

REGIONE PIEMONTE  
PROVINCIA DI ALESSANDRIA

# COMUNE DI BASALUZZO

## VARIANTE PARZIALE 1/2019

(ART.17 COMMA 5° L.R. 56/77 E s.m.i.)

## AL P.R.G.C. VIGENTE

Approvato con D.G.R. del 16/04/2012 n. 17-3689

Variante Parziale n° 1/2013 al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n.12 del 30/04/2013

Variante Parziale n° 1/2017 al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n.10 del 16/03/2017

## PROGETTO PRELIMINARE

art.17, comma 5, LEGGE REGIONALE 5 dicembre 1977 n.56 e s.m. e i.

Adottato dal consiglio comunale con deliberazione n.34 in data 6/11/2019

## PROGETTO DEFINITIVO

art.17, comma 5, LEGGE REGIONALE 5 dicembre 1977 n.56 e s.m. e i.

Approvato dal consiglio comunale con deliberazione n. 13 del 24/02/2020

### RELAZIONE ILLUSTRATIVA



IL TECNICO

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

IL SEGRETARIO COMUNALE

*Andrea Trombino*  
*Stefano Valerii*

14 FEB. 2020

Progetto:

STUDIONOVI  
Via A. Manzoni 14  
Novi Ligure (AL)



## 1. SITUAZIONE URBANISTICA.

Il Comune di Basaluzzo è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale approvato con D.G.R. n. 33-15312 del 25/05/1992; in seguito è stata approvata una prima variante con D.G.R. n. 60-46211 del 29/05/1995.

Successivamente è stata approvata, con D.G.R. n. 17-3689 in data 16.04.2012, la Variante generale al P.R.G.C.. Inoltre con D.C.C. n. 12 del 30.04.2013 è stata approvata la prima Variante parziale n. 1/2013, ai sensi dell'art. 17, comma 5° della L.R. 56/77 e s.m.i., ed infine con D.C.C. n. 10 del 16.03.2017 è stata approvata la seconda Variante parziale n. 1/2017 ai sensi dell'art. 17, comma 5° della L.R. 56/77 e s.m.i..

## 2. DIMENSIONAMENTO E STANDARDS URBANISTICI DELLA VARIANTE GENERALE APPROVATA CON D.G.R. n. 17-3689 E SUCCESSIVE VARIANTI PARZIALI NN. 1/2013 e 1/2017.

La Variante generale, così come corretta con le Varianti parziali n. 1/2013 e n. 1/2017 al P.R.G.C., prevedeva il soddisfacimento della dotazione minima degli standards urbanistici previsti dall'art. 21 comma 1 della L.R. 56/77 e s.m.i. nel modo seguente:

DOTAZIONE DEI SERVIZI				
Aree	Istruzione	Interesse comune	Verde/Sport	Parcheggi
	mq	mq	mq	mq
TOTALI	19.300	30.400	48.300	17.000

Tali dati, riportati sopra sotto forma di tabella, sono stati dedotti dalla Scheda dei dati urbani allegata alla Variante generale, corretta a seguito delle modifiche previste con le Varianti parziali.

La somma totale delle aree a standards è di 115.000 mq. Oltre a queste aree, sono state individuate, sempre nella Scheda dei dati urbani allegata alla Variante generale, superfici per 41.300 mq a servizio degli impianti produttivi.

La capacità insediativa teorica della Variante generale al P.R.G.C. approvata con D.G.R. n. 17-3689 in data 16.04.2012 risulta essere di 4.125 abitanti insediabili, calcolati nel modo seguente: 2.114 abitanti individuati in immobili consolidati allo stato di fatto, 100 abitanti in immobili soggetti a restauro conservativo, 278 abitanti in aree di completamento, 417 abitanti in aree di ristrutturazione e 1.216 in aree di espansione.

Tali valori sono desumibili dai dati in nostro possesso, ricavati dalla Scheda dei dati urbani allegata alla Variante generale; questo valore è stato riportato anche nella Scheda "C" sempre facente parte della Variante generale.

Per una maggiore chiarezza, si fa presente che nella Relazione della seconda Variante parziale n. 1/2017, al paragrafo sulla "Verifica della rispondenza della Variante", a pag. 19, è stato scritto erroneamente:

- "la seconda Variante parziale non prevedeva un incremento della quantità della capacità insediativa residenziale teorica complessiva, pari a 4.110 ab.";
- "tale valore è stato desunto dalla Scheda quantitativa dei dati urbani allegata alla P.R.G.C. vigente" (n.d.r. Variante generale).

Si precisa, con la presente Variante parziale, che il numero della CIR riportato nella seconda Variante parziale n. 1/2017 di 4.110 ab. (invece di 4.125 ab.) risulta essere un errore di trascrizione e quindi va considerato come un errore materiale. A sostegno di ciò si evidenzia che le due Varianti Parziali n. 1/2013 e n. 1/2017, redatte successivamente alla Variante generale, non prevedevano una variazione di aree residenziali, né in aumento né in diminuzione, che avrebbero comportato una eventuale modifica della CIR.

Da quanto sopra risulta che vista la superficie delle aree per gli standards urbanistici pari a 115.000 mq, la dotazione media è di 27,88 mq/ab, decisamente superiore alle necessità dettate dalla L.R. 56/77 e s.m.i. Questo standard unitario è desumibile dalla Scheda quantitativa dei dati urbani allegata alla P.R.G.C. vigente, ovvero la Variante generale.

Con le varianti parziali nn. 1/2013 e 1/2017 non si sono portate variazioni alle aree a standards.

Gli abitanti residenti risultano, al 31/12/2018, di 2071 unità.

Il dimensionamento della Variante generale al P.R.G.C. e delle successive varianti prevedono, come detto in precedenza, una capacità insediativa residenziale invariata e confermata di 4.125 abitanti.

AREE A STANDARDS individuate nelle Tavole di P.R.G.C.

RIEPILOGO AREE PER STANDARDS URBANISTICI

(nuova tabella inserita con la presente variante parziale n. 1/2019)

Aree	Istruzione mq	Interesse comune mq	Verde mq	Parcheggi mq
TOTALE	19.300	30.400	48.300	17.000

La somma totale delle aree a standards è di 115.000 mq.

La variante, come il P.R.G.C., si pone come obiettivo l'individuazione di aree per spazi pubblici nella misura prevista dall'art. 21 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int..

La domanda di aree per standards urbanistici riferiti agli insediamenti residenziali, considerando tutti gli abitanti insediabili (CIR) come residenti, risulta essere:

Aree	Istruzione	Interesse comune	Verde	Parcheggi
<i>necessarie</i>	20.625	20.625	51.562,5	10.312,5

Si ricorda che gli abitanti residenti considerati sono gli stessi considerati nella Variante generale al P.R.G.C.

Dal confronto dei dati di cui sopra si ottiene che a fronte di una domanda totale di 103.125 mq sono state previste aree per standards in ragione di mq 115.000.

Gli standards unitari effettivi risultano:

- istruzione (mq. 19.300:2114)	9,10 mq/ab.
- aree di interesse comune (mq. 30.400: 2114)	14,40 mq/ab.
- aree verdi (mq. 48.300: 4125)	11,71 mq/ab.
- parcheggi (mq. 17.000: 4125)	4,12 mq/ab.

-----  
TOTALE 39,33 mq/ab.

Gli standards unitari, considerando tutti gli abitanti insediabili come residenti, risultano:

- istruzione (mq. 19.300:4125)	4,68 mq/ab.
- aree di interesse comune (mq. 30.400: 4125)	7,37 mq/ab.
- aree verdi (mq. 48.300: 4125)	11,71 mq/ab.
- parcheggi (mq. 17.000: 4125)	4,12 mq/ab.

-----  
TOTALE 27,88 mq/ab.

La dotazione media, come da Scheda dei dati urbani della Variante generale, è di 27,88 mq/ab (115.000 mq / 4125 ab), superiore alle necessità dettate dalla L.R. 56/77 e s.m.i..

AREE PRODUTTIVE E TERZIARIE individuate nelle Tavole di P.R.G.C.

(corrette tenendo conto delle varianti parziali nn. 1/2013 e 1/2017)

Per le aree artigianali/industriali, turistico-ricettive e commerciali, le aree per standards urbanistici sono state previste in conformità ai disposti dell'art. 21, commi 2 e 3, della L.R. 56/77 e succ. mod. ed integrazioni.

Aree a destinazione d'uso artigianale/produttivo

Nuova tabella inserita con la presente variante parziale n. 1/2019 desunta dall'allegato 3 della Scheda C dove si è corretto il totale, che tra l'altro coincide con quello riportato nella scheda di sintesi alla pag. 3, punto 3, lettera B, n. 3

Area normativa	1. Superficie mq	Superficie utile lorda mq	
		esistenti	previsti complessiv.
D1 PEC	226.956		66.095
D2	492.259		
D2a	27.749		
TOTALE	746.964		66.095

Aree a destinazione d'uso terziario

Nuova tabella inserita con la presente variante parziale n. 1/2019 desunta dall'allegato 3 della Scheda C coincidente con i valori riportati nella scheda di sintesi alla pag. 3, punto 3, lettera B, n. 4

Area normativa	2. Superficie mq	Superficie utile lorda mq	
		esistenti	previsti complessiv.
D3	46.681		
D4	149.310		20.000
TOTALE	195.991		20.000

## AREE RESIDENZIALI

Le aree residenziali previste dalla variante generale al P.R.G.C. come corrette dalle successive varianti sono così ripartite:

Aree d'insediamento storico (superfici desunte dall'allegato 2 alla Scheda C allegato alla variante strutturale approvata)

Superficie territoriale:

- |      |   |
|------|---|
| - A  | mq 107.215                                    |
| - A1 | mq 14.272                                     |
| - A2 | mq 0,00 (in quanto non sono presenti aree A2) |
| - A3 | mq 9.400                                      |

Tra le aree di tipo A3 vi è l'area A3 contrassegnata nelle tavole di piano con la dicitura "approvato"; essa è subordinata a un P.d.R. approvato con D.C.C. n. 49 del 30/11/2004: il Piano di recupero approvato aveva una superficie di circa 4.000 mq su cui si prevedeva la realizzazione di un volume pari a 13.720 mc suddiviso in: 11.580 mc a destinazione residenziale, 1.715 mc a destinazione commerciale e 425 mc ricompresi in passaggi coperti, porticati e logge. Tale capacità insediativa, con la seconda variante parziale, è stata decurtata di 9.415 mc (corrispondenti a 78 abitanti) a destinazione residenziale, trasferiti nelle aree B2 (2.000 mc nell'area n. 21 e 695 mc nell'area n. 22) e 6.720 mc nell'area C1 (PEC "I").

All'interno del P.d.R. restano pertanto 4.305 mc residui di cui 2.165 mc a destinazione residenziale, 1.715 mc a destinazione commerciale e 425 mc in passaggi coperti, porticati e logge.

N° Abitanti zone A, A1, A2, A3, B1 = 2.553 ab. (valore dato da 2631 ab., *valore desunto dall'allegato 2 alla scheda C della Variante Generale*, a cui sono stati detratti 78 (abitanti stralciati dall'area A3 contrassegnata con "approvato" ed inseriti, con la seconda Variante Parziale, in parte in area B2 (16 ab.+ 6 ab.) ed in parte in area C1 (56 ab.))).

Aree residenziali esistenti e di completamento edilizio (B2)

(tabella desunta dalla Tabella 3 allegata alla "Relazione di controdeduzioni" della variante al P.R.G.C. 1992 - P.R.G.C. 2011)

N. Area	S.T. mq	Volume edificabile mc	Capacità Insediativa (ab)
1	1.581,3	1.581,3	13
2	1.476,3	1.476,3	12
3	2.456,3	2.456,3	20
4	1.979,6	1.979,6	17
5	1.274,6	1.274,6	11
6	1.740,7	1.740,7	15
7	2.431,3	2.431,3	20
8	2.264,1	2.264,1	19
9	1.453,6	1.453,6	12
10	1.707,1	1.707,1	14
11	3.621,8	3.621,8	30
12	0,0	0,0	0
13	2.056,8	2.056,8	17
14	3.419,2	3.419,2	29
15	0,0	0,0	0
16	4.213,6	4.213,6	35
17	0,0	0,0	0
18	829,1	829,1	7
19	0,0	0,0	0
20	800,5	800,5	7
21(*)	2.000	2.000	16
22(*)	869	695,2	6
TOTALE	36.174,90	36.001,10	300

(\*) area introdotta con la seconda Variante parziale n. 1/2017

### Aree inedificate C1

(tabella desunta dalla Tabella 2 allegata alla "Relazione di controdeduzioni" della variante al P.R.G.C. 1992 - P.R.G.C. 2011)

N. Area	S.T. mq	Volume edificabile mc	Capacità Insediativa (ab)
a	0	0	0
b	7.708	7.708	64
c	3.795	3.795	32
c1	25.807	25.807	215
d	22.879	22.879	191
e	25.492	25.492	212
f	15.394	15.394	128
g	7.816	7.816	65
h	11.397	11.397	95
i	17.050	17.050	142
l (*)	8.400	6.720	56
TOTALE	145.738	144.058	1200

(\*) area introdotta con la seconda Variante parziale n. 1/2017 – indice fabbricab. = 0,8 mc/mq

### Aree inedificate C e C2

(tabella desunta dalla Tabella 2a allegata alla "Relazione di controdeduzioni" della variante al P.R.G.C. 1992 - P.R.G.C. 2011)

N. Area	S.T. mq	Volume edificabile mc	Capacità Insediativa (ab)
Aree C	4.056	4.056	34
Aree C2	4.568	4.568	38
TOTALE	8.624	8.624	72

Calcolo della Capacità insediativa residenziale (desunta dalla Tabella 1 allegata alla "Relazione di controdeduzioni" della variante al P.R.G.C. 1992 - P.R.G.C. 2011)

Si riporta di seguito il prospetto con il calcolo della Capacità insediativa residenziale desunta dalla Tabella 1 allegata alla "Relazione di controdeduzioni" citata ma rivista con i dati riportati nell'allegato 2 alla Scheda C della variante strutturale anno 2011 e con gli abitanti ricalcolati con le varianti parziali n. 1/2013 e 1/2017:

	Abitanti considerati ante variante parziale 1/2019	Abitanti previsti nella variante generale anno 2011
A2 abitanti non presi in considerazione perché nel PRGC non ci sono aree di tipo A2	0,00	100
Abitanti esistenti individuati in immobili consolidati (aree B1-A-A1)	2214 ***	2114
Vani non occupati (A-A1-A3)	339 *	417
Aree B2	300 ****	278
Aree C (C1+C2+C3)	<u>1272**</u>	<u>1216</u>
	4125	4125

(\*) quantità ridotta di 78 unità a seguito delle variazioni all'area A3 apportate con la variante parziale 1/2017

(\*\*) incremento di 56 unità conseguente alle variazioni apportate con la seconda variante parziale 1/2017

(\*\*\*) questi abitanti comprendono anche le 100 unità che in precedenza erano state attribuite alle aree A2 inesistenti

(\*\*\*\*) incremento di 22 unità conseguente alla variazione apportata con la seconda variante parziale n°1/2017

### 3. INTEGRAZIONE DELLA PROCEDURA DI VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

3.1 - Procedimento integrato per l'approvazione delle Varianti parziali al PRG: fase di verifica di assoggettabilità e pubblicazione "in maniera contestuale".

In data 29 febbraio 2016, con D.G.R. n. 25-2977, sono state approvate le nuove disposizioni per l'integrazione della procedura di valutazione ambientale strategica nei procedimenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ai sensi della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo) e s.m.i.

Questo documento contiene una serie di indirizzi e di criteri per lo svolgimento integrato dei procedimenti di VAS per l'approvazione degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, che includono anche le Varianti parziali (art. 17, commi 8 e 11).

Nel caso di varianti parziali agli strumenti urbanistici, per le quali la legge non disciplina il procedimento integrato di approvazione e di valutazione dello strumento, la prevista verifica di assoggettabilità alla VAS può essere svolta sia in modo integrato contestualmente alla fase di pubblicazione, sia in via preliminare, in relazione alla particolare complessità della variante.

L'Allegato 1 della D.G.R. riporta i due schemi procedurali alternativi, relativi all'iter da seguire per pervenire all'approvazione di tali varianti ed è descritto sia l'iter di approvazione con le procedure svolte "in maniera contestuale", sia quello con le procedure svolte "in sequenza", aventi le seguenti caratteristiche:

- lo schema procedurale "in maniera contestuale" prevede l'integrazione dello svolgimento della fase di verifica di assoggettabilità alla VAS, da svolgere contemporaneamente alla fase di pubblicazione ai fini urbanistici;
- lo schema procedurale "in sequenza" prevede che il Comune espleti la fase di verifica prima della fase di pubblicazione.

Per la redazione della presente variante parziale n°1/2019, che risulta ad oggi la terza variante parziale, l'Amministrazione Comunale ha preferito adottare l'iter procedurale contestuale. Questo perché tale procedura consente una gestione ottimale dei tempi del processo di valutazione e di approvazione dal momento che la proposta di variante (in seguito descritta, vedi paragrafo 4.1) non risulta avere risvolti ambientali complessi e ricadute significativa sul territorio. Va detto tuttavia che, qualora dalla fase di verifica emergesse la necessità di modificare in modo sostanziale gli elaborati della variante o del piano, sarà necessario che il Comune provveda ad una seconda fase di pubblicazione per consentire la presentazione di eventuali nuove osservazioni.

4. VARIANTE PARZIALE N. 1/2019 AL P.R.G.C., ART. 17, COMMA 5, L.R. 56/77 E S.M.I.

4.1 Consistenza della variante parziale n. 1/2019 al P.R.G.C..

L'Amministrazione Comunale ha ritenuto opportuno procedere alla predisposizione di una variante parziale allo strumento urbanistico approvato che, nell'insieme, è costituita dai seguenti elementi:

- 1) Modifica delle previsioni di P.R.G.C. per cambio di destinazione di una porzione di area (mq 990) sita lungo Via Torino, zona Est rispetto al centro abitato di Basaluzzo, da "Aree a verde privato" ad "Aree produttive di riordino da attrezzare e completare D2", (vedi Tav. n. 1 allegata al termine della presente relazione).



Modifica 1 - Individuazione aree oggetto di Variazione

- 2) Modifica delle previsioni di P.R.G.C. per cambio di destinazione di una porzione di area (mq 2.000) sita in Loc. Sant'Antonio, zona Est rispetto al centro abitato di Basaluzzo, da "Aree a verde privato" ad "Aree residenziali a capacità insediativa esaurita B1", (vedi Tav. n. 2 allegata al termine della presente relazione).



Modifica 2 - Individuazione aree oggetto di Variazione

- 3) Modifica delle previsioni di P.R.G.C. per cambio di destinazione di una porzione di area (mq 1.000) sita in Loc. Sant'Antonio, zona Est rispetto al centro abitato di Basaluzzo ed in prossimità all'area di cui al punto precedente, da "Aree produttive di riordino da attrezzare e completare D2" ad "Aree residenziali esistenti e di completamento edilizio B2", (vedi Tav. n. 2 allegata al termine della presente relazione), prevedendo la demolizione e ricostruzione del fabbricato. Nelle tavole di P.R.G.C. viene indicato l'allineamento della viabilità in corrispondenza del tratto viario prospiciente il fabbricato in oggetto.



Modifica 3 - Individuazione aree oggetto di Variazione

- 4) Modifica delle previsioni di P.R.G.C. per cambio di destinazione di una porzione di area (mq 1.155) sita in Via Bocche, zona Ovest rispetto al centro abitato di Basaluzzo, da "Aree residenziali a capacità insediativa esaurita B1" ad "Aree residenziali esistenti e di completamento edilizio B2", (vedi Tav. n. 3 allegata al termine della presente relazione).



Modifica 4 - Individuazione aree oggetto di Variazione

- 5) Modifica delle previsioni di P.R.G.C. per cambio di destinazione di una porzione di area (mq 149.310), da "Aree a prevalente destinazione alberghiero sanitaria D4" ad "Aree destinate all'agricoltura", (vedi Tav. n. 4 allegata al termine della presente relazione).



Modifica 5 - Individuazione aree oggetto di Variazione

6) Modifica delle previsioni di P.R.G.C. per una migliore riorganizzazione di alcune aree site in prossimità di un'area produttiva esistente, alcune facenti parte del comparto industriale PCA, di un'area agricola e di un'area destinata a servizi pubblici (vasca di rilancio dell'acquedotto). Tali aree si trovano ad Est rispetto al centro abitato di Basaluzzo, a sud della S.P. n. 155 che attraversa il Comune.

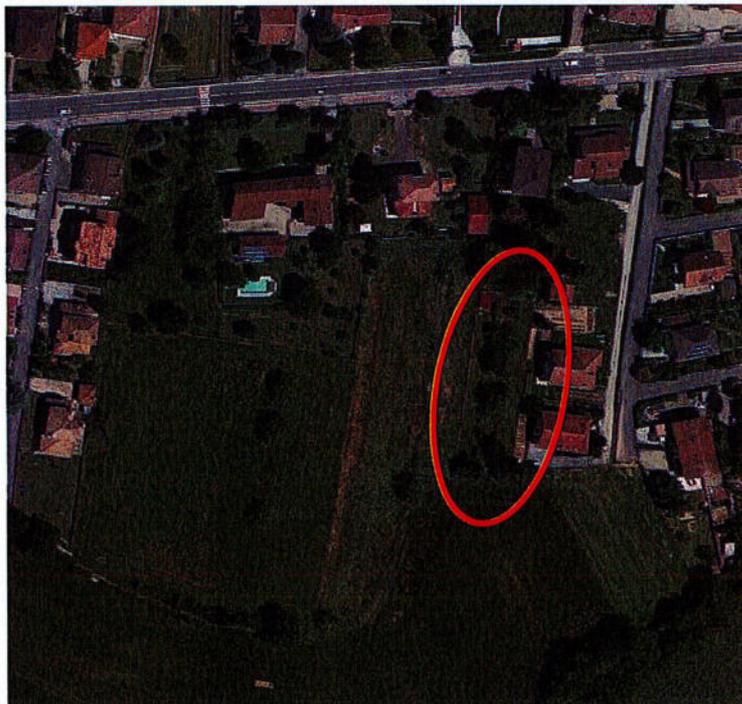
Le aree interessate dalle modifiche sono le seguenti:

- a) cambio di destinazione di una porzione di area (mq 765) sita in prossimità di un capannone agricolo, da "Aree a verde privato" ad "Aree destinate all'agricoltura", (vedi Tav. n. 5 allegata al termine della presente relazione);
- b) cambio di destinazione di una porzione di area (mq 1520), da "Aree a verde privato" ad aree produttive di nuovo inserimento denominate "Aree produttive di riordino, senza capacità edificatoria aggiunta, da attrezzare e completare (D2-R)" (vedi Tav. n. 5 allegata al termine della presente relazione);
- c) cambio di destinazione di una porzione di area (mq 5180), da "Aree destinate all'agricoltura" ad aree produttive di nuovo inserimento denominate "Aree produttive di riordino, senza capacità edificatoria aggiunta, da attrezzare e completare (D2-R)" (vedi Tav. n. 5 allegata al termine della presente relazione);
- d) cambio di destinazione di una porzione di area (mq 6.200) da "Aree a verde privato" ad aree produttive di nuovo inserimento denominate "Aree produttive di riordino, senza capacità edificatoria aggiunta, da attrezzare e completare (D2-R)" (vedi Tav. n. 5 allegata al termine della presente relazione);
- e) cambio di destinazione di una porzione di area (mq 13.460) da "Aree destinate all'agricoltura" ad aree produttive di nuovo inserimento denominate "Aree produttive di riordino, senza capacità edificatoria aggiunta, da attrezzare e completare (D2-R)" (vedi Tav. n. 5 allegata al termine della presente relazione);
- f) cambio di destinazione di una porzione di area (mq 1.215) sita in prossimità del comparto industriale PCA, da "Aree destinate all'agricoltura" ad "Aree per servizi sociali ed attrezzature a livello comunale", (vedi Tav. n. 5 allegata al termine della presente relazione).



Modifica 6 a-b-c-d-e-f - Individuazione aree oggetto di Variazione

- 7) Modifica delle previsioni di P.R.G.C. per cambio di destinazione di una porzione (mq 1.955,80) dell'area n°11 (tabella delle aree residenziali B2 della presente relazione pag. 28) da "Aree residenziali esistenti e di completamento edilizio B2" ad "Aree a verde privato E", (vedi Tav. n. 6 allegata al termine della presente relazione).



Modifica 7 - Individuazione aree oggetto di Variazione

- 8) Modifica delle previsioni di P.R.G.C. attraverso una variazione delle N.T.A., per:
- a) riduzione della capacità edificatoria, del P.d.R. "ex filanda", sito nel centro storico del comune di Basaluzzo: l'area a piano di recupero A3, approvato con D.C.C. n. 49 del 30/11/2004, è contrassegnata nelle tavole di piano con la dicitura "approvato" e il piano di recupero prevedeva la possibilità di recuperare un volume di 13.720 mc suddivisi in 11.580 mc residenziali, 1.715 mc commerciali e 425 mc di porticati e passaggi coperti; con la seconda variante parziale n. 01/2017, parte della cubatura del piano di recupero è stata utilizzata per realizzare altri interventi residenziali riducendo quella recuperabile all'interno del piano di recupero a 4.305 mc, di cui 2.165 mc residenziali. Con la presente variante parziale si riduce la capacità edificatoria del piano di recupero A3 contrassegnato con "approvato" di ulteriori 199 mc, che verranno utilizzati per consentire la trasformazione in aree residenziali B2 delle aree elencate ai punti 2) e 3), (vedi Tav. n. 2 allegata al termine della presente relazione) e dell'area elencata al punto 7), (vedi Tav. n. 6 allegata al termine della presente relazione) ; come detto all'interno dell'art. 19, punto 3, relativo alle "Aree di ristrutturazione urbanistica", delle N.T.A. si inserisce un comma che chiarisca e specifichi le cubature ancora realizzabili all'interno del piano di recupero contrassegnato con "approvato";
  - b) la regolamentazione delle aree di nuova individuazione di cui al presente paragrafo, punto 6) lettere b), c), d) ed e), ovvero delle "aree produttive di riordino, senza capacità edificatoria aggiunta, da attrezzare e completare" delimitate con apposita simbologia e contrassegnate con la lettera R; l'inserimento, all'art. 27a delle N.T.A., di un comma in cui si precisa che le aree di tipo D2 contrassegnate, come sopra descritto, con la lettera R fanno parte del comparto produttivo della PCA ma non hanno capacità edificatoria aggiuntiva in quanto si ammette il solo recupero delle superfici esistenti senza aumenti di superfici utili lorde.



Modifica 8a - Individuazione aree oggetto di Variazione

- 9) Correzione di errori materiali in alcuni commi dell'art. 27a ("Aree produttive di riordino da attrezzare e completare D2") e del comma 9° dell'art. 26 ("Aree produttive di nuovo impianto D1") delle N.T.A. precisando che i progetti dei piani esecutivi sono sempre obbligatori per gli interventi da attuarsi nelle aree di tipo D1.

