici a destinazione produttiva nel sito in questione contenute nel Progetto Preliminare non risulta necessaria e deve essere revocata, tanto più considerando gli spazi ancora disponibili previsti dal vigente P.R.G.C.;

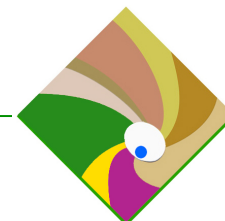
**3) L'esame degli elaborati tecnici ha prodotto inoltre la seguente considerazione:** le nuove previsioni di destinazione urbanistica si limitano a semplici indicazioni di uso dei suoli senza prescrizioni planimetriche sia pure di massima. Al riguardo giova invece rammentare che rientra tra le fondamentali prerogative del Comune, quando pianifica l'uso del proprio territorio, la facoltà di dare direttive precise in merito alla posizione e alle caratteristiche delle opere di urbanizzazione primaria, nonché l'identificazione dei soggetti attuatori delle medesime. Nel caso di specie sarebbero anche state auspicabili l'indicazione dei lotti edificabili, la disposizione planimetrica dei volumi realizzabili con il posizionamento degli spazi privati e delle superfici per urbanizzazioni (strade, verde pubblico, parcheggi) nonché la determinazione delle attenuazioni dell'impatto ambientale (tinteggiature, quinte arboree, ecc.)

**4) In riferimento alle aree in cui è prevista una nuova espansione,** suscita perplessità la constatazione di una ulteriore criticità creata da una indicazione planimetrica puntuale contenuta nel Progetto Preliminare. Alcuni lotti di terreno, ubicati in zona agricola, ma contigui all'area di espansione produttiva già esaminata sopra, potranno essere utilizzati a servizio dell'attività stessa, quando questa diverrà pienamente funzionale. Si tratta di parecchi appezzamenti con destinazione agricola, ma in realtà attualmente bosco, per i quali è ammessa la funzione di servizio all'attività contigua, senza possibilità di realizzare volumi edificabili. In pratica potrà essere realizzata una pista di prova per i motocicli assemblati nell'area produttiva viciniera, senza che norme specifiche ne dettino le condizioni. L'impatto di questa particolare previsione non pare essere stato valutato sotto nessun punto di vista: in primis l'inquinamento dei gas di scarico e del rumore dei motori, gli interventi sulla superficie boscata, l'erosione del terreno. Al riguardo è opportuna un'ulteriore considerazione: poiché nel territorio del Comune esistono già altre ampie aree destinate, con le relative piste, alla pratica del motociclismo, pare logico concludere che le superfici destinate al suddetto sport nell'ambito di Castellinaldo siano già ampiamente sufficienti.

**5) Alla luce di quanto finora argomentato,** si ritiene non sufficientemente motivata la decisione di escludere il Progetto Preliminare della Variante Strutturale n.1 dalla procedura di assoggettamento alla Valutazione Ambientale Strategica.

L'argomento della limitatezza delle previsioni in aumento delle superfici edificabili, sia per le destinazioni residenziali che per quelle produttive, non pare convincente ai fini di giudicare limitato l'impatto ambientale delle modifiche di nuova approvazione. Occorre una attenta analisi dell'accentuazione delle gravi compromissioni già in atto: solo la procedura della Valutazione Ambientale Strategica può considerare la problematica sotto tutti i molteplici punti di vista e suggerirne le opportune attenuazioni e le necessarie esclusioni.

**Considerato tutto quanto sopra esposto, l'Osservatorio per la tutela del Paesaggio di Langhe e Roero richiede:**



- che il sottoscritto Osservatorio sia ammesso a partecipare alla Conferenza di Pianificazione di prossima convocazione;
- che venga stralciata in prima istanza dagli elaborati tecnici del Progetto Preliminare della Variante Strutturale n.1 la previsione di aumento delle superfici a destinazione produttiva per tutte le ragioni sopra esposte e, a maggior ragione, per la necessaria attenzione al consumo di territorio ( come peraltro previsto dall'art .31 del P.T.R. recentemente approvato con delibera del Consiglio Regionale ).
- che, qualora ne venisse, anche solo in parte, mantenuta la previsione, le N.T.A. della Variante Strutturale n.1 dettino opportune prescrizioni di attenuazione dell'impatto ambientale causato dalle nuove volumetrie da costruire;
- che venga categoricamente escluso per le aree agricole ogni possibile utilizzo non specificamente agricolo, in particolare se legato alla contiguità con aree ad altra destinazione. L'esperienza insegna che la mancanza di precise disposizioni in questa materia ha ottenuto in definitiva il risultato di porre in atto gravi compromissioni ambientali;
- che il Progetto Preliminare della Variante Strutturale n.1 venga assoggettato alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica.

Alba, 19.01.2012

**OSSERVATORIO PER LA TUTELA  
DEL PAESAGGIO  
DI LANGHE E ROERO/Onlus**

Il Presidente  
(Arch Silvio Veglio)

Il responsabile della Comunicazione  
(Dott. Franco Bartocci)

a nome e per conto delle Associazioni aderenti:

**Amici dei Luoghi Fenogliani- Arvangia – Andar per Roero – Amici del Castello di Magliano Alfieri  
- Canale Ecologia – Circolo culturale Langa Astigiana – Ecomuseo dei Terrazzamenti e della vite -  
Famija Albeisa – Italia Nostra sezioni di Alba e Bra – Legambiente Bra – Trekking in Langa – Slow  
Food condotte di Bra e Alba. –Consorzio Tutela Barolo e Barbaresco –Asfodelo –A.I.B. Piemonte  
Canale- Ass. Va' Sentiero - Ass. Giù la Testa**