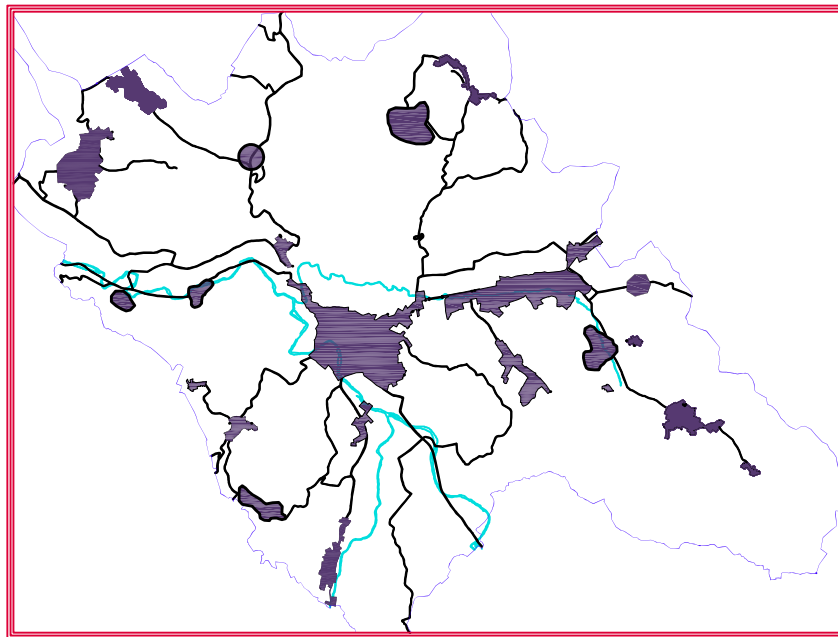




COMUNE DI GAVI
PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
VARIANTE 2008-V8

PROGETTO PRELIMINARE



P.R.G.C. approvato con D.G.R. n. 136-35318 del 13.02.1990

Variante strutturale anno 1993 approvata con D.G.R. n. 27-27978 del 21.09.1993

Variante strutturale anno 1997 approvata con D.G.R. n. 9-23478 del 22.12.1997

Variante strutturale "Variante anno 2000" approvata con D.G.R. n. 13-8133 del 30.12.2002

Variante strutturale "Variante anno 2008" approvata con D.C.C. n. 04 del 13.05.2011 (con adeguamento contenuto nel PAI)

"Variante 2008-V1" (Var. parz. n.1) art. 17, comma 7° L.R. 56/77 e s.m.i., approvata con D.C.C. n.15 del 29.11.2012

"Variante 2008-V2" (Var. parz. n.2) art. 17, comma 5° L.R. 56/77 e s.m.i., approvata con D.C.C. n.6 del 29.07.2014

"Variante 2008-V3" (Var. parz. n.3) art. 17, comma 12° lettera b) L.R. 56/77 e s.m.i., approvata con D.C.C. n. 22 del 20.11.2016

"Variante 2008-V4" (Var. parz. n.4) art. 17, comma 5° L.R. 56/77 e s.m.i., approvata con D.C.C. n.5 del 29.04.2019

"Variante 2008-V5" (Var. parz. n.5) art. 17, comma 5° L.R. 56/77 e s.m.i., approvata con D.C.C. n.27 del 21.09.2022

"Variante 2008-V6" (Var. parz. n.6) art.17 comma 12° L.R. 56/77 e s.m.i., approvata con D.C.C. n.22 del 28.11.2025

"Variante 2008-V7" (Var. parz. n.7) art.17 comma 12° L.R. 56/77 e s.m.i., approvata con D.C.C. n.32 del 23.12.2025

"Variante 2008-V8" (Var. parz. n.8) art.17 comma 5° L.R. 56/77 e s.m.i.

Adottata con Delibera di Consiglio Comunale N° 1 del 30/01/2026

Depositata presso la segreteria comunale

Pubblicata per estratto all'albo pretorio per 30 giorni consecutivi a partire dal

26/01/2026

RELAZIONE TECNICO - DESCRITTIVA

IL TECNICO

IL RESPONSABILE
DEL PROCEDIMENTO

IL SEGRETARIO





VARIANTE PARZIALE N. 8 AL P.R.G.C.
ART.17 COMMA 5 LEGGE REGIONALE 05/12/77 N° 56 E S.M.I.

* * * *

INDICE

1.	SITUAZIONE URBANISTICA	2
2.	DIMENSIONAMENTO E STANDARDS URBANISTICI DELLA VARIANTE STRUTTURALE ANNO 2008 APPROVATA CON D.C.C. N. 4 DEL 13-05-2011, PUBBLICATA SUL B.U.R. IN DATA 01-06-2011, MODIFICATA DALLE SUCCESSIVE VARIANTI PARZIALI NN. 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7	3
3.	PROCEDIMENTO INTEGRATO ALLLA PROCEDURA DI VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA	21
3.1	PROCEDIMENTO INTEGRATO PER L'APPROVAZIONE DELLE VARIANTI PARZIALI AL P.R.G.C.: FASE DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' E PUBBLICAZIONE "IN MANIERA CONTESTUALE"	21
4.	VARIANTE PARZIALE N. 8 AL P.R.G.C., ART. 17, COMMA 5 L.R. 56/77 E S.M.I.	22
4.1	CONSISTENZA DELLA VARIANTE PARZIALE N. 8 AL P.R.G.C.	22
4.2	MOTIVAZIONI DELLA VARIANTE PARZIALE N. 8 AL P.R.G.C. ART. 17, COMMA 5 DELLA L.R. 56/77 E S.M.I.	30
4.3	VERIFICA DELL'APPLICABILITA' DELL'ART. 17, COMMA 5 DELLA L.R. 56/77 E S.M.I.	37
4.4	VERIFICA DEL CONSUMO DI SUOLO	45
5.	CONCLUSIONI E MODIFICA DEI DATI RIPORTATI NELLA VARIANTE STRUTTURALE AL P.R.G.C. ANNO 2008	50
6.	VERIFICA DI COMPATIBILITA' DELLA VARIANTE PARZIALE N. 8 AL P.R.G.C. CON LA ZONIZZAZIONE ACUSTICA DEL TERRITORIO COMUNALE	68
7.	RELAZIONE GEOLOGICO-TECNICA RELATIVA ALLE AREE INTERESSATE DA NUOVI INSEDIAMENTI	69
8.	RAPPORTO E COMPATIBILITA' TRA LA PRESENTE VARIANTE PARZIALE N. 8 ED IL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE	70
9.	PROPRIETA' DI FONDAZIONE ORDINE MAURIZIANO	108
10.	VERIFICA DELLA POSIZIONE DEGLI INTERVENTI PROPOSTI ALLE AREE DI RICARICA DEGLI ACQUIFERI PROFONDI E/O ALLA FASCIA TAMPONE DELLE AREE DEGLI ACQUIFERI PROFONDI	108
11.	ELENCO ELABORATI DEL P.R.G.C. DA MODIFICARE	112



1. SITUAZIONE URBANISTICA

Il Comune di Gavi è dotato di P.R.G.C. conforme alla Legge Urbanistica Regionale già dal 13 febbraio 1990, con strumento approvato con D.G.R. n. 136-35318, a cui sono seguite varianti strutturali approvate rispettivamente con D.G.R. n. 27-27978 del 21/09/1993 e con D.G.R. n. 9-23478 del 22/12/1997.

Successivamente il P.R.G.C. è stato adeguato alla L.R. n. 28/99 del 12/11/99 ed è stato oggetto di una variante sostanziale, denominata “Variante Anno 2000”, approvata con D.G.R. n. 13-8133 del 30/12/2002, cui sono seguite ulteriori varianti parziali.

In data 13/05/2011 con D.C.C. n. 04 è stata definitivamente approvata la variante strutturale puntuale al P.R.G.C. denominata “Variante Anno 2008”, pubblicata sul B.U.R. in data 01/06/2011, con la quale si è altresì provveduto ad adeguare, aggiornare e modificare il quadro dei dissesti contenuto nel PAI, nonché la normativa sismica e la normativa in materia di urbanistica commerciale.

In seguito, con D.C.C. n. 15 del 29/11/2012 è stata approvata la variante parziale al P.R.G.C., ex art. 17, c. 7 della L.R. 56/77 e s.m.i., denominata “Variante 2008-V1”.

Successivamente, con D.C.C. n. 6 del 29/07/14 è stata approvata la variante parziale al P.R.G.C., ex art. 17, comma 5 della L.R. 56/77 e s.m.i., denominata “Variante 2008-V2”, con D.C.C. n. 22 del 20/11/2016 è stata approvata la variante/modifica al P.R.G.C., ex art. 17, c. 12 lett. b) della L.R. 56/77 e s.m.i., denominata “Variante 2008-V3”, che ha riguardato unicamente l’adeguamento del tracciato stradale della SP 158. Le modifiche non hanno quindi comportato variazioni rispetto ai valori di riferimento e alle quantità urbanistiche di P.R.G.C..

Con D.C.C. n. 5 del 29/04/2019 è stata approvata la variante parziale al P.R.G.C., ex art. 17, comma 5 della L.R. 56/77 e s.m.i., denominata “Variante 2008-V4”, con D.C.C. n. 27 del 21/09/2022, è stata approvata la variante parziale al P.R.G.C., ex art. 17, comma 5 della L.R. 56/77 e s.m.i., denominata “Variante 2008-V5” e successivamente è stata approvata, con D.C.C. n. 22 del 28/11/2025, la modifica denominata “Variante 2008-V6”, redatta ai sensi dell’art. 17, comma 12 della L.R. 56/77 e s.m.i. in accoglimento della Conferenza dei Servizi convocata per la localizzazione e approvazione di progetti di opere pubbliche art. 38 commi 1 e 10 del D.Lgs. n. 36/2023: inserimento dell’infrastruttura viaria di attraversamento del Torrente Lemme con collegamento del concentrico cittadino.

Con D.C.C. n. 32 del 23/12/2025 è stata approvata la modifica denominata “Variante 2008-V7”, redatta ai sensi dell’art. 17, comma 12 della L.R. 56/77 e s.m.i..



2. DIMENSIONAMENTO E STANDARDS URBANISTICI DELLA VARIANTE STRUTTURALE ANNO 2008 APPROVATA CON D.C.C. N. 4 DEL 13-05-2011, PUBBLICATA SUL B.U.R. IN DATA 01-06-2011, MODIFICATA DALLE SUCCESSIVE VARIANTI PARZIALI NN. 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7

La Variante strutturale “Variante Anno 2008”, così come corretta dalle varianti parziali nn. 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7 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. stabilita in 25 mq/ab così ripartiti:

- Aree per l’istruzione	5,00 mq/ab
- Aree di interesse comune	5,00 mq/ab
- Aree verdi per il gioco e lo sport	12,50 mq/ab
- Aree a parcheggio	2,50 mq/ab

La capacità insediativa teorica della variante strutturale al P.R.G.C. anno 2008, approvata con D.C.C. n. 4 del 13-05-2011 e pubblicata sul B.U.R. in data 01-06-2011, risultava essere di 7.434 unità di cui 4.703 abitanti residenti e 2.731 abitanti insediabili (si trascurano i 3.916 abitanti temporanei/turisti). La Variante Anno 2008 individua le seguenti aree a standard:

- Aree per l’istruzione	6.340 mq
- Aree di interesse comune	76.825 mq
- Aree verdi per il gioco e lo sport	181.449 mq
- Aree a parcheggio	30.380 mq

per una dotazione totale di 294.994 mq di standard azzonato a cui si sommano 19.750 mq derivanti dai piani attuativi: dunque le aree per gli standard urbanistici erano di 314.744 e lo standard complessivo unitario risultava di 42,34 mq/ab.

Con la variante parziale n. 1 si ha una variazione delle aree a servizi dovuta alla riduzione di 448 mq dello standard per l’istruzione, a seguito della modifica funzionale impressa alla scuola di Alice: la dotazione complessiva delle aree a standards residenziale risulta di 314.296 mq (dotazione di aree a servizi pari a 294.546 mq a cui si sommano 19.750 mq derivanti dai piani attuativi).

Con la variante parziale n. 2 la dotazione complessiva delle aree a standards residenziale risulta 310.843 mq (che corrisponde ad una dotazione di aree a servizi di 291.093 mq a cui si aggiungono 19.750 mq derivanti dai piani attuativi) a seguito della riduzione di 4.323 mq delle aree di interesse comune (relativa alla superficie originariamente destinata a servizi sanitari in località Zerbi) e ad un aumento di 870 mq delle aree a verde per lo sport in località Zerbi.

Le Varianti 2008-V3 e 2008-V4 non hanno portato variazioni delle aree a standards in quanto la prima consiste unicamente nell’adeguamento del tracciato stradale SP 158, mentre con la Variante



n. 4 si è corretto un mero errore materiale riportato in cartografia della tavola in Gavi concentrico: un'area di 750 mq già adibita a parcheggio, riportante erroneamente il retino corrispondente alle aree residenziali sature (B2), viene computata correttamente nelle aree a standard per parcheggio. Con la variante parziale n. 5 la dotazione complessiva delle aree a standards residenziale individuate risultano di 291.488 mq/ab per effetto dell'incremento dovuto all'inserimento di due aree di interesse comune (superfici di 920 mq e di 575 mq), allo stralcio di tre aree per il gioco e lo sport (mq 920, mq 1.800 e mq 960) e all'inserimento di due aree a parcheggio (mq 1.035 e mq 795); a queste si sommano 19.750 mq di aree derivanti dai piani attuativi: pertanto le aree a standards urbanistici risultano di 311.238 mq e lo standard complessivo risultava di mq 41,87 mq/ab. (mq 311.238 : 7.434 ab).

Con le modifiche (varianti V6 e V7) non si sono apportate variazioni alle aree a standards.