4.2 – Motivazioni della variante parziale n. 1/2019 al P.R.G.C., art. 17, comma 5 della L.R. 56/77 e s.m.i..

La **modifica n. 1**, elencata nel paragrafo 4.1, è relativa al cambio di destinazione di una porzione di area da "Aree a verde privato" ad "Aree produttive di riordino da attrezzare e completare D2".

Questa variazione ha la finalità di favorire la possibilità di espansione dell'attività industriale/artigianale in essere (ragione sociale: "Forniture industriali BMG"), che ne sente l'esigenza, in un contesto prevalentemente produttivo già completamente attuato. Si sottolinea ancora che l'incremento di superficie utile lorda, realizzabile a seguito dell'individuazione di una nuova porzione di area industriale di 392 mq di superficie coperta realizzabile (mq 980 x 40%). Come si vede l'incremento di Sul è estremamente modesto.

La **modifica n. 2**, elencata nel paragrafo 4.1, prevede il cambio di destinazione di una porzione di area sita in Loc. Sant'Antonio, zona a Est del centro abitato di Basaluzzo, da "Aree a verde privato" ad "Aree residenziali a capacità insediativa esaurita B1".

Questa variazione è giustificata dal fatto che ad oggi il fabbricato residenziale esistente si trova in parte in aree residenziali a capacità insediativa esaurita B1 ed in parte in area a verde privato. Tale suddivisione chiaramente impedisce qualsiasi intervento sulla porzione di edificio che ricade sull'area destinata a verde privato: si tratta palesemente di un errore

materiale, che si intende corregge con la presente variante.

La **modifica n. 3**, elencata nel paragrafo 4.1, prevede il cambio di destinazione di una porzione di area sita in Loc. Sant'Antonio, in prossimità all'area di cui al punto precedente, da "Aree produttive di riordino da attrezzare e completare D2" ad "Aree residenziali esistenti e di completamento edilizio B2", dove sono ammessi anche interventi di demolizione e ricostruzione del fabbricato. Questa modifica è giustificata dal fatto che si prevede la trasformazione in area residenziale di un'area artigianale inserita in un contesto prevalentemente residenziale. Infatti si ammette la demolizione del capannone esistente, attualmente in disuso ed in stato di marcata obsolescenza, e la possibilità di realizzare un fabbricato residenziale. Nelle norme di attuazione vengono specificati sia l'indice di edificabilità fondiaria sia le distanze, dai confini privati e dalle strade, da rispettare nella realizzazione del nuovo manufatto.

L'area oggetto di variazione si caratterizza per essere localizzata, all'interno di questo ambito, in una zona a prevalente vocazione residenziale. Questa nuova area si inserisce in un contesto edificato tra altre aree già residenziali e già dotate di opere di urbanizzazione.

La **modifica n. 4**, elencata nel paragrafo 4.1, prevede il cambio di destinazione di una area, sita nella zona Ovest di questo ambito, da "Aree residenziali a capacità insediativa esaurita B1" ad "Aree residenziali esistenti e di completamento edilizio B2".

La giustificazione di tale variazione si trova nel fatto che il lotto oggetto di variante faceva parte di un PEC che è stato completamente attuato, ad eccezione proprio della suddetta area. Poiché ad oggi il mappale è stato inserito, come tutti i mappali circostanti ormai edificati, tra le aree a capacità insediativa esaurita (di fatto impedendone l'edificazione) con la presente variante si provvede ad individuarlo tra le aree residenziali di completamento di tipo B2.

Da un esame del contesto locale di riferimento, come meglio descritto in seguito, si evince come, nelle aree limitrofe a quelle in oggetto, siano già presenti altre realtà simili, che giustificano pertanto la destinazione d'uso proposta in variante.

La **modifica n. 5**, elencata nel paragrafo 4.1, prevede il cambio di destinazione di una porzione di area, da "Aree a prevalente destinazione alberghiero sanitaria D4" ad "Aree destinate all'agricoltura": la destinazione alberghiera sanitaria viene stralciata poiché la sua attuazione è diventata particolarmente complicata e improbabile in considerazione della notevole vicinanza alla PCA e dell'impegno finanziario per la sua realizzazione. Pertanto si preferisce riportarla alla vocazione originaria, ovvero alla destinazione agricola.

Le **modifiche n. 6** (inclusi i relativi sottopunti) elencati nel paragrafo 4.1, riguardano la riorganizzazione di alcune aree facenti parte del comparto industriale PCA e di altre aree poste nelle immediate vicinanze aventi destinazione: agricola e/o a servizi pubblici (vasca di rilancio dell'acquedotto).

La **modifica 6a)** prevede il cambio di destinazione di un'area da "Aree a verde privato" ad "Aree destinate all'agricoltura". Questa variazione è motivata dal fatto che questa porzione di area a verde privato fa parte di un unico mappale su cui insiste una azienda agricola in attività; la modifica di una porzione di area da verde privato ad area agricola creerà un comparto più omogeneo.

Le **modifiche 6b), 6c), 6d) e 6e)** prevedono il cambio di destinazione di due aree da "Aree destinate all'agricoltura" ad "Aree produttive di riordino, senza capacità edificatoria aggiunta, da attrezzare e completare (D2-R)" e due aree da "Aree a verde privato" ad "Aree produttive di riordino, senza capacità edificatoria aggiunta, da attrezzare e completare (D2-R)" (vedi Tav. n. 5 allegata al termine della presente relazione).

Le modifiche prevedono la creazione di una nuova zona omogenea denominata D2-R e l'inserimento di una nuova norma (art. 27a delle N.T.A.) che non consente la possibilità di eseguire interventi di espansione e di incrementare le superfici utili dell'attività produttiva, che pertanto non avranno un incremento dell'indice di edificabilità. Tale modifica è una presa d'atto del fatto che su questi mappali sono presenti, da molti decenni, dei fabbricati e dei manufatti, utilizzati dalla PCA, perché facenti parte della proprietà del comparto industriale. Con la presente Variante parziale si prende atto della situazione, non si concede alle nuove aree inserite la possibilità di incrementare le superfici ma semplicemente di utilizzare le superfici esistenti per attività non legate alla produzione, come meglio chiarito e approfondito all'interno delle Norme di Attuazione. Si precisa che parte degli edifici esistenti sono già utilizzati per usi diversi dalle lavorazioni.

Queste variazioni hanno la finalità di rendere congrue le attività in essere con quelle previste dal Piano regolatore, senza dare la possibilità di incrementare le superfici utili lorde esistenti sfruttando la capacità edificatoria dei terreni di nuova individuazione. Si precisa che queste modifiche sono apportate in un contesto prevalentemente produttivo e compromesso.

Per quanto riguarda il consumo di suolo produttivo, è corretto affermare che, dal momento che sarà praticamente vietata la possibilità di ampliamento dei fabbricati esistenti risulterà praticamente nullo l'effetto delle cementificazione.

La **modifica 6f)** prevede il cambio di destinazione di un'area sita in prossimità del

comparto industriale PCA, da "Aree destinate all'agricoltura" ad "Aree per servizi sociali ed attrezzature a livello comunale (f)", (vedi Tav. n. 5 allegata al termine della presente relazione).

Questa modifica è semplicemente una presa d'atto della situazione in essere, in quanto nell'area oggetto di Variante è attualmente presente una vasca pensile di rilancio dell'acquedotto.

La **modifica n. 7**, elencata nel paragrafo 4.1, è relativa al cambio di destinazione di una porzione di area da "Aree residenziali esistenti e di completamento edilizio B2" ad "Aree a verde privato E".

Questa variazione è giustificata dal fatto che si tratta di una superficie marginale al centro abitato sostituita da un'altra che consente il completamento di un contesto residenziale già esistente. L'area verrà ricondotta alla destinazione originale (verde privato) lasciando inalterato lo stato dei luoghi.

Le **modifiche nn. 8**, elencate nel paragrafo 4.1, sono modifiche di alcuni articoli delle N.T.A. e prevedono sia la riduzione della capacità edificatoria del P.d.R. "ex filanda" (art. 19 punto 3 delle N.T.A.), sito nel centro storico del comune di Basaluzzo, sia la regolamentazione (art. 27a delle N.T.A.) delle aree di nuova individuazione, tra le "Aree produttive di riordino, senza capacità edificatoria aggiunta, da attrezzare e completare" D2 delimitate con apposita simbologia e contrassegnate con la lettera R.

La prima modifica viene fatta per esplicitare, nelle N.T.A., quali sono le cubature ancora realizzabili all'interno del Piano di Recupero (ex filanda) contrassegnato nelle tavole di piano con la dicitura "approvato". La capacità edificatoria residenziale, ridotta a 2.165 mc con la variante parziale precedente, viene ulteriormente ridotta. Tale modifica (la riduzione di ulteriori 199 mc) è una conseguenza delle modifiche di cui ai punti 3 – 4 e 7 di cui al precedente paragrafo 4.1.

La seconda modifica viene fatta per regolamentare le aree produttive di nuova individuazione D2-R imponendo che le nuove aree non abbiano capacità edificatoria aggiunta ammettendo soltanto interventi sui fabbricati esistenti senza che gli stessi possano essere ampliati e senza che vi sia incremento di superfici utili lorde. Di fatto la modifica insieme a quelle di cui ai punti 6 lettere b), c), d) ed e) è una presa d'atto della situazione esistente ovvero che le stesse sono già interne all'insediamento della PCA.

La **modifica n. 9**, elencata nel paragrafo 4.1, è relativa alla correzione di errori materiali contenuti in alcuni commi dell'art. 27a ("Aree produttive di riordino da attrezzare e completare (D2)") e del comma 9° dell'art. 26 ("Aree produttive di nuovo impianto (D1)")

delle N.T.A., e per precisare che i progetti dei piani esecutivi sono sempre obbligatori solo per gli interventi da realizzare all'interno delle aree D1.

#### 4.3 – Verifica dell'applicabilità dell'art. 17, comma 5 della L.R. 56/77 e s.m.i..

Tutte le variazioni di cui all'art. 4.1 (modifiche 1-2-3-4-5-6a-6b-6c-6d-6e-6f-7-8a-8b-9) sono configurabili come varianti parziali al P.R.G.C. ai sensi dell'art. 17, comma 5 della L.R. 56/77 e s.m.i. per i seguenti motivi:

- a) non modificano l'impianto strutturale del PRG vigente, con particolare riferimento alle modificazioni introdotte in sede di approvazione;
- b) non modificano 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 della L.R. 56/77 e s.m.i. per più di 0,5 metri quadrati per abitante;
- d) non aumentano la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 della L.R. 56/77 e s.m.i. per più di 0,5 metri quadrati per abitante, *come dimostrato al 2° comma del presente paragrafo*;
- e) non incrementano la capacità insediativa residenziale teorica complessiva prevista all'atto dell'approvazione del PRG vigente, pari a 4.125 abitanti, prevedendo solamente il trasferimento di volumetria a destinazione residenziale già prevista dal Piano, *come dimostrato al 3° comma del presente paragrafo*;
- 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%, *come dimostrato al 4° comma del presente paragrafo*;
- 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 della L.R. 56/77 e s.m.i., nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti.

La modifica di cui all'art. 4.1, punto 6f), ovvero l'incremento di superficie a standards ("Aree per servizi sociali ed attrezzature a livello comunale (a)") per il cambio di destinazione di un'area ad uso agricolo ("Aree destinate all'agricoltura") è una variante parziale art. 17 comma 5, in quanto la quantità globale delle aree per servizi non aumenta per più di 0,5 mq per abitante ed è nel rispetto dei valori minimi di cui alla L.R. 56/77 e s.m.i..

Verifica:

Superficie inserita con la presente variante = + mq 1215

Superfici a standards inserite con le varianti parziali precedenti = mq 0,00

Totale Superfici a standards inserite= + mq 1215

Capacità insediativa residenziale 4125 abitanti

Rapporto standards/abitanti =  $+1215/4125 = +0,29 < 0,5$  mq/ab **verificata**

Le modifiche di cui all'art. 4.1, punti 2, 3, 4,7 e 8a sono varianti parziali art. 17 comma 5, in quanto non modificano l'impianto strutturale del P.R.G.C. e perché non aumentano complessivamente le superfici residenziali e le cubature realizzabili come risulta da quanto segue:

- punto 2: da "Aree a verde privato" ad "Aree residenziali a capacità insediativa esaurita B1", aree residenziale inserita: superficie mq 2.000
- punto 3: da "Aree produttive di riordino da attrezzare e completare D2" ad "Aree residenziali esistenti e di completamento edilizio B2", superficie residenziale inserita mq 1.000;
- punto 4: da "Aree residenziali a capacità insediativa esaurita B1" ad "Aree residenziali esistenti e di completamento edilizio B2", superficie residenziale inserita mq 1.155;
- punto 7: da "Aree residenziali esistenti e di completamento edilizio B2" ad "Aree a verde privato E", superficie residenziale stralciata 1955,890 mq;
- punto 8a: riduzione della capacità edificatoria dell'area a Piano di Recupero A3 "ex filanda" contrassegnata nelle tavole di piano con la dicitura "approvato"; la cubatura residua di 4.305 mc, di cui 2.165 mc residenziali (dato che discende dalla seconda Variante Parziale 1/2017) viene ridotta, per la parte residenziale, di ulteriori 199 mc diventando 1966 mc residenziali per una cubatura complessiva di 4106 mc.

Quanto indicato sopra viene riassunto nel prospetto elencato di seguito dove sono riportate (nelle colonne 2-3-4-7 e 8a) le superfici delle aree residenziali convertite in altro tipo di area (comprese le aree residenziali a capacità insediativa esaurita che in realtà sono prive di una capacità edificatoria). Nelle ultime tre colonne sono riportate le superfici delle aree stralciate e di seguito il tipo di area ed il volume stralciato. Con il prospetto si dimostra che le volumetrie stralciate dalla destinazione residenziale sono uguali a quelle inserite quindi anche gli abitanti insediabili e la CIR non variano.

n. della variaz.	Area inserita mq	Tipo di area	Volume realizzab. mc	Area stralciata mq	Tipo di area	Volume non più realizzabile
2	2000	B1	---	2000	verde privato	--
3	1000	B2	1000	1000	D2	esistente
4	1155	B2	1155	1155	B1	--
7	1955,80	Verde privato	--	1955,80	B2	1955,80
8a	--	A3 "approvato"	--	--	A3 "approvato"	199
TOTALE	6110,80		2155	6110,80		2155,80

Come si vede dalla tabella a fronte di un inserimento di una capacità edificatoria di 2155 mc (18 abitanti) si ha una diminuzione di capacità edificatoria di 2155,80 mc (18 abitanti).

Per quanto illustrato sopra, in considerazione del fatto che non variano le volumetrie realizzabili, si ritiene che tutte le modifiche di cui ai punti 2, 3, 4, 7 e 8a siano configurabili come varianti parziali ai sensi del comma 5 dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i..

Le modifiche di cui all'art. 4.1, punti 1, 3, 5, 6a, 6b, 6c, 6d, 6e, 8b e 9 sono varianti parziali perché non modificano l'impianto strutturale del P.R.G.C. e non aumentano le superfici industriali/artigianali/commerciali/turistico-ricettive in misura superiore al 6% (essendo Basaluzzo un comune con meno di 10.000 abitanti) come di seguito si dimostrerà.

Le modifiche sono relative:

- modifica 1): inserimento di un'area da "Aree a verde privato" a "Aree produttive di riordino da attrezzare e completare D2": superficie area 990 mq;
- modifica 3): stralcio di un'area da "Aree produttive di riordino da attrezzare e completare D2" con nuova destinazione ad "Aree residenziali esistenti e di completamento edilizio B2": superficie area 1000 mq;
- modifica 5): stralcio da "Aree a prevalente destinazione alberghiero sanitaria D4" ad "Aree destinate all'agricoltura": superficie area 149.310 mq;
- modifica 6b): inserimento di un'area da "Aree a verde privato" ad "Aree produttive di riordino, senza capacità edificatoria aggiunta, da attrezzare e completare (D2-R)": superficie area 1520 mq;
- modifica 6c): inserimento di un'area da "Aree destinate all'agricoltura" ad "Aree produttive di riordino, senza capacità edificatoria aggiunta, da attrezzare e completare (D2-R)": superficie area 5180 mq;
- modifica 6d): inserimento di un'area da "Aree a verde privato" ad "Aree produttive di

riordino, senza capacità edificatoria aggiunta, da attrezzare e completare (D2-R)": superficie area 6200 mq;

- modifica 6e): inserimento di un'area da "Aree destinate all'agricoltura" ad "Aree produttive di riordino, senza capacità edificatoria aggiunta, da attrezzare e completare (D2-R)": superficie area 13460 mq.

Quanto indicato sopra viene riassunto nel prospetto elencato dove la prima colonna indica il numero delle variazioni/modifiche, le successive colonne riportano le superfici, il tipo di area e le superfici realizzabili delle aree produttive, direzionali e turistico ricettive, inserite o convertite in altro tipo di area e nelle ultime tre colonne le aree stralciate, i tipi di aree e le superfici non più realizzabili.

n. della variaz.	Area inserita mq	Tipo di area Produttiva Direz, ecc	Superficie realizzab. mq	Area stralciata mq	Tipo di area Produttiva Direz, ecc	Superficie non più realizzabile mq
1	990	D2	396	---	---	---
3	---	---	---	1000	D2	400
5	---	agricola	---	149.310	D4	20.000
6b	1520	D2-R	---			
6c	5180	D2-R	---			
6d	6200	D2-R	---			
6e	13460	D2-R	---			
TOTALE	27350		396	150310		20400

Come si vede dalla tabella a fronte di un inserimento di superficie utile lorda realizzabile di 396 mq, si ha una diminuzione totale di superficie utile lorda realizzabile di 20.420 mq, ma anche non volendo considerare l'area turistica-ricettiva, la superficie delle aree produttive sarebbe sempre in diminuzione ovvero di 4 mq (+396 - 400). Il decremento di superficie produttiva (differenza tra superficie fondiaria inserita e superficie fondiaria stralciata) è di 122.960 mq.

Si precisa nuovamente che le modifiche relative alle aree produttive D2-R, tenendo anche conto della modifica normativa di cui alla modifica 8b (art. 27a delle N.T.A.), prevedono che alle attività in atto non sia concessa la possibilità di eseguire interventi volti ad incrementare le superfici utili lorde dell'attività produttiva, infatti, come si vede dalla tabella, risultano prive di indice di edificabilità fondiaria.

Per quanto illustrato sopra, in considerazione del fatto che non aumentano le superfici realizzabili, si ritiene che tutte le modifiche di cui ai punti precedentemente elencati siano configurabili come varianti parziali ai sensi del comma 5 dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i..

Analogamente si configura come variante parziale la modifica 6a relativa al cambio di destinazione di una porzione di area da "Aree a verde privato" ad "Aree destinate all'agricoltura" perché nessuna disposizione dell'art. 17 commi 5+12 della L.R. 56/77 e s.m.i. indica una diversa interpretazione.

Si precisa inoltre che le varianti di cui all'art. 4.1, punti 8a e 8b sono relative a modifiche normative legate agli interventi sopra descritti mentre la modifica n. 9 corregge alcuni errori materiali e introduce alcune specifiche alle norme esistenti.

A conclusione delle considerazioni sulle aree residenziali si riporta il prospetto con la stima per il calcolo della Capacità insediativa residenziale precisando che il totale rimane uguale a quello riportato a pag. 8, modificato a seguito della presente Variante Parziale.

- aree B2	:	307 (*)
- aree C	:	1.272
- vani occupati da abitanti esistenti individuati in immobili consolidati (aree B1-A-A1)	:	2.213
- vani non occupati (A-A1-A3)	:	<u>333(**)</u>
Totale C.I.R.		4.125 unità

(\*) valore incrementato di 7 unità, a seguito dell'inserimento delle nuove aree residenziali in B2 e dallo stralcio di parte dell'area n.11

(\*\*) valore diminuito di 7 unità, a seguito della diminuzione della cubatura realizzabile all'interno del P.d.R.

La C.I.R. viene riconfermata esattamente uguale a quella della Variante Generale al P.R.G.C..

Tutte le modifiche introdotte sono nel pubblico interesse e non sono in contrasto con Piano Territoriale Provinciale e Piano Paesaggistico Regionale.

## 5. CONCLUSIONI E MODIFICA DEI DATI RIPORTATI NELLA VARIANTE GENERALE AL P.R.G.C.

A seguito delle variazioni apportate con la variante parziale n. 1/2019 al P.R.G.C. adottata ai sensi dell'art. 17, comma 5 della L.R. 56/77 e s.m.i. le tabelle riportate all'art. 2 della presente variante parziale, e dedotte dalla variante generale al P.R.G.C. subiscono alcune modifiche.

Di seguito si riportano le suddette tabelle oggetto di variazioni.

AREE A STANDARD individuate nelle Tavole di P.R.G.C.

RIEPILOGO AREE PER STANDARDS URBANISTICI

(nuova tabella inserita con la presente variante parziale n. 1/2019)

Aree	Istruzione mq	Interesse comune mq	Verde mq	Parcheggi mq
TOTALE	19.300	<b>31.615(*)</b>	48.300	17.000

(\*) inserimento di 1.215 mq con la presente variante parziale

La somma totale delle aree a standards è di **116.215 mq.**

Gli standards effettivi risultano:

- istruzione (mq. 19.300:2071)	<b>9,32 mq/ab.</b>
- aree di interesse comune (mq. 31.615: 2071)	<b>15,27 mq/ab.</b>
- aree verdi (mq. 48.300: 4125)	<b>11,71 mq/ab.</b>
- parcheggi (mq. 17.000: 4125)	<b>4,12 mq/ab.</b>
	-----
TOTALE	<b>40,42 mq/ab.</b>

Gli standards unitari, considerando tutti gli abitanti insediabili come residenti, risultano:

- istruzione (mq. 19.300:4125)	4,68 mq/ab.
- <b>aree di interesse comune (mq. 31.615: 4125)</b>	<b>7,66 mq/ab.</b>
- aree verdi (mq. 48.300: 4125)	11,71 mq/ab.
- parcheggi (mq. 17.000: 4125)	4,12 mq/ab.
	-----
TOTALE	<b>28,17 mq/ab.</b>

La dotazione media è di **28,17 mq/ab (116.215 mq / 4125 ab)**, decisamente superiore alle necessità dettate dalla L.R. 56/77 e s.m.i.

AREE PRODUTTIVE E TERZIARIO individuate nelle Tavole di P.R.G.C.

Per le aree artigianali/industriali, le aree turistico-ricettive e le aree commerciali, le aree per standards urbanistici sono state previste in conformità ai disposti dell'art. 21, commi 2 e 3, della L.R. 56/77 e succ. mod. ed integrazioni.

Aree destinazione d'uso artigianale/produttivo

Area normativa	3. Superficie mq	Superficie utile lorda mq	
		esistenti	previsti complessiv.
D1 PEC	226.956		66.095
D2	<b>492.249 (*)</b>		- <b>4(**)</b>
D2a	27.749		
D2-R	<b>26.360(°)</b>		<b>esistente</b>
TOTALE	<b>773.314</b>		<b>66.091</b>

(\*) inserimento di 990 mq e stralcio di 1000 mq con la presente variante parziale = -10 mq

(\*\*) inserimento di 396 mq di Sul e stralcio di 400 mq di Sul con la presente variante parziale = -4 mq

(°) inserimento di 26.360 mq con la presente variante parziale

Aree destinazione d'uso terziario

Area normativa	4. Superficie mq	Superficie utile lorda mq	
		esistenti	previsti complessiv.
D3	46.681		
D4	<b>stralciata</b>		<b>stralciata</b>
TOTALE	<b>46.681</b>		---

## AREE RESIDENZIALI

Le aree residenziali previste dalla variante generale al P.R.G.C. come corrette dalle successive varianti parziali sono così ripartite:

### Aree d'insediamento storico

Superficie territoriale:

- A	mq 107.215
- A1	mq 14.272
- A2	0,00
- A3	mq 9.400

All'interno dell'area A3 di PRGC vigente, subordinata a P.d.R. approvato con D.C.C. n. 49 del 30/11/2004, era prevista la realizzazione di un volume pari a 13.720 mc suddiviso in 11.580 mc a destinazione residenziale, 1.715 mc a destinazione commerciale e 425 mc ricompresi in passaggi coperti, porticati e logge. Tale capacità insediativa è stata decurtata di 9.415 mc a destinazione residenziale che sono stati trasferiti nelle aree B2 e C1 con la seconda variante parziale.

**Con la presente Variante Parziale, questa capacità insediativa residenziale (mq 2.165) viene decurtata, di 199 mc per compensare, insieme alla porzione di area 11 (superficie mq 1995,80), la cubatura inserita con i 1000 mc realizzabili con la modifica n. 3 e 1155 mc realizzabili con la modifica n. 4 che corrispondono a 18 abitanti.**

**All'interno del P.d.R. restano pertanto 4.106 mc residui, di cui 1.966 mc a destinazione residenziale, 1.715 mc a destinazione commerciale e 425 mc ricompresi in passaggi coperti, porticati e logge.**

Aree residenziali esistenti e di completamento edilizio (B2)

N. Area	S.T. mq	Volume edificabile mc	Capacità Insediativa (ab)
1	1.581,3	1.581,3	13
2	1.476,3	1.476,3	12
3	2.456,3	2.456,3	20
4	1.979,6	1.979,6	17
5	1.274,6	1.274,6	11
6	1.740,7	1.740,7	15
7	2.431,3	2.431,3	20
8	2.264,1	2.264,1	19
9	1.453,6	1.453,6	12
10	1.707,1	1.707,1	14
11	<b>1.666</b>	<b>1.666</b>	<b>19</b>
12	0,0	0,0	0
13	2.056,8	2.056,8	17
14	3.419,2	3.419,2	29
15	0,0	0,0	0
16	4.213,6	4.213,6	35
17	0,0	0,0	0
18	829,1	829,1	7
19	0,0	0,0	0
20	800,5	800,5	7
21	2.000	2.000	16
22	869	695,2	6
<b>23(*)</b>	<b>1.000</b>	<b>1.000</b>	<b>8</b>
<b>24(*)</b>	<b>1.155</b>	<b>1.155</b>	<b>10</b>
<b>TOTALE</b>	<b>36.374,10</b>	<b>36.200,30</b>	<b>307</b>

(\*) aree introdotte con la presente variante parziale

#### Aree inedificate C1

N. Area	S.T. mq	Volume edificabile mc	Capacità Insediativa (ab)
a	0	0	0
b	7.708	7.708	64
c	3.795	3.795	32
c1	25.807	25.807	215
d	22.879	22.879	191
e	25.492	25.492	212
f	15.394	15.394	128
g	7.816	7.816	65
h	11.397	11.397	95
i	17.050	17.050	142
l	8.400	6.720	56
TOTALE	145.738	144.058	1200

#### Aree inedificate C e C2

N. Area	S.T. mq	Volume edificabile mc	Capacità Insediativa (ab)
Aree C	4.056	4.056	34
Aree C2	4.568	4.568	38
TOTALE	8.624	8.624	72

5.BIS - CONTRODEDUZIONI AL PARERE ESPRESSO DALLA PROVINCIA DI ALESSANDRIA AI SENSI DELL'ART. 17, COMMA 5° DELLA L.R. 56/77 E S.M.I..