Di seguito si riportano le aree a standard con le correzioni apportate dalle varianti nn. 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7:

- Aree per l'istruzione:	5.892 mq
- Aree di interesse comune:	73.997 mq
- Aree verdi per il gioco e lo sport:	178.639 mq
- Aree a parcheggio:	32.960 mq

per una dotazione totale di 291.488 mq di standard azionato a cui si sommano 19.750 mq derivanti dai piani attuativi: dunque le aree per gli standard urbanistici erano di 311.238 mq e lo standard complessivo unitario risultava di 41,87 mq/ab.

Si precisa che i valori relativi alle aree di interesse comune e alle aree verdi per il gioco e lo sport sopra riportate sono stati corretti rispetto a quelli indicati sulla relazione della Variante parziale n. 4. Le tabelle 2a, 2b, 2c e 2d che seguono riportano le superfici delle varie aree a standards differenziate per tipologia



AREE A STANDARD individuate nelle Tavole di P.R.G.C.
(Corrette tenendo conto delle varianti parziali nn. 1-2-3-4-5-6-7)

TABELLA N. 2a – AREE PER L'ISTRUZIONE (Ai)

UBICAZIONE AREE	SUPERFICI PARZIALI mq.	SUPERFICI TOTALI mq.
GAVI	1.249+534+3.545+564	5.892
ALICE	0 (*)	0
ZERBETTA	---	---
MONTEROTONDO-RONCHETTI	---	---
VALLE	---	---
ROVERETO SUPERIORE	---	---
ROVERETO INFERIORE	---	---
PRATOLUNGO SUPERIORE	---	---
PRATOLUNGO INFERIORE	---	---
MADONNA DELLA GUARDIA	---	---
CHEIRASCA	---	---
LOMELLINA	---	---
VALLEGGE	---	---
SORRIPA	---	---
VALROSSARA	---	---
BOGHEA ZERBI CADAMEO	---	---
ZAMBLEA BUSAROGNA	---	---
TOTALE: 5.892 mq		

(*) Area stralciata con la variante parziale n. 1



TABELLA N. 2b – AREE DI INTERESSE COMUNE

UBICAZIONE AREE	ATTREZZATURE COMUNI (Aac) - SUPERFICI PARZIALI mq.	ASSISTENZA (Aas) - SUPERFICI PARZIALI mq.	INSEDIAMENTI RELIGIOSI (AR) - SUPERFICI PARZIALI mq.	SUPERFICI TOTALI mq.
GAVI	837+182+107+346+ 1.586+490+317+ 10.838+5.580+2.861+ 920+920(*)+575(*)	---	---	25.559
ALICE	1.125	---	---	1.125
ZERBETTA	---	---	---	---
MONTEROTONDO- RONCHETTI	155+1.007	---	---	1.162
VALLE	2.619	---	---	2.619
ROVERETO SUPERIORE	---	---	---	---
ROVERETO INFERIORE	1.536	---	---	1.536
PRATOLUNGO SUPERIORE	443	---	---	443
PRATOLUNGO INFERIORE	218+1.629+871	---	---	2.718
MADONNA DELLA GUARDIA	4.684	---	---	4.684
CHEIRASCA	---	---	6.293	6.293
LOMELLINA	---	---	---	---
VALLEGGE	---	---	---	---
SORRIPA	---	---	---	---
VALROSSARA	---	---	---	---
BOGHEA ZERBI CADAMEO	---	27.858	---	27.858
ZAMBLEA BUSAROGNA	---	---	---	---
TOTALE	39.846	27.858	6.293	73.997 mq

(*) superfici aggiunte con la variante parziale n. 5



TABELLA N. 2c – AREE VERDI PER IL GIOCO E LO SPORT

UBICAZIONE AREE	VERDE PER LO SPORT (As) - SUPERFICI PARZIALI mq.	VERDE PER IL GIOCO (Ag) - SUPERFICI PARZIALI mq.	VERDE CONVENZIONATO (Ac) - SUPERFICI PARZIALI mq.	SUPERFICI TOTALI mq.
GAVI	8.221+(47.965- 960(*))+ 18.156+(10.451- 920(*)-1800(**)) = 81.113	428+649+1.932+ 5.371+1.916+ 1.386+20.277+ 16.301+2.035 = 50.295(**)	820	132.228
ALICE	5.575	1.007	---	6.582
ZERBETTA	---	---	---	---
MONTEROTONDO- RONCHETTI	---	8.089	---	8.089
VALLE	11.433	3.210	---	14.643
ROVERETO SUPERIORE	---	1.163+1.133+ 5.495	---	7.791
ROVERETO INFERIORE	---	---	---	---
PRATOLUNGO SUPERIORE	---	---	---	---
PRATOLUNGO INFERIORE	3.303	881+3.797	---	7.981
MADONNA DELLA GUARDIA	---	297	---	297
CHEIRASCA	---	---	---	---
LOMELLINA	---	---	---	---
VALLEGGE	---	158	---	158
SORRIPA	---	---	---	---
VALROSSARA	---	---	---	---
BOGHEA ZERBI CADAMEO	---	870	---	870
ZAMBLEA BUSAROGNA	---	---	---	---
TOTALE	101.424	76.395	820	178.639 mq

(*) superfici sottratte con la variante parziale n. 5

(**) la superficie di 50.295 mq corrisponde al valore riportato per le "Aree verdi per il gioco (Ag)" nella tabella "determinazione delle aree per standard urbanistici" allegata alla relazione stessa; per effetto di un errore materiale (corretto con la variante n. 5) sulla tabella riportata in tavola 6.1 "Gavi – Dimensionamento aree urbanizzate era indicata un'area di 50.245 mq



TABELLA N. 2d – AREE PER PARCHEGGI

UBICAZIONE AREE	SUPERFICI PARZIALI mq.	SUPERFICI TOTALI mq.
GAVI	1.996+612+659+134+96+250+4.125+ 954+3.767+2.369+802+200+274+ 1.071+349+458+319+384+234+ 1.758+750(**)	21.561
ALICE	232+358+386+581+105	1.662
ZERBETTA	---	---
MONTEROTONDO-RONCHETTI	852+978	1.830
VALLE	772+1.468+533	2.773
ROVERETO SUPERIORE	239+521	760
ROVERETO INFERIORE	942	942
PRATOLUNGO SUPERIORE	---	---
PRATOLUNGO INFERIORE	140+290+1.035(*)+795(*)	2.260
MADONNA DELLA GUARDIA	---	---
CHEIRASCA	1.172	1.172
LOMELLINA	---	---
VALLEGGE	---	---
SORRIPA	---	---
VALROSSARA	---	---
BOGHEA ZERBI CADAMEO	---	---
ZAMBLEA BUSAROGNA	---	---
TOTALE: 32.960 mq		

(*) superfici aggiunte con la variante parziale n. 5

(**) alle aree parziali si aggiunge l'area a parcheggio di 750 mq già individuata come errore materiale della variante parziale n. 4 non riportata sulle tabelle delle tavole di piano, ma correttamente computata sulla tabella "Determinazione delle aree per standard urbanistici" allegata alla fine della relazione della variante parziale n. 4



RIEPILOGO AREE PER STANDARDS URBANISTICI

(tabelle desunte dalle tavole di P.R.G.C.)

GAVI (Tav. 6.1)		
AREE	SUPERFICI PARZIALI [mq]	SUPERFICIE TOTALE [mq]
a) Aree per l'istruzione	1249+534+3545+564	5.892
b) Aree di interesse comune	837+182+107+346+1586+ +490+317+10838+5580+2861+920+ +920(*)+575(*)	25.559
c) Aree verdi per il gioco e lo sport	50.295(**)+(84.793-960(**))-920(*)- 1.800(*)+820	132.228
d) Aree a parcheggio	1996+612+659+134+96+250+4125+ +954+3767+2369+802+200+274+ +1071+349+458+319+384+234+ +1758+750(***)	21.561

(*) superfici aggiunte e sottratte con la variante parziale n.5

(**) la superficie di 50.295 mq corrisponde al valore riportato per le "Aree verdi per il gioco (Ag)" nella tabella "determinazione delle aree per standard urbanistici" allegata alla relazione stessa; per effetto di un errore materiale (corretto con la variante n. 5) sulla tabella riportata in tavola 6.1 "Gavi – Dimensionamento aree urbanizzate era indicata un'area di 50.245 mq

(***) alle aree parziali si aggiunge l'area a parcheggio di 750 mq già individuata come errore materiale della variante parziale n. 4 non riportata sulle tabelle delle tavole di piano, ma correttamente computata sulla tabella "Determinazione delle aree per standard urbanistici" allegata alla fine della relazione della variante parziale n. 4

ALICE (Tav. 6.2)		
AREE	SUPERFICI PARZIALI [mq]	SUPERFICIE TOTALE [mq]
a) Aree per l'istruzione	---	---
b) Aree di interesse comune	1.125	1.125
c) Aree verdi per il gioco e lo sport	5.575+1.007	6.582
d) Aree a parcheggio	232+358+386+581+105	1.662

MONTEROTONDO – RONCHETTI (Tav. 6.4)		
AREE	SUPERFICI PARZIALI [mq]	SUPERFICIE TOTALE [mq]
a) Aree per l'istruzione	---	---
b) Aree di interesse comune	155+1007	1.162
c) Aree verdi per il gioco e lo sport	8.089	8.089
d) Aree a parcheggio	852+978	1.830



VALLE (Tav. 6.5)		
AREE	SUPERFICI PARZIALI [mq]	SUPERFICIE TOTALE [mq]
a) Aree per l'istruzione	---	---
b) Aree di interesse comune	2.619	2.619
c) Aree verdi per il gioco e lo sport	11.433+3.210	14.643
d) Aree a parcheggio	772+1468+533	2.773

ROVERETO SUPERIORE (Tav. 6.6)		
AREE	SUPERFICI PARZIALI [mq]	SUPERFICIE TOTALE [mq]
a) Aree per l'istruzione	---	---
b) Aree di interesse comune	---	---
c) Aree verdi per il gioco e lo sport	1163+1133+5495	7.791
d) Aree a parcheggio	239+521	760

ROVERETO INFERIORE (Tav. 6.7)		
AREE	SUPERFICI PARZIALI [mq]	SUPERFICIE TOTALE [mq]
a) Aree per l'istruzione	---	---
b) Aree di interesse comune	1.536	1.536
c) Aree verdi per il gioco e lo sport	---	---
d) Aree a parcheggio	942	942

PRATOLUNGO INFERIORE (Tav. 6.8)		
AREE	SUPERFICI PARZIALI [mq]	SUPERFICIE TOTALE [mq]
a) Aree per l'istruzione	---	---
b) Aree di interesse comune	218+1629+871	2.718
c) Aree verdi per il gioco e lo sport	3.303+4.678	7.981
d) Aree a parcheggio	140+290+1.035(*)+795(*)	2.260

(*) superfici aggiunte con la variante parziale n.5

MADONNA DELLA GUARDIA (Tav. 6.9)		
AREE	SUPERFICI PARZIALI [mq]	SUPERFICIE TOTALE [mq]
a) Aree per l'istruzione	---	---
b) Aree di interesse comune	4.684	4.684
c) Aree verdi per il gioco e lo sport	297	297
d) Aree a parcheggio	---	---



CHEIRASCA (Tav. 6.10)		
AREE	SUPERFICI PARZIALI [mq]	SUPERFICIE TOTALE [mq]
a) Aree per l'istruzione	---	---
b) Aree di interesse comune	6.293	6.293
c) Aree verdi per il gioco e lo sport	---	---
d) Aree a parcheggio	1.172	1.172

PRATOLUNGO SUPERIORE (Tav. 6.12)		
AREE	SUPERFICI PARZIALI [mq]	SUPERFICIE TOTALE [mq]
a) Aree per l'istruzione	---	---
b) Aree di interesse comune	443	443
c) Aree verdi per il gioco e lo sport	---	---
d) Aree a parcheggio	---	---

VALLEGGE (Tav. 6.13)		
AREE	SUPERFICI PARZIALI [mq]	SUPERFICIE TOTALE [mq]
a) Aree per l'istruzione	---	---
b) Aree di interesse comune	---	---
c) Aree verdi per il gioco e lo sport	158	158
d) Aree a parcheggio	---	---

BOGHEA – ZERBI – CADAMEO (Tav. 6.16)		
AREE	SUPERFICI PARZIALI [mq]	SUPERFICIE TOTALE [mq]
a) Aree per l'istruzione	---	---
b) Aree di interesse comune	27.858	27.858
c) Aree verdi per il gioco e lo sport	870	870
d) Aree a parcheggio	---	---

Gli standard effettivi risultano:

- Aree per l'istruzione 5.892 mq : 7.434 ab = 0,79 mq/ab
- Aree di interesse comune 73.997 mq : 7.434 ab = 9,95 mq/ab
- Aree verdi per il gioco e lo sport 178.639 mq : 7.434 ab = 24,03 mq/ab
- Aree a parcheggio 32.960 mq : 7.434 ab = 4,43 mq/ab

39,20 mq/ab



Si ricorda che lo standard unitario di 39,20 mq/ab corrisponde alla dotazione di aree per servizi a meno delle aree derivanti dai piani attuativi (19.750 mq): ricalcolando il rapporto tra la dotazione di aree a standard, con incluse le aree derivanti dai piani attuativi (291.488 mq + 19.750 mq = 311.238 mq), e la capacità insediativa residenziale si ottiene uno standard unitario di:

$$311.238 \text{ mq} / 7.434 \text{ ab} = 41,87 \text{ mq/ab}$$

La C.I.R. ha subito una variazione di 63 unità (da 7.434 a 7.371 unità) per effetto delle modifiche apportate dalle varianti nn. 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7 con uno standard complessivo unitario di 41,87 mq/ab.

Attualmente gli abitanti residenti risultano di 4.387 unità (al 31/12/2024: fonte sito comune).

Il dimensionamento della Variante strutturale al P.R.G.C. anno 2008 e delle successive varianti prevedono una capacità insediativa residenziale invariata e confermata di 7.434 abitanti, uguale a quella della variante strutturale al P.R.G.C. anno 2008 anche se gli abitanti derivanti dalla revisione del calcolo della C.I.R. di seguito riportata è di 7.371 abitanti, così come risulta dal prospetto di seguito riportato.

- Abitanti residenti (al 31-12-2009):	4.703
- Abitanti temporanei/turisti (da non considerare):	3.916
- Abitanti insediabili:	2.731

Per un totale di abitanti:	11.350
Per una C.I.R. di abitanti:	7.434
Per una C.I.R. di abitanti (11.350-3916):	7.434
Considerando le varianti parziali approvate negli anni successivi:	
- per effetto della Variante parziale "2008-V1", diminuzione delle seguenti unità:	- 3
- per effetto della Variante parziale "2008-V2", diminuzione delle seguenti unità:	- 16
- per effetto della Variante parziale "2008-V3"	-
- per effetto della Variante parziale "2008-V4", incremento delle seguenti unità:	+ 15
- per effetto della Variante parziale "2008-V5", diminuzione delle seguenti unità:	- 59
- per effetto della Variante parziale "2008-V6"	-
- per effetto della Variante parziale "2008-V7"	-

Per una C.I.R. di abitanti:	7.371

A seguito delle variazioni introdotte con la Variante parziale n. 5, si evidenzia una riduzione di volumetria edificabile residenziale di 5.259 mc (come desumibile dal prospetto di pag. 47 della Relazione tecnico-descrittiva della variante parziale n. 5) corrispondenti a 59 abitanti in meno. Pertanto, la capacità insediativa residenziale diventa di 7.371 unità. Tuttavia, solo ai fini del calcolo



dello standard residenziale si utilizza la C.I.R. della Variante strutturale Anno 2008, corrispondente a 7.434 abitanti.

La C.I.R. effettiva è quella corrispondente a 7.371 abitanti.

Di seguito si riportano le tabelle delle aree residenziali, di quelle industriali/artigianali e di quelle commerciali come modificate con la variante parziale n. 5, considerato che con le modifiche (varianti/modifiche V6 e V7) non si sono portate variazioni.

AREE RESIDENZIALI

La variante strutturale al P.R.G.C. anno 2008 e le successive varianti prevedono, a variante completamente attuata, le seguenti superfici e cubature:

(allegato 2 della relazione di Variante Parziale anno 2008-V5, "Dati di progetto riferiti a ciascuna area normativa: destinazione d'uso residenziale" corretta con le variazioni della variante parziale n. 5) considerato che, con la variante/modifica V6 non ci sono state variazioni mentre con la variante/modifica V7 si è preso atto che sono state inserite alcune aree B2 (superficie mq 12.505+2.510), di conseguenza si è cambiata la superficie territoriale delle aree normative B1+B2.

Aree normative	1. Superficie territoriale	2. Superficie fondiaria libera	3. Densità massima consentita	4. volumi e vani residenziali		5. abitanti	
	mq	mq	mq/mq	esistenti	previsti	esistenti	previsti
				mc	mc	n.	n.
B1 + B2	1.163.183+ 2.510					8.578	
B3	19.042		0,35	3.675	16.319	41	181
B6		29.759	0,27		24.105		268
B6.1 (*)		310	0,35		326		4
B7		112.694	0,27		91.282		1.014
B9	46.374		0,24		33.389		371
ZS1 Gavi		1.349 area	attuata		7.050		78
ZS2 Gavi	1.760	area	attuata		3.420		38
ZS3 Monterotondo		18.700(4) 21.300(3)			12.000(4)mc 16.005 2.000(3)mq		133 179



ZS4 Gavi					stralciata		
ZS5 Colombare(2)	19.800		0,24		14.256(2)		158
ZS6 Cheirasca(1)		84.700	-		14.325		159
ZS7 Gavi(1)		23.733	0,12		8.544		95
ZS8 Boghea(5)	8.030						82
E4 Rovereto Inf.(6)		4.342	0,16		2.084		23
TOTALE	1.260.699	275.587 21.300		3.675	227.100 mc 21.300 mq	8.619	2.604

(*) nuova categoria introdotta con la variante parziale n. 5

(1) destinazione ammessa: residenziale

(2) destinazione ammessa: 50% residenziale Sul = 2.376 mq, 50% turistico-ricettiva Sul = 2.376 mq

(3) destinazione ammessa: turistico-ricettiva (2.160 mq di area a standards)

(4) destinazione ammessa: residenziale (2.000 mq di area a standards residenziali)

(5) interventi ammessi: cambio di destinazione (art. 25 bis N.T.A.)

(6) interventi ammessi: nuove costruzioni solo per chi ha titolo a costruire in area agricola (art. 36 N.T.A.)

AREE INDUSTRIALI/ARTIGIANALI

Le aree industriali e produttive previste dalla Variante Strutturale al P.R.G.C. anno 2008 e modificate dalle varianti parziali nn. 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7 sono riportate nel seguente prospetto:

Aree normative	1.	2.	3.	4. Superficie utile lorda	
	Superficie	Sup. territoriale occupata esistente	Superficie per servizi pubblici	esistenti	previsti
	mq	mq	mq/mq	mq	mq
D1	54.515-105 = 54.410		10.882		21.764
D2	89.008-6.468- 270 = 82.270		16.454		32.908
D3	24.633		1.847	3.374	
D3 bis	7.237		543	1.352	
TOTALE	168.550		29.726	4.726	54.672



AREE COMMERCIALI

Le aree commerciali previste dalla Variante Strutturale al P.R.G.C. anno 2008 e modificate dalle varianti parziali nn. 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7 sono riportate nel seguente prospetto:

Aree normative	1.	2.	3.	4. Superficie utile lorda	
	Superficie	Sup. territoriale occupata esistente	Superficie per servizi pubblici	esistenti	previsti
	mq	mq	mq/mq	mq	mq
D5	29.235- 460 = 28.775		15.107	4.715	15.428
D6	26.794- 135 = 26.659		9.331	4.778	4.553
TOTALE	55.434		24.438	9.493	19.981

Di seguito si riportano le tabelle contenenti i dati urbanistici (Aree a standards, Aree residenziali, Aree industriali/artigianali e Aree commerciali) per ogni località del territorio comunale di Gavi, desunti dalle tavole “Dimensionamento aree urbanizzate” di P.R.G.C., come modificate dalle varianti parziali nn. 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7.

GAVI (Tav. 6.1)

ZONE OMOGENEE	Superfici parziali (mq)	Superficie totale(mq)
AI istruzione	1249+534+3545+564	5892
AAC attrezzature comuni	837+182+107+346+1586+ +490+317+10838+5580+2861+920+920(#)+575(#)	25559
AS verde sport	8221+(47965-960(#))+18156+(10451-920(#)- 1800(#))	81113
AG verde gioco	428+649+1932+5371+1916+ +1386+20277+16301+2035	50295
AC verde convenzionato	820	820
AP aree a parcheggio	1996+612+659+134+96+250+4125+ +954+3767+2369+802+200+274+ +1071+349+458+319+384+234+1758+750	21561
B3 ristrutturazione urbanistica	19042	19042
B6 aree residenziali di completamento B6.1(*)	882(1)+416(1)+1138+1091+ +848+896+1256+904+ 310(#)	7744 7431 310(#)



B7 aree residenziali di nuovo impianto	1033+1000+2499+4005+3334+ (12608-3065(#)+460(#))+1248+2430+1912+5063+ +1295+900+500	35222
B9 aree residenziali a PEC	7715-850(#)	6865
ZS (ZS1-ZS2-ZS7-ZS4(°))	1349+1760+23733+0(°)	26842(°)
D2 aree di nuovo impianto artigianali/industriali	(5837-270(#))+1801	7368
D3 aree e impianti artigianali esistenti	978+16708	17686
D3 bis Aree ed edifici artigianali, industriali e commerciali esistenti a localizzazione confermata	2852	2852
D5 aree commerciali	(9865-460(#))+7410	16815

(#) superfici aggiunte o sottratte con la variante parziale n. 5

(*) nuova categoria introdotta con la variante parziale n. 5

(°) stralciata "Zona speciale ZS4" con variante parziale n. 5

(1) correzione apportata con la variante parziale n. 8

ALICE (Tav. 6.2)

ZONE OMOGENEE	Superfici parziali (mq)	Superficie totale(mq)
AI istruzione	-	-
AAC attrezzature comuni	1125	1125
AS verde sport	5575	5575
AG verde gioco	1007	1007
AP aree a parcheggio	232+358+386+581+105	1662
B6 aree residenziali di completamento	667+946+972+3005+(2175-680(*))+792 +456	8333
B7 aree residenziali di nuovo impianto	3020+1023+1110	5153
D3 aree e impianti artigianali esistenti	6947	6947

(*) superficie sottratta con la variante parziale n. 5

ZERBETTA (Tav. 6.3)

ZONE OMOGENEE	Superfici parziali (mq)	Superficie totale(mq)
B7 aree residenziali di nuovo impianto	801+723	1524



MONTEROTONDO-RONCHETTI (Tav. 6.4)

ZONE OMOGENEE	Superfici parziali (mq)	Superficie totale(mq)
AAC attrezzature comuni	155+1007	1162
AG verde gioco	8089	8089
AP aree a parcheggio	852+978	1830
B7 aree residenziali di nuovo impianto	1420+1156+775	3351
B9 aree residenziali a PEC	10522	10522
ZS (ZS3)	38440	38440

VALLE (Tav. 6.5)

ZONE OMOGENEE	Superfici parziali (mq)	Superficie totale(mq)
AAC attrezzature comuni	2619	2619
AG verde gioco	3210	3210
AS verde sport	11433	11433
AP aree a parcheggio	772+1468+533	2773
B6 aree residenziali di completamento	999+722+ +484+1095+1041+1226	5567
B7 aree residenziali di nuovo impianto	1227+1023+1084+1229+ +1855+1004+1542+ 1921+1002	11887
B9 aree residenziali a PEC	11728+17259	28987
ZS (ZS5)	19800	19800
D1 aree di nuovo impianto - artigianali/industriali a strumento esecutivo	12044+8550+(33921-105(*))	54410
D2 aree di nuovo impianto artigianali/industriali	3197+12220+22830+16549+2123+ +8238+5759+1137+2849	74902(°)
D3 bis aree ed edifici produttivi esistenti a localizzazione confermata	4385	4385
D5 aree commerciali	3986+7974	11960
D6 aree ed edifici commerciali a PECO	12971+(13823-135(*))	26659

(°) stralciata area da 6468 mq per cambio di destinazione d'uso con variante parziale n. 5

(*) superfici sottratte con la variante parziale n. 5



ROVERETO SUPERIORE (Tav. 6.6)

ZONE OMOGENEE	Superfici parziali (mq)	Superficie totale(mq)
AG verde gioco	1163+1133+5495	7791
AP aree a parcheggio	239+521	760
B7 aree residenziali di nuovo impianto	1229+1086+1637+460+635+1000(*)+790(*)+440(*)	7277

(*) superfici aggiunte con la variante parziale n. 5

ROVERETO INFERIORE (Tav. 6.7)

ZONE OMOGENEE	Superfici parziali (mq)	Superficie totale(mq)
AAC attrezzature comuni	1536	1536
AP aree a parcheggio	942	942
E4 aree agricole speciali	1896+870+1576	4342

PRATOLUNGO INFERIORE (Tav. 6.8)

ZONE OMOGENEE	Superfici parziali (mq)	Superficie totale(mq)
AAC attrezzature comuni	218+1629+871	2718
AS verde sport	3303	3303
AG verde gioco	881+3797	4678
AP aree a parcheggio	140+290+1035(*)+795(*)	2260
B6 aree residenziali di completamento	1974	1974
B7 aree residenziali di nuovo impianto	4678+1732+1000+807	8217

(*) superfici aggiunte con la variante parziale n. 5

MADONNA DELLA GUARDIA (Tav 6.9)

ZONE OMOGENEE	Superfici parziali (mq)	Superficie totale(mq)
AAC attrezzature comuni	4684	4684
AG verde gioco	297	297
B7 aree residenziali di nuovo impianto	1000	1000



CHEIRASCA (Tav. 6.10)

ZONE OMOGENEE	Superfici parziali (mq)	Superficie totale(mq)
AR aree per insediamenti religiosi	6293	6293
AP aree a parcheggio	1172	1172
B6 aree residenziali di completamento	1930+463+664+1313+2084	6454
B7 aree residenziali di nuovo impianto	822+2225	3047
ZS (ZS6)	84700(*)	84700(*)

(*) inserita con la variante V7

PRATOLUNGO SUPERIORE (Tav. 6.12)

ZONE OMOGENEE	Superfici parziali (mq)	Superficie totale(mq)
A3 attrezzature comuni	443	443

VALLEGGE (Tav. 6.13)

ZONE OMOGENEE	Superfici parziali (mq)	Superficie totale(mq)
AG verde gioco	158	158
B7 aree residenziali di nuovo impianto	2190+966+2298+1113	6567(°)

(°) stralciata area da 1666 mq per cambio di destinazione d'uso con variante parziale n. 5

SORRIPA (Tav. 6.14)

ZONE OMOGENEE	Superfici parziali (mq)	Superficie totale(mq)
B7 aree residenziali di nuovo impianto	1183+4660+1557+1006+1665+ 2479+1033+957+8370	22910

BOGHEA ZERBI CADAMEO (Tav. 6.16)

ZONE OMOGENEE	Superfici parziali (mq)	Superficie totale(mq)
AAS aree per l'assistenza	27858	27858
AG verde gioco	870	870
B7 aree residenziali di nuovo impianto	2014+1048	3062
ZS (ZS8)	8030	8030



ZAMBLEA BUSAROGNA (Tav. 6.17)

ZONE OMOGENEE	Superfici parziali (mq)	Superficie totale(mq)
B7 aree residenziali di nuovo impianto	1040+1037+1400	3477



3. PROCEDIMENTO INTEGRATO ALLA PROCEDURA DI VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

3.1 PROCEDIMENTO INTEGRATO PER L'APPROVAZIONE DELLE VARIANTI PARZIALI AL P.R.G.C.: FASE DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' 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 ed 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. 8, l'Amministrazione Comunale ha adottato 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 presente variante (descritta di seguito al paragrafo 4.1) non risulta avere risvolti ambientali complessi e ricadute significative sul territorio. Va detto tuttavia che, qualora dalla fase di verifica emergesse la necessità di modificare in modo sostanziale gli elaborati della variante 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. 8 AL P.R.G.C., ART. 17, COMMA 5, L.R. 56/77 E S.M.I.

4.1 CONSISTENZA DELLA VARIANTE PARZIALE N. 8 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. Variazione della destinazione di un'area classificata tra le "Aree a verde per il gioco sottoposte a convenzionamento (C)" (c3) (superficie 820 mq) ad "Aree a capacità insediativa esaurita (B2)" (vedi Tav. n. 1 allegata al termine della presente relazione). Di conseguenza verranno variate la Tavola 6.1 e la relativa tabella riportata su di essa e la Tav. 4.1 nonché le N.T.A. (abolendo la lett. C) – punto c3 dell'art. 13) (Al termine della presente relazione si allegano lo stralcio delle N.T.A. modificate e lo stralcio della tabella riportata sulla Tavola 6.1).
2. Variazione di destinazione di una porzione di area (superficie 882 mq) da "Aree residenziali di completamento (B6)" ad "Aree a verde privato (E6)" (vedi Tav. n. 2 allegata al termine della presente relazione). Tale variazione, aggiunta a quelle del punto successivo e del punto 12), comporta la correzione della Tavola 4.1, nonché della Tavola 6.1 e della tabella in essa contenuta aggiungendo tra le aree B6 una superficie di 1.280 mq (punto 12)), stralciando dalle B6 una superficie di 882 mq (punto 2)) e aggiungendo tra le aree B7 una superficie di 990 mq (punto 3)). Lo scambio di destinazione tra punto 2) e punto 3) può essere considerato rilocalizzazione di un'area residenziale esistente.
3. Variazione di destinazione di una porzione di area (superficie 990 mq) da "Aree agricole coltivate (E1)" ad "Aree residenziali di nuovo impianto (B7)" (vedi Tav. n. 2 allegata al termine della presente relazione). E' la rilocalizzazione dell'area di cui al punto 2) e come detto comporta la variazione della Tavola 4.1 e della Tavola 6.1 e la correzione della tabella in essa contenuta.
4. Variazione della superficie di due parcheggi previsti a Pratolungo Inferiore in adiacenza al cimitero avendo preso atto che la variante/modifica n. 7 (definita V7) ha aggiornato le dimensioni (aumentandole) del perimetro cimiteriale: la diminuzione di superficie dei parcheggi è, per ciascuno di essi, di 55 mq (vedi Tav. n. 3 e lo stralcio della tabella riportata sulla Tavola 6.8: entrambe allegate al termine della presente relazione).
5. Variazione di destinazione di una porzione di area (superficie 2.045 mq) da "Aree residenziali di nuovo impianto (B7)" ad "Aree agricole coltivate (E1)": di conseguenza verranno variate la Tavola 4.8 e la Tavola 6.8 e relativa tabella (vedi Tav. n. 3 e lo stralcio della tabella riportata sulla Tavola 6.8: entrambe allegate al termine della presente relazione).



6. Aggiornamento cartografico per inserimento di un fabbricato esistente (Foglio n. 26, mappale n. 530) dopo averne verificato la regolarità urbanistica (vedi Tav. n. 4 allegata al termine della presente relazione). Si modifica in tal senso la Tavola 3.b (scala 1:5.000) di P.R.G.C..
7. Variazione del tipo di intervento su un edificio ubicato all'interno delle aree di interesse storico/ambientale del centro di Gavi da "Manutenzione ordinaria" a "Cambiamento di destinazione d'uso con esclusione della destinazione residenziale" (vedi Tav. n. 5 allegata al termine della presente relazione). Per effetto della presente variazione si modifica la Tavola 5 (scala 1:1.000) del P.R.G.C..
8. Modifica delle previsioni di P.R.G.C. per variazione di destinazione di un'area classificata come "Zona Speciale ZS7" di superficie complessiva di 23.733 mq (con capacità edificatoria $Sul = 2.848$ mq) sita nella zona est/sud-est del centro abitato di Gavi (vedi Tav. n. 6 allegata al termine della presente relazione); si modificano la Tavola 4.1, la Tavola 6.1 e la tabella in essa contenuta (vedi stralcio delle N.T.A e della tabella allegata alla Tavola 6.1 tutte riportate al termine della relazione) eliminando la "Zona Speciale 7 (ZS7)", il corrispondente art. 25 delle N.T.A., la relativa Scheda Planivolumetrica Esemplificativa e suddividendo il territorio nelle seguenti superfici:
 - a) due porzioni di area (rispettivamente di mq 10.898 e di mq 2.950) da aree residenziali (superficie totale mq 13.848) interne alla "Zona Speciale 7 (ZS7)" ad "Aree agricole coltivate (E1)";
 - b) una porzione di area (mq 5.650) da aree residenziali della "Zona Speciale 7 (ZS7)" ad "Aree agricole a colture legnose (E2)";
 - c) conferma di una porzione di area (mq 1.800) da aree residenziali della "Zona Speciale 7 (ZS7)" ad "Aree residenziali di nuovo impianto (B7)";
 - d) rilocalizzazione di una porzione di un'area (mq 425) da area interna alla ZS7 ad area di interesse comune AC;
 - e) rilocalizzazione di una porzione di un'area (mq 2.010) da area interna alla ZS7 ad area di interesse comune AC.
9. Variazione di destinazione d'uso di una porzione di area (superficie 1.070 mq) (vedi Tav. n. 6 allegata al termine della presente relazione) da "Aree e attrezzature di interesse comune (AC)" ad "Aree agricole coltivate (E1)" e contestuale variazione delle Tavole 4.1 e 6.1 e della tabella riportata sulla Tavola 6.1 eliminando la superficie di mq 1.070 dalle aree di tipo AC (si allega lo stralcio al termine della presente relazione).



10. Variazione della superficie di un'area da "Area a verde per il gioco ed il riposo (G)" in adiacenza al cimitero di Gavi avendo preso atto che la variante/modifica n. 7 (definita V7) ha aggiornato le dimensioni (aumentandole) del perimetro cimiteriale; la conseguente diminuzione di superficie delle "Aree a verde per il gioco ed il riposo (G)" è di mq 560 ed in tal senso si provvede ad aggiornare la Tav. 6.1 e la relativa tabella: quest'ultima allegata al termine della presente relazione.
11. Modifica delle previsioni di P.R.G.C. per divisione di un'area classificata come "Zona Speciale 6 (ZS6)" (Cheirasca – della superficie complessiva di mq 84.700) in due comparti residenziali individuati con le sigle "ZS6.1" (Zona Speciale 6.1) e "ZS6.2" (Zona Speciale 6.2) (aventi rispettivamente le superfici di mq 40.050 e mq 44.650) (vedi Tav. n. 7 allegata al termine della presente relazione) ma confermandone la superficie utile lorda complessiva realizzabile a destinazione residenziale (4.775 mq suddivisa rispettivamente in 2.258 mq e 2.517 mq) e le aree a standards (6.610 mq), seppur divise proporzionalmente alla superficie del terreno di ciascuna zona speciale (rispettivamente 3.126 mq e 3.484 mq). In tal senso si modificano la Tavola 4.10, la Tavola 6.10 e la relativa tabella, l'art. 24 delle N.T.A. e la Scheda Planivolumetrica Esemplificativa (ZS6) allegata alle norme (sia l'articolo delle N.T.A. che la scheda planivolumetrica esemplificativa vengono allegate al termine della presente relazione).
12. Variazione di destinazione d'uso di una porzione di area (superficie 1.280 mq) da "Aree a verde privato (E6)" ad "Aree residenziali di completamento (B6)". In tal senso si modificano la Tavola 4.1, la Tavola 6.1 e la relativa tabella su di essa riportata (vedi la Tav. n. 8 e la tabella contenuta nella Tavola 6.1 allegate al termine della presente relazione).
13. Variazione di destinazione d'uso di una porzione di area (superficie 4.140 mq) da "Aree agricole coltivate (E1)" interne alla perimetrazione della Riserva Naturale del Neirone ad "Aree a campeggio interne alla Riserva Naturale del Neirone". Contemporaneamente si individua, nell'interno della suddetta area, un edificio esistente (già contrassegnato nel P.R.G.C. vigente con CDA = Cambio di destinazione d'uso e ampliamento) ammettendone il cambio di destinazione con ampliamento per destinazioni accessorie alla realizzazione di campeggio (CDC). Si modificano la Tavola 4.1, la Tavola 6.1 e la relativa tabella in essa contenuta (vedi Tav. n. 9 nonché lo "Stralcio delle Norme" che riporta l'art. 28 bis e la tabella contenuta nella Tavola 6.1 tutti allegati al termine della presente relazione).
14. Variazione di destinazione d'uso di una porzione di area (superficie 3.200 mq) da "Aree a colture specializzate (E12)" ad "Aree ZS3P finalizzata alla realizzazione di manufatti destinati al relax (piscine, area per la sosta, ecc.) di pertinenza della Zona Speciale 3 (ZS3)", ammettendo anche la valorizzazione dell'adiacente area boscata esistente e il recupero del fabbricato, quasi completamente interrato, esistente nell'interno dell'area,



conservando sia per l'area che per il fabbricato le caratteristiche tipologiche attuali (vedi Tav. n. 10 allegata al termine della presente relazione). La presente variazione implica, oltre alla variazione della Tavola 4.4, della Tavola 6.4 e della relativa tabella, anche una integrazione delle N.T.A. modificando la "Scheda Planivolumetrica Esemplificativa" ridefinendola ZS3+ZS3P (vedi "Stralcio delle Norme" e della Scheda allegata al termine della presente relazione), dove è stata inserita, oltre a quanto già previsto in precedenza, anche l'area ZS3P e l'area boscata adiacente.

15. Variazione di destinazione d'uso di una porzione di area (superficie 5.880 mq) da "Aree agricole coltivate (E1)" ad "Aree residenziali di completamento (B6)" (vedi Tav. n. 11 allegata al termine della presente relazione). La variazione 15), come la successiva 16) implicano la modifica della Tavola 4.4, della Tavola 6.4 e della relativa tabella in essa contenuta (la nuova tabella è riportata al termine della presente relazione)
16. Variazione di destinazione d'uso di una porzione di area (superficie 2.510 mq) da "Aree a capacità insediativa esaurita (B2)" ad "Aree residenziali di completamento (B6)" (vedi Tav. n. 11 allegata al termine della presente relazione).
17. Modifica della previsione di P.R.G.C. per variazione di destinazione d'uso di una porzione di area classificata nel P.R.G.C. vigente come "Area residenziale a PEC (B9)" di superficie complessiva di 10.522 mq e suddivisa con la presente variante parziale nelle seguenti superfici (vedi Tav. n. 12 allegata al termine della presente relazione):
 - a) porzione di area di 8.452 mq confermata in "Aree residenziali a PEC (B9)" in quanto il PEC risulta completamente attuato relativamente alla realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione e relativamente alle costruzioni previste sulla superficie indicata sopra;
 - b) si modifica una porzione di area di 1.720 mq trasformata da "Aree residenziali a PEC (B9)" ad "Area a verde privato (E6)";
 - c) si modifica una porzione di area di 350 mq trasformata da "Aree residenziali a PEC (B9)" ad "Aree residenziali di completamento (B6)".

In funzione delle variazioni di cui sopra e di quella indicata alla successiva variazione 18) si modificano la Tavola 4.4, la Tavola 6.4 e la relativa tabella su di essa riportata ricordando che la tabella viene allegata come stralcio al termine della presente relazione.

18. Variazione di destinazione d'uso di una porzione di area (superficie 1.710 mq) da "Aree agricole coltivate (E1)" ad "Aree residenziali di completamento (B6)" (vedi Tav. n. 12 allegata al termine della presente relazione). Questa variazione può essere decisamente vista come la rilocalizzazione della porzione di area di cui alla variazione 17b).
19. Variazione di destinazione d'uso di un'area (superficie 1.900 mq) da "Aree agricole intercluse (E11)" ad "Aree residenziali di nuovo impianto (B7)" (vedi Tav. n. 13 allegata al



termine della presente relazione). La variazione, così come le due successive (nn. 20 e 21), implicano la modifica della Tavola 4.14, della Tavola 6.14 e della relativa tabella in essa contenuta.

20. Variazione di una porzione di area (superficie 1.200 mq) da “Aree agricole intercluse (E11)” ad “Aree a capacità insediativa esaurita (B2)” (vedi Tav. n. 13 allegata al termine della presente relazione).
21. Variazione di una porzione di area (superficie 640 mq) da “Aree agricole coltivate (E1)” ad “Aree a capacità insediativa esaurita (B2)” (vedi Tav. n. 13 allegata al termine della presente relazione).
22. Inserimento della sigla “CD” che individua le porzioni di “Edifici a cambio di destinazione d’uso ammesso ai fini residenziali” (vedi Tav. n. 14 allegata al termine della presente relazione).
23. Modifica delle previsioni di P.R.G.C. relative alla Zona Speciale ZS5, definita “Le Colombare”, così come descritte, necessariamente modificate, nelle tavole di P.R.G.C. (vedi Tav. n. 15 allegata al termine della presente relazione), nell’art. 23 delle N.T.A. e nella Scheda Planivolumetrica Esemplificativa ZS5 allegata alle N.T.A. (vedi stralcio delle norme e la Scheda Planivolumetrica Esemplificativa allegata al termine della presente relazione) all’interno della quale sono individuate le seguenti superfici:
 - a) modesta variazione del perimetro e della superficie (aumenta a mq 21.340) del Comparto soggetto a pianificazione unitaria conservando la denominazione di Zona Speciale 5 (ZS5);
 - b) presa d’atto della dichiarazione di interesse culturale dell’edificio esistente, interno alla ZS5 del P.R.G.C. vigente, e conseguente individuazione tra gli “Edifici vincolati ai sensi degli art.li 10 e 13 del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. – provvedimento di tutela n. 5 del 18/03/2015”, mentre fino ad oggi era individuato, nel P.R.G.C., tra gli “Edifici vincolati ai sensi dell’art. 24, comma 12 della L.R. 56/77 e s.m.i. in area costituente integrazione storico/ambientale”, e contemporanea individuazione dell’ “Area di tutela diretta” (mq 8.030) vincolata con provvedimento n. 5 del 18/03/2015 (suddivisa in aree agricole coltivate (3.190 mq) ed in aree di pertinenza dell’edificio vincolato (4.840 mq);
 - c) trasformazione delle destinazioni del complesso edilizio esistente all’uso turistico-ricettivo e stralcio della capacità edificatoria ad uso residenziale;
 - d) individuazione di un tratto di strada comunale da declassare a strada privata (mq 990) a servizio del complesso turistico-ricettivo;
 - e) variazione di una porzione di area ZS5 destinata, nel P.R.G.C. vigente (Scheda Planivolumetrica Esemplificativa), in parte (mq 1.085) tra le “Aree residenziali definite “campo di copribilità (inviluppo superfici coperte di progetto)”” ed in parte (mq 655) tra



- le “Aree agricole coltivate (E1)” trasformandole in “Aree di salvaguardia per la realizzazione di nuove strutture viarie”;
- f) variazione di una porzione di area ZS5 destinata, nel P.R.G.C. vigente (Scheda Planivolumetrica Esemplificativa), tra le “Aree residenziali definite “campo di copribilità (inviluppo superfici coperte di progetto)”” (mq 1.040) trasformandola in “Aree agricole coltivate (E1)” e conferma di una superficie di 280 mq tra le “Aree agricole coltivate (E1)”;
 - g) variazione di una porzione di area ZS5 destinata, nel P.R.G.C. vigente (Scheda Planivolumetrica Esemplificativa), tra le “Aree residenziali definite “campo di copribilità (inviluppo superfici coperte di progetto)”” (mq 4.100) trasformandola in “Aree a parcheggio” da considerarsi standards del complesso a destinazione turistico-ricettiva;
 - h) variazione di una porzione di area ZS5 destinata, nel P.R.G.C. vigente (Scheda Planivolumetrica Esemplificativa), tra le “Aree residenziali definite “campo di copribilità (inviluppo superfici coperte di progetto)”” (mq 2.280) trasformandola in “Aree a verde privato (E6)”;
 - i) variazione di una porzione di area ZS5 destinata, nel P.R.G.C. vigente (Scheda Planivolumetrica Esemplificativa), tra le “Aree agricole coltivate (E1)” (mq 2.760) trasformandola in “Aree a verde privato (E6)”;
 - l) inserimento di nuove fasce di rispetto stradale (strada comunale) e indicazione dei tratti di fasce di rispetto stradale che dovranno essere rivisti ad intervento concluso;
 - m) variazione delle modalità di attuazione dell'intervento (da piano di recupero) assoggettandolo a Permesso di costruire convenzionato (art. 49, comma 4 della L.R. 56/77 e s.m.i.).
24. Variazione di destinazione d'uso di una porzione di area (superficie 875 mq) da “Aree residenziali di nuovo impianto (B7)” ad “Aree agricole coltivate (E1)” (vedi Tav. n. 16 allegata al termine della presente relazione), con conseguente variazione della Tavola 4.2, della Tavola 6.2 e della relativa tabella allegata al termine della presente relazione che recepiscono anche la variazione del successivo punto 25).
25. Variazione di destinazione d'uso di una porzione di area (superficie 370 mq) da “Aree a capacità insediativa esaurita (B2)” ad “Aree a parcheggio” (vedi Tav. n. 16 allegata al termine della presente relazione).
26. Variazione del tipo di intervento su un edificio ubicato all'interno delle aree di interesse storico ambientale del centro di Gavi, da “Manutenzione ordinaria” a “Restauro con vincolo specifico su edifici esistenti (art. 16 – g delle N.T.A.) (vedi Tav. n. 17 allegata al termine della presente relazione) e, di conseguenza, modifica della Tavola 5 che oltre alla presente variazione contiene anche la variazione del punto 7).



27. Variazione di destinazione d'uso di un'area (superficie 1.100 mq) da "Aree a capacità insediativa esaurita (B2)" ad "Aree agricole coltivate (E1)" (vedi Tav. n. 18 allegata al termine della presente relazione). Si modifica la Tavola 4.6, la Tavola 6.6 e la relativa tabella che si allega al termine della presente relazione. In analogia a quanto si fa per la successiva variazione 28).
28. Variazione di destinazione d'uso di un'area (superficie 480 mq) da "Aree agricole coltivate (E1)" ad "Aree residenziali di nuovo impianto (B7)" (vedi Tav. n. 18 allegata al termine della presente relazione).
29. Variazione di destinazione d'uso di una porzione di area (superficie 1.400 mq) da "Aree di nuovo impianto artigianali/industriali (D2)" ad "Aree commerciali (D5)" (vedi Tav. n. 19 allegata al termine della presente relazione). La Tavola 4.5 e la Tavola 6.5 vengono modificate per recepire la variazione, la tabella della Tavola 6.5 viene allegata come stralcio al termine della presente relazione.
30. Variazione del tipo di intervento su un edificio in prossimità della Località Madonna della Guardia segnalando, attraverso l'apposizione del simbolo "CDA", che su di esso è ammesso l'intervento di cambio di destinazione a residenziale e l'ampliamento (vedi Tav. n. 20 allegata al termine della presente relazione). La cartografia di piano viene modificata per accogliere non solo la presente variazione ma anche la successiva variazione 33) e la precedente variazione 22).
31. Variazione di destinazione d'uso di una porzione di area (superficie 1.010 mq) da "Aree residenziali di nuovo impianto (B7)" ad "Aree agricole coltivate (E1)" (vedi Tav. n. 21 allegata al termine della presente relazione). Di conseguenza si modificano la Tavola 4.2 e la Tavola 6.2 anche in funzione del recepimento della successiva variazione n. 32): la tabella contenuta nella Tavola 6.2 viene allegata come stralcio al termine della presente relazione.
32. Variazione di destinazione di una porzione di area (superficie 1.880mq) da "Aree a colture specializzate (E12)" ad "Aree agricole coltivate (E1)" all'interno della quale è stato inserito il fabbricato realizzato, dopo l'espanto dell'impianto della coltura specializzata, e successivamente accatastato (vedi Tav. n. 21 allegata al termine della presente relazione).
33. Variazione del tipo di intervento su un edificio sito in Località Vallegge presso la Cascina "La Pieve" segnalando, attraverso l'apposizione del simbolo "CDA", che su di esso è ammesso l'intervento di cambio di destinazione a residenziale e l'ampliamento (vedi Tav. n. 22 allegata al termine della presente relazione).
34. Presa d'atto dell'esistenza di un impianto di distribuzione di carburante regolarmente autorizzato su un'area "bianca" (superficie 670 mq) interna al centro abitato di Gavi senza che essa abbia una specifica destinazione urbanistica. Nella presente variante, contestualmente alla suddetta presa d'atto, si procede alla sua classificazione urbanistica



come “Area per impianti di distribuzione di carburante (IDC)” regolamentata dall’art. 14, lettera f) e dall’art. 35 bis delle N.T.A., inserite ex novo con la presente variante parziale (vedi lettera f) dell’articolo 14, riportato come stralcio delle N.T.A. al termine della presente relazione mentre la Tav. 1, allegata al termine della presente relazione, rappresenta la variazione così come proposta nella Tavola 4.1 e ripresa nella Tavola 6.1 e nella relativa tabella.

35. La variazione consiste nella individuazione, mediante l’apposizione della sigla CAE (Campo Atterraggio Elisoccorso) su un’area che il P.R.G.C. vigente classifica come aree a standards “a verde per lo sport”; la presente variazione permette l’uso di quest’area (superficie 7.731 mq) per l’atterraggio dei mezzi necessari alle operazioni di elisoccorso dopo che l’area sia stata attrezzata ed adeguata con tutti i dispositivi previsti dalla legge tenendo ben presente che la stessa non potrà essere usata a tale scopo in previsione di eventi climatici (piogge e vento) particolarmente violenti (vedi Tav. n. 23 allegata al termine della presente relazione). In conseguenza della presente variazione si modifica la Tavola 4.1 inserendo, come detto, la sigla CAE in sovrapposizione alla destinazione a standards già presente ed inserendo l’art. 13 lettera c1.1 nelle N.T.A. (lo stralcio di detto articolo è riportato al termine della presente relazione).

A conclusione si riprendono i vincoli preordinati all’esproprio proponendone la reiterazione in relazione alle seguenti aree:

- a) “Area a verde per il gioco sportivo” (18.156 mq) sita nei pressi dello stadio comunale “Pedemonte” in Via Voltaggio (vedi variazione 7 paragrafo 4.1 della Variante parziale n. 5);
- b) Area destinata alla realizzazione di collegamenti verticali (675 mq) (vedi variazione 7 paragrafo 4.1 della Variante parziale n. 5)
- c) Due aree per “Aree ed attrezzature di interesse comune” rispettivamente di 10.838 mq e 4.510 mq ed un’area destinata a “Aree a parcheggio” (802 mq) (vedi variazione 9bis paragrafo 4.1 della Variante parziale n. 5).

Le motivazioni per cui si ripropone la reiterazione del vincolo sono:

- (per le lettere a) e b) dell’elenco precedente) il vincolo preordinato all’esproprio viene apposto sulla porzione dell’“Area a verde per il gioco sportivo” evidenziata in quanto è stata manifestata la volontà e la necessità di impiegare una parte dell’area per la realizzazione di collegamenti verticali, grazie a cui sarà possibile superare il dislivello tra le aree in collegamento e salire dal piano del campo sportivo all’area di pertinenza della Chiesa di San Giacomo Maggiore (elemento di notevole interesse artistico e culturale) e da qui al centro storico; la reiterazione del vincolo preordinato all’esproprio è stata estesa anche all’adiacente porzione di superficie dell’ “Area a verde” (lett. b) dell’elenco di cui sopra) che dovrà essere occupata per la realizzazione di un parcheggio al servizio dell’impianto



sportivo esistente, incrementando così la dotazione di posti auto in una zona del centro abitato che ne risulta particolarmente carente, anche in previsione di un aumento dei flussi turistici legato agli interventi di valorizzazione del territorio, di cui un esempio è il collegamento con ascensore descritto in precedenza.

- (per la lettera c) dell'elenco precedente) la reiterazione del vincolo preordinato all'esproprio viene apposto su alcune aree, opportunamente evidenziate, site in Gavi, in prossimità del Convento di Nostra Signora delle Grazie, classificate come "Aree ed attrezzature di interesse comune" e su una superficie classificata come "Area a parcheggio" in quanto si ravvisa la necessità di acquisire aree di una certa dimensione su cui realizzare attrezzature di carattere sia sociale, che amministrativo, che ricreativo, nonché di interesse pubblico in genere, ovvero strutture che si possano configurare con le destinazioni di aree per attrezzature di interesse comune, oltre che di parcheggio come sopra descritte.

4.2 MOTIVAZIONI DELLA VARIANTE PARZIALE N. 8 AL P.R.G.C., ART. 17, COMMA 5 DELLA L.R. 56/77 E S.M.I.

- 1) La variazione di cui al precedente paragrafo 4.1, punto 1) è relativa alla soppressione dell'"Area a verde per il gioco" su cui è riportata la lettera "C" che sta ad indicare che su quest'area, che le N.T.A. individuano come "c3) Aree a verde per il gioco sottoposte a convenzionamento", potevano essere costruiti box-auto interrati sul cui solaio di copertura doveva essere realizzata un' "Area a verde per il gioco" purché fosse concordata, per mezzo di un convenzionamento, la loro realizzazione ed il loro utilizzo. Essendo scaduta la convenzione a suo tempo sottoscritta tra privati ed amministrazione comunale si ritiene necessario riclassificare l'area tra le "Aree a capacità insediativa esaurita (B2)" e correggere la Tavola 4.1, la Tavola 6.1 e la relativa tabella e sopprimere il punto c3) dell'art. 13 delle N.T.A..
- 2) La variazione di cui al precedente paragrafo 4.1, punto 2) è relativa al cambio d'uso di un'area residenziale di tipo B6 trasformandola in "Area a verde privato (E6)" perché si è verificato che, poiché l'area in oggetto confina con una grossa area già classificata, nel P.R.G.C. vigente, tra le "Aree a verde privato (E6)", sarebbe molto complicato, oltre che oneroso, realizzare delle vie di accesso all'area comode con spese contenute.
- 3) La variazione di cui al precedente paragrafo 4.1, punto 3) prevede il cambio di destinazione di un'area classificata come "Area agricola coltiva (E1)" individuandola tra le "Aree residenziali di nuovo impianto (B7)" avendo preso atto che l'area in oggetto ricade in una zona dotata di opere di urbanizzazione primaria tra cui anche di una comoda strada di accesso. Inoltre la nuova posizione del lotto potrebbe favorire l'attuazione di un'altra area di tipo B7 che oggi



risulta di difficile attuazione a causa della sua modesta estensione. Per i motivi di cui sopra si ritiene giustificato lo scambio concesso per le variazioni previste ai punti 2) e 3): pertanto la variazione 3) può essere considerata una rilocalizzazione della variazione 2).

- 4) Correzione dei valori numerici delle superfici di due parcheggi e di un' "Area a verde per il gioco e il riposo (G)" di cui al precedente paragrafo 4.1, rispettivamente ai punti 4) e 10) riducendo la superficie di ciascuno dei due parcheggi di 55 mq e dell'area G di 560 mq perché, in entrambi i casi, con la variante V7 (variante/modifica adottata ai sensi dell'art. 17, comma 12 della L.R. 56/77 e s.m.i.) si era aggiornata, maggiorandola, la superficie dell'area cimiteriale (rispettivamente di Pratolungo Inf. e di Gavi), riducendo delle stesse dimensioni le superfici delle "Aree a parcheggio" e dell'"Area a verde per il gioco e il riposo (G)". Tale diminuzione di aree a standards, dovuta ad una presa d'atto dell'effettivo perimetro della delimitazione dei due cimiteri, potrebbe essere considerato un errore materiale dovuto ad una disattenzione nel tracciare la delimitazione del perimetro dei cimiteri di Pratolungo Inf. e di Gavi.
- 5) La variazione di cui al precedente paragrafo 4.1, punto 5) è relativa al cambio di destinazione d'uso di un'area da "Area residenziale di nuovo impianto (B7)" ad "Area agricola coltiva (E1)" perché la superficie di terreno individuata non si ritiene più necessaria per l'edificazione di nuovi edifici contribuendo a diminuire il consumo di suolo. Di conseguenza la tabella riportata sulla Tavola 6.8 (Pratolungo Inf.) dovrà essere corretta eliminando dalle B7 la superficie di 2.045 mq.
- 6) La variazione di cui al precedente paragrafo 4.1, punto 6) consiste nell'aggiornamento della cartografia di P.R.G.C. inserendo un fabbricato regolarmente autorizzato ovvero compiendo un adempimento dovuto: potrebbe essere considerato un errore materiale in quanto sostanzialmente è un aggiornamento cartografico non eseguito nonostante siano state adottate altre varianti antecedenti a questa.
- 7) Le modifiche del tipo di intervento sugli edifici di cui al precedente paragrafo 4.1, punti 7) e 26) sono state effettuate ritenendo che, per gli edifici indicati, i rispettivi interventi di "Cambiamento di destinazione d'uso con esclusione della destinazione residenziale" e di "Restauro con vincolo specifico su edifici esistenti" siano più confacenti ed appropriati ai due manufatti per le loro caratteristiche e tipologie costruttive.
- 8) La variazione delle previsioni di cui al precedente paragrafo 4.1, punto 8) riguardano la "Zona Speciale ZS7" riducendo le superfici edificabili o a standards (trasformandole in parte in "Aree agricole boscate (E2)" o in "Aree agricole coltivate (E1)" mq 19.498, in parte confermando (rilocalizzandole) un'area residenziale di 1.800 mq e in parte confermando le aree a standards (rilocalizzandole) in ragione di 2.435 mq. La variazione è stata inserita perché in parte le aree sono interne alla fascia di rispetto cimiteriale (inedificabile) ed in parte sono boscate (inedificabili); si confermano, come detto, l'area residenziale di 1.800 mq e le aree a servizi di



425 mq e di 2.010 mq perché ritenute adatte alla funzione che dovranno avere. La variazione effettuata permette di ridurre il consumo di suolo e di rilocalizzare la superficie di 4.235 mq in parte come area residenziale (1.800 mq) ed in parte come area a standards (2.435 mq).

- 9) La variazione di cui al precedente paragrafo 4.1, punto 9) è motivata dal fatto che la porzione di area ricondotta alla destinazione agricola E1, dopo una valutazione approfondita delle esigenze dell'Amministrazione relativamente alla superficie a disposizione, non si ritiene necessaria per l'attuazione dell'area AC prevista dal P.R.G.C. vigente.
- 10) La modifica delle previsioni del P.R.G.C. vigente di cui al precedente paragrafo 4.1, punto 11) individua, dividendo la Zona Speciale ZS6 (Cheirasca) esistente, due comparti (ZS6.1 e ZS6.2). L'Amministrazione Comunale conferma, per le due zone speciali, la superficie complessiva 84.700 mq rispettivamente di 40.050 mq e 44.650 mq e le Sul complessive di 4.775 mq (rispettivamente di 2.258 mq e di 2.517 mq) facendo proprie le suddivisioni fatte dal giudice in sede di "cessione all'asta dell'area" a conclusione di una causa fallimentare. Si è ritenuta dovuta la variazione proposta nel rispetto di quanto già deciso in sede di asta giudiziaria. Le aree a standards sono state confermate nella misura totale in cui erano previste nella Scheda Planivolumetrica Esemplificativa del P.R.G.C. vigente in ragione di 6.610 mq e sono state suddivise proporzionalmente (3.126 mq e 3.484 mq) alla superficie utile lorda realizzabile su due nuovi comparti.
- 11) La variazione di cui al precedente paragrafo 4.1, punto 12) è relativa alla variazione d'uso di un' "Area da area verde privato (E6)" ad "Area residenziale di completamento (B6)" e trova la giustificazione nel fatto che essa è dotata di tutte le opere di urbanizzazione senza che i costi per la sua infrastrutturazione ricadano sulla collettività e che il suo inserimento tra le aree residenziali non si configuri come uso di suolo.
- 12) La variazione di cui al precedente paragrafo 4.1, punto 13) propone il cambio di destinazione di un'area agricola interna alla "Riserva Naturale del Neirone" inserendo un'"Area a campeggio" finalizzata ad accogliere un numero massimo di 10 posti tenda; il campeggio potrà essere utilizzato esclusivamente per la ricezione di tende (non sono ammesse piazzole per camper e roulotte né piazzole con basamenti in pietra o calcestruzzo: le piazzole per tende dovranno essere realizzate con copertura superficiale finita in erba o misto naturale in ghiaia e sabbia) e gli avventori ammessi saranno soltanto quelli che, come mezzi di trasporto, utilizzeranno biciclette e motociclette. Sull'edificio esistente all'interno dell'area, contrassegnato con il simbolo "CDC", è ammesso il cambio di destinazione d'uso e l'ampliamento (anche mediante demolizione e ricostruzione di quanto esistente) da edificio rurale destinato al deposito a punto di accoglienza dei campeggiatori (reception) completo di locali per servizi igienici, di locali per sauna ed idromassaggio, di una zona pranzo e spaccio di generi alimentari per una superficie utile lorda complessiva pari alla superficie coperta



esistente oltre 70 mq di Sul di ampliamento. L'inserimento di questo tipo di area è giustificato, a parere di questa amministrazione, dall'avere un campeggio di tipo "green" utilizzato da amanti della natura in grado di apprezzare e valorizzare la Riserva Naturale istituita recentemente. Si sottolinea che, poiché tutta l'area non subirà trasformazione (perché è esclusa la creazione di piazzole pavimentate per tende e di aree a parcheggio), l'area non sarà considerata tra quelle conteggiate come consumo del suolo.

- 13) La variazione di cui al precedente paragrafo 4.1, punto 14) viene inserita sulla base delle seguenti giustificazioni:

l'area del Resort Villa Sparina è sprovvista di una zona attrezzata con piscina e spazi per colazioni e soggiorni all'aperto ma, a sud della struttura turistico-ricettiva, circondata su tre lati da vigneti, esiste un'area boscata, all'interno della quale vi è un fabbricato ad uso deposito seminterrato che potrà essere recuperato, come locale esistente, al servizio dell'area stessa, perché è già attrezzata per la sosta ed il riposo con posti a sedere e tavoli in pietra e legno; la presente variante prevede, a sud dell'area boscata, a naturale e dovuto completamento di tutta la struttura turistico-ricettiva esistente, una zona che potrà essere attrezzata con nuove costruzioni: piscine (per adulti (150 mq) e bambini (75 mq)) e annessi locali accessori (400 mq) per spogliatoi, servizi, locale deposito di tavoli e sedie, lettini ed ombrelloni e per un locale bar/cucina e somministrazione cibi e bevande. E' prevista anche la realizzazione di un'area pavimentata con piastrelle a basso impatto ambientale di colore mimetico che si confonda con l'ambiente circostante. Dovrà essere acquisita ampia documentazione grafica e fotografica che documenti il numero, la disposizione e le caratteristiche dei tavoli e delle sedute presenti nell'area boscata. Tutto quanto sopra descritto è, oltre che un completamento, una valorizzazione dell'esistente.

- 14) Le variazioni di cui al precedente paragrafo 4.1, punti 15) e 16) prevedono l'inserimento di due aree residenziali di completamento, una per trasformazione di un' "Area agricola coltiva (E1)" e l'altra (in cui insiste un fabbricato di cui si è verificata la regolarità urbanistica) per la trasformazione di un'area già edificata definita "Area a capacità insediativa esaurita (B2)". L'inserimento delle due aree (superficie totale 8.390 mq) si giustifica con le considerazioni di seguito riportate:

entrambe le aree in oggetto si trovano nel nucleo di Monterotondo del Comune di Gavi in posizione leggermente decentrata rispetto all'abitato e sono servite dalla strada vicinale che dalla Provinciale per Serravalle porta al piccolo nucleo delle Cappellette in Comune di Gavi al confine con il Comune di Serravalle Scrivia: la prima ha una superficie di 5.880 mq mentre il lotto già edificato ha una superficie di 2.510 mq su cui insiste un fabbricato residenziale a due/tre piani fuori terra avente superficie coperta di circa 150 mq.



In prosecuzione del lotto in oggetto vi è il piccolo nucleo abitato della Frazione Cappellette costituito principalmente da alcune abitazioni di recente costruzione e da seconde case ristrutturate che fino a pochi decenni fa erano a destinazione agricola; sul lato opposto della strada vicinale di accesso al lotto in oggetto si trovano, in Comune di Serravalle Scrivia, un edificio a destinazione turistico-ricettiva e tre edifici residenziali di recente costruzione confinanti con il già citato nucleo della Frazione Cappellette del Comune di Gavi.

Il terreno oggetto di cambio d'uso che, come detto, è relativamente decentrato rispetto al nucleo abitato di Monterotondo, si trova in prosecuzione di aree occupate da edifici (ville unifamiliari) con giardini/parchi molto ampi. Sulla base del recepimento della variazione della profondità della fascia di rispetto cimiteriale, aumentata in questi ultimi anni da 50 m a 200 m, come già recepito dal Comune di Gavi, si ritiene che i terreni oggetto di trasformazione possano essere considerati in continuità al centro abitato.

Si è cercato di descrivere le considerazioni di cui sopra, nonché tutte quelle che seguono, presentando una planimetria della zona di Monterotondo (allegata all'interno di una busta al termine della presente relazione). Da essa si può vedere che l'unica possibilità di espansione del nucleo di Monterotondo è in direzione di Serravalle Scrivia: infatti essendo il centro del nucleo ubicato sull'asse stradale della provinciale Gavi-Monterotondo-Serravalle Scrivia e della comunale Monterotondo-Novì Ligure si può notare che verso Novì Ligure il nucleo è impossibilitato ad espandersi perché in direzione ovest, più ad ovest di una villa con ampio parco adiacente ad un'area boscata, separata a sua volta dal centro abitato da due frane puntuali, sono presenti, a sud della strada comunale, numerosi vigneti molto estesi.

A nord della suddetta strada si segnalano un'ampia zona occupata da boschi (vedi planimetria citata al punto precedente, in cui sono riportate le colture in atto, i fabbricati esistenti, compresi alcuni di quelli che si trovano in Comune di Serravalle Scrivia, le aree boscate, le aree a parco, le fasce di rispetto cimiteriale, le aree coltivate a vigneto e/o a colture specializzate) e, a nord del vecchio nucleo, una frana quiescente e un'area in classe geologica IIIc all'interno della quale si inibisce anche il recupero dei fabbricati esistenti a causa delle pessime caratteristiche geologiche dei terreni. Sempre nella parte nord, rispetto al vecchio nucleo, la cartografia adeguata PAI segnala la presenza di due frane attive. Anche nella parte a nord-nord/est dell'abitato vengono segnalate una frana attiva e due frane quiescenti molto estese (puntualmente riportate nella tavola allegata) e la presenza di vigneti, di aree boscate e di terreni con cattive, se non pessime, condizioni geologiche che li fanno ricadere in classe IIIa della zonizzazione geologica rendono tutta la zona inadatta all'edificazione.

Inoltre al termine della strada comunale Monterotondo-Novì Ligure questa si collega con la Strada Provinciale Gavi-Serravalle Scrivia ed a sud/ovest della strada, in direzione di Gavi, si trova il Resort di Villa Sparina che si affaccia sulla valle quasi interamente coltivata a vigneti



DOC e DOCG: tale situazione inibisce l'espansione dell'edificabilità in questa direzione così come avviene a sud/est della strada per la presenza di vigneti molto estesi. In direzione nord-nord/ovest verso Serravalle Scrivia in adiacenza alla strada provinciale sono ubicati la Chiesa Parrocchiale, l'area a standard urbanistici ed il Cimitero che con la sua fascia di rispetto inibisce l'edificabilità fin quasi al bivio in cui inizia il territorio del Comune di Serravalle Scrivia. Prima di tale bivio, in Comune di Gavi, esternamente al vincolo cimiteriale, si segnala la presenza di una villa con un parco di circa 8.000 mq al termine del quale si trovano le aree delle quali si propone il cambio di destinazione e che, come detto, si ritengono in continuità con il centro abitato di Monterotondo. A sostegno di tale ipotesi si fa presente che sul lato opposto della stessa strada vicinale su cui si attesta la nostra area, in Comune di Serravalle Scrivia, vi è la struttura di Villa Pallavicini B&B e, in successione, alcuni edifici residenziali di nuova edificazione e, rientrando in territorio di Gavi, ci si ritrova circondati da almeno tre nuclei abitati, in origine agricoli, poco distanti tra loro e ormai recuperati quasi totalmente alla residenza e circondati da boschi, vigneti e aree classificate in classe geologica IIIa che ne impediscono l'ampliamento. Per tutti questi motivi si ritiene di aver ampiamente evidenziato la situazione di continuità dell'area con il nucleo esistente che si è venuta a creare dopo aver inserito la nuova fascia di rispetto cimiteriale.

Per concludere si sottolinea che le aree oggetto di inserimento ricadono in una zona già dotata di urbanizzazioni sufficientemente adeguate ed in particolare, per quanto riguarda la rete fognaria, l'area (art. 17 comma 6 della L.R. 56/77 e s.m.i.) è dotata di "sistemi alternativi esistenti e funzionali conformi alle disposizioni vigenti" che comunque, mediante una convenzione da allegare al titolo autorizzativo da rilasciare dovrà prevedere la verifica dell'esistente sistema di smaltimento dei reflui fognari e, se del caso, il suo adeguamento o miglioramento o sostituzione.

- 15) La variazione di destinazione d'uso di una porzione di area di cui al precedente paragrafo 4.1, punto 17), da "Aree residenziali a PEC (B9)" trasformata in parte (mq 1.720) in "Aree a verde privato (E6)" e in parte (mq 350) in "Aree residenziali di completamento (B6)" trova giustificazione nel fatto che: a) il PEC risulta completamente attuato tranne che per la volumetria residenziale che doveva essere costruita sul terreno che adesso viene trasformata in "Area a verde privato (E6)" e in "Area residenziale di completamento (B6)"; b) che la convenzione del PEC risulta scaduta; c) che tutte le opere di urbanizzazione e tutti gli obblighi, compreso il trasferimento delle opere e delle aree da cedere, previsti in convenzione, sono stati onorati.
- 16) La variazione di destinazione d'uso dell'area di cui al precedente paragrafo 4.1, punto 18) è giustificata dal fatto che la sua attuazione potrà avvenire in naturale prosecuzione e



completamento dell'area B9 di cui al punto precedente sfruttando tutte le opere di urbanizzazione esistenti senza realizzare nuova viabilità e nuove infrastrutture.

- 17) La variazione di destinazione d'uso di cui al precedente paragrafo 4.1, punto 19) è giustificata, insieme alle variazioni dei punti 20) e 21), dalla volontà di completare una zona ormai compromessa.
- 18) Le variazioni di cui al precedente paragrafo 4.1, punti 22), 30) e 33) relative all'evidenziazione di tre edifici esistenti contrassegnando il primo con la sigla "CD" (edifici a "Cambio di destinazione d'uso ammesso ai fini residenziali") e gli altri due con la sigla "CDA" (edifici a "Cambio di destinazione d'uso ammesso ai fini residenziali con ampliamento") sono giustificati dal fatto di soddisfare l'esigenza di rivitalizzare strutture non più utilizzate che nel tempo si deteriorerebbero creando problemi di stabilità che porterebbero al loro collasso.
- 19) Le variazioni di cui al precedente paragrafo 4.1, punto 23) sono relative alla Zona Speciale ZS5 e vengono proposte perché si ritiene che, eliminando la volumetria a destinazione residenziale (oggi consentita), riproponendo quella turistico-ricettiva sull'edificio esistente e creando delle superfici a servizi e ad area a verde privato, probabilmente si faciliterà l'attuazione dell'intervento e soprattutto si dovrebbe prevenire un ulteriore degrado dell'immobile che nel 2015 è stato vincolato come bene culturale ai sensi degli art.li 10 e 13 del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.. Sempre nell'ottica di facilitare l'attuazione dell'intervento si propone come modalità di intervento il "Permesso di Costruire convenzionato" invece del "Piano di Recupero" previsto dal P.R.G.C. vigente.
- 20) Le variazioni di cui al precedente paragrafo 4.1, punti 24), 27) e 31) consistono nel cambio di destinazione di tre aree residenziali, rispettivamente tipo B7, B2 e B7 riclassificandole tutte in aree agricole E1. La motivazione della variazione sta nel fatto che tutte le aree in oggetto sono marginali rispetto al centro abitato ed in parte circondate da aree agricole e vengono ricondotte alla loro originale e naturale destinazione (vedi Tav. 16 - Tav. 18 – Tav. 21 allegate al termine della presente relazione).
- 21) La variazione di destinazione di cui al precedente paragrafo 4.1, punto 25) (vedi Tav. 16) con nuova destinazione a parcheggio è motivata dal fatto che l'area, a seguito della esecuzione della demolizione di un fabbricato pericolante, è pervenuta nella disponibilità del Comune che, vista la carenza di parcheggi nel nucleo di Alice, ha pensato di attribuirle questa destinazione particolarmente adatta per la posizione che occupa.
- 22) La variazione di cui al precedente paragrafo 4.1, punto 28) è giustificata dalla necessità di realizzare un piccolo fabbricato al servizio di abitazioni esistenti.
- 23) La variazione di cui al precedente paragrafo 4.1, punto 29) prevede la variazione di destinazione, da area artigianale ad area commerciale, per agevolare la realizzazione di esercizi di vicinato che, oltre alle destinazioni proprie delle aree commerciali, soprattutto



possano consentire, alle attività artigianali insediate nella zona circostante, di commercializzare non solo la loro produzione ma anche quella di altri fornitori.

- 24) La variazione di cui al precedente paragrafo 4.1, punto 32) prevede la variazione di “Aree a colture specializzate (E12)” ad “Aree agricole coltivate (E1)” ed è stata prevista perché l’espianto del vigneto è già stato eseguito per realizzare il fabbricato di abitazione del proprietario dell’area in possesso di tutti i requisiti previsti dalla legge per costruire in area agricola.
- 25) La variazione di cui al precedente paragrafo 4.1, punto 34) consiste nella presa d’atto dell’esistenza, da decenni, di un impianto di distribuzione di carburante; l’esigenza della variazione è dovuta alla necessità di avere una regolamentazione urbanistica dell’area che necessariamente comporta l’individuazione grafica dell’area su cui insiste l’impianto e l’inserimento, nelle N.T.A., di un articolo che regolamenti gli interventi ammessi nel periodo di validità dell’autorizzazione/concessione in corso e quelli ammessi alla scadenza dell’autorizzazione vigente.
- 26) La variazione di cui al precedente paragrafo 4.1, punto 35) consiste nell’individuazione di un’area già classificata, nel P.R.G.C. vigente, a standards come “Area a verde per lo sport” che l’Amministrazione intende usare, in caso di necessità, per operazioni di soccorso ed in particolare per il decollo e l’atterraggio di mezzi di trasporto dedicati all’elisoccorso.

4.3 VERIFICA DELL’APPLICABILITA’ DELL’ART. 17, COMMA 5 DELLA L.R. 56/77 E S.M.I.

Tutte le variazioni di cui all’art. 4.1 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 P.R.G.C. vigente, con particolare riferimento alle modificazioni introdotte in sede di approvazione;
- b) Non modificano in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale o comunque non generano statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale;
- c) Non riducono la quantità globale delle aree per servizi di cui agli articoli 21 e 22 della L.R. 56/77 e s.m.i. per più di 0,50 metri quadrati per abitante;
- d) Non aumentano la quantità globale delle aree per servizi di cui agli articoli 21 e 22 della L.R. 56/77 e s.m.i. per più di 0,50 metri quadrati per abitante;
- e) Non incrementano la capacità insediativa residenziale prevista all’atto dell’approvazione del P.R.G.C. vigente, pari a 7.434 abitanti



- f) Non incrementano le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal P.R.G.C. vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive in misura superiore al 6%;
- 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.

Sulla base delle considerazioni precedenti, si può affermare che:

Le modifiche di cui al paragrafo 4.1, punti 6 – 7 – 11 – 22 – 23 commi a, b, c, d, e (seconda parte), i, l, m – 26 – 30 – 32 – 33 sono configurabili come varianti parziali art. 17 comma 5, in quanto non modificano l'impianto strutturale del P.R.G.C..

Le modifiche di cui al paragrafo 4.1, punti 1 – 2 – 3 – 5 – 8 commi a, b, c, d, e– 12 – 15 – 16 – 17 commi b, c – 18 – 19 – 20 – 21 – 23 commi e (prima parte), f, g, h – 24 – 25 – 27 – 28 – 31 sono varianti parziali art. 17 comma 5, in quanto non modificano l'impianto strutturale del P.R.G.C. e da queste variazioni si ha una riduzione di superfici residenziali e di cubatura realizzabili come risulta da quanto segue:

- Punto 1: da “Aree a verde per il gioco sottoposte a convenzionamento (C)” (c3) (820 mq) ad “Aree a capacità insediativa esaurita (B2)”.
- Punto 2: da “Aree residenziali di completamento (B6)” (882 mq) ad “Aree a verde privato (E6)”.
- Punto 3: variazione di destinazione di una porzione di area (990 mq) da “Aree agricole coltivate (E1)” ad “Aree residenziali di nuovo impianto (B7)”.
- Punto 5: da “Aree residenziali di nuovo impianto (B7)” (2.045 mq) ad “Aree agricole coltivate (E1)”.
- Punto 8 comma a (parte): da aree residenziali interne alla “Zona Speciale ZS7” (10.898+2.950=13.848 mq) ad “Aree agricole coltivate (E1)”;
- Punto 8 comma b: da aree residenziali interne alla “Zona Speciale ZS7” (5.650 mq) ad “Aree agricole a colture legnose (E2)”
- Punto 8 comma c: da aree residenziali “Zona Speciale ZS7” (1.800 mq) ad “Aree residenziali di nuovo impianto (B7)”;
- Punto 8 comma d: da aree a standards interne alla “Zona Speciale ZS7” (425 mq) ad “Aree di interesse comune”;
- Punto 8 comma e: da aree a standards interne alla “Zona Speciale ZS7” (2.010 mq) ad “Aree di interesse comune”;
- Punto 12: da “Aree a verde privato (E6)” (1.280 mq) ad “Aree residenziali di completamento (B6)”.



- Punto 15: da “Aree agricole coltivate (E1)” (5.880 mq) ad “Aree residenziali di completamento (B6)”.
- Punto 16: da “Aree a capacità insediativa esaurita (B2)” (2.510 mq) ad “Aree residenziali di completamento (B6)”.
- Punto 17 comma b: da “Aree residenziali a P.E.C. (B9)” (1.720 mq) ad “Aree a verde privato (E6)”.
- Punto 17 comma c: da Aree residenziali a P.E.C. (B9)” (350 mq) ad “Aree residenziali di completamento (B6)”.
- Punto 18: da “Aree agricole coltivate (E1)” (1.710 mq) ad “Aree residenziali di completamento (B6)”.
- Punto 19: da “Aree agricole intercluse (E11)” (1.900 mq) ad “Aree residenziali di nuovo impianto (B7)”.
- Punto 20: da “Aree agricole intercluse (E11)” (1.200 mq) ad “Aree a capacità insediativa esaurita (B2)”.
- Punto 21: da “Aree agricole coltivate (E1)” (640 mq) ad “Aree a capacità insediativa esaurita (B2)”.
- Punto 23 comma e (prima parte): in parte da “Aree residenziali definite “campo di copribilità (involuppo superfici coperte di progetto)”” interne alla ZS5 (1.085 mq) e (seconda parte) in parte da “Aree agricole coltivate (E1)” (655 mq) ad “Aree di salvaguardia per la realizzazione di nuove strutture viarie”.
- Punto 23 comma f: da “Aree residenziali definite “campo di copribilità (involuppo superfici coperte di progetto)”” interne alla ZS5 (1.040 mq) ad “Aree agricole coltivate (E1)”.
- Punto 23 comma g: da “Aree residenziali definite “campo di copribilità (involuppo superfici coperte di progetto)”” interne alla ZS5 (4.100 mq) ad “Aree a parcheggio”.
- Punto 23 comma h: da “Aree residenziali definite “campo di copribilità (involuppo superfici coperte di progetto)”” interne alla ZS5 (2.280 mq) ad “Aree a verde privato (E6)”.
- Punto 24: da “Aree residenziali di nuovo impianto (B7) (875 mq) ad “Aree agricole coltivate (E1)”.
- Punto 25: da “Aree a capacità insediativa esaurita (B2)” (370 mq) ad “Aree a parcheggio”.
- Punto 27: da “Aree a capacità insediativa esaurita (B2)” (1.100 mq) ad “Aree agricole coltivate (E1)”.
- Punto 28: da “Aree agricole coltivate (E1)” (480 mq) ad “Aree residenziali di nuovo impianto (B7)”.
- Punto 31: da “Aree residenziali di nuovo impianto (B7)” (1.010 mq) “Aree agricole coltivate (E1)”.



Quanto indicato sopra viene riassunto nel prospetto elencato di seguito dove sono riportate le superfici delle aree residenziali convertite in altro tipo di area (tra cui anche quelle residenziali a capacità insediativa esaurita che sono prive di una capacità insediativa) e quelle di altri tipi di aree trasformate in aree residenziali. Nello stesso prospetto si riportano le volumetrie realizzabili (o non più realizzabili) sulle corrispondenti aree. Da quanto riportato dalla tabella seguente si dimostra che le superfici delle aree residenziali stralciate (36.005 mq) sono di gran lunga superiori rispetto a quelle delle aree residenziali inserite (19.560 mq) quindi si ha una diminuzione delle volumetrie totali realizzabili che portano ad una relativa diminuzione degli abitanti insediabili (per il calcolo della C.I.R.).

n° variaz.	Tipo di area residenziale	Area residenziale inserita	Area residenziale stralciata	Sul realizzabile	Volume realizzabile	Sul stralciata	Volume stralciato
		mq	mq	mq	mc	mq	mc
1	B2	820		-	-		
2	B6		882			238	714
3	B7	990		267	801		
5	B7		2.045			552	1.656
8a	ZS7		13.848			2.035	6.105
8b	ZS7		5.650			813	2.439
8c	B7(ex ZS7)	1.800		486	1.458		
12	B6	1.280		346	1.038		
15	B6	5.880		1.587	4.761		
16	B6	2.510		678	2.034		
17b	B9		1.720			464	1.392
17c	B6	350		94,5	283		
18	B6	1.710		462	1.386		
19	B7	1.900		513	1.539		
20	B2	1.200		-	-		
21	B2	640		-	-		
23e (1 ^a p)	ZS5 (sup.res.)		1.085			260	780
23f	ZS5 (sup.res.)		1.040			250	750
23g	ZS5 (sup.res.)		4.100			984	2.952



23h	ZS5 (sup.res.)		2.280			547	1.641
24	B7		875			236	708
25	B2		370			-	-
27	B2		1.100			-	-
28	B7	480		130	390		
31	B7		1.010			273	819
TOTALE		19.560	36.005	4.563,5	13.690	6.652	19.956

Come si vede dalla tabella a fronte di un inserimento di nuove aree residenziali di 19.560 mq con una capacità edificatoria di 13.690 mc (152 ab.) si ha una diminuzione di superficie residenziale di 36.005 mq con una corrispondente riduzione di capacità edificatoria di 19.956 mc (221 ab.). Dalla differenza tra la superficie stralciata e quella inserita si ottiene una variazione di -16.445 mq di aree residenziali che corrispondono a -6.266 mc di volumetria realizzabile con una conseguente riduzione della capacità insediativa residenziale di -69 ab.

Le modifiche di cui al precedente paragrafo 4.1, punti 1 – 4 – 8 commi d, e – 9 – 10 – 25 relative alla variazione delle aree a standards residenziale sono una variante parziale art. 17 comma 5 L.R. 56/77 e s.m.i. in quanto non variano la quantità globale delle aree per i servizi per più o meno di 0,50 mq per abitante nel rispetto dei valori minimi stabiliti dalla L.R. 56/77 e s.m.i.. La variazione delle aree a standard data dalla presente Variante parziale si riassume di seguito:

- Aree per l'istruzione: -
- Aree di interesse comune (AC): -1.070 mq (punto 9 – stralciato) +425 mq (8d rilocalizzate come aree AC) +2.010 mq (8e rilocalizzate come aree AC)= +1.365 mq
- Aree verdi per il gioco e lo sport: -820 mq (punto 1 – stralciato) -560 mq (punto 10 - stralciato) = -1.380 mq
- Aree a parcheggio: -110 mq (punto 4 - stralciato) +370 mq (punto 25 – inserito) = +260 mq

Si ricorda che sono state rilocalizzate (punto 11) 6.610 mq (suddivise in 2.574 mq e 4.036 mq) all'interno delle ZS6.1 e ZS6.2.

Infine si ricorda che con la variazione di cui al paragrafo 4.1 punto 35) si è individuata un'area dedicata alle operazioni di elisoccorso e che la stessa non viene computata espressamente tra le aree a standards perché risulta già conteggiata tra le aree "a verde per lo sport".



Sommando e sottraendo le quantità precedentemente indicate alla dotazione delle aree a standard prevista dalla Variante strutturale Anno 2008, corretta con le Varianti parziali nn. 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7 come riportate al precedente paragrafo 2.0, si ottiene uno standard residenziale così ripartito:

- Aree per l'istruzione: 5.892 mq
- Aree di interesse comune: 75.362 mq
- Aree verdi per il gioco e lo sport: 177.259 mq
- Aree a parcheggio: 33.220 mq

per un totale di 291.733 mq a cui si aggiungono 19.750 mq derivanti dai piani attuativi: lo standard complessivo per le aree residenziali è di 311.483 mq; assumendo come CIR quella prevista dalla Variante strutturale Anno 2008, ovvero 7.434 abitanti, si ottiene uno standard unitario per abitante di 41,90 mq/ab.

Riassumendo ai fini della verifica:

- Capacità insediativa residenziale (da Variante strutturale Anno 2008): 7.434 abitanti
- Rapporto standard/abitanti ottenuto a seguito delle modifiche introdotte con la Variante parziale n. 8: 311.483 mq/7.434 ab = 41,90 mq/ab
- Rapporto standard/abitanti stabilito dalla Variante strutturale Anno 2008: 42,34 mq/ab
- Differenza tra il rapporto standard/abitanti stabilito dalla Variante strutturale Anno 2008 e quello derivante dalle modifiche introdotte con le Varianti parziali nn. 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7 (si ricorda che le varianti 6 e 7 non hanno modificato le aree a standards):

$$(42,34 - 41,90) \text{ mq/ab} = \mathbf{0,44 \text{ mq/ab} < 0,50 \text{ mq/ab} \rightarrow \text{VERIFICATO}}$$

Le modifiche di cui al paragrafo 4.1, punti 13 – 14 – 29 – 34 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 Gavi un comune con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti) in quanto le variazioni introdotte dalla presente Variante parziale sono un incremento delle suddette superfici, come si dimostrerà di seguito. Le variazioni sono relative a:

- Punto 13: "Aree agricole coltivate (E1)" interne alla perimetrazione della Riserva Naturale del Neirone trasformata in "Aree a campeggio interne alla Riserva Naturale del Neirone" (4.140 mq); tali aree vengono inserite, tra le aree commerciali, perché all'interno delle modeste strutture che potranno essere realizzate nel fabbricato esistente ci saranno destinazioni proprie degli esercizi commerciali (reception, spaccio di prodotti alimentari, bar);



- Punto 14: “Aree a colture specializzate (E12)” trasformata in “Aree ZS3P finalizzate alla realizzazione di manufatti destinati al relax (piscine, aree per la sosta, ecc.) di pertinenza della Zona Speciale ZS3 con valorizzazione dell’adiacente area boscata esistente” (3.200 mq);
- Punto 29: “Aree di nuovo impianto artigianali/industriali (D2)” trasformata in “Aree commerciali (D5)” (1.400 mq);
- Punto 34: presa d’atto dell’esistenza di un “Impianto di distribuzione di carburante” (identificato con la sigla IDC) (670 mq).

Alle variazioni di cui ai punti 13, 14, 29 e 34 si attribuisce una destinazione commerciale, anche se impropria, ai fini della verifica del rispetto di quanto disposto dall’art. 21, comma 1, punto 3, della L.R. 56/77 e s.m.i.; in particolare la variazione 29) comporta un aumento di superficie commerciale però non viene evidenziata la corrispondente diminuzione di area artigianale che nel prospetto sottoriportato indicheremo come variazione 29bis).

Quanto indicato sopra viene riassunto nel prospetto elencato di seguito, con indicazione del tipo di area e della superficie inserita o stralciata:

N. della variazione	Area inserita [mq]	Tipo di area Industriale – produttiva – commerciale ecc	Superficie realizzabile [mq]	Area stralciata [mq]	Tipo di area Industriale – produttiva – commerciale ecc	Superficie non più realizzabile [mq]
13	4.140	commerciale campeggio	esistente + ampliamento 112	---		
14	3.200	turistico-ricettiva	400(*)			
29	1.400	commerciale D5	560			
29bis				1.400	artigianale D2	440
34	670	commerciale imp.distr.carb.	80			
TOTALE	9.410		1.152	1.400		440

Come desumibile dalla tabella precedente, si ha un incremento della superficie realizzabile (712 mq) e, a seguito delle modifiche introdotte dalla presente Variante parziale, si ottiene un incremento di superficie produttiva (artigianale/industriale, commerciale e turistico-ricettiva) di 12.750 mq (mq 9.410-1.400+3.200+1.540).



Richiamata la tabella di pag. 60 della Relazione tecnico-descrittiva della Variante parziale V5 (ripresa dalla presente variante alle pagg. 14 e 15 (ricordando che le varianti V6 e V7 non hanno apportato modifiche) si assumono per le superfici totali delle aree industriali, commerciali e turistico-ricettive (21.300 mq) le seguenti superfici: $mq\ 168.550 + 55.434 + 21.300 + 19.800 \times 0,5 = 4mq\ 255.184$ che permettono di calcolare la percentuale di incremento della superficie totale inserita pari al 5% ($12.750:255.184 \times 100$) con riferimento alle superfici realizzabili si ottiene un incremento percentuale del 3,74% ottenuto da $(1.152-440+400^{**}+2.376^{**}) \times 100 / (59.398+29.474+4.376^{***}) = 3.488 \times 100 / 93.248$ ovvero l'aumento delle superfici produttive (artigianale + industriale + commerciale + turistico-ricettive) è contenuto nel 6% di quella esistente nel P.R.G.C. vigente (art. 17, comma 5 della L.R. 56/77 e s.m.i.).

(*) Sul turistico-ricettiva prevista all'interno della ZS3P

(**) Sul turistico-ricettiva prevista come trasformazione di Sul residenziale interna alla ZS5

(***) Sul a destinazione turistico-ricettiva interne alla ZS3 (2.000 mq) e alla ZS5 (2.376 mq)

Per quanto illustrato sopra è dimostrato che le modifiche di cui ai punti precedentemente elencati sono configurabili come varianti parziali ai sensi dell'art. 17 comma 5 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Si precisa, inoltre, che le variazioni di cui al paragrafo 4.1 punti 6 (aggiornamento catastale), 7 e 26 (cambio di intervento edilizio su edifici del centro storico), 22, 30 e 33 (individuano un nuovo intervento di CD o CDA su tre edifici esistenti) sono relative a interventi puntuali su edifici esistenti.

A conclusione delle considerazioni sulle aree residenziali si riporta il prospetto con la stima per il calcolo della capacità insediativa residenziale modificato a seguito della presente Variante parziale.

- Abitanti residenti (al 31-12-2009):	4.703
- Abitanti temporanei/turisti (da non considerare):	3.916
- Abitanti insediabili:	2.731

Per un totale di abitanti:	11.350
Per una C.I.R. di abitanti:	7.434

Per una C.I.R. di abitanti (11.350-3916): 7.434

Considerando le varianti parziali approvate negli anni successivi:

- per effetto della Variante parziale "2008-V1", diminuzione delle seguenti unità:	- 3
- per effetto della Variante parziale "2008-V2", diminuzione delle seguenti unità:	- 16
- per effetto della Variante parziale "2008-V3"	-
- per effetto della Variante parziale "2008-V4", incremento delle seguenti unità:	+ 15
- per effetto della Variante parziale "2008-V5", diminuzione delle seguenti unità:	- 59
- per effetto della Variante parziale "2008-V6"	-
- per effetto della Variante parziale "2008-V7"	-
- per effetto della Variante parziale "2008-V8"	- 69

Per una C.I.R. di abitanti: 7.302



A seguito delle variazioni introdotte con la presente Variante parziale, si evidenzia una riduzione di volumetria edificabile residenziale di 6.266 mc (come desumibile da pag. 40) corrispondenti a 69 abitanti in meno. Pertanto, la capacità insediativa residenziale diventa di 7.302 unità. Tuttavia, ai fini del calcolo dello standard residenziale si utilizza la C.I.R. della Variante strutturale Anno 2008, corrispondente a 7.434 abitanti.

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

4.4 VERIFICA DEL CONSUMO DI SUOLO

A conclusione di tutte le verifiche fatte all'articolo precedente e avendo dimostrato che la presente variante al P.R.G.C. è una variante parziale ai sensi dei commi 5 e 6 dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i. si procede al calcolo del consumo di suolo ricordando che le variazioni sono 35 (vedi art. 4.1).

In primo luogo si elencheranno, accorrandole, tutte le variazioni che a seguito delle modifiche avranno una destinazione agricola a verde privato; esse sono le seguenti:

- variazione 2 da "Aree residenziali di completamento (B6)" ad "Aree a verde privato (E6)" mq 882 – non ricade tra le aree che il Geoportale individua tra le aree CSU (Consumo Suolo Urbanizzato); tuttavia poiché la destinazione finale è a "verde privato" si ritiene che non sia da considerare come consumo di suolo;
- variazione 5 da "Aree residenziali di nuovo impianto (B7)" ad "Aree agricole coltivate (E1)" mq 2.045 – esterna al perimetro delle CSU – ma non è da considerare come consumo di suolo in quanto l'area è stata trasformata in area agricola;
- variazione 8 da "Zona Speciale ZS7" (superficie complessiva mq 23.733) è stata trasformata in parte in aree agricole E1 ed E2 in ragione di 19.498 mq ed in parte rilocalizzata, sempre all'interno del vecchio perimetro della ZS7, in parte con la destinazione residenziale (mq 1.800) ed in parte, con la destinazione di aree di interesse comune, in due aree rispettivamente di superficie di mq 425 e mq 2.010. Le aree ricondotte alla destinazione agricola (mq 19.498) non possono essere considerate consumo di suolo così come non possono essere considerate come tali le aree a standards (mq 2.010 e mq 425) ricollocate all'interno del vecchio perimetro della ZS7 e le aree residenziali (mq 1.800) perché per tutte si tratta di una rilocalizzazione;
- variazione 9 da "Aree e attrezzature di interesse comune (AC)" (mq 1.070) ad "Aree agricole coltivate (E1)" non può essere considerato consumo di suolo per le motivazioni espresse per la variazione 5;



- variazione 17b parte contrassegnata con b) da non considerare consumo di suolo perché interna ad un PEC attuato e perché trasformata in “Area a verde privato (E6)” per le motivazioni espresse per la variazione 2;
- variazione 24 trasformazione di un’area (mq 875) da “Aree residenziali di nuovo impianto (B7)” ad “Aree agricole coltivate (E1)” – non può essere considerato uso di suolo perché ha nuovamente assunto la destinazione agricola per le motivazioni espresse per la variazione 5;
- variazione 27 si tratta di un vecchio fabbricato ritornato da “Aree a capacità insediativa esaurita (B2)” (mq 1.100) ad area agricola perché il proprietario ha il titolo di imprenditore agricolo – non si crede che sia da considerare consumo di suolo sia perché la nuova destinazione è quella agricola sia perché la destinazione precedente da anni era diversa dalla destinazione agricola per le motivazioni espresse per la variazione 5;
- variazione 31 da “Aree residenziali di nuovo impianto (B7)” (mq 1.010) ad “Aree agricole coltivate (E1)” – non si ritiene che sia consumo di suolo per le motivazioni espresse per la variazione 5;
- variazione 32 da “Aree agricole a colture specializzate (E12)” ad “Aree agricole coltivate (E1)” perché il proprietario dell’area, in possesso del titolo riconosciuto dalla legge, ha costruito un fabbricato per la sua abitazione procedendo alla estirpazione del