La variante parziale n. 1/2019 al P.R.G.C. è stata adottata con D.C.C. n. 34 del 06.11.2019 ed è stata messa in pubblicazione: "dal quindicesimo al trentesimo giorno chiunque poteva presentare osservazioni".

Nel contempo la suddetta variante parziale stata inviata, ai sensi del 5° comma dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i., alla Provincia di Alessandria perché si pronunciasse sulla sua compatibilità al P.T.P., con il P.T.R. e infine con il P.T.P..

La Provincia con Decreto del Presidente n. 232 del 30.12.2019 ha espresso parere favorevole, fatto salvo il recepimento all'interno della presente relazione delle seguenti indicazioni:

- verificare la compatibilità acustica relativa alle aree oggetto di variante, supportata da uno o più stralci cartografici del Piano di Zonizzazione Acustica in vigore;
- inserire, ai sensi del comma 3 dell'art. 11 del regolamento regionale del PPR, all'interno di suddetta relazione un capitolo illustrante il rapporto tra la variante e il PPR e dimostrare la compatibilità tra la variante e il PPR, secondo i contenuti dell'Allegato B del regolamento regionale di Attuazione del Piano Paesaggistico regionale (DPGR 22 marzo 2019, n. 4/R).

L'istruttoria si conclude suggerendo, fermo restando il parere favorevole, che in sede di approvazione definitiva della variante parziale si integrasse la Relazione Illustrativa con quanto richiesto ed indicato ai commi precedenti.

Per quanto sopra, recependo integralmente le indicazioni della Provincia, di seguito si provvede, in sede di controdeduzioni, a stralciare il paragrafo 6 della Relazione illustrativa del Progetto Preliminare allegato alla D.C.C. n. 34 del 06/11/2019 e a sostituirlo con i paragrafi 6.1 e 6.2 che seguono.

#### 6.1 - CLASSIFICAZIONE ACUSTICA: VERIFICA DELLA DESTINAZIONE D'USO DELLE AREE OGGETTO DI CAMBIO DI DESTINAZIONE NELLA VARIANTE PARZIALE (inserito a seguito delle indicazioni della Provincia).

In riferimento alla richiesta della Provincia si è inserito, nella presente relazione, il presente paragrafo e si sono allegate al termine della relazione stessa n. 6 tavolette (numerare come Tavv. nn. 1.1, 2.1, 3.1, 4.1, 5.1, 6.1) che individuano le aree oggetto di cambio di destinazione urbanistica nella presente variante parziale inserendone la perimetrazione nei corrispondenti stralci della Tavola n° 3C del Piano di Zonizzazione Acustica.

Come si potrà dedurre dalle tavole allagate, sono state individuate criticità soltanto per una sola zona (quindi una sola area) in quanto tutte le altre risultano acusticamente compatibili con le zonizzazione acustica approvata.

L'unica modifica che comporterà una variazione al Piano di Zonizzazione Acustica è la n° 5 (vedi paragrafo 4.2) riportata nella tavoletta n° 4, che viene ricondotta da "Aree a

prevalente destinazione alberghiero sanitaria D4" ad "Aree destinate all'agricoltura". Tale area, nella zonizzazione acustica vigente, è inserita in classe acustica I ma, a seguito del cambio di destinazione proposto (area agricola), tutta l'area dovrà essere riclassificata in classe acustica III, corrispondente alla classe utilizzata per le aree agricole.

Di conseguenza dovrà essere soppressa la classe I che ricadeva sull' "Aree a prevalente destinazione alberghiero sanitaria D4" facendo diventare superflua la classe acustica II (che verrà eliminata) che serviva da "area cuscinetto".

**A seguito di questa modifica si ricorda che, come disposto dall'art. 7 comma 6 bis della L.R. 52/2000, è stata avviata la procedura di Variazione della Zonizzazione Acustica vigente, mediante l'affidamento del relativo incarico avvenuto con Determina Ufficio Tecnico n. 125 del 23/12/2019.**

6.2 - RAPPORTO E COMPATIBILITA' TRA LA PRESENTE VARIANTE PARZIALE N. 1/2019 E IL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE (inserito a seguito delle indicazioni della Provincia).

La presente variante parziale presenta la riorganizzazione di previsioni residenziali e produttive che sono site all'interno dell'abitato di Basaluzzo e nel polo produttivo ad est, lungo la S.P. n. 155:

- in località Sant'Antonio vengono inserite due nuove aree residenziali: una di tipo B1 (a capacità insediativa esaurita) e l'altra di tipo B2 (di completamento) in sostituzione di un lotto a destinazione produttiva. In via Bocche, si propone la variazione, da residenziale B1 (a capacità insediativa esaurita) a B2 (di completamento), di un'area che in passato faceva parte di un PEC quasi completamente realizzato;
- lungo Via Torino, viene modificato un lotto da verde privato a produttivo D2, per consentire una modesta espansione di un'attività già esistente;
- nella porzione del polo produttivo posta a sud della S.P. n 155, si procede alla presa d'atto di una situazione consolidata relativa ad alcuni terreni e fabbricati in parte inutilizzati ed in parte utilizzati non ai fini della produzione dalla Ditta Prodotti Chimici e Alimentari SPA. A tale scopo è stata creata una zona omogenea denominata D2-R di riordino senza capacità edificatoria aggiunta da attrezzare e completare ma di cui le norme impediscono l'utilizzo per l'inserimento di superfici destinate alle lavorazioni di produzione;
- sempre nella stessa zona di cui al punto precedente si procede alla modifica di destinazione d'uso di un'area, su cui insiste una vasca pensile di rilancio dell'acquedotto, modificandola in aree per attrezzature di interesse comune (quindi si tratta della presa d'atto di una situazione esistente);

- infine il cambio di destinazione d'uso di un'area di 149.310 mq da alberghiera sanitaria di tipo D4 ad agricola.

Di seguito è illustrato il rapporto tra la variante e il PPR e viene dimostrata la compatibilità tra il PRG e le previsioni del PPR secondo i contenuti dell'Allegato B del sopra menzionato regolamento.

Si ricorda che sono fatte salve tutte le prescrizioni riportate all'interno delle Norme del PPR, Gli articoli delle NdA del PPR che riportano le prescrizioni sono:

Art. 3. Ruolo del PPR e rapporti con i piani e i programmi territoriali, Art. 13. Aree di montagna, Art. 14. Sistema idrografico, Art. 15. Laghi e territori contermini, Art. 16. Territori coperti da foreste e da boschi, Art. 18. Aree naturali protette e altre aree di conservazione della biodiversità, Art. 23. Zone d'interesse archeologico, Art. 26. Ville, giardini e parchi, aree ed impianti per il loisir e il turismo, Art. 33. Luoghi ed elementi identitari, Art. 39. "Insule" specializzate e complessi infrastrutturali, Art. 46. Adeguamento al PPR. L'art. 3, che fa salve le disposizioni dei piani in esso elencati, se non in contrasto con le previsioni del PPR, non ha immediati riscontri cartografici trattandosi di una norma di rimando ad altri strumenti. Analogamente, l'art 46. tratta delle modalità e dei tempi di adeguamento degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica al PPR, prevedendo la predisposizione di un regolamento attuativo; non prevede pertanto immediati riscontri cartografici.

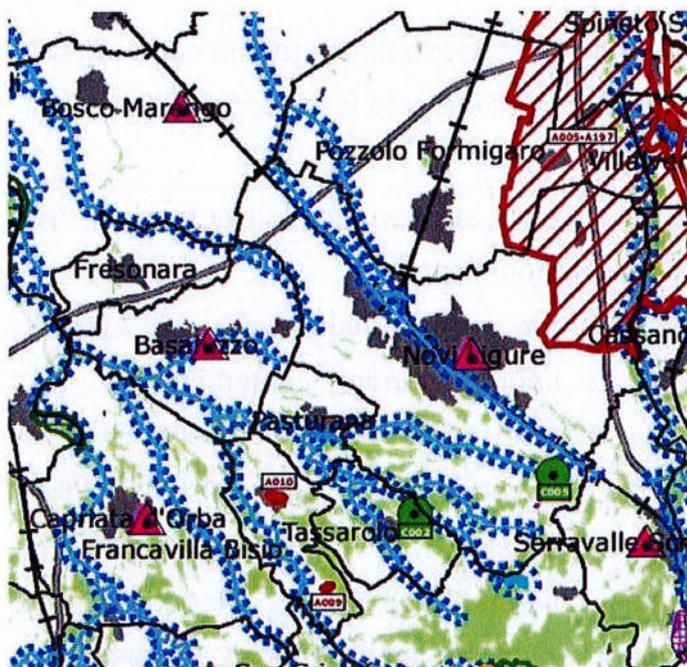
Tali prescrizioni sono vincolanti e presuppongono immediata applicazione e osservanza da parte di tutti i soggetti pubblici e privati e prevalgono sulle disposizioni eventualmente incompatibili contenute nei vigenti strumenti di pianificazione settoriale, territoriale e urbanistica e nei relativi strumenti di attuazione.

Nel caso del territorio del Comune di Basaluzzo, rispetto all'elenco sopra riportato, non sono riscontrabili tutte le aree per le quali sono dettate, nel PPR delle prescrizioni vincolanti dalla sua approvazione.

Le prescrizioni cogenti nel territorio del Comune di Basaluzzo riguardano esclusivamente le seguenti aree:

- art. 14: aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del D.lgs n. 42/2004 lettera c), come riportato sulla Tav. P2 e Zona Fluviale Interna, come riportato sulla Tav. P4;
- art. 16: Territori a prevalente copertura boscata, come riportato sulla Tav. P4;
- art. 39: "Insule" specializzate (insule II: principali aree estrattive e minerarie e insule V: depuratori, discariche, impianti speciali ecc.), come riportato sulla Tav. P4;

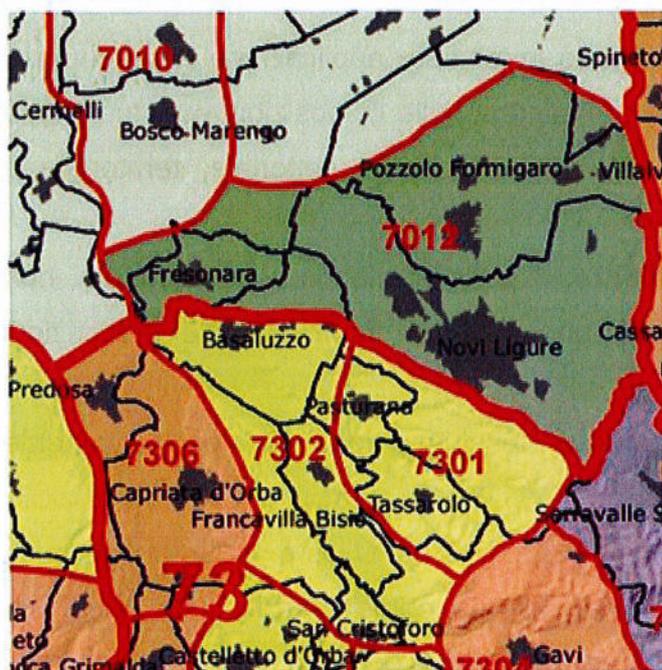
Si precisa che, rispetto a quanto indicato all'art 33 (vedi anche la tavola P4) sul territorio di Basaluzzo non sono presenti Usi civici (Art. 33).



Per maggior chiarezza riportiamo di seguito gli stralci delle tavole tematiche P2, P3 e P4 che interessano il comune di Basaluzzo.

**Stralcio Tav. P2** - Sono presenti i vincoli si seguito indicati, che non interessano tuttavia le aree e gli immobili oggetto di variante di PRG:

- 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 h) Le zone gravate da usi civici (art. 33 NdA);



**Stralcio Tav. P3** - il territorio di Basaluzzo ricade nei seguenti ambiti di paesaggio:

- 7012 - Piana alessandrina, Novi Ligure, Basaluzzo e Pozzolo Formigaro con Tipologia normativa delle Unità di Paesaggio 1. Naturale integro e rilevante;
- 7302 - Ovadese e Novese, Conca tra Francavilla Bisio e Pasturana con Tipologia normativa delle Unità di Paesaggio 6. Naturale/rurale o rurale a media rilevanza e buona integrità.

In relazione agli indirizzi e orientamenti strategici, per gli Ambiti 70 e 73, si riportano di seguito alcune indicazioni che possono coinvolgere il territorio di Basaluzzo:

*Ambito 70*

*" Per gli aspetti storico-culturali occorrono: ..... strategia di valorizzazione dei beni monumentali e dei centri minori; conservazione integrata del patrimonio edilizio storico dei nuclei rurali isolati con i relativi contesti territoriali; valorizzazione culturale delle attività caratterizzanti la piana; .....*

*Per gli aspetti naturalistici occorre: incentivare la conservazione e il ripristino delle alberate campestri, sia di singole piante, sia di formazioni lineari (siepi, filari, fasce boscate) radicate lungo corsi d'acqua, fossi, viabilità, limiti di proprietà e appezzamenti coltivati, per il loro grande valore paesaggistico, identitario dei luoghi, di produzioni tradizionali e naturalistico .....*

*Per la realizzazione di infrastrutture e il corretto inserimento di quelle esistenti, prevedere l'analisi delle esigenze di habitat e di mobilità delle specie faunistiche, in particolare quelle d'interesse europeo o rare a livello locale. Su tale base valutare la corretta dislocazione dell'infrastruttura e prevedere accorgimenti per mitigarne e compensarne l'impatto, in particolare impiantando nuovi boschi planiziali e formazioni lineari; negli interventi selvicolturali di qualsiasi tipo (tagli intercalari, di maturità/rinnovazione), valorizzare le specie spontanee rare, sporadiche o localmente poco frequenti, ...; negli interventi selvicolturali di qualsiasi tipo, prevenire l'ulteriore diffusione di robinia e altre specie esotiche (ailanto); in particolare nei boschi a prevalenza di specie spontanee la gestione deve contenere la robinia e tendere a eliminare gli altri elementi esotici soprattutto se diffusivi, o le specie comunque inserite fuori areale; mantenere e rivitalizzare l'agricoltura collinare di presidio e la gestione attiva e sostenibile associata dei boschi; orientare le attività estrattive, affinché il loro impatto non solo non risulti dannoso per la integrità dei fragili ecosistemi fluviali, ma anzi possa essere sinergico con la rinaturalizzazione. ..."*

Ambito 73:

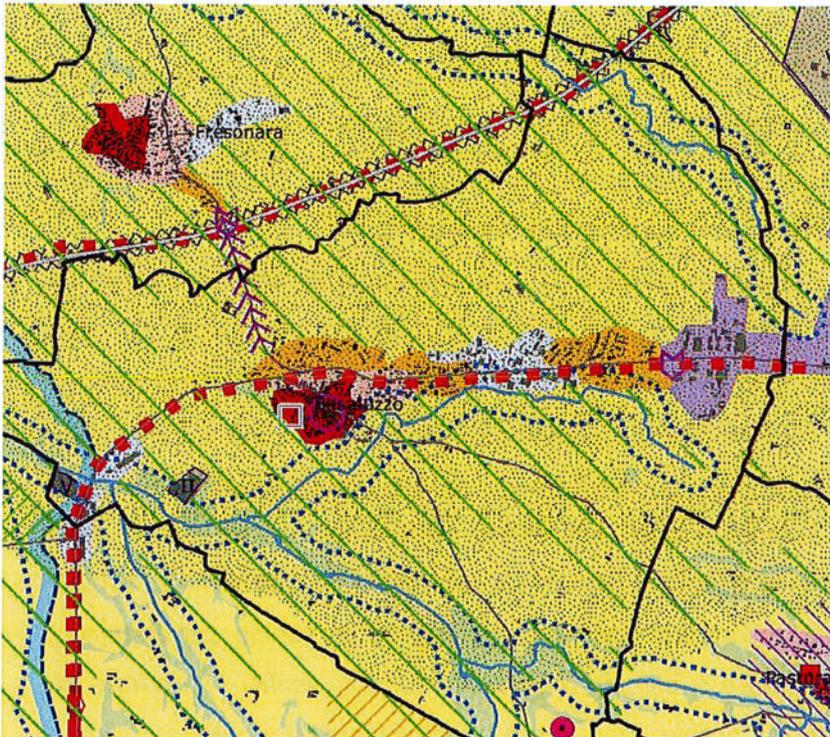
*".....In particolare le strategie per gli aspetti insediativi devono essere mirate:*

- alla conservazione integrata del patrimonio edilizio storico dei borghi e dei nuclei isolati con i relativi contesti territoriali (percorsi, terrazzamenti, aree boschive);*
- alla valorizzazione culturale delle attività strutturanti e caratterizzanti l'area (stradalità, difesa e produzione agro-alimentare, tradizioni devozionali legate alle attività delle confraternite);*
- al contenimento delle espansioni edilizie lungo le strade (Valle Scrivia);*
- alla valorizzazione delle aste fluviali per la fruizione e il loisir degli insediamenti vicini.*

*Per gli aspetti insediativi è importante:*

- arrestare la crescita dispersiva a carattere lineare in corrispondenza dei centri di maggiore dimensione e lungo la linea di pedemonte appenninico;*
- controllare le espansioni edilizie e soprattutto l'edificazione di nuovi contenitori a uso commerciale/artigianale/produttivo, privilegiando interventi di recupero e riqualificazione delle aree esistenti e/o dismesse;*
- preservare le interruzioni del costruito sulla direttrice del pedemonte appenninico tra Silvano d'Orba e Gavi;*

- arrestare la dispersione su strada di crinale, localizzata tra i centri di Tagliolo Monferrato e Mornese;



- incentivare processi di recupero delle aree rurali in abbandono.”

**Tav. P4** - Sono presenti i vincoli si seguito indicati, che non interessano tuttavia le aree e gli immobili oggetto di variante di PRG:

- Zona fluviale Interna (art. 14 NdA);
- Territori a prevalente copertura boscata (art. 16 NdA);
- Aree non montane a diffusa presenza di siepi e filari (art. 19

NdA);

- Aree di elevato interesse agronomico (art. 20 NdA);
- Rete viaria di età moderna e contemporanea (art. 22 NdA);
- Elementi caratterizzanti di rilevanza paesaggistica (art. 30 NdA);
- Porte Urbane (art. 34 NdA);
- Insule specializzate (art. 39 NdA);
- Elementi di criticità puntuali (art. 41 NdA).

A seguito di quanto sopra elencato, si ritiene che le previsioni della Variante Parziale non siano da considerare in contrasto con quanto indicato dal PPR in relazione agli indirizzi ed orientamenti strategici individuati, come meglio sotto descritto.

Si evidenzia che la presente variante si pone come obiettivo quello di conservare il più possibile la struttura e le peculiarità del territorio. **Le modifiche non apporteranno sostanziali variazioni rispetto al precedente strumento urbanistico e pertanto sono in linea con le indicazioni del PPR.**

Di seguito si analizzano le previsioni della variante parziale n. 01/2019 al P.R.G.C., al fine di verificare la significatività delle modifiche sul territorio e la loro corrispondenza alle finalità e agli obiettivi prefissati dal PPR.

La **modifica** relativa al cambio di destinazione di una porzione di area da "Aree a verde privato" a "Aree produttive di riordino da attrezzare e completare D2" si caratterizza per essere localizzata in zona a vocazione artigianale-produttiva del piano regolatore e anche del Piano Paesaggistico Regionale, dimostrando la compatibilità della modifica con le previsioni del PPR.

Le **modifiche** che riguardano la riorganizzazione di alcune aree facenti parte del comparto dell'azienda PCA o altre aree disposte nelle sue immediate vicinanze sono compatibili con quanto previsto dal PPR, perché tutta la zona riclassificata resta all'interno della sua vocazione originaria. Tale modifica risulta poco significativa perché non altera il consumo di suolo e contribuisce a contenere l'antropizzazione del territorio. La nuova zona omogenea denominata D2-R e l'inserimento di una nuova norma (art. 27a delle N.T.A.) che non consenta, all'attività in atto, né la possibilità di eseguire interventi di nuova costruzione e di ampliamento che comportino l'incremento delle superfici utili lorde, né l'utilizzo degli edifici esistenti per usi destinati alla produzione. Queste variazioni hanno la finalità di prendere atto di una situazione esistente senza dare la possibilità di espandere le superfici destinate al processo produttivo. Si precisa che queste modifiche sono apportate in un contesto decisamente produttivo e compromesso. Queste aree si caratterizzano per essere localizzate all'interno di questo ambito in zona a prevalente vocazione produttiva e lontana dai centri abitati. La modifica ha lo scopo di favorire l'utilizzo di risorse già presenti sul territorio, senza prevedere un ulteriore consumo di suolo, evitando, per quanto possibile, di comportare fenomeni di impatto sull'ambito sopra descritto, e pertanto in linea con la filosofia del PPR. Infatti è corretto affermare che, dal momento che sarà vietata la possibilità di ampliare i fabbricati esistenti, risulterà praticamente nullo l'effetto della cementificazione, e del conseguente incremento della impermeabilizzazione dei terreni, che rappresenta la principale minaccia alla conservazione del suolo stesso.

Si ricorda che è individuata sempre in questa zona:

- la modifica che prevede il cambio di destinazione di un'area sita in prossimità del comparto industriale PCA, da "Aree destinate all'agricoltura" ad "Aree per servizi sociali ed attrezzature a livello comunale". Questa modifica, come già sottolineato, è la presa d'atto di una situazione in essere, in quanto nell'area c'è una vasca di rilancio dell'acquedotto.

- la modifica che riguarda il cambio di destinazione di una porzione di area, da "Aree a prevalente destinazione alberghiero sanitaria D4" ad "Aree destinate all'agricoltura": questa area viene riportata alla sua vocazione originaria, ovvero agricola. Sicuramente tale variazione non avrà ricadute né di carattere ambientale né di altro tipo sulle aree circostanti, perché le aree riclassificate restano all'interno della loro vocazione originaria (destinazione agricola). Tale modifica permette di contenere il consumo di suolo e ostacola l'antropizzazione del territorio.

Il PPR nella tavola P4 individua, in adiacenza alle zone oggetto di modifica, una Zona fluviale Interna (art. 14 NdA), le Aree non montane a diffusa presenza di siepi e filari (art. 19 NdA), le Aree di elevato interesse agronomico (art. 20 NdA) e la Rete viaria di età moderna e contemporanea (art. 22 NdA). Dal momento che la previsione della Variante è tendenzialmente conservativa dello stato dei luoghi, risulta non essere in contrasto con quanto previsto dal piano per queste Aree.

Tutte le altre **modifiche, sotto elencate**, che prevedono:

1. il cambio di destinazione di una porzione di area sita in fraz. Sant'Antonio, zona Est rispetto al centro abitato di Basaluzzo, da "Aree a verde privato" ad "Aree residenziali a capacità insediativa esaurita B1";
2. il cambio di destinazione di una porzione di area sita in Loc. Sant'Antonio, in prossimità all'area di cui al punto precedente, da "Aree produttive di riordino da attrezzare e completare D2" ad "Aree residenziali esistenti e di completamento edilizio B2";
3. il cambio di destinazione di una porzione di area da "Aree residenziali esistenti e di completamento edilizio B2" ad "Aree a verde privato E";
4. il cambio di destinazione di una area da "Aree residenziali a capacità insediativa esaurita B1" ad "Aree residenziali esistenti e di completamento edilizio B2";

non avranno ripercussioni sull'ambiente e sul territorio sia per le loro modeste dimensioni sia perché hanno lo scopo di favorire delle risorse già presenti sul territorio, in modo da gestirle in modo più efficiente, cercando contemporaneamente di limitare al minimo il consumo di altro suolo, evitando, per quanto possibile, di comportare fenomeni di impatto sulle aree di riferimento.

Il PPR nella tavola P4 individua, in adiacenza alle zone oggetto di modifica le Aree non montane a diffusa presenza di siepi e filari (art. 19 NdA) e la Rete viaria di età moderna e contemporanea (art. 22 NdA). Si ritiene che le variazioni della presente variante, non siano

in contrasto con quanto indicato dal PPR, perché hanno implicazioni positive a livello ambientale e sono volte a favorire una maggior tutela ambientale delle aree che hanno già una destinazione residenziale, evitando, come nel caso della modifica n. 2, l'utilizzo di manufatti ad uso industriale-produttivo in un ambito a vocazione residenziale e favorendo, come nel caso della modifica n. 3, il contenimento del consumo del suolo. Infine, le nuove destinazioni d'uso residenziale previste per il punto 1 e 4, non produrranno effetti significativi sull'ambiente in relazione al consumo del suolo, riconfermando contesti in tutto o in parte già edificati.

Si riporta di seguito una Tabella di raffronto tra le Norme del PPR e le previsioni della Variante allo strumento urbanistico, dedotta dall'Allegato B del Regolamento regionale del 22 marzo 2019, n. 4/R.

Ai fini di una maggior chiarezza e leggibilità dello schema sono:

- barrate con **due righe rosse** le caselle che si riferiscono agli articoli non attinenti alla specifica variante in quanto la componente oggetto dell'articolo non è presente sul territorio Comunale di Basaluzzo. Si afferma che le componenti disciplinate da tali articoli non risultano coinvolte dalla Variante stessa;
- barrate con **due righe verdi** le caselle che si riferiscono alle componenti presenti sul territorio Comunale di Basaluzzo, ma che non sono coinvolte dalle modifiche attuate con la presente Variante parziale.

Le caselle che non sono barrate si riferiscono ad alcune componenti che risultano attigue alle aree oggetto di modifica, e pertanto vanno tenute in considerazione per dimostrare la coerenza delle trasformazioni in atto con le disposizioni del PPR.

Si dichiara in conclusione che la Presente Variante è coerente e rispetta le norme del PPR ai sensi dell'art. 46, comma 9 delle NdA.

**Raffronto tra le norme del Ppr e le previsioni della variante allo strumento urbanistico**

<b>I. RAFFRONTO TRA LE PRESCRIZIONI CONTENUTE NELLE SCHEDE DEL CATALOGO PER I BENI EX ARTICOLI 136 E 157 DEL CODICE E LE PREVISIONI DELLA VARIANTE</b>	
<i>Prescrizioni specifiche</i>	<i>Riscontro</i>
<b>II. RAFFRONTO TRA LE NORME DI ATTUAZIONE DEL PPR E LE PREVISIONI DELLA VARIANTE</b>	
<i>Articolo 13. Aree di montagna</i>	
<p><i>Nella Tav. P4 sono rappresentati:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>aree di montagna (tema areale che rappresenta l'area montana, incluse le aree di montagna rappresentate nella Tav. P2);</i></li> <li>- <i>vette (tema puntuale costituito da 307 cime), anche esterne all'area montana;</i></li> <li>- <i>sistema di crinali montani principali e secondari (tema lineare costituito da 612 elementi e corredato da un buffer di 50 metri sui crinali);</i></li> <li>- <i>ghiacciai, rocce e macereti (tema areale).</i></li> </ul> <p><i>Nella Tav. P2 sono rappresentate le aree di montagna tutelate ai sensi dell'art. 142, lett. d., e. del Codice.</i></p>	
<p><u>Direttive</u></p> <p><i>comma 10</i></p> <p>I piani locali, anche sulla base di adeguate analisi valutative del patrimonio edilizio, urbanistico e infrastrutturale esistente e non più utilizzato per le attività tradizionali, definiscono normative volte a:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. finalizzare il potenziamento delle funzioni residenziali, delle attività turistiche, ricreative o produttive, degli spazi per nuove attrezzature, per impianti e manufatti necessari a usi diversi da quelli agricoli e forestali, principalmente al recupero, alla riqualificazione o al completamento del patrimonio edilizio esistente;</li> <li>b. reperire gli spazi per nuove attrezzature, impianti e manufatti necessari a usi diversi da quelli tradizionali, agricoli e forestali, prioritariamente nelle aree già urbanizzate;</li> <li>c. garantire la compatibilità qualitativa degli interventi con le caratteristiche tipologiche, geomorfologiche e paesaggistiche dei territori interessati.</li> </ol>	
<p><u>Prescrizioni</u></p> <p><i>comma 11</i></p> <p>Nelle aree di montagna individuate nella Tavola P4:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. la viabilità a uso agricolo e forestale e le vie di esbosco eventualmente necessarie devono essere realizzate nel rispetto delle disposizioni della l.r. 4/2009 e delle presenti norme;</li> <li>b. gli interventi per la produzione, la trasmissione e la distribuzione dell'energia, compresi gli impianti idroelettrici e i campi eolici, oltre ad applicare le norme di cui agli articoli 14 e 39 e del successivo comma 12, devono essere coerenti con la programmazione settoriale</li> </ol>	

di livello regionale, nazionale e comunitario e con gli indirizzi approvati dalla Giunta regionale; la progettazione di tali interventi deve garantire il rispetto dei fattori caratterizzanti la componente montagna, ivi compresi le vette e i sistemi dei crinali montani; i progetti devono altresì prevedere specifiche misure di mitigazione e compensazione di tipo paesaggistico e ambientale, da realizzarsi in via prioritaria nei medesimi siti d'intervento e da eseguirsi contestualmente alla realizzazione degli interventi stessi.

*comma 12*

Nelle aree di montagna individuate nella Tavola P4, nell'intorno di 50 metri per lato dalle vette e dai sistemi di crinali montani principali e secondari rappresentati nella Tavola stessa, è vietato ogni intervento di trasformazione eccedente quanto previsto alle lettere a., b., c., d., comma 1, articolo 3, del DPR n. 380 del 2001, fatti salvi gli interventi:

- a. necessari per la difesa del suolo e la protezione civile e quelli di cui al comma 11, lettera a.;
- b. relativi al completamento dell'abitato e all'ampliamento delle costruzioni preesistenti;
- c. necessari per la razionalizzazione e l'ammodernamento del sistema degli impianti sciistici, volti prioritariamente alla riduzione del numero dei tracciati degli impianti, o comunque alla mitigazione degli impatti paesaggistici pregressi, limitatamente alle strutture tecniche necessarie per la funzionalità degli impianti stessi;
- d. relativi ad attività estrattive, a rilevanza almeno regionale, per la ricerca e la coltivazione di pietre ornamentali aventi carattere storico, o di minerali industriali che non sia sostenibile, dal punto di vista tecnico, economico, paesaggistico e ambientale reperire altrove;
- e. necessari per la produzione di energia, di cui al comma 11, lettera b., qualora sia dimostrato il rilevante interesse pubblico dell'impianto e l'intorno di 50 metri per lato dalle vette e dai sistemi di crinali in cui sorge l'impianto non ricada altresì in aree e immobili individuati ai sensi degli articoli 134, comma 1, lettere a. e c. e 157 del Codice; all'interno delle suddette aree e immobili sono consentiti, nell'intorno dei 50 metri per lato dalle vette e dai sistemi di crinali, esclusivamente i tracciati viari per la realizzazione degli impianti; per tali tracciati, al termine delle opere è previsto il ripristino integrale dei luoghi e, ove necessario, la trasformazione in tracciato di ridotta larghezza utilizzabile per la manutenzione degli impianti;
- f. relativi alla rete di livello almeno regionale di trasmissione e distribuzione dell'energia elettrica, di cui al comma 11, lettera b., e alla diffusione delle telecomunicazioni, solo se volti alla riqualificazione o alla manutenzione di impianti già esistenti nella medesima area di montagna o, per quelli nuovi, se necessari per l'attraversamento trasversale del versante nei punti a minore visibilità dall'intorno e, nel caso di impianti per la diffusione delle telecomunicazioni, se non localizzabili altrove, anche prevedendo eventuali accordi tra i soggetti



<p>gestori per contenere il numero dei relativi sostegni.</p> <p>Gli interventi di cui al presente comma possono essere consentiti esclusivamente qualora il rispetto delle condizioni sopra descritte sia dimostrato in sede progettuale e valutato in sede autorizzativa e non sussistano localizzazioni alternative di minor impatto al di fuori dell'intorno dei 50 metri per lato dalle vette e dai sistemi di crinali montani, la soluzione progettuale risulti la più idonea sotto il profilo dell'inserimento paesaggistico e le valutazioni tecniche espresse in sede di approvazione dei singoli progetti abbiano conseguito esito favorevole relativamente alle valutazioni di carattere ambientale e paesaggistico; i progetti devono altresì prevedere specifiche misure di mitigazione e compensazione di tipo paesaggistico da realizzarsi in via prioritaria nei medesimi siti d'intervento e da eseguirsi contestualmente alla realizzazione degli interventi stessi.</p> <p><i>comma 13</i></p> <p>Nei territori coperti dai ghiacciai, individuati nella Tavola P2, sono consentiti esclusivamente interventi finalizzati:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>alla difesa dell'equilibrio idrogeologico ed ecologico;</li> <li>alla conoscenza e a un corretto rapporto con la natura, anche attraverso la promozione di specifiche attività scientifiche e divulgative;</li> <li>alla difesa del territorio nazionale e alla tutela delle popolazioni interessate.</li> </ol>	
---	--

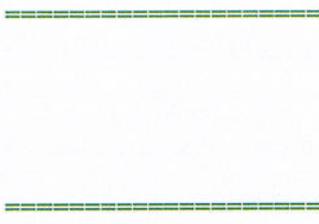
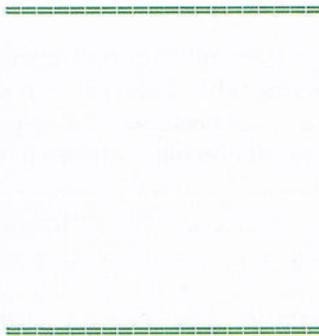
**Articolo 14. Sistema idrografico**

*Nella Tav. P4 sono rappresentati:*

- sistema idrografico (tema lineare costituito da circa 1800 corpi idrici e coincidente con i corpi idrici tutelati ai sensi dell'art. 142, lett. c. del Codice rappresentato nella Tav. P2);
- zona fluviale allargata (tema areale presente solo per i corpi idrici principali, è costituito dalla zone A, B e C del PAI, dalle cosiddette fasce "Galasso" di 150 metri, nonché da aree che risultano collegate alle dinamiche idrauliche, dei paleoalvi e delle divagazioni storiche dei corsi d'acqua con particolare riguardo agli aspetti paesaggistici);
- zona fluviale interna (tema areale, presente per ogni corpo idrico rappresentato, che comprende le cosiddette fasce "Galasso" di 150 metri e le zone A e B del PAI. In assenza di quest'ultime coincide con la cosiddetta fascia "Galasso").

*Nella Tav. P2 e nel Catalogo dei beni paesaggistici, seconda parte, sono rappresentati i corpi idrici tutelati ai sensi dell'art. 142, lett. c. del Codice (tema lineare costituito da circa 1800 corpi idrici tutelati e coincidente con il sistema idrografico della tav. P4) con le relative fasce fluviali (tema areale che rappresenta per ogni corpo idrico la fascia di 150 m tutelata ai sensi dell'art. 142, cosiddetta fascia "Galasso").*

<p><u>Indirizzi</u></p> <p><i>comma 7</i></p> <p>Per garantire il miglioramento delle condizioni ecologiche e paesaggistiche delle zone fluviali, fermi restando, per quanto non attiene alla tutela del paesaggio, i vincoli e le limitazioni dettate dal PAI, nonché le indicazioni derivanti da altri strumenti di pianificazione e programmazione di bacino, nelle zone fluviali "interne" i piani locali, anche in coerenza con le indicazioni contenute negli eventuali contratti di fiume, provvedono a:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>limitare gli interventi trasformativi (ivi compresi gli interventi di installazione di impianti di produzione energetica, di estrazione di sabbie e ghiaie, anche sulla base delle disposizioni della Giunta regionale in materia, di sistemazione agraria, di edificazione di fabbricati o impianti anche a scopo agricolo) che possano</li> </ol>	
--	--

<p>danneggiare eventuali fattori caratterizzanti il corso d'acqua, quali cascate e salti di valore scenico, e interferire con le dinamiche evolutive del corso d'acqua e dei connessi assetti vegetazionali;</p> <p>b. assicurare la riqualificazione della vegetazione arborea e arbustiva ripariale e dei lembi relitti di vegetazione planiziale, anche sulla base delle linee guida predisposte dall'Autorità di bacino del Po in attuazione del PAI;</p> <p>c. favorire il mantenimento degli ecosistemi più naturali, con la rimozione o la mitigazione dei fattori di frammentazione e di isolamento e la realizzazione o il potenziamento dei corridoi di connessione ecologica, di cui all'articolo 42;</p> <p>d. migliorare l'accessibilità e la percorribilità pedonale, ciclabile e a cavallo, nonché la fruibilità di eventuali spazi ricreativi con attrezzature e impianti a basso impatto ambientale e paesaggistico.</p>	
<p><u>Direttive</u> <i>comma 8</i></p> <p>All'interno delle zone fluviali, ferme restando, per quanto non attiene alla tutela del paesaggio, le prescrizioni del PAI nonché le indicazioni derivanti dagli altri strumenti della pianificazione e programmazione di bacino, i comuni in accordo con le altre autorità competenti:</p> <p>a. (...)</p> <p>b. nelle zone fluviali "interne" prevedono:</p> <p>I. il ricorso prioritario a tecniche di ingegneria naturalistica per la realizzazione delle opere di protezione delle sponde;</p> <p>II. il ripristino della continuità ecologica e paesaggistica dell'ecosistema fluviale;</p> <p>III. azioni di restauro ambientale e paesaggistico mirate alla salvaguardia di aree a particolare fragilità ambientale e paesaggistica;</p> <p>IV. il recupero e la riqualificazione delle aree degradate o abbandonate;</p> <p>V. che, qualora le zone fluviali interne ricomprendano aree già urbanizzate, gli interventi edilizi siano realizzati secondo criteri progettuali tali da garantire un corretto inserimento paesaggistico; in caso di presenza di tessuti edificati storicamente consolidati o di manufatti di interesse storico, tali interventi dovranno essere rivolti alla conservazione e valorizzazione dei manufatti stessi, nonché alla continuità delle cortine edilizie poste lungo fiume;</p> <p>c. nelle zone fluviali "allargate" limitano gli interventi di trasformazione del suolo che comportino aumenti della superficie impermeabile; qualora le zone allargate ricomprendano aree già urbanizzate, gli eventuali interventi di rigenerazione e riqualificazione urbana, ivi compresi quelli di cui all'articolo 34, comma 5, dovranno garantire la conservazione o la realizzazione di idonee aree verdi, anche funzionali alle connessioni ecologiche di cui all'articolo 42.</p>	

Prescrizioni

*comma 11*

All'interno delle zone fluviali "interne", ferme restando le prescrizioni del PAI, nonché le indicazioni derivanti dagli altri strumenti della pianificazione e programmazione di bacino per quanto non attiene alla tutela del paesaggio, valgono le seguenti prescrizioni:

- a. le eventuali trasformazioni devono garantire la conservazione dei complessi vegetazionali naturali caratterizzanti il corso d'acqua, anche mediante misure mitigative e compensative atte alla ricostituzione della continuità ambientale del fiume e al miglioramento delle sue caratteristiche paesaggistiche e naturalistico-ecologiche, tenendo conto altresì degli indirizzi predisposti dall'Autorità di bacino del Po in attuazione del PAI e di quelli contenuti nella Direttiva Quadro Acque e nella Direttiva Alluvioni;
- b. la realizzazione degli impianti di produzione idroelettrica deve rispettare gli eventuali fattori caratterizzanti il corso d'acqua, quali cascate e salti di valore scenico, nonché l'eventuale presenza di contesti storico-architettonici di pregio ed essere coerente con i criteri localizzativi e gli indirizzi approvati dalla Giunta regionale.



**Articolo 15. Laghi e territori contermini**

*Nella Tav. P4 sono rappresentati i laghi (tema areale che contiene 1467 elementi, inclusi i laghi rappresentati nella Tav. P2).*

*Nella Tav. P2 e nel Catalogo dei beni paesaggistici, seconda parte, sono rappresentati laghi e relative fasce di 300 m tutelati ai sensi dell'art. 142, lett. b. del Codice (tema areale che contiene 199 elementi).*

Indirizzi

*comma 6*

Per le aree di cui ai commi 1 e 3, i piani e programmi settoriali, i piani territoriali provinciali e i piani locali, in funzione delle diverse competenze, definiscono discipline, anche in coerenza con gli eventuali contratti di lago, atte a:

- a. preservare l'elevato grado di naturalità dello specchio lacustre, delle sue rive e delle differenti connotazioni ambientali e paesaggistiche delle aree contermini, con specifico riferimento al sistema insediativo, alla struttura ripariale naturale e agli eventuali lembi di bosco planiziale;
- b. garantire la qualità delle acque e il livello minimo vitale del bacino e dei corsi d'acqua affluenti e defluenti, con particolare riguardo per i tratti nei quali vengono effettuati prelievi idrici;
- c. assicurare, nelle fasce contermini ai laghi, la realizzazione di adeguate opere di mitigazione e di inserimento nell'assetto vegetale del contesto per tutte le opere edilizie e infrastrutturali, limitando i nuovi interventi e garantendo la conservazione e/o la riqualificazione degli approdi e pontili esistenti;
- d. assicurare l'attenta localizzazione e la corretta contestualizzazione e mitigazione degli interventi sulle infrastrutture, gli impianti, le reti e le strutture per la produzione di energia, e, in genere, sugli edifici posti in



<p>prossimità delle rive;</p> <p>e. valorizzare il sistema della viabilità minore e dei belvedere di cui all'articolo 30, quali capisaldi di fruizione paesaggistica e di sviluppo turistico compatibile;</p> <p>f. promuovere azioni di riqualificazione e mitigazione delle situazioni di degrado, abbandono e compromissione paesaggistica, volte in particolare alla valorizzazione delle identità e della cultura locale legate al sistema lago;</p> <p>g. migliorare la compatibilità paesaggistica delle strutture ricettive per la fruizione e la balneazione (parcheggi, zone di sosta pedonali, campeggi, villaggi turistici e strutture ricettive similari), valutando per le situazioni più critiche la possibilità di rilocalizzazione;</p> <p>h. promuovere azioni finalizzate a incrementare la fruibilità pubblica delle sponde, anche attraverso il mantenimento e il ripristino della continuità longitudinale e trasversale e della percorribilità delle rive lacustri ascrivibili a demanio pubblico, con particolare riferimento ai laghi di cui al comma 4.</p>	<hr/> <hr/> <hr/> <hr/>
<p><u>Direttive</u></p> <p><i>comma 7</i></p> <p>Per le aree di cui al comma 1, fermi restando i vincoli e le limitazioni dettate dal PAI, nonché le indicazioni derivanti dagli altri strumenti della pianificazione e programmazione di bacino e per quanto non attiene alla tutela del paesaggio, i piani locali:</p> <p>a. consentono la previsione di interventi di ristrutturazione urbanistica, quando finalizzati al recupero e alla valorizzazione delle aree interne all'urbanizzato e di interventi di nuova edificazione quando risulti opportuna una maggiore definizione dei bordi dell'insediato, da perseguire attraverso il disegno d'insieme del fronte costruito e delle eventuali infrastrutture viarie;</p> <p>b. consentono il recupero e la riqualificazione delle aree urbanizzate dismesse o già artificializzate comprensivi di interventi di tipo ambientale e paesaggistico finalizzati a incrementare la naturalità delle sponde lacustri e la loro percorribilità pedonale;</p> <p>c. non consentono la previsione di nuovi impianti per il trattamento rifiuti, per nuove attività estrattive o di lavorazione di inerti, se non inseriti all'interno di piani settoriali o di progetti organici di recupero e riqualificazione paesaggistica.</p>	<hr/> <hr/> <hr/> <hr/>
<p><u>Prescrizioni</u></p> <p><i>comma 9</i></p> <p>Nei laghi di cui al comma 4 la realizzazione di interventi relativi a nuovi porti, pontili o ad ampliamenti superiori al 20% della lunghezza dei moli o delle aree esterne esistenti di supporto alla funzionalità dei porti, è subordinata alla verifica della coerenza paesaggistica dell'intervento complessivo, prevedendo adeguati interventi e opere di integrazione con il paesaggio urbano e naturale circostante, da valutarsi in sede</p>	<hr/> <hr/> <hr/> <hr/>

di procedure di VIA, ove prevista, e di autorizzazione paesaggistica.

*comma 10*

Nei territori contermini ai laghi di cui al comma 1, gli interventi di recupero e di riqualificazione degli ambiti urbanizzati o quelli di nuova costruzione devono essere realizzati secondo criteri progettuali di coerenza dimensionale e morfologica con i caratteri tipologici del tessuto edificato storicamente consolidato e di ripristino e valorizzazione delle relazioni paesaggistiche del territorio interessato, che ne contraddistinguono la connotazione e l'identità; il rispetto di tale prescrizione deve trovare riscontro all'interno della relazione paesaggistica di cui al DPCM 12 dicembre 2005.



**Articolo 16. Territori coperti da foreste e da boschi**

*Nella Tav. P4 sono rappresentati i territori a prevalente copertura boscata (tema areale che comprende sia i boschi tutelati rappresentati nella Tav. P2 sia le aree di transizione dei boschi con le morfologie insediative).*

*Nella Tav. P2 sono rappresentati i boschi tutelati ai sensi dell'art. 142, lett. g. del Codice.*

Indirizzi

*comma 6*

Per i territori di cui ai commi 1 e 2 i piani locali in coerenza con la normativa forestale vigente provvedono a:

- a. accrescere l'efficacia protettiva dei boschi, come presidio degli insediamenti e delle infrastrutture da valanghe, cadute massi, dissesto idrogeologico;
- b. promuovere la gestione forestale sostenibile finalizzata alla tutela degli ecosistemi forestali di valore paesaggistico e naturalistico, con particolare riferimento ai siti di interesse comunitario e ai nodi della rete ecologica riconosciuti dal Ppr;
- c. conservare e accrescere le superfici boscate, in aree di pianura o collinari con forte presenza di colture agrarie intensive o pressione insediativa;
- d. salvaguardare la qualità e la naturalità degli ambienti forestali e la permanenza dei valori paesaggistici e storico-documentari;
- e. tutelare e conservare gli elementi forestali periurbani, definire i bordi urbani e riqualificare le zone degradate;
- f. disciplinare gli interventi di riqualificazione e recupero delle aree agricole, dei terrazzamenti e dei paesaggi agrari e pastorali di interesse storico, oggetto di invasione vegetazionale, previa individuazione delle aree interessate.

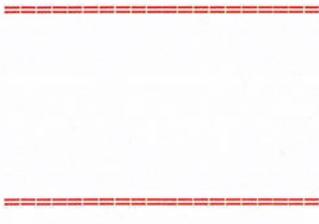


*comma 7*

Il Ppr promuove la salvaguardia di:

- a. castagneti da frutto che, pur non essendo bosco ai sensi della normativa statale e regionale vigente, costituiscono elementi qualificanti del paesaggio rurale, con particolare riferimento ai soggetti di maggiori dimensioni;



<p><i>comma 8</i> Per le aree umide di cui al comma 1, lettera b., e le zone umide di cui al comma 4:</p> <p>a. (...)</p> <p>b. i piani locali assicurano un adeguato regime di tutela e conservazione al fine della loro valorizzazione e fruizione sostenibile, anche mediante la predisposizione di fasce di rispetto;</p> <p>c. (...)</p> <p><i>comma 9</i> Per gli alberi monumentali riconosciuti come beni paesaggistici e rappresentati nella Tavola P2 e nel Catalogo di cui all'articolo 4, comma 1, lettera c., nonché per quelli individuati ai sensi della legge 16 febbraio 2013, n. 10, i piani locali assicurano interventi di valorizzazione entro un intorno adeguato per la loro conservazione e fruibilità pubblica.</p>	
<p><b>Articolo 18. Aree naturali protette e altre aree di conservazione della biodiversità</b></p>	
<p><i>Nella Tav. P5 sono rappresentati:</i></p> <p style="padding-left: 40px;"><i>- aree protette (tema areale costituito da 116 elementi);</i></p> <p><i>- aree contigue;</i></p> <p><i>- SIC (tema areale che contiene 128 elementi);</i></p> <p><i>- ZPS (tema areale costituito da 51 elementi)</i></p> <p><i>- zone naturali di salvaguardia;</i></p> <p><i>- corridoi ecologici;</i></p> <p><i>- ecosistemi acquatici di pregio all'interno dei contesti di nodi.</i></p> <p><i>Nella Tav. P2 e nel Catalogo dei beni paesaggistici, seconda parte, sono rappresentate le aree tutelate ai sensi dell'art.142, lett. f. del Codice.</i></p>	
<p><u>Direttive</u></p> <p><i>comma 6</i> Per le aree di cui al comma 2, lettera c. i piani locali disciplinano le modalità per perseguire gli obiettivi di cui al comma 3, in coerenza con le disposizioni di cui all'articolo 42 e nel rispetto di quanto previsto per tali ambiti dalla l.r. 19/2009.</p>	
<p><u>Prescrizioni</u></p> <p><i>comma 7</i> Fino alla verifica o all'adeguamento al Ppr di cui all'articolo 3, comma 9, nei parchi nazionali, regionali e provinciali dotati di piano d'area sono consentiti esclusivamente gli interventi conformi con i piani d'area vigenti, se non in contrasto con le prescrizioni del Ppr stesso.</p> <p><i>comma 8</i> Nei parchi privi di piano d'area fino all'approvazione del piano d'area adeguato al Ppr sono cogenti le norme prescrittive di quest'ultimo e, per quanto non in contrasto, quelle contenute negli strumenti di governo del territorio vigenti alla data dell'approvazione del Ppr stesso, nel rispetto delle norme di tutela e di salvaguardia stabilite dalla legge istitutiva dell'area protetta e delle eventuali misure di conservazione della Rete Natura 2000.</p>	

### Articolo 19. Aree rurali di elevata biopermeabilità

Nella Tav. P4 sono rappresentate:

- praterie rupicole (tema areale presente nell'area montana);
- praterie, prato-pascoli, cespuglieti (tema areale presente prevalentemente in montagna e in collina);
- aree non montane a diffusa presenza di siepi e filari (tema areale presente in pianura).

I prati stabili sono rappresentati nella Tav. P1.

#### Direttive

##### comma 10

Nelle aree di cui al comma 1, lettere a., b., c. i piani locali possono prevedere nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali solo quando sia dimostrata l'inesistenza di alternative basate sul riuso e la riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti; in particolare è da dimostrarsi l'effettiva domanda, previa valutazione del patrimonio edilizio esistente e non utilizzato, di quello sotto-utilizzato e di quello da recuperare. Nelle aree di cui al comma 1, lettera d. deve essere garantita la conservazione degli aspetti peculiari del paesaggio caratterizzato dalla presenza delle formazioni lineari di campo esistenti.

Le modifiche non interessano questo tipo di zona ma sono, in qualche caso, ad esse limitrofe

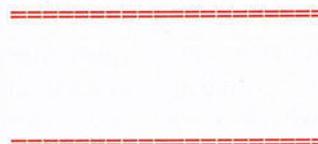
### Articolo 20. Aree di elevato interesse agronomico

Nella Tav. P4 sono rappresentate le aree di elevato interesse agronomico (tema areale costituito da territori appartenenti a suoli con capacità d'uso di I e II classe, da cui sono escluse le grandi aree edificate e le zone coperte dalle morfologie insediative urbane consolidate, dai tessuti urbani esterni ai centri, dai tessuti discontinui suburbani, dagli insediamenti specialistici organizzati, dalle aree a dispersione insediativa prevalentemente residenziale e specialistica, dalle insule specializzate e dai complessi infrastrutturali. Si trovano in pianura e parzialmente in collina).

#### Indirizzi

##### comma 4

Nelle aree di elevato interesse agronomico i piani locali prevedono che le eventuali nuove edificazioni siano finalizzate alla promozione delle attività agricole e alle funzioni ad esse connesse; la realizzazione di nuove edificazioni è subordinata alla dimostrazione del rispetto dei caratteri paesaggistici della zona interessata.



#### Direttive

##### comma 8

Nelle aree di interesse agronomico come delimitate ai sensi del comma 5 e della lettera a. del comma 7, in coerenza con quanto disciplinato al comma 4, i piani locali possono prevedere eventuali nuovi impegni di suolo a fini edificatori diversi da quelli agricoli solo quando sia dimostrata l'inesistenza di alternative di riuso e di riorganizzazione delle attività esistenti; per le attività estrattive, qualora siano dimostrati i presupposti sopra citati, i relativi piani di settore definiscono i criteri e la disciplina delle modalità di intervento per rendere compatibili, anche attraverso la realizzazione di opere di mitigazione, recupero e compensazione, gli insediamenti estrattivi con la qualificazione ambientale e paesaggistica, al fine di ridurre l'impatto sul suolo e di evitare estesi interventi di sistemazione fondiaria, con asportazione di materiali inerti, che possono alterare in modo significativo l'assetto morfologico e il paesaggio.



## Articolo 22. Viabilità storica e patrimonio ferroviario

*Nella Tav. P4 è rappresentata:*

- rete viaria di età romana e medievale (tema lineare);
- rete viaria di età moderna e contemporanea (tema lineare);
- rete ferroviaria storica (tema lineare).

### Indirizzi

#### *comma 2*

Gli interventi sul sistema della viabilità storica, previsti dagli strumenti di pianificazione, sono tesi a garantire la salvaguardia e il miglioramento della fruibilità, della riconoscibilità dei tracciati e dei manufatti a essi connessi, favorendone l'uso pedonale o ciclabile o comunque a bassa intensità di traffico, anche con riferimento alla Rete di connessione paesaggistica di cui all'articolo 42.

Zone limitrofe ad un'area oggetto di modifica ma lontano da queste più di 20 m

### Direttive

#### *comma 4*

Per quanto individuato al comma 1 e al comma 3, i piani locali:

- disciplinano gli interventi in modo da assicurare l'integrità e la fruibilità d'insieme, il mantenimento e il ripristino, ove possibile, dei caratteri costruttivi, morfologici e vegetazionali, con particolare riferimento alle eventuali alberate, caratterizzanti la viabilità;
- sottopongono i manufatti edilizi o di arredo interessati a una normativa specifica che garantisca la leggibilità dei residui segni del loro rapporto con i percorsi storici, anche con riferimento alla valorizzazione di alberature, sistemi di siepi, recinzioni, cippi, rogge, canali significativi, oppure alla riduzione di impatti negativi di pali e corpi illuminanti, pavimentazioni, insegne, elementi di arredo urbano e di colore.

Zone limitrofe ad un'area oggetto di modifica ma lontano da queste più di 20 m

## Art. 23. Zone d'interesse archeologico

*Nella Tav. P2 e nel Catalogo dei beni paesaggistici del Piemonte, seconda parte, sono rappresentate le zone di interesse archeologico ex art. 142 lett. m. del Codice (tema areale che contiene 94 elementi), che costituiscono una selezione delle aree archeologiche tutelate ai sensi degli artt. 10 e 45 del Codice alle quali il Ppr ha riconosciuto anche una valenza paesaggistica).*

*Nella Tav. P5 sono rappresentati i siti archeologici di rilevanza regionale.*

### Indirizzi

#### *comma 5*

I piani locali tutelano e valorizzano le zone di interesse archeologico di cui al comma 1 e i siti di cui al comma 3, al fine di preservarne i valori, favorirne la conoscenza e incentivarne la fruizione.



### Direttive

#### *comma 6*

Per le zone d'interesse archeologico di cui al comma 1, fatto salvo quanto previsto dalla Parte seconda del Codice, per quanto riguarda gli aspetti paesaggistici gli strumenti di pianificazione e programmazione provvedono a:

- salvaguardare le consistenze materiali e la leggibilità delle



<p>permanenze archeologiche, al fine di evitare manomissioni dei beni, consumo degli spazi, compresi quelli di pertinenza, a detrimento della fruibilità degli elementi di interesse, o di evitare interferenze percettive, anche a distanza o sullo sfondo;</p> <p>b. rispettare e, per quanto possibile, ripristinare la leggibilità del rapporto tra zone archeologiche ed eventuali testimonianze storiche di rilevanza territoriale sovra locale, quali strade di antico impianto, ponti, trame della centuriazione, con particolare riguardo all'intorno delle zone archeologiche, definendo anche le modalità di inserimento dei manufatti, degli arredi urbani e dell'illuminazione;</p> <p>c. mantenere e valorizzare la componente vegetale, qualora facente parte dell'immagine consolidata dei luoghi, verificandone eventualmente la compatibilità con la conservazione della stratificazione archeologica ancora interrata, indagata e non indagata.</p>	<hr style="border-top: 3px double red;"/> <hr style="border-top: 3px double red;"/>
<p><u>Prescrizioni</u></p> <p><i>comma 8</i></p> <p>Nelle zone d'interesse archeologico di cui al comma 1, fatto salvo quanto previsto dalla Parte seconda del Codice, per quanto riguarda gli aspetti paesaggistici sono ammissibili, se compatibili con la conservazione della stratificazione archeologica presente:</p> <p>a. gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, fino alla ristrutturazione edilizia; qualora siano previste opere di demolizione parziale o totale, la ricostruzione deve essere coerente con le caratteristiche del contesto paesaggistico circostante e con le finalità di tutela e valorizzazione dei luoghi nei quali i manufatti sono inseriti;</p> <p>b. gli eventuali interventi di ampliamento del patrimonio edilizio, purché siano finalizzati all'adeguamento strutturale o funzionale degli immobili;</p> <p>c. gli interventi di esclusivo adeguamento delle sezioni e dei tracciati viari esistenti, nel rispetto degli assi prospettici e della vegetazione d'alto fusto esistente; l'ampliamento di cave attive, solo se funzionali alla riqualificazione, al ripristino e all'adeguata sistemazione paesaggistica finale dei luoghi;</p> <p>d. l'utilizzo di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili di pertinenza degli edifici esistenti e integrati nelle relative strutture edilizie;</p> <p>e. la realizzazione di opere infrastrutturali a rete, pubbliche o di interesse pubblico, purché sia dimostrata l'assoluta necessità o il preminente interesse per la popolazione residente e non siano localizzabili altrove.</p> <p><i>comma 9</i></p> <p>Gli interventi di cui al comma 8, lettere a., b., e c. devono garantire il mantenimento, il recupero o il ripristino delle caratteristiche costruttive, delle tipologie, dei materiali, dei colori tradizionali del luogo.</p>	<hr style="border-top: 3px double red;"/> <hr style="border-top: 3px double red;"/>

#### Articolo 24. Centri e nuclei storici

*Nella Tav. P4 sono rappresentati:*

- *Torino e centri di I-II-III rango (tema puntuale che classifica 524 centri abitati in ranghi di importanza storica);*
- *struttura insediativa storica di centri con forte identità morfologica (tema puntuale che suddivide 1150 centri in: permanenze archeologiche di fondazioni romane e protostoriche, reperti e complessi edilizi isolati medievali, insediamenti di nuova fondazione di età medievale, insediamenti con strutture signorili e/o militari caratterizzanti, insediamenti con strutture religiose caratterizzanti, rifondazioni o trasformazioni urbanistiche di età moderna, rifondazioni o trasformazioni urbanistiche di età contemporanea).*

#### Obiettivi

*comma 3*

Con riferimento agli insediamenti di cui al comma 1, il Ppr persegue i seguenti obiettivi:

- conservazione attiva dei valori a essi associati;
- valorizzazione dei sistemi di relazioni;
- miglioramento delle condizioni di conservazione e della qualità complessiva del contesto fisico e funzionale.

#### Articolo 25. Patrimonio rurale storico

*Nella Tav. P4 sono rappresentati:*

- *sistemi di testimonianze storiche del territorio rurale (tema puntuale costituito da 5070 elementi articolati in: permanenze di centuriazione e riorganizzazione produttiva di età romana; permanenze di colonizzazione rurale medievale religiosa o insediamento rurale disperso con presenza di castelli agricoli; aree con nuclei rurali esito di riorganizzazione di età moderna; aree di rilevante valenza storico-ambientale territoriale caratterizzate da colture e nuclei rurali esito di riorganizzazione di età contemporanea);*
- *nuclei alpini connessi agli usi agro-silvo-pastorali (tema areale costituito da 544 elementi localizzati in montagna);*
- *presenza stratificata di sistemi irrigui (tema lineare costituito dai principali canali storici localizzati soprattutto nell'area delle risaie).*

#### Direttive

*comma 4*

I piani locali incentivano la valorizzazione e conservazione delle testimonianze del territorio agrario storico, verificando la presenza, tra le aree e gli elementi di cui ai commi precedenti, di quelli costituenti patrimonio rurale storico da salvaguardare, rispetto ai quali prevedere il divieto di produrre significativi e duraturi cambiamenti in grado di determinare la perdita delle testimonianze del territorio agrario storico, con particolare riferimento alla localizzazione di attività estrattive e infrastrutture ad alto impatto paesaggistico.

*comma 5*

I piani locali promuovono la conservazione e la valorizzazione delle testimonianze del territorio agrario storico, laddove ancora riconoscibili, attraverso:

- il mantenimento delle tracce delle maglie di appoderamento romane (centuriazione) o comunque storiche, con i relativi elementi di connessione funzionale (viabilità, rogge e canali, filari alberati, siepi e recinzioni storiche);
- la tutela e il mantenimento delle opere, di età medievale o posteriore, di regimazione delle acque, con particolare riferimento alle opere di ingegneria ottocentesca del Canale Cavour e di altri manufatti similari;
- la mitigazione dell'impatto sulle trame agrarie consolidate degli interventi di nuova viabilità, attrezzature o costruzioni, anche mediante opportune piantumazioni;
- la coerenza delle opere di sistemazione colturale con le

<p>modalità tradizionali di inserimento nel contesto pedologico, geomorfologico e climatico, e l'inserimento compatibile delle attrezzature proprie delle conduzioni agrarie (quali serre, serbatoi, capanni, pali tutori, ecc.), disincentivando le pratiche che possono costituire elementi di detrazione o perdita paesaggistica;</p> <p>e. il rispetto, nella realizzazione di nuovi edifici, della coerenza con le tipologie tradizionali locali e con le testimonianze storiche del territorio rurale;</p> <p>f. la disciplina degli interventi sui fabbricati esistenti e sulle loro aree di pertinenza, favorendo:</p> <p>I. la ricostituzione degli spazi aperti, anche attraverso la sostituzione di strutture e corpi incongrui addossati agli edifici o posti impropriamente al loro interno con corpi edilizi coerenti volumetricamente con i caratteri di impianto e tipologici tradizionali;</p> <p>II. la promozione di interventi di recupero che rispettino tipologie, impianti, orientamenti, tecniche costruttive, materiali e scansione delle aperture secondo le tradizioni locali.</p>	<hr/> <hr/> <hr/> <hr/>
---	-------------------------

**Articolo 26. Ville, giardini e parchi, aree ed impianti per il loisir e il turismo**

*Nella Tav. P4 sono rappresentati:*

- sistemi di ville, giardini e parchi (tema puntuale costituito da 767 elementi, concentrati particolarmente sulle rive del Lago Maggiore, Lago d'Orta, areali pedemontani e collina di Torino);
- luoghi di villeggiatura e centri di loisir (tema areale costituito da 171 elementi, localizzati prevalentemente nell'area montana e nelle fasce lacuali);
- infrastrutture e attrezzature turistiche per la montagna (tema areale costituito da 62 elementi).

*Nella Tav. P2 e nel Catalogo dei beni paesaggistici, prima parte, sono rappresentati i beni tutelati ai sensi dell'art. 136, comma 1, lett. b. del Codice.*

Direttive

*comma 3*

I piani locali, fatto salvo quanto disposto dalla Parte seconda del Codice, stabiliscono normative rispettando i seguenti principi:

- a. tutela e valorizzazione:
- I. delle aree e degli elementi concorrenti a definire i caratteri identitari e storici dei luoghi;
- II. dei luoghi a valenza turistica con particolare attenzione al mantenimento delle strutture storiche di fruizione della montagna e della rete sentieristica;
- III. dei complessi architettonici, delle costruzioni pertinenziali di servizio, dei giardini e parchi e degli spazi aperti di connessione.
- b. restauro delle architetture, dei giardini e dei parchi, con interventi volti al mantenimento delle testimonianze storiche e della loro leggibilità, utilizzo e riuso appropriato e coerente con i caratteri tipologici della preesistenza;
- c. rispetto dei caratteri architettonici e stilistici propri del complesso e delle relazioni visive e funzionali fra gli edifici e i giardini e i parchi storici di pertinenza;
- d. rispetto delle viste d'insieme e delle emergenze dei complessi in oggetto, per quanto tradizionalmente leggibili da luoghi di alta frequentazione e in particolare dai percorsi e dai siti di cui al comma 2;

<p>e. rispetto dell'impianto originario e delle interconnessioni tra complessi architettonici e corredi vegetali, con attenzione per:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>I. gli allineamenti e i profili altimetrici;</li> <li>II. gli aspetti tipologici, dei materiali e dei trattamenti di finitura e del colore;</li> <li>III. le relazioni tra corte, giardino e aree verdi progettate circostanti;</li> <li>IV. la trama viaria locale, la rete di canalizzazioni irrigue e le acque di decorazione dei giardini;</li> <li>V. le assialità dei percorsi di accesso, il ruolo di quinta o di fondale di architetture costruite o di alberature;</li> <li>VI. le recinzioni.</li> </ol>	<p>=====</p> <p>=====</p>
<p><u>Prescrizioni</u></p> <p><i>comma 4</i></p> <p>Sulle ville, giardini e parchi individuati ai sensi dell'articolo 136, comma 1, lettera b. e dell'articolo 157 del Codice e rappresentati nella Tavola P2 e nel Catalogo di cui all'articolo 4, comma 1, lettera c., al fine della loro conservazione e valorizzazione:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. sono consentiti, anche in relazione a una diversa destinazione d'uso compatibile con le caratteristiche del bene, esclusivamente interventi coerenti con le valenze storiche e paesaggistiche del sistema della villa, del giardino e del parco e delle sue componenti (architettoniche, vegetali, idriche, topografiche e ambientali), che non interferiscano con prospettive, visuali e allineamenti consolidati e siano comunque realizzati nel rispetto dei principi descritti al comma 3;</li> <li>b. è consentita la sola demolizione di parti, elementi o strutture estranei alle caratteristiche storico-tipologiche del complesso di recente realizzazione, individuati a seguito di idonei studi e/o elaborati tecnico-scientifici.</li> </ol> <p>Tali interventi per essere considerati ammissibili devono dimostrare, nella relazione paesaggistica di cui al DPCM 12 dicembre 2005, il rispetto del processo storico che ha caratterizzato il complesso, mediante una lettura storico critica comparata, ed essere supportati da approfonditi studi e ricerche volti a precisarne gli aspetti tipologici e architettonici, nonché le condizioni da rispettare per garantirne il corretto inserimento nel contesto interessato.</p>	<p>=====</p> <p>=====</p>
<p><b>Articolo 27. Aree ed impianti della produzione industriale ed energetica di interesse storico</b></p>	
<p><i>Nella Tav. P4 sono rappresentati le aree e gli impianti della produzione industriale ed energetica di interesse storico (tema puntuale costituito da 692 elementi suddivisi in: poli e sistemi della protoindustria, sistemi della produzione industriale dell'Ottocento e del Novecento, aree estrattive di età antica e medievale, e di età moderna e contemporanea, infrastrutture per la produzione di energia idroelettrica di valenza storico-documentaria).</i></p>	
<p><u>Direttive</u></p> <p><i>comma 2</i></p> <p>I piani territoriali provinciali e i piani locali precisano e aggiornano il censimento delle aree interessate dagli impianti della produzione industriale ed energetica individuate dal Ppr, prevedendo, nel rispetto della funzionalità degli impianti ancora in essere, normative finalizzate:</p>	<p>=====</p> <p>=====</p>

<p>a. al recupero, riuso, valorizzazione e fruizione delle aree, dei fabbricati e degli impianti abbandonati o dismessi, per nuove attività produttive, economiche o sociali compatibili o per la realizzazione di spazi verdi o altri servizi pubblici, inclusi quelli museali o ecomuseali;</p> <p>b. alla tutela e bonifica dei siti sotto il profilo idrogeologico e dell'inquinamento, in funzione delle diverse utilizzazioni prevedibili e in coerenza con la legislazione vigente;</p> <p>c. alla mitigazione degli effetti paesaggistici e ambientali negativi determinati dalle attività nuove e/o pregresse;</p> <p>d. alla salvaguardia delle significative testimonianze di architettura e ingegneria industriale nei luoghi storici di produzione, anche in rapporto con i lasciti immateriali delle culture industriali implicate.</p> <p><i>comma 3</i> I piani settoriali e i piani locali assicurano il riconoscimento e la salvaguardia dei siti e degli immobili che caratterizzano il patrimonio industriale: edifici, infrastrutture idriche, macchinari, anche in connessione con episodi architettonici e urbanistici correlati (villaggi operai, case per dipendenti e dirigenti) con il mantenimento dei sistemi d'acqua, della componente vegetale se correlata alla produzione (es. setifici), delle caratteristiche architettoniche e decorative degli edifici, dei sistemi di accesso e dei fattori costitutivi del paesaggio industriale, verificate le condizioni di rischio idraulico e idrogeologico.</p>	<hr style="border-top: 3px double red;"/> <hr style="border-top: 3px double red;"/>
---	---

**Articolo 28. Poli della religiosità**

*Nella Tav. P4 sono rappresentati i poli della religiosità (tema puntuale costituito da 178 elementi, suddivisi in sacri monti e percorsi devozionali - compresi i Sacri Monti UNESCO - e santuari e opere "di committenza" di valenza territoriale).*

<p><u>Direttive</u></p> <p><i>comma 2</i> Al fine di garantire la salvaguardia dei complessi religiosi comprendenti gli immobili, i percorsi (tracciati, manufatti e accessi) e le opere connesse, quali piloni e cappelle:</p> <p>a. (...)</p> <p>b. piani locali:</p> <p>I. assicurano la salvaguardia dei sistemi di relazioni visive che legano gli edifici sacri ai percorsi devozionali, favorendo la tutela o il ripristino delle visuali storiche da e verso i santuari e i Sacri Monti, con opportune limitazioni dell'edificazione e dell'altezza degli edifici nelle aree interessate da tali visuali;</p> <p>II. prevedono il mantenimento o il ripristino della componente vegetazionale, garantendo il rispetto filologico dell'assetto storico, nonché dei bordi e dei margini delle aree sacre, garantendo inoltre la visibilità e l'emergenza della corona apicale degli edifici dal contesto urbano o boscato sottostante;</p> <p>III. localizzano le attività e le attrezzature di servizio (accessibilità, ricezione, sosta, illuminazione, cartelloni e arredo) in modo da evitare ogni impatto negativo.</p>	<hr style="border-top: 3px double red;"/> <hr style="border-top: 3px double red;"/>
--	---

### Articolo 29. Sistemi di fortificazioni

*Nella Tav. P4 sono rappresentati i sistemi di fortificazioni (tema puntuale costituito da 70 elementi suddivisi in sistemi di fortificazioni "alla moderna" e linee di fortificazione di età contemporanea).*

#### Direttive

##### *comma 3*

I piani territoriali provinciali e i piani locali assicurano, per quanto di rispettiva competenza, la salvaguardia, il recupero e la valorizzazione dei sistemi di fortificazioni, mediante:

- a. il mantenimento della trama infrastrutturale della viabilità militare alpina e delle risorse forestali contigue e connesse alla realizzazione e all'uso delle strutture militari;
- b. la salvaguardia degli aspetti di separatezza dall'intorno, evitando ogni intervento edificatorio nelle aree contigue alle preesistenze, salvo in caso di progetti ricostruttivi entro piani appositamente predisposti per valorizzare la leggibilità delle dinamiche storiche.



### Articolo 30. Belvedere, bellezze panoramiche, siti di valore scenico ed estetico

*Nella Tav. P4 sono rappresentati:*

- *belvedere (tema puntuale costituito da 162 elementi);*
- *percorsi panoramici (tema lineare);*
- *assi prospettici (tema lineare costituito da 9 strade aventi come fulcro visivo le Residenze Sabaude);*
- *fulcri del costruito (tema puntuale costituito da 435 elementi);*
- *fulcri naturali (tema areale costituito da fulcri della fascia pedemontana, in particolare nella Serra morenica di Ivrea);*
- *profili paesaggistici (tema lineare costituito da bordi, crinali, incisioni fluviali, orli di terrazzo, ecc., con particolare riferimento alla Serra morenica di Ivrea);*
- *elementi caratterizzanti di rilevanza paesaggistica (tema puntuale costituito da 2060 elementi riguardanti complessi costruiti significativi per forma, posizione, morfologia).*

*Nella Tav. P2 sono rappresentati i beni tutelati ai sensi dell'art. 136, comma 1 del Codice.*

#### Direttive

##### *comma 3*

In relazione ai siti e ai contesti di cui al comma 1, i piani locali, fatte salve le previsioni dell'articolo 2, comma 6 delle presenti norme e degli articoli 140, comma 2, 141 bis, 152 e 153 del Codice, provvedono a:

- a. (...)
- b. definire criteri e modalità realizzative per aree di sosta attrezzate, segnaletica turistica, barriere e limitatori di traffico, al fine di migliorarne la fruibilità visiva e limitarne l'impatto;
- c. definire le misure più opportune per favorire la rimozione o la mitigazione dei fattori di criticità e per assicurare la conservazione e la valorizzazione dei belvedere e delle bellezze panoramiche;
- d. definire le misure di attenzione da osservarsi nella progettazione e costruzione di edifici, attrezzature, impianti e infrastrutture e nella manutenzione della vegetazione d'alto fusto o arbustiva, in riferimento:
  - I. al controllo dell'altezza e della sagoma degli edifici, degli impianti e della vegetazione, e di ogni altro elemento interferente con le visuali, con particolare attenzione alle strade di crinale e di costa;



<p>II. alla conservazione e valorizzazione degli assi prospettici e degli scorci panoramici lungo i tracciati stradali di interesse storico documentario o paesaggistico-ambientale, evitando la formazione di barriere e gli effetti di discontinuità che possono essere determinati da un non corretto inserimento paesaggistico di elementi e manufatti quali rotatorie, sovrappassi, mancati allineamenti, cartellonistica pubblicitaria, nonché assicurando la continuità degli elementi che costituiscono quinte visive di sottolineatura delle assialità prospettiche con i fulcri visivi (costituiti anche dalle alberature o dalle cortine edilizie), anche tramite regolamentazione unitaria dei fronti e dell'arredo urbano.</p> <p>e. (...)</p>	
---	--

**Articolo 31. Relazioni visive tra insediamento e contesto**

*Nella Tav. P4 sono rappresentati:*

- sistema di crinali collinari principali e secondari e pedemontani principali e secondari (tema lineare);
- insediamenti tradizionali con bordi poco alterati o fronti urbani costituiti da edifici compatti in rapporto con acque, boschi, coltivi - SC1 (tema areale situato soprattutto in montagna e collina);
- sistemi di nuclei costruiti di costa o di fondovalle, leggibili nell'insieme o in sequenza - SC2 (tema areale situato prevalentemente in montagna e collina);
- insediamenti pedemontani o di crinale in emergenza rispetto a versanti collinari o montani prevalentemente boscati o coltivati - SC3 (tema areale situato prevalentemente in collina e nel pedemonte);
- contesti di nuclei storici o di emergenze architettoniche isolate - SC4 (tema areale situato prevalentemente in pianura e collina);
- aree caratterizzate dalla presenza diffusa di sistemi di attrezzature o infrastrutture storiche - idrauliche, di impianti produttivi industriali o minerari, di impianti rurali - SC5 (tema areale situato prevalentemente in corrispondenza del sistema di canali storici e in montagna in corrispondenza delle dighe).

Direttive

comma 2

I piani locali:

- a. (...)
- b. definiscono le modalità localizzative degli edifici e delle parti vegetate, i profili paesaggistici e i rapporti con i fondali o con il contesto non costruito dei nuclei o delle emergenze costruite, senza alterare la morfologia e i caratteri dell'emergenza visiva;
- c. salvaguardano la visibilità dalle strade, dai punti panoramici e dal sistema dei crinali collinari;
- d. (...)
- e. mantengono e, ove necessario, ripristinano l'integrità e la riconoscibilità dei bordi urbani segnalati ed evitano l'edificazione nelle fasce libere prospicienti; nel caso di bordi urbani il cui assetto sia segnalato come critico, alterato, non consolidato e in via di completamento e definizione, si applica altresì quanto previsto dall'articolo 41 delle presenti norme.


--

### Articolo 32. Aree rurali di specifico interesse paesaggistico

*Nella Tav. P4 sono rappresentati:*

- *aree sommitali costituenti fondali e skyline - SV1 (tema areale situato in corrispondenza dei crinali montani principali);*
- *sistemi paesaggistici agroforestali di particolare interdigitazione tra aree coltivate e bordi boscati - SV2 (tema areale);*
- *sistemi paesaggistici rurali di significativa varietà e specificità, con la presenza di radi insediamenti tradizionali integri o tracce di sistemazioni agrarie e relative infrastrutture storiche, tra cui i Tenimenti Storici dell'Ordine Mauriziano non assoggettati a dichiarazione di notevole interesse pubblico di cui all' art. 33, c. 9 - SV3 (tema areale situato prevalentemente in pianura, collina e pedemonte);*
- *sistemi rurali lungo fiume con radi insediamenti tradizionali e, in particolare, quelli localizzati nelle confluenze fluviali - SV4 (tema areale situato lungo i corpi idrici principali);*
- *sistemi paesaggistici rurali di significativa omogeneità e caratterizzazione dei coltivi: le risaie e i vigneti - SV5 (tema areale).*

#### Direttive

##### comma 4

I piani locali e, per quanto di competenza, i piani delle aree protette, anche in coerenza con le indicazioni del Ptr:

- a. disciplinano le trasformazioni e l'edificabilità nelle aree di cui al comma 1, al fine di contribuire a conservare o recuperare la leggibilità dei sistemi di segni del paesaggio agrario, in particolare ove connessi agli insediamenti tradizionali (contesti di cascine o di aggregati rurali), o agli elementi lineari (reticolo dei fossi e dei canali, muri a secco, siepi, alberate lungo strade campestri);
- b. definiscono specifiche normative per l'utilizzo di materiali e tipologie edilizie, che garantiscano il corretto inserimento nel contesto paesaggistico interessato, anche per la realizzazione di edifici di nuova costruzione o di altri manufatti (quali muri di contenimento, recinzioni e simili).

### Articolo 33. Luoghi ed elementi identitari

*Luoghi ed elementi identitari costituenti patrimonio storico-culturale e architettonico, nonché luoghi la cui immagine è ritenuta di particolare valore simbolico nella percezione sociale.*

#### SITI UNESCO

*Comprende i Siti (core zone) e le relative aree esterne di protezione (buffer zone) inseriti nella lista del Patrimonio mondiale dell'Unesco:*

- *Residenze Sabaude (Tavv. P4 e P5);*
- *Sacri Monti (Tavv. P4 e P5);*
- *Paesaggi vitivinicoli del Piemonte: Langhe-Roero e Monferrato (Tavv. P5 e P6);*
- *Siti palafitticoli (Tav. P5).*

#### Direttive

##### comma 4

Nei Siti (*core zone*) e nelle relative aree esterne di protezione (*buffer zone*), di cui al comma 2, lettera a., i piani locali, in coerenza con i relativi piani di gestione, specificano la disciplina relativa agli interventi di trasformazione, prevedendo una normativa di dettaglio che garantisca la tutela delle visuali dalla *buffer zone* alla *core zone* e viceversa, nonché assicuri la conservazione e la valorizzazione degli elementi del paesaggio rurale e naturale, delle tipologie edilizie, delle tecniche costruttive, dei materiali, degli altri caratteri tipizzanti che connotano il patrimonio costruito con particolare riferimento alle modalità di realizzazione degli interventi di recupero e delle eventuali nuove costruzioni e infrastrutture.

## Prescrizioni

### *comma 5*

All'interno dei Siti (*core zone*) di cui al comma 2, lettera a., punti I e II:

- a. gli eventuali interventi edilizi o di realizzazione delle infrastrutture sono finalizzati alla conservazione, valorizzazione e fruizione del sito; quelli eccedenti il restauro e risanamento conservativo sono subordinati alla predisposizione di studi e analisi estesi a un contesto paesaggistico adeguato, ai fini della verifica della loro compatibilità paesaggistica e ambientale anche con riferimento alla tutela delle visuali di cui al comma 4; tale verifica deve trovare puntuale ed esplicito riscontro negli elaborati progettuali che devono riportare contenuti analoghi a quelli previsti dalla relazione paesaggistica di cui al DPCM 12 dicembre 2005, ancorché gli interventi non siano ricompresi in ambiti tutelati ai sensi della Parte Terza del Codice;
- b. in assenza di un progetto unitario che disciplini le caratteristiche dimensionali e di aspetto estetico della cartellonistica, da adottarsi d'intesa tra la Regione e il Ministero entro 24 mesi dall'approvazione del Ppr, non è consentita la posa in opera di cartelli pubblicitari e di ogni altra simile attrezzatura, qualora comprometta la percezione dei luoghi; sono fatte salve le installazioni previste dalla normativa in materia di circolazione stradale e le indicazioni strettamente necessarie ai fini della fruibilità culturale e dei servizi pubblici essenziali.

### *comma 6*

Nei Siti (*core zone*) e nelle relative aree esterne di protezione (*buffer zone*) di cui al comma 2, lettera a., punto III, in aggiunta a quanto previsto dalle norme del Ppr, si rimanda ai contenuti delle Linee guida operative approvate dalla Giunta regionale con DGR n. 26-2131 del 21 settembre 2015, come riferimento per gli strumenti urbanistici ed edilizi dei comuni ricadenti in tali ambiti, allo scopo di consolidare la rete di tutela esistente, e finalizzate a:

- a. mantenere l'uso agrario e in particolare vitivinicolo del territorio, in continuità con la tradizione storica culturale locale;
- b. tutelare i luoghi del vino, quali i vigneti, i manufatti legati alla coltivazione e produzione viticola e alla vinificazione (cascine, *ciabot*, cantine, ecc.), i luoghi e gli spazi pubblici per la commercializzazione dell'uva e del vino;
- c. conservare e valorizzare il patrimonio edilizio storico, rurale e urbano, e le trame insediative;
- d. tutelare i siti e i contesti di valore scenico ed estetico e le visuali, con particolare attenzione ai rapporti visivi fra *buffer zone* e *core zone* e alla conservazione dei profili paesaggistici e delle linee di crinale collinari;
- e. mantenere l'immagine articolata e plurale del paesaggio vitivinicolo piemontese;
- f. garantire un alto livello qualitativo degli interventi edilizi;
- g. riqualificare e valorizzare le aree compromesse, mitigando gli elementi di detrazione visiva, con particolare attenzione

<p>alla valorizzazione degli assi viari di accesso alla <i>core zone</i>.</p>	<p>=====</p> <p>=====</p>
<p><b><u>TENIMENTI STORICI DELL'ORDINE MAURIZIANO</u></b></p> <p><i>Tenimenti storici dell'Ordine Mauriziano (nella Tav. P2 sono rappresentati i tenimenti sottoposti a dichiarazione di notevole interesse pubblico, nella Tav. P4 gli altri tenimenti all'interno dei sistemi paesaggistici rurali di significativa varietà e specificità - SV3).</i></p>	
<p><u>Direttive</u></p> <p><i>comma 12</i></p> <p>I piani locali in merito ai Tenimenti storici di cui al comma 9, in aggiunta a quanto previsto dall'articolo 32, comma 4, provvedono a:</p> <p>a. mantenere la destinazione d'uso agricola e finalizzare gli interventi prioritariamente al recupero degli edifici dismessi o sotto utilizzati esistenti; in caso di nuove edificazioni non altrimenti localizzabili, ivi comprese le opere d'interesse pubblico, la progettazione deve garantire il corretto inserimento di tali interventi nel contesto di riferimento;</p> <p>b. salvaguardare la trama agricola costituita dal sistema irriguo, dal sistema dei pozzi, dalle sorgenti, dalla viabilità minore e dalle formazioni lineari e conservare il sistema insediativo storico salvaguardando il rapporto tra organismi edilizi e altri elementi strutturanti morfologicamente il territorio, quali, ad esempio, le recinzioni storiche e le alberature diffuse (isolate, a gruppi, a filari, a macchia); eventuali indispensabili interventi necessari per lo svolgimento delle attività agricole devono mantenere, per quanto possibile, la leggibilità della trama storica, prevedendo interventi di mitigazione e compensazione paesaggistica;</p> <p>c. tutelare le cascine storicamente appartenenti all'Ordine Mauriziano, da individuare come beni aventi valore storico documentario da salvaguardare ai sensi dell'articolo 24 della l.r. 56/1977;</p> <p>d. incentivare la formazione di appositi corridoi ecologici, nel caso in cui tali aree si trovino in prossimità di zone periurbane ai margini degli insediamenti esistenti.</p>	<p>=====</p> <p>=====</p>
<p><u>Prescrizioni</u></p> <p><i>comma 13</i></p> <p>Per i Tenimenti storici di cui al comma 8, a seguito della dichiarazione di notevole interesse pubblico ai sensi dell'articolo 136, comma 1, lettera c. del Codice, vigono le prescrizioni d'uso contenute nella dichiarazione stessa, volte ad assicurare la conservazione dei valori espressi dal bene oggetto della tutela, come riportate nella DGR n. 37-227 del 4 agosto 2014.</p>	<p>=====</p> <p>=====</p>

### USI CIVICI

*Le zone gravate da usi civici, tutelate ai sensi dell'art. 142 lett. h. del Codice (Tav. P2).*

#### Direttive

##### *comma 17*

Per le aree di cui al comma 14 i piani territoriali provinciali e i piani locali prevedono il mantenimento delle caratteristiche dei beni, in quanto testimonianza storica di gestione territoriale che ha determinato assetti unici e riconoscibili nel paesaggio.



#### Prescrizioni

##### *comma 19*

Nell'ambito delle procedure di sdemanializzazione dei terreni gravati da uso civico, per i quali la cessazione della destinazione perpetua a favore della collettività incide sulla permanenza della tutela paesaggistica facendo venir meno un presupposto essenziale per il loro inserimento nella categoria di cui all'articolo 142, comma 1, lettera h. del Codice, deve essere verificata la sussistenza dell'interesse paesaggistico; se tale interesse sussiste, qualora la zona non sia già gravata da altre specifiche tutele paesaggistiche, si avvia la procedura per la dichiarazione di notevole interesse pubblico del territorio interessato.



### **Articolo 34. Disciplina generale delle componenti morfologico-insediative**

*Le componenti morfologico insediative (m.i.) sono rappresentate nella Tav. P4 e disciplinate nello specifico negli articoli dal 35 al 40. Sono descritte puntualmente nel capitolo 2.4 della Relazione illustrativa del Ppr.*

*Nella Tav. P4 sono rappresentati anche:*

- porte urbane (tema puntuale contenente 585 elementi suddivisi in porte critiche e di valore);*
- varchi tra aree edificate (tema lineare presente in maniera uniforme su tutto il territorio regionale);*
- elementi strutturanti i bordi urbani (tema lineare che rappresenta conche, conoidi, crinali, lungofiume, lungolago, orli pedemontani e di terrazzo).*

#### Indirizzi

##### *comma 4*

Gli strumenti della pianificazione ai vari livelli stabiliscono, in accordo con le disposizioni contenute nel Piano territoriale regionale, indicazioni finalizzate a:

- a. garantire la permanenza degli aspetti peculiari che contraddistinguono i diversi sistemi insediativi, con particolare riferimento agli aspetti di cui al comma 7;
- b. favorire la tutela, la salvaguardia e la valorizzazione dei contesti urbani consolidati;
- c. garantire la riqualificazione e il completamento delle attrezzature al servizio dei tessuti urbani discontinui, con particolare riferimento alla qualità degli spazi verdi e alla definizione dei bordi urbani;
- d. contrastare il fenomeno della dispersione insediativa,



<p>contenendo il consumo e l'impermeabilizzazione del suolo, favorendo il completamento dei tessuti urbani esistenti e inibendo la creazione di nuovi nuclei separati dai contesti già edificati;</p> <p>e. contenere, mitigare e compensare gli impatti sul paesaggio derivanti dalla realizzazione di infrastrutture e di strutture specialistiche al servizio della produzione e della distribuzione;</p> <p>f. garantire la tutela, la salvaguardia e la valorizzazione del paesaggio agrario caratterizzato dalla presenza di insediamenti rurali, nonché il recupero delle aree agricole in stato di abbandono e la valorizzazione delle aree agricole ancora vitali.</p> <p><i>comma 5</i> I piani locali provvedono altresì negli ambiti già edificati caratterizzati da gravi situazioni di compromissione edilizia e urbanistica, con particolare riferimento alle aree di cui agli articoli 35, 36 e 37, a disciplinare eventuali processi di rigenerazione e trasformazione urbana finalizzati alla sostituzione, riuso e riqualificazione dell'ambiente costruito e degli spazi pubblici, in un'ottica di sostenibilità ambientale, di contenimento del consumo di suolo, di valorizzazione paesaggistica e architettonica del contesto, di innalzamento del potenziale ecologico-ambientale.</p>	<hr/> <hr/> <hr/> <hr/>
<p><u>Direttive</u></p> <p><i>comma 6</i> I piani locali provvedono a rendere coerenti con i contenuti del Ppr le proprie previsioni e disposizioni normative relative alle diverse morfologie insediative.</p> <p><i>comma 7</i> I piani locali per gli interventi di completamento e di sviluppo urbanistico, salvo specifiche indicazioni inserite nell'Allegato B alle presenti norme:</p> <p>a. analizzano l'evoluzione storica dell'urbanizzato, anche sulla base delle carte IGM a partire dalla serie 1881-1924 della Carta Topografica d'Italia, al fine di assicurare la coerenza con il modello insediativo storicamente consolidato</p> <p>b. ne disciplinano l'ammissibilità anche con riferimento ai seguenti aspetti, in particolare ove segnalati nella Tavola P4:</p> <p>I. le porte urbane, ambiti di ingresso alle parti compatte o centrali del tessuto urbano lungo assi di penetrazione, per le quali vanno valorizzati gli spazi e gli elementi esistenti (eventuali viali alberati, cortine edificate, ecc.) o formati nuovi spazi di filtro tra interno ed esterno, con una progettazione unitaria che metta in luce i caratteri delle preesistenze;</p> <p>II. i bordi urbani, intesi come elementi o fasce che definiscono i confini dell'edificato (fronti edificati, crinali, conche,</p>	<hr/> <hr/> <hr/> <hr/>

<p>conoidi, terrazzi, lungofiume, lungolago e pedemonte), da consolidare in relazione alle morfologie disciplinate agli articoli dal 35 al 38, attraverso un disegno del profilo urbano riconoscibile e congruente con gli aspetti storici, geomorfologici o naturali strutturanti l'insediamento;</p> <p>III. i varchi, intesi come spazi liberi tra aree edificate, per i quali devono essere evitati interventi che agevolino la formazione o il prolungamento di aggregazioni lineari lungostrada, tali da saldare fra loro diverse morfologie insediative o, comunque, da ridurre i varchi tra aree edificate, soprattutto ove funzionali alla continuità ecosistemica e paesaggistica di cui all'articolo 42.</p>	
<b>Articolo 35. Aree urbane consolidate (m.i. 1, 2, 3)</b>	
<p>- m.i. 1: tessuti urbani consolidati dei centri maggiori (prevalentemente nel centro in zone densamente costruite);  - m.i. 2: tessuti urbani consolidati dei centri minori (prevalentemente nel centro in zone densamente costruite);  - m.i. 3: tessuti urbani esterni ai centri (costituito da zone compiutamente urbanizzate in continuum con m.i. 1 o m.i. 2).</p>	
<p><u>Indirizzi</u></p> <p><i>comma 3</i>  I piani locali garantiscono, anche in coerenza con l'articolo 24, comma 5:</p> <p>a. il potenziamento degli spazi a verde e delle loro connessioni con elementi vegetali esistenti, nonché il miglioramento della fruizione anche attraverso sistemi di mobilità sostenibile e di regolazione dell'accessibilità;</p> <p>b. il potenziamento della rete degli spazi pubblici, a partire da quelli riconosciuti storicamente, anche con la riorganizzazione del sistema dei servizi, delle funzioni centrali e dei luoghi destinati all'incontro, con il coinvolgimento delle aree verdi, la formazione di fronti e di segni di rilevanza urbana.</p> <p><i>comma 4</i>  I piani locali disciplinano, con riferimento ai tessuti urbani esterni ai centri (m.i. 3), eventuali processi di rigenerazione urbana di cui all'articolo 34 comma 5.</p>	
<p><u>Direttive</u></p> <p><i>comma 5</i></p> <p>I piani locali garantiscono il mantenimento e la valorizzazione del disegno originario d'impianto e degli elementi edilizi caratterizzanti, con particolare riferimento alle parti di città precedenti al 1950 connotate da trasformazioni urbanistiche a progetto unitario. (...)</p>	

### Articolo 36. Tessuti discontinui suburbani (m.i. 4)

*Tessuti discontinui suburbani (zone di estesa urbanizzazione in rapida evoluzione, ma non con continuità e compattezza paragonabili a quelle urbane, assetto costruito urbanizzato frammisto ad aree libere interstiziali o ad inserti di morfologie insediative specialistiche).*

#### Indirizzi

##### *comma 3*

I piani locali garantiscono:

- a. la definizione e il rafforzamento dei bordi dell'insediamento con potenziamento dell'identità urbana attraverso il disegno di insieme del fronte costruito e delle eventuali infrastrutture adiacenti;
- b. il potenziamento della riconoscibilità e dell'identità di immagine dei fronti urbani, con particolare riferimento a quelli di maggiore fruibilità dagli assi di ingresso, con piani di riqualificazione e progetti riferiti alle "porte urbane" segnalate e alla sistemazione delle aree di margine interessate dalle nuove circonvallazioni e tangenziali, attraverso il ridisegno dei "retri urbani" messi in luce dai nuovi tracciati viari;
- c. l'integrazione e la qualificazione dello spazio pubblico, da connettere in sistema continuo fruibile, anche con piste ciclo-pedonali, al sistema del verde.



#### Direttive

##### *comma 5*

Nelle aree di cui al comma 1 i piani locali stabiliscono disposizioni atte a conseguire:

- a. il completamento dei tessuti discontinui con formazione di isolati compiuti, concentrando in tali aree gli sviluppi insediativi necessari per soddisfare il fabbisogno di nuova residenza, compatibilmente con i caratteri distintivi dei luoghi (geomorfologici e vegetazionali), evitando il consumo di suolo in aree aperte e rurali, potenziando l'integrazione con gli ambiti urbani consolidati;
- b. la configurazione di sistemi di aree fruibili, a verde alberato, con funzione anche di connettività ambientale nei confronti dei parchi urbani, da ricreare mantenendo la maggior parte delle aree libere residuali inglobate nelle aree costruite;
- c. il mantenimento delle tracce dell'insediamento storico, soprattutto nel caso di impianti produttivi, agricoli o industriali, e delle relative infrastrutture;
- d. la ricucitura del tessuto edilizio esistente, prevedendo adeguati criteri per la progettazione degli interventi, nonché la definizione di misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale;
- e. la valorizzazione dei sistemi di ville di cui all'articolo 26 presenti all'interno dell'area;
- f. eventuali processi di rigenerazione urbana di cui all'articolo 34, comma 5.



### Articolo 37. Insediamenti specialistici organizzati (m.i. 5)

*Insediamenti specialistici organizzati (aree urbanizzate per usi non residenziali).*

*Originati prevalentemente ex novo a margine degli insediamenti urbani compatti, connessi al resto del territorio solo attraverso allacci infrastrutturali.*

#### Direttive

##### comma 4

Per le aree di cui al comma 1 i piani territoriali provinciali e i piani locali stabiliscono disposizioni, tenendo conto dei seguenti criteri:

a. sono ammissibili interventi di riuso, completamento e ampliamento in misura non eccedente al 20% della superficie utile lorda preesistente all'adozione del Ppr oppure, se in misura maggiore, subordinatamente alle seguenti condizioni:

I. siano ricompresi in progetti estesi alla preesistenza e volti al perseguimento degli obiettivi di cui al comma 2;

II. rientrino in un ridisegno complessivo dei margini, degli spazi pubblici, delle connessioni con il sistema viario, del verde e delle opere di urbanizzazione in genere, indirizzato a una maggiore continuità con i contesti urbani o rurali, alla conservazione dei varchi, nonché al contenimento e alla mitigazione degli impatti;

b. eventuali nuove aree per insediamenti specialistici possono essere previste dai piani territoriali provinciali e dai piani locali, in funzione dell'area di influenza, localizzate prioritariamente all'esterno dei beni paesaggistici e in modo da non pregiudicare la salvaguardia delle componenti tutelate ai sensi delle presenti norme, e tali da rispettare le seguenti condizioni:

I. sia dimostrata l'impossibilità di provvedere al reperimento delle superfici necessarie attraverso il riordino, il completamento e la densificazione dell'esistente;

II. non interferiscano con i varchi, con i corridoi di connessione ecologica o con aree di particolare capacità d'uso o pregio per le coltivazioni tipiche, di cui agli articoli 20, 32 e 42;

III. non determinino la necessità, se non marginale, di nuove infrastrutture o incrementi della frammentazione ecosistemica e paesaggistica;

IV. sia prevista la contestuale realizzazione di adeguate aree di verde pubblico o a uso pubblico, per mitigare o compensare gli impatti paesaggistici ed ambientali.

##### comma 5

Ai fini del recupero e della riqualificazione delle aree produttive costituiscono riferimento per la progettazione degli interventi le linee guida per le Aree produttive ecologicamente attrezzate (Apea), adottate con DGR 28 luglio 2009, n. 30-11858.

##### comma 6

I piani locali possono prevedere la riconversione degli insediamenti specialistico organizzati mediante i processi di rigenerazione urbana di cui agli articolo 34 comma 5.

### Articolo 38. Aree di dispersione insediativa (m.i. 6,7)

*Aree rurali investite da processi di dispersione insediativa extra agricola:*

- m.i. 6: prevalentemente residenziale (zone a bassa densità ad uso prevalentemente abitativo);

- m.i. 7: prevalentemente specialistica (zone a bassa densità ad uso prevalentemente misto, con alternanza di residenze e capannoni).

*Aree in cui sul preesistente insediamento rurale connesso all'uso agricolo prevalgono altri modelli insediativi con recenti e intense dinamiche di crescita.*

#### Direttive

##### comma 3

I piani locali, in relazione alle specificità dei territori interessati, verificano e precisano la delimitazione delle morfologie di cui al comma 1, al fine di mantenerne e promuoverne la destinazione agricola prevalente; all'interno di queste individuano altresì le aree marginali irreversibilmente compromesse, per le quali i caratteri ambientali e paesaggistici siano stati strutturalmente modificati rispetto a quelli della preesistente matrice rurale.

##### comma 4

Entro le aree di cui al comma 1 i piani locali definiscono previsioni e normative finalizzate a garantire che:

- a. eventuali interventi insediativi, a eccezione di quelli connessi allo svolgimento delle attività agricole, non interessino le aree caratterizzate da elevata produttività e pregio agronomico di cui all'articolo 20, biopermeabilità di cui all'articolo 19 e valenza percettivo-identitaria, paesaggistica o culturale di cui agli articoli 30, 32 e 33, ovvero le aree libere residue interessanti ai fini della realizzazione della rete ecologica di cui all'articolo 42, e si concentrino nelle aree irreversibilmente compromesse di cui al comma 3;
- b. possano essere ammessi, oltre a interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, solo i completamenti realizzabili nelle aree interstiziali all'interno o a margine di contesti già edificati, se finalizzati alla definizione di margini e bordi di separazione tra aree libere e aree costruite;
- c. gli interventi consentiti mirino alla riqualificazione del contesto, privilegiando allineamenti finalizzati al riordino degli insediamenti e l'uso di caratteri tipologici coerenti con l'ambiente e il paesaggio circostante, nonché alla conservazione e valorizzazione dei sistemi di ville di cui all'articolo 26; la progettazione sia urbanistica sia edilizia deve inoltre tenere conto di quanto indicato dagli specifici indirizzi per la qualità paesaggistica predisposti dalla Giunta regionale;
- d. siano favoriti gli interventi di riconversione verso utilizzi agricoli di aree ed edifici con diversa destinazione d'uso.

### Articolo 39. "Insule" specializzate e complessi infrastrutturali (m.i. 8, 9)

- m.i. 8: "insule" specializzate (tema areale che contiene: aree militari o carcerarie; principali aree estrattive e minerarie; complessi ospedalieri; piste motoristiche, impianti da golf e altri impianti sportivi, campeggi, grandi strutture commerciali, grandi vivai, parchi tematici e cimiteri di estesa dimensione o esterni all'urbanizzato; depuratori, discariche, impianti speciali, attrezzature produttive speciali e raffinerie).

*Aree specializzate per grandi attrezzature, recintate, isolate dal resto del territorio.*

- m.i. 9: complessi infrastrutturali (tema areale costituito da: gli svincoli autostradali; nodi e i grandi piazzali di deposito ferroviario; aree e impianti per la logistica, l'interscambio, i depositi e lo stoccaggio delle merci; principali impianti per la produzione di energia; reti di trasporto internazionale e nazionale; principali aeroporti e relative pertinenze).

*Aree di grandi dimensioni interessate da sistemi infrastrutturali, lineari o puntuali o da attrezzature poco costruite (anche discariche, bonifiche)*

Indirizzi

*comma 3*

Per le aree di cui al comma 1, i piani settoriali, i piani territoriali provinciali e i piani locali disciplinano gli interventi secondo le seguenti priorità:

- a. limitare le interferenze dei nuovi insediamenti sui beni paesaggistici e sulle componenti di maggior pregio o sensibilità;
- b. privilegiare il recupero e il riuso delle strutture, delle infrastrutture, degli impianti, degli edifici e dei manufatti dismessi o sottoutilizzati;
- c. razionalizzare la localizzazione dei nuovi insediamenti necessari, in modo da consentire l'utilizzo comune di servizi e infrastrutture e l'attivazione di rapporti di complementarità e di sinergia, nonché da limitare il frazionamento dei contesti rurali e l'interferenza con le attività agricole;
- d. definire i requisiti e le modalità attuative, con riferimento al contenimento del consumo di suolo, ai rapporti con il contesto paesaggistico e urbano, all'uso delle risorse idriche, al risparmio energetico, all'accessibilità con mezzi pubblici.



Direttive

*comma 5*

In coerenza con quanto previsto al comma 3, eventuali ampliamenti o nuove aree per funzioni specializzate o lo sviluppo di nodi infrastrutturali di interesse regionale devono privilegiare:

- a. localizzazioni nei contesti degradati, anche segnalati nel Ppr come aree di criticità, purché ricompresi all'interno di progetti di riqualificazione urbanistica ed edilizia dei siti;
- b. scelte localizzative finalizzate al conseguimento degli obiettivi di cui al comma 2 e subordinate alla realizzazione delle necessarie mitigazioni e compensazioni.



*comma 6*

Al termine dell'attività di produzione di energia da fonti rinnovabili, le aree agricole sono restituite all'uso agricolo; gli enti locali disciplinano tale fattispecie all'interno dei propri strumenti di pianificazione.



*comma 7*

I piani settoriali e locali disciplinano il recupero delle aree estrattive e minerarie in modo tale da mitigare l'impatto prodotto dall'attività produttiva ripristinando, quando possibile, le condizioni originarie dell'area tramite interventi di rinaturalizzazione e ripristino morfologico e vegetativo.

Prescrizioni

*comma 9*

La realizzazione di nuovi impianti per la produzione di energia, compresi quelli da fonti rinnovabili, deve essere coerente, oltre che con le previsioni delle presenti norme, con i criteri localizzativi e qualitativi definiti a livello nazionale e regionale.

**Articolo 40. Insedimenti rurali** (m.i. 10, 11, 12, 13, 14, 15)

- m.i. 10 aree rurali di pianura o collina (tema areale costituito da ampie zone rurali);
- m.i. 11 sistemi di nuclei rurali di pianura, collina e bassa montagna (tema areale costituito da piccoli nuclei);
- m.i. 12 villaggi di montagna (tema areale costituito da piccoli nuclei montani);
- m.i. 13 aree rurali di montagna o collina con edificazione rada e dispersa (tema areale costituito da ampie zone rurali);
- m.i. 14 aree rurali di pianura (tema areale costituito da ampie zone rurali);
- m.i. 15 alpeggi e insediamenti rurali d'alta quota (tema areale, non coprente, a macchia di leopardo situato in montagna, in particolare nella zona del VCO).

Direttive

*comma 5*

Entro le aree di cui al presente articolo la pianificazione settoriale (lettere b., e.), territoriale provinciale (lettere f., g., h.) e locale (lettere a., b., c., d., f., g., h.) stabilisce normative atte a:

- a. disciplinare gli interventi edilizi e infrastrutturali in modo da favorire il riuso e il recupero del patrimonio rurale esistente, con particolare riguardo per gli edifici, le infrastrutture e le sistemazioni di interesse storico, culturale, documentario;
- b. collegare gli interventi edilizi e infrastrutturali alla manutenzione o al ripristino dei manufatti e delle sistemazioni di valenza ecologica e/o paesaggistica (bacini di irrigazione, filari arborei, siepi, pergolati, ecc.);
- c. contenere gli interventi di ampliamento e nuova edificazione non finalizzati al soddisfacimento delle esigenze espresse dalle attività agricole e a quelle a esse connesse, tenuto conto delle possibilità di recupero o riuso del patrimonio edilizio esistente e con i limiti di cui alla lettera g;
- d. disciplinare gli interventi edilizi in modo da assicurare la coerenza paesaggistica e culturale con i caratteri tradizionali degli edifici e del contesto;
- e. disciplinare, favorendone lo sviluppo, le attività agrituristiche e l'ospitalità diffusa, l'escursionismo e le altre attività ricreative a basso impatto ambientale;
- f. definire criteri per il recupero dei fabbricati non più utilizzati per attività agro-silvo-pastorali, in coerenza con quanto previsto dalla l.r. 9/2003;
- g. consentire la previsione di interventi eccedenti i limiti di cui al punto f. qualora vi sia l'impossibilità di reperire spazi e volumi idonei attraverso interventi di riqualificazione degli ambiti già edificati o parzialmente edificati, affrontando organicamente il complesso delle implicazioni progettuali sui contesti investiti; in tali casi gli interventi dovranno comunque non costituire la creazione di nuovi aggregati, ma garantire la continuità con il tessuto edilizio esistente e prevedere adeguati

<p>criteri progettuali, nonché la definizione di misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale;</p> <p>h. consentire la previsione di interventi infrastrutturali di rilevante interesse pubblico solo a seguito di procedure di tipo concertativo (accordi di programma, accordi tra amministrazioni, procedure di copianificazione), ovvero se previsti all'interno di strumenti di programmazione regionale o di pianificazione territoriale di livello regionale o provinciale, che definiscano adeguati criteri per la progettazione degli interventi e misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale.</p>	
---	--

**Art. 41. Aree caratterizzate da elementi critici e con detrazioni visive**

*Nella Tav. P4 sono rappresentati:*  
- *elementi di criticità lineari (tema lineare: infrastrutture a terra - grandi strade, ferrovie, attrezzature -, infrastrutture aeree, sistemi arteriali lungo strada);*  
- *elementi di criticità puntuali (tema puntuale costituito da 930 elementi suddivisi in: segni di attività impattanti, aggressive o dismesse - cave, discariche, ecc. -, perdita di fattori caratterizzanti per crescita urbanizzativa).*

<p><u>Direttive</u></p> <p><i>comma 5</i>  Al fine di assicurare la riqualificazione delle aree in cui ricadono gli elementi di criticità di cui al presente articolo i piani locali, in caso di edifici o infrastrutture dismesse o da rimodernare, subordinano ogni intervento di riuso o trasformazione eccedente quanto previsto dal DPR n. 380/2001, articolo 3, comma 1, lettere a., b., c., alla previa rimozione, o alla massima possibile mitigazione delle situazioni di degrado, di rischio e di compromissione e ne disciplinano, in funzione delle diverse situazioni, le modalità per l'attuazione.</p> <p><i>comma 6</i>  I piani settoriali e i piani locali, per quanto di rispettiva competenza, disciplinano le modalità di riqualificazione e riuso delle aree di cui al presente articolo, anche attraverso specifici progetti di riqualificazione, processi di rigenerazione urbana, misure, programmi e progetti unitari atti a consentire un riutilizzo appropriato del suolo impegnato dagli edifici e dalle infrastrutture dismesse, coerentemente con gli obiettivi di qualità paesaggistica di cui all'Allegato B delle presenti norme.</p>	
---	--

**Art. 42. Rete di connessione paesaggistica**

*Nella Tav. P5 sono individuati gli elementi della rete ecologica (i nodi, le connessioni ecologiche, le aree di progetto, le aree di riqualificazione ambientale), la rete storico-culturale, la rete di fruizione.*

<p><u>Indirizzi</u></p> <p><i>comma 8</i>  I piani territoriali provinciali e i piani locali considerano gli elementi della Rete, anche in relazione alle indicazioni del progetto della rete di valorizzazione ambientale di cui all'articolo 44, individuando le misure di tutela e di intervento per migliorarne il funzionamento, mediante appositi progetti, piani e programmi che ne approfondiscano e specifichino gli</p>	
---	--

aspetti di interesse sub regionale e locale, in coerenza con le norme specifiche di tutela e conservazione delle aree naturali protette e dei Siti della Rete Natura 2000.

*comma 9*

Gli enti locali assicurano l'accessibilità e la fruibilità della Rete con particolare riferimento agli elementi di cui ai commi 4 e 5 prevedendo, dove necessario, l'installazione di un'adeguata cartellonistica e di punti informativi.

*comma 11*

Con riferimento alle indicazioni relative alle rete fruitiva, i piani settoriali, territoriali provinciali e i piani locali, per quanto di rispettiva competenza, definiscono azioni finalizzate a:

- a. adottare orientamenti progettuali tali da aderire ai caratteri specifici dei contesti interessati, con particolare riferimento alle indicazioni di cui alla Parte III delle presenti norme;
- b. prestare speciale attenzione agli aspetti panoramici e di intervisibilità, sia attivi (le infrastrutture come canali di fruizione visiva), sia passivi (le infrastrutture come oggetto di relazioni visive), con particolare riferimento a quelle considerate agli articoli 30 e 33;
- c. prestare speciale attenzione all'uso della vegetazione (cortine verdi, viali d'accesso, arredo vegetale, barriere verdi anti-rumore, ecc.) nei progetti di infrastrutture;
- d. adottare specifiche misure di mitigazione nei confronti delle criticità esistenti.

## Schede di approfondimento

**NON SI RITENGONO NECESSARIE**

CONCLUSIONI
<i>A seguito delle analisi precedenti si ritiene la presente variante coerente con il dettato normativo del Ppr.</i>

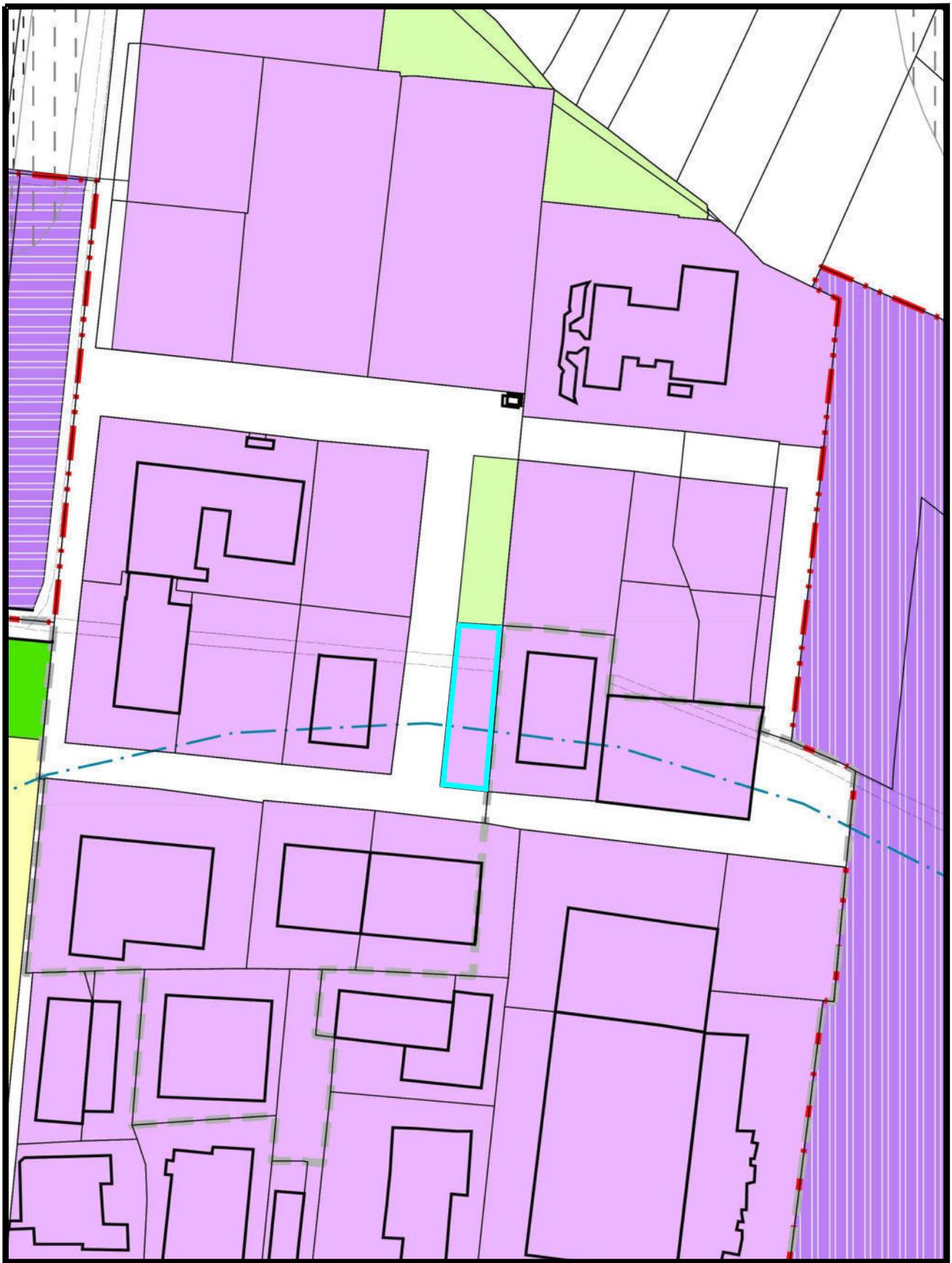
## 7. – PROPRIETA' FONDAZIONE ORDINE MAURIZIANO

Si specifica che sul territorio comunale non esistono proprietà della Fondazione dell'Ordine Mauriziano.

## 8. – ELENCO ELABORATI DEL P.R.G.C. MODIFICATI.

La presente variante comporta la modifica dei seguenti elaborati:

- |              |  |             |
|--------------|--|-------------|
| - Tav. 2     | Planimetria Generale   | scala1:5000 |
| - Tav. n.3-2 | Sviluppi del piano regolatore Generale                               | scala1:2000 |
| - Tav. n.3-3 | Sviluppi del piano regolatore Generale                               | scala1:2000 |
| - Tav. 4     | Planimetria del Centro storico                                       | scala1:1000 |
| - Tav. 5-1   | Opere di urbanizzazione primaria<br>– rete idrica pubblica           | scala1:5000 |
| - Tav. 5-2   | Opere di urbanizzazione primaria<br>– rete di distribuzione gas      | scala1:5000 |
| - Tav. 5-3   | Opere di urbanizzazione primaria<br>– rete di illuminazione pubblica | scala1:5000 |
| - Tav. 5-4   | Opere di urbanizzazione primaria<br>– rete fognaria pubblica         | scala1:5000 |
| -            | Norme Tecniche di Attuazione   |             |
| -            | Relazione geologico-tecnica (variante parziale 1/2019)               |             |

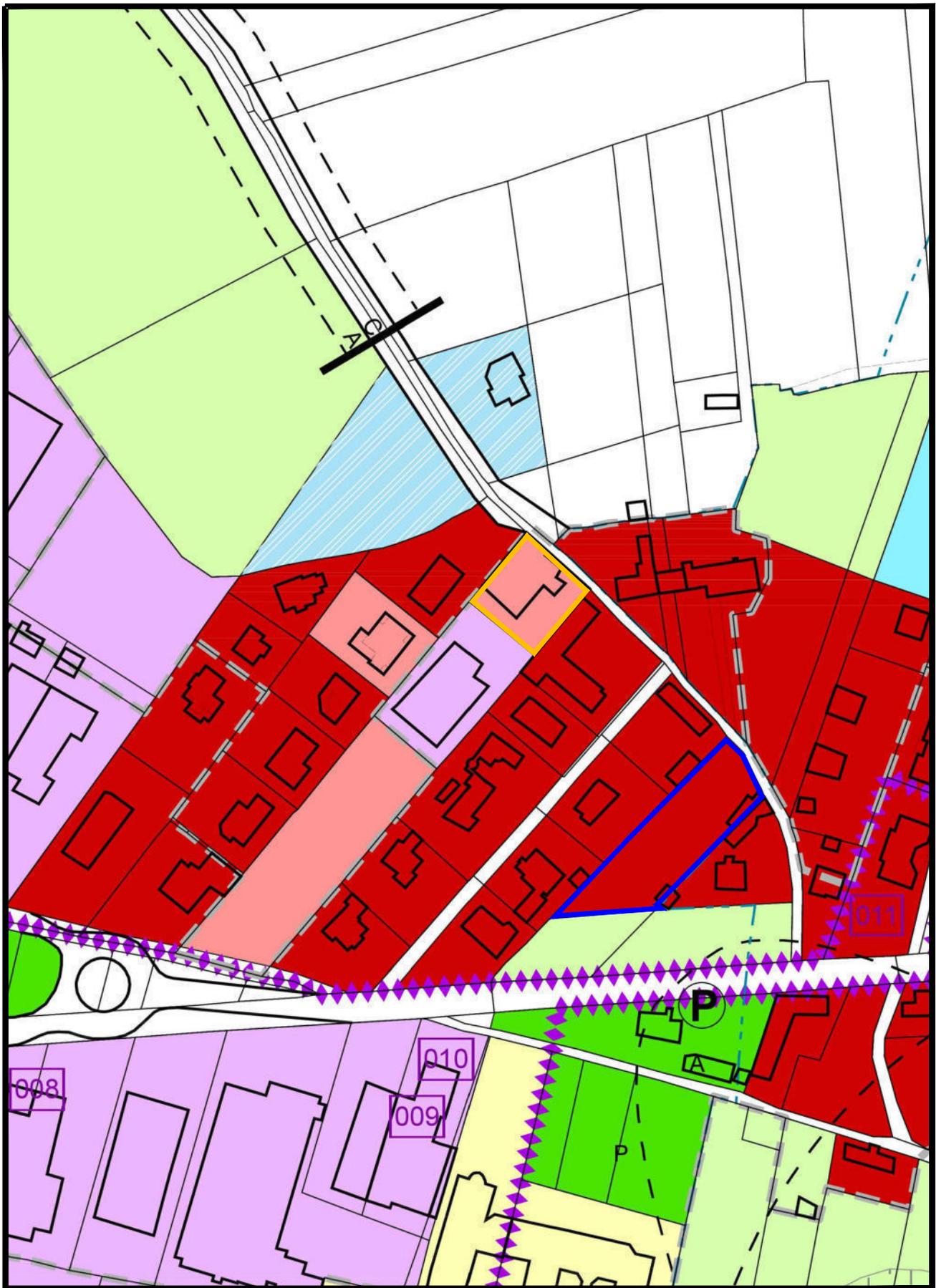


Tav. n. 1 - Variante parziale 1/2019 al P.R.G.C. del Comune di Basaluzzo

Scala 1:2000



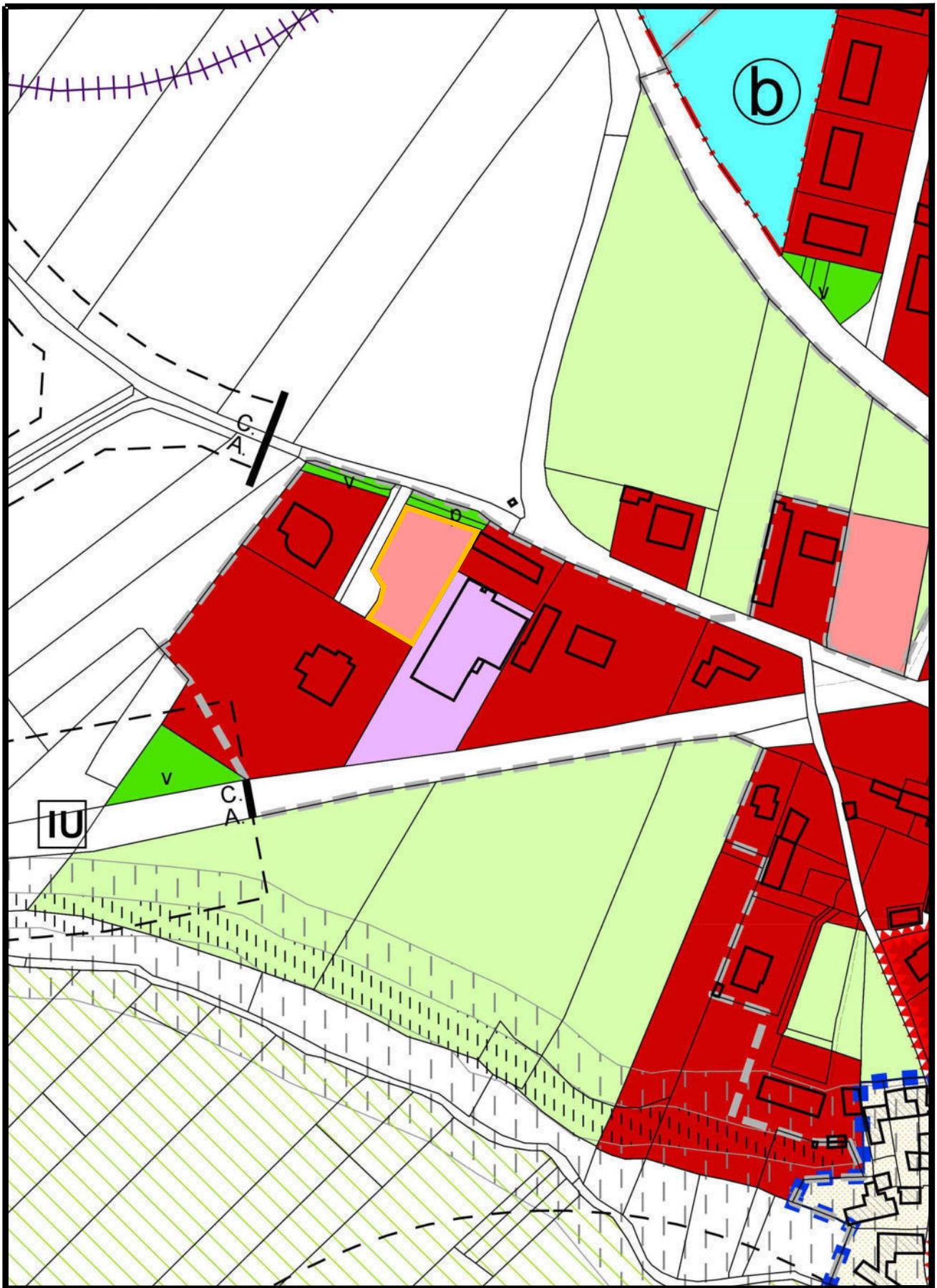
Modifica da "Aree a verde privato" ad "Aree produttive di riordino da attrezzare e completare D2"



Tav. n. 2 - Variante parziale 1/2019 al P.R.G.C. del Comune di Basaluzzo

Scala 1:2000

-  Modifica da "Aree a verde privato" ad "Aree residenziali a capacità insediativa esaurita B1"
-  Modifica da "Aree produttive di riordino da attrezzare e completare D2" ad "Aree residenziali esistenti e di completamento edilizio B2"

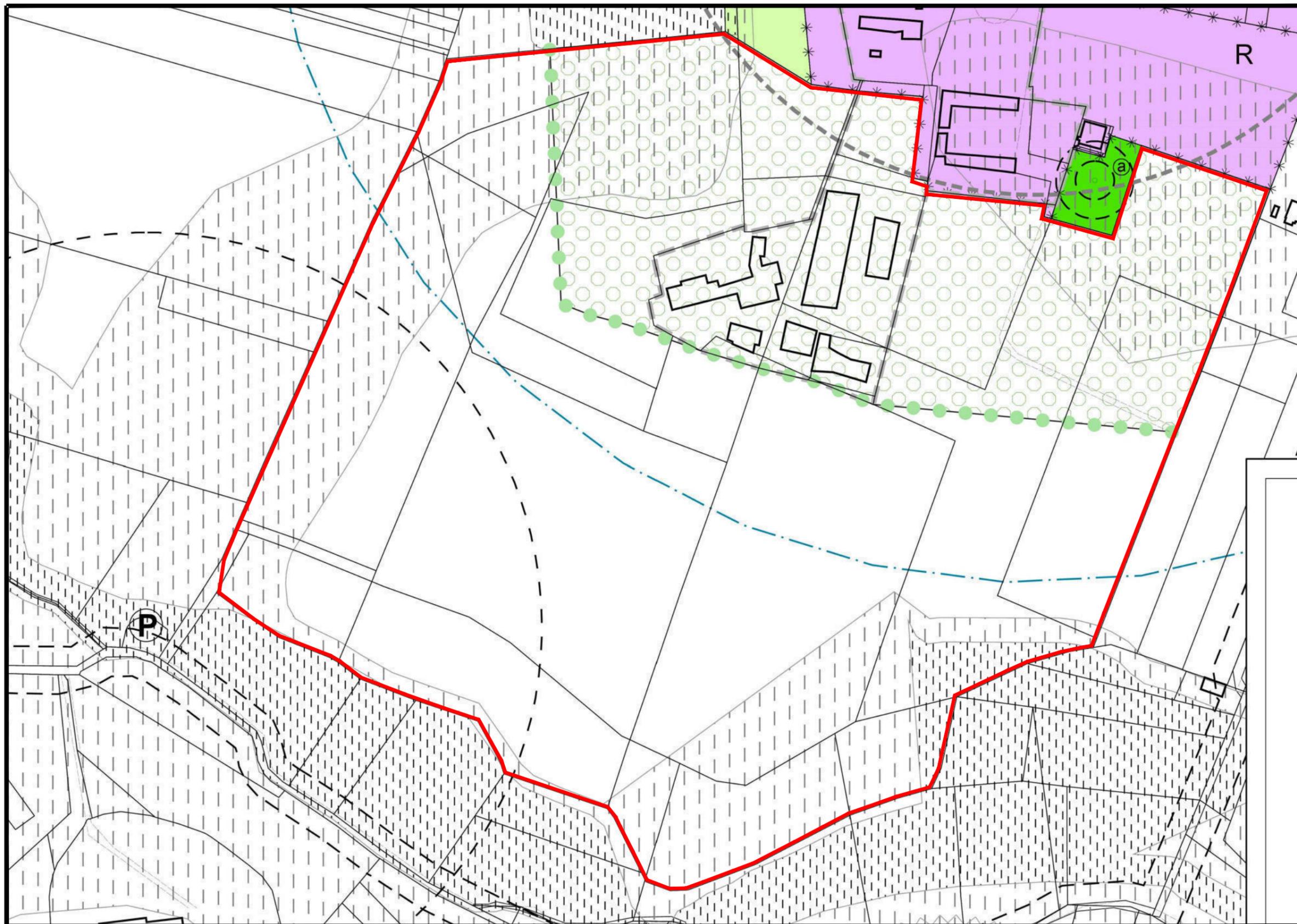


Tav. n. 3 - Variante parziale 1/2019 al P.R.G.C. del Comune di Basaluzzo

Scala 1:2000



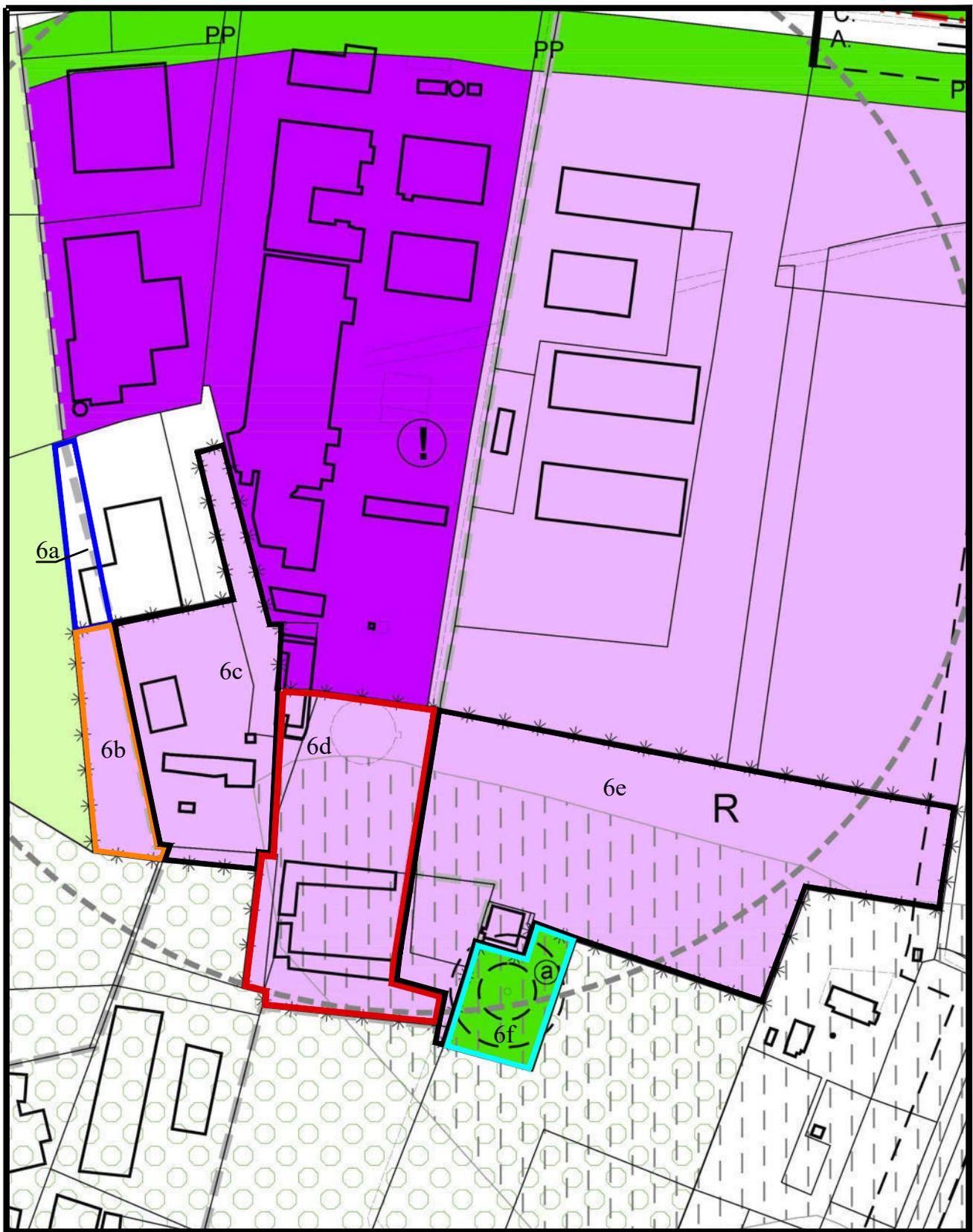
Modifica da "Aree residenziali a capacità insediativa esaurita B1" ad "Aree residenziali esistenti e di completamento edilizio B2"



Tav. n. 4 - Variante parziale 1/2019 al P.R.G.C. del Comune di Basaluzzo

Scala 1:2000

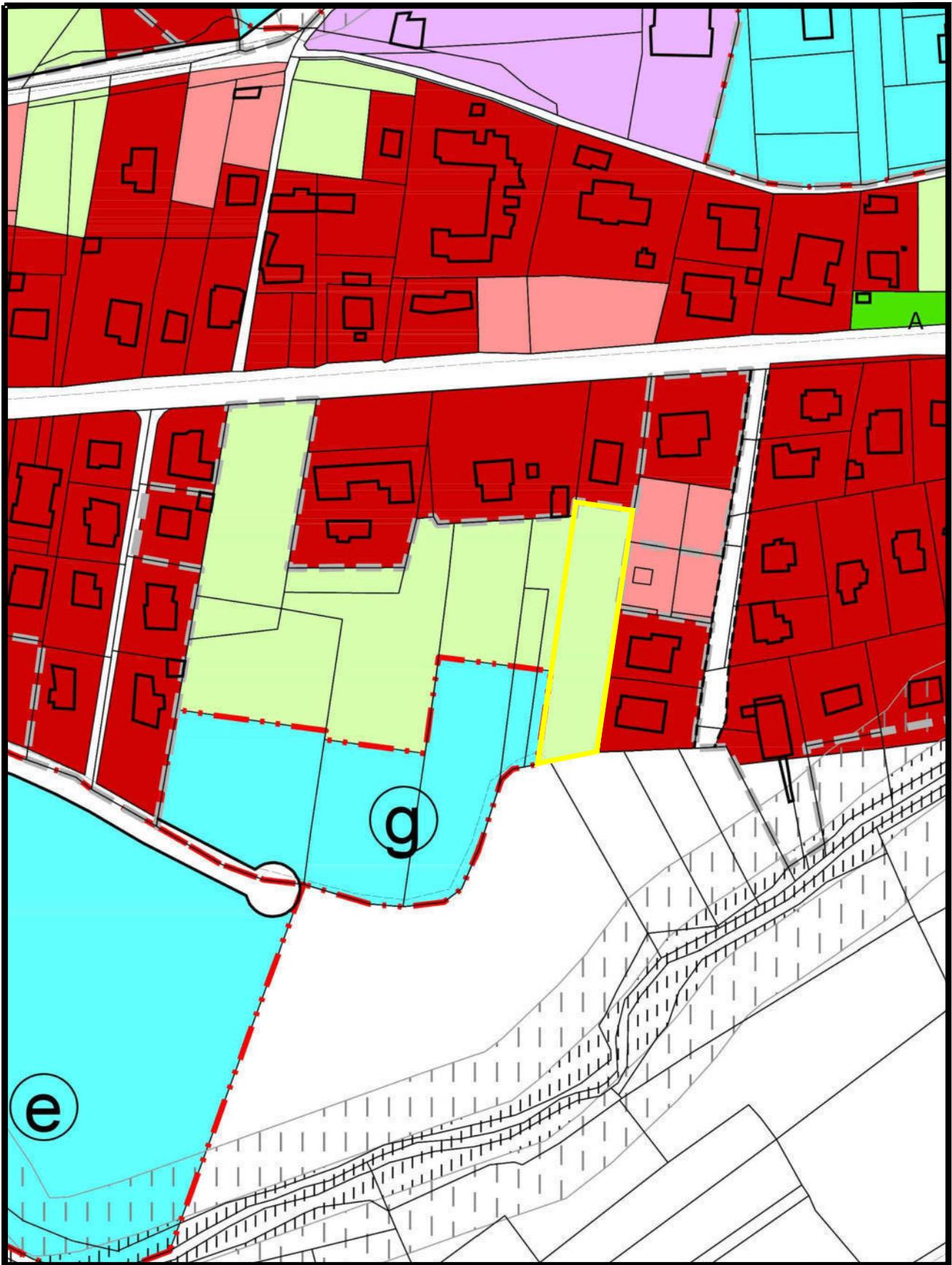
 Modifica da "Aree a prevalente destinazione alberghiero sanitaria D4" ad "Aree destinate all'agricoltura"



Tav. n. 5 - Variante parziale 1/2019 al P.R.G.C. del Comune di Basaluzzo

Scala 1:2000

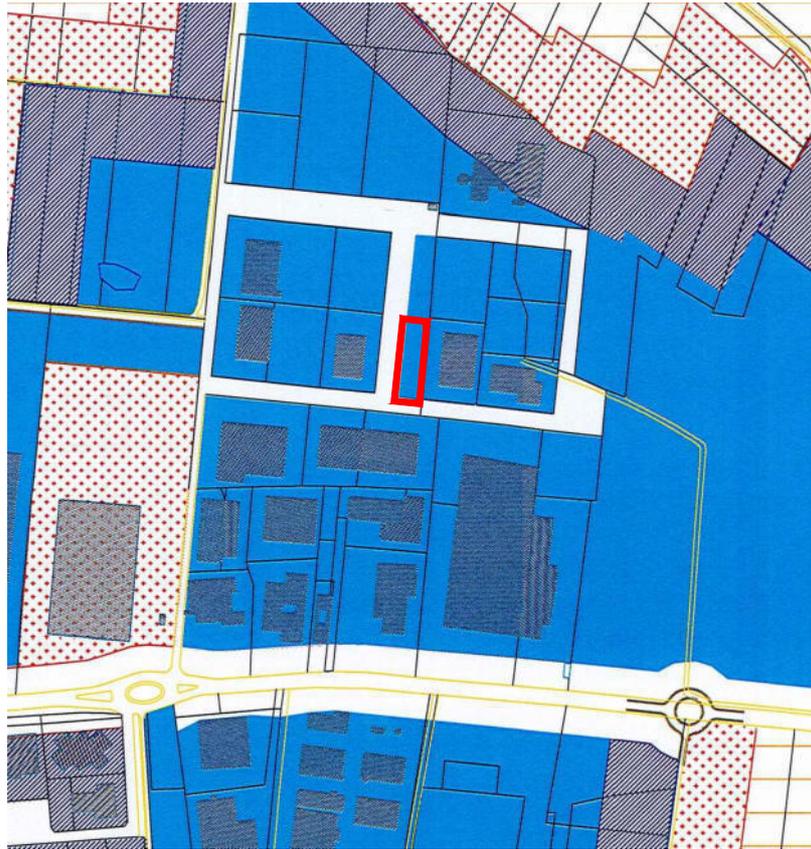
- Modifica da "Aree a verde privato" ad "Aree destinate all'agricoltura"
- Modifica da "Aree a verde privato" ad "Aree produttive di riordino senza capacità edificatoria aggiunta da attrezzare e completare"
- Modifica di due aree da "Aree destinate all'agricoltura" ad "Aree produttive di riordino senza capacità edificatoria aggiunta da attrezzare e completare"
- Modifica da "Aree a verde privato" ad "Aree produttive di riordino senza capacità edificatoria aggiunta da attrezzare e completare"
- Modifica da "Aree destinate all'agricoltura" ad "Aree per servizi sociali ed attrezzature a livello comunale"



Tav. n. 6 - Variante parziale 1/2019 al P.R.G.C. del Comune di Basaluzzo

Scala 1:2000

 Modifica da "Aree esistenti e di completamento edilizio B2" ad "Aree a verde privato E"



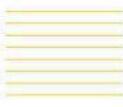
Scala 1:5000

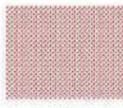
Tav. n. 1.1 - ESTRATTO DALLA TAVOLA N. 3C DELLA ZONIZZAZIONE ACUSTICA IN VIGORE

con inserito, in rosso, il perimetro dell'area oggetto della modifica n. 1 (vedi tav. n° 1)

- 

CLASSE I – Aree particolarmente protette: aree ospedaliere, scolastiche, aree destinate al riposo ed allo svago, aree residenziali rurali, aree di particolare interesse urbanistico, parchi pubblici, ecc.
- 

CLASSE II – Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale: aree urbane interessate prevalentemente da traffico veicolare locale, con bassa densità di popolazione, con limitata presenza di attività commerciali ed assenza di attività industriali e artigianali.
- 

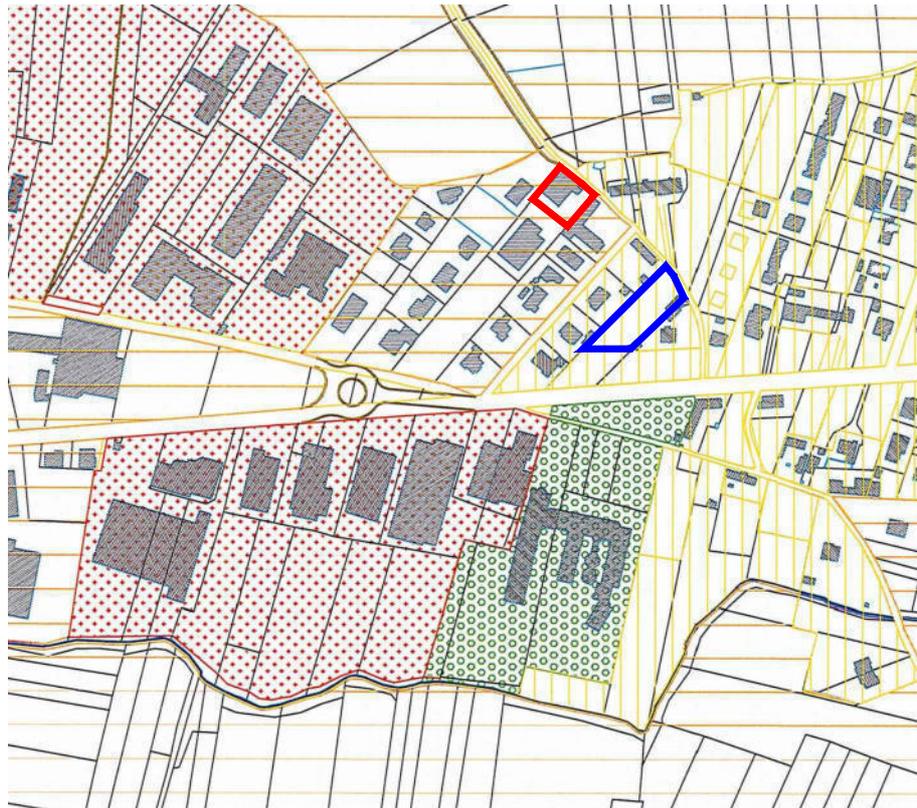
CLASSE III – Aree di tipo misto: aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali, e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici.
- 

CLASSE IV – Aree di intensa attività umana: aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alte densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali e uffici, presenza di attività artigianali; le aree in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie; le aree portuali, le aree con limitata presenza di piccole industrie.
- 

CLASSE V – Aree prevalentemente industriali: aree interessate da insediamenti industriali e con scarsità di abitazioni.
- 

CLASSE VI – Aree esclusivamente industriali: aree esclusivamente interessate da attività industriali e prive di insediamenti abitativi.

Tale area è attualmente inserita in classe acustica VI: a seguito del cambio di destinazione d'uso non si ritiene necessaria nessuna modifica alla classe acustica.



Scala 1:5000

Tav. n. 2.1 - ESTRATTO DALLA TAVOLA N. 3C DELLA ZONIZZAZIONE ACUSTICA IN VIGORE con inserite, in blu o in rosso, i perimetri delle aree oggetto delle modifiche nn. 2 e 3 (vedi tav. n° 2)

- 

CLASSE I - Aree particolarmente protette: aree ospedaliere, scolastiche, aree destinate al riposo ed allo svago, aree residenziali rurali, aree di particolare interesse urbanistico, parchi pubblici, ecc.
- 

CLASSE II - Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale: aree urbane interessate prevalentemente da traffico veicolare locale, con bassa densità di popolazione, con limitata presenza di attività commerciali ed assenza di attività industriali e artigianali.
- 

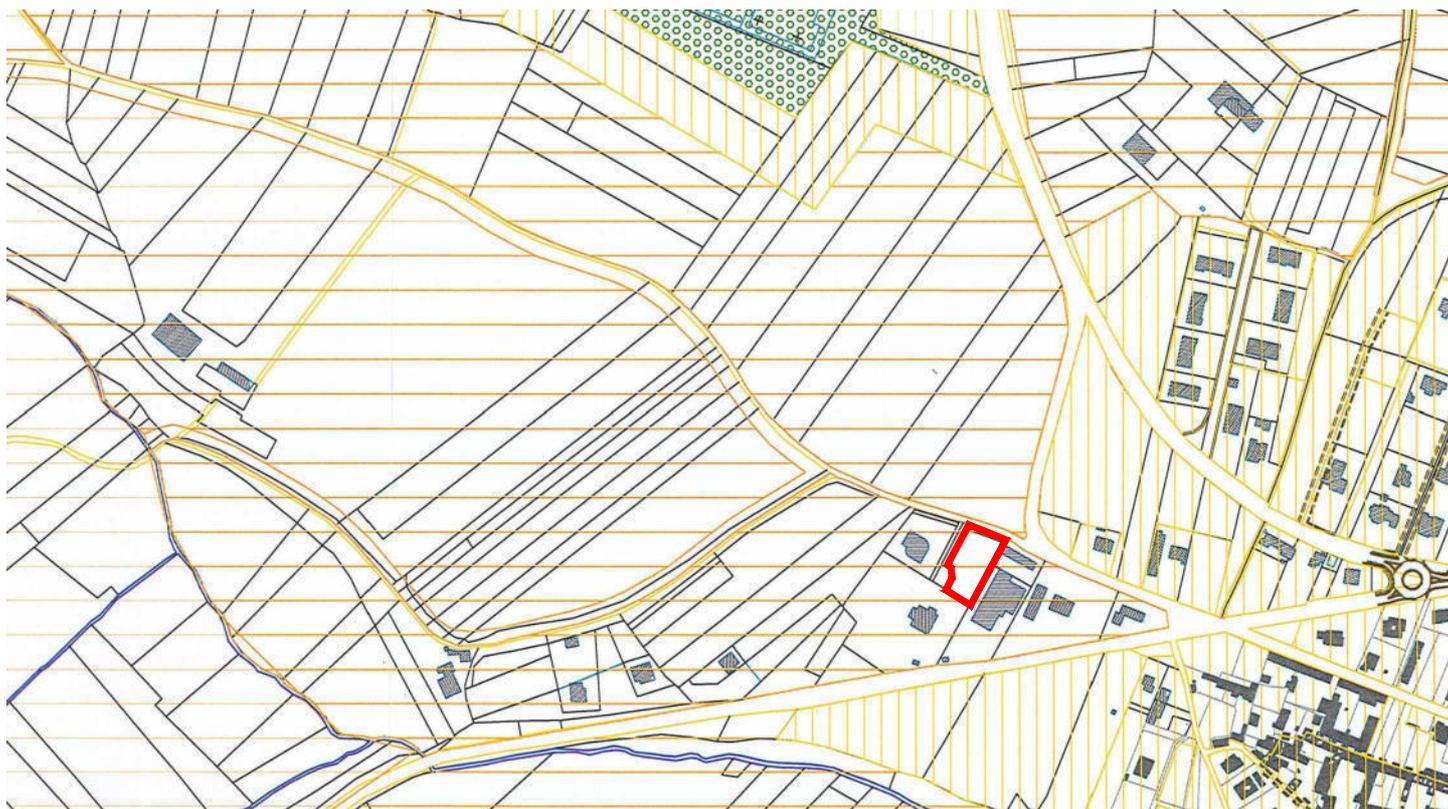
CLASSE III - Aree di tipo misto: aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali, e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici.
- 

CLASSE IV - Aree di intensa attività umana: aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alte densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali e uffici, presenza di attività artigianali; le aree in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie; le aree portuali, le aree con limitata presenza di piccole industrie.
- 

CLASSE V - Aree prevalentemente industriali: aree interessate da insediamenti industriali e con scarsità di abitazioni.
- 

CLASSE VI - Aree esclusivamente industriali: aree esclusivamente interessate da attività industriali e prive di insediamenti abitativi.

Tali aree sono attualmente inserite rispettivamente in classe acustica II e III a seguito del cambio di destinazione d'uso non si ritiene necessaria nessuna modifica alla classe acustica.



Scala 1:5000

Tav. n. 3.1 - ESTRATTO DALLA TAVOLA N. 3C DELLA ZONIZZAZIONE ACUSTICA

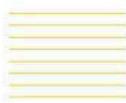
con inserito, in rosso, il perimetro dell'area oggetto della modifica n. 4 (vedi tav. n° 3)



CLASSE I - Aree particolarmente protette: aree ospedaliere, scolastiche, aree destinate al riposo ed allo svago, aree residenziali rurali, aree di particolare interesse urbanistico, parchi pubblici, ecc.



CLASSE II - Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale: aree urbane interessate prevalentemente da traffico veicolare locale, con bassa densità di popolazione, con limitata presenza di attività commerciali ed assenza di attività industriali e artigianali.



CLASSE III - Aree di tipo misto: aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali, e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici.



CLASSE IV - Aree di intensa attività umana: aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alte densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali e uffici, presenza di attività artigianali; le aree in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie; le aree portuali, le aree con limitata presenza di piccole industrie.

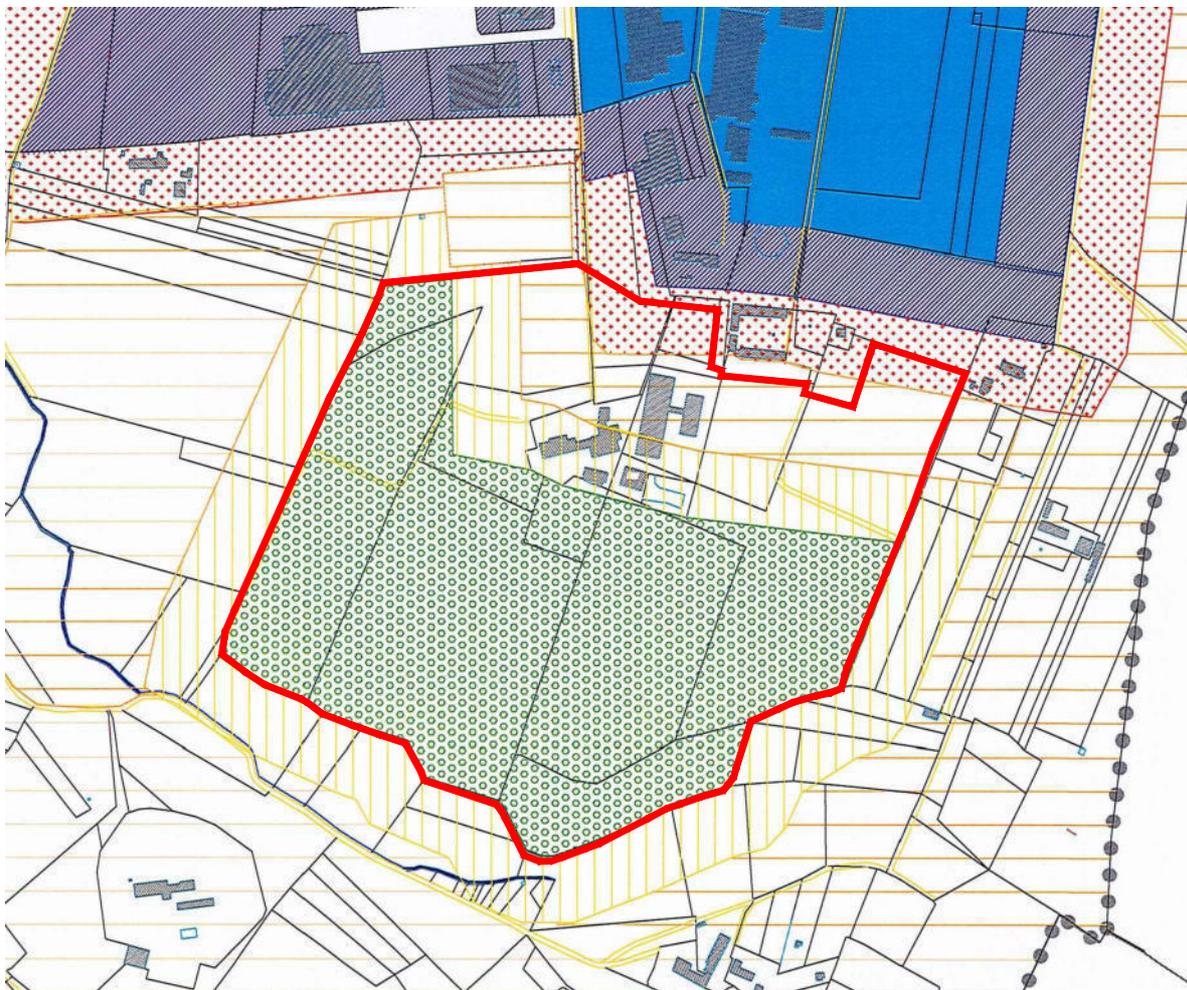


CLASSE V - Aree prevalentemente industriali: aree interessate da insediamenti industriali e con scarsità di abitazioni.



CLASSE VI - Aree esclusivamente industriali: aree esclusivamente interessate da attività industriali e prive di insediamenti abitativi.

Tale area è attualmente inserita in classe acustica III: a seguito del cambio di destinazione d'uso non si ritiene necessaria nessuna modifica alla classe acustica.



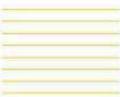
Scala 1:5000

Tav. n. 4.1 - ESTRATTO DALLA TAVOLA N. 3 DELLA ZONIZZAZIONE ACUSTICA

con inserito, in rosso, il perimetro dell'area (modifica n. 5) che viene ricondotta alla destinazione agricola (vedi tav. n° 4)

- 

**CLASSE I** - Aree particolarmente protette: aree ospedaliere, scolastiche, aree destinate al riposo ed allo svago, aree residenziali rurali, aree di particolare interesse urbanistico, parchi pubblici, ecc.
- 

**CLASSE II** - Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale: aree urbane interessate prevalentemente da traffico veicolare locale, con bassa densità di popolazione, con limitata presenza di attività commerciali ed assenza di attività industriali e artigianali.
- 

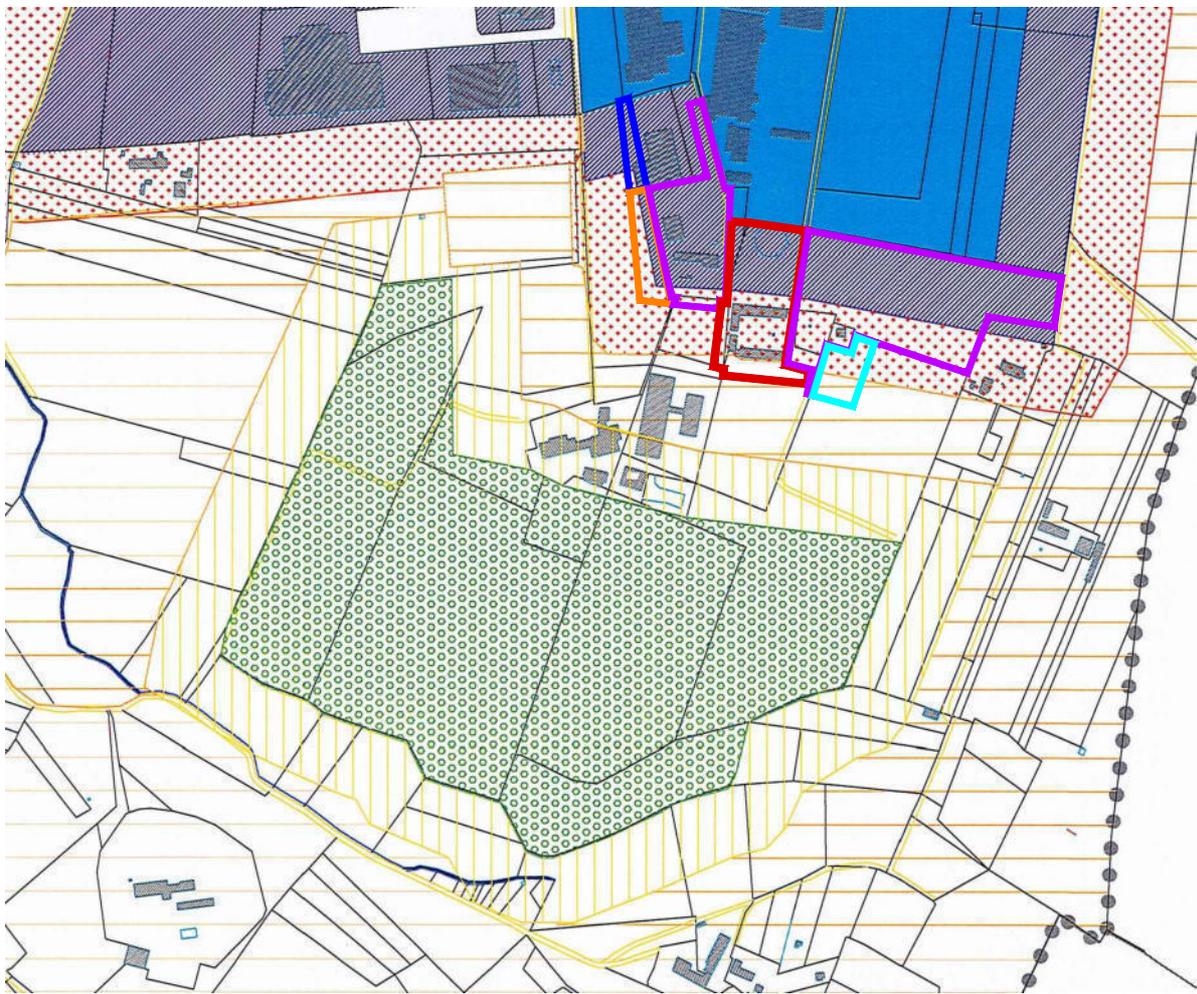
**CLASSE III** - Aree di tipo misto: aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali, e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici.
- 

**CLASSE IV** - Aree di intensa attività umana: aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alte densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali e uffici, presenza di attività artigianali; le aree in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie; le aree portuali, le aree con limitata presenza di piccole industrie.
- 

**CLASSE V** - Aree prevalentemente industriali: aree interessate da insediamenti industriali e con scarsità di abitazioni.
- 

**CLASSE VI** - Aree esclusivamente industriali: aree esclusivamente interessate da attività industriali e prive di insediamenti abitativi.

Come si vede l'area di cui è stata cambiata di destinazione è attualmente inserita per la maggior parte in classe acustica I. A seguito della modifica tutta l'area I dovrà essere riclassificata in classe acustica III, che corrisponde alla classe utilizzata per le aree agricole. A seguito di ciò dovrà essere soppressa la classe II che serviva da area cuscinetto.

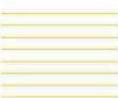


Scala 1:5000

Tav. n. 5.1 - ESTRATTO DALLA TAVOLA N. 3C DELLA ZONIZZAZIONE ACUSTICA con inserito, in rosso o azzurro o blu o arancione o rosso scuro, il perimetro delle modifiche 6a-6b-6c-6d-6e-6f (vedi tav. n° 5)

- 

CLASSE I - Aree particolarmente protette: aree ospedaliere, scolastiche, aree destinate al riposo ed allo svago, aree residenziali rurali, aree di particolare interesse urbanistico, parchi pubblici, ecc.
- 

CLASSE II - Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale: aree urbane interessate prevalentemente da traffico veicolare locale, con bassa densità di popolazione, con limitata presenza di attività commerciali ed assenza di attività industriali e artigianali.
- 

CLASSE III - Aree di tipo misto: aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali, e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici.
- 

CLASSE IV - Aree di intensa attività umana: aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alte densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali e uffici, presenza di attività artigianali; le aree in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie; le aree portuali, le aree con limitata presenza di piccole industrie.
- 

CLASSE V - Aree prevalentemente industriali: aree interessate da insediamenti industriali e con scarsità di abitazioni.
- 

CLASSE VI - Aree esclusivamente industriali: aree esclusivamente interessate da attività industriali e prive di insediamenti abitativi.

Tali aree sono attualmente inserite in classe acustica V, IV e, per una piccolissima parte, III: a seguito del cambio di destinazione d'uso per tutte queste aree non si ritiene necessaria nessuna modifica alla classe acustica.

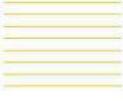


Scala 1:5000

Tav. n. 6.1 - ESTRATTO DALLA TAVOLA N. 3C DELLA ZONIZZAZIONE ACUSTICA IN VIGORE con inserito, in rosso, il perimetro dell'area oggetto della modifica n. 7 (vedi tav. n° 6)

- 

**CLASSE I** – Aree particolarmente protette: aree ospedaliere, scolastiche, aree destinate al riposo ed allo svago, aree residenziali rurali, aree di particolare interesse urbanistico, parchi pubblici, ecc.
- 

**CLASSE II** – Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale: aree urbane interessate prevalentemente da traffico veicolare locale, con bassa densità di popolazione, con limitata presenza di attività commerciali ed assenza di attività industriali e artigianali.
- 

**CLASSE III** – Aree di tipo misto: aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali, e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici.
- 

**CLASSE IV** – Aree di intensa attività umana: aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alte densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali e uffici, presenza di attività artigianali; le aree in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie; le aree portuali, le aree con limitata presenza di piccole industrie.
- 

**CLASSE V** – Aree prevalentemente industriali: aree interessate da insediamenti industriali e con scarsità di abitazioni.
- 

**CLASSE VI** – Aree esclusivamente industriali: aree esclusivamente interessate da attività industriali e prive di insediamenti abitativi.

Come si vede tale area è attualmente inserita in classe acustica II: a seguito del cambio di destinazione d'uso non si ritiene necessaria nessuna modifica alla classe acustica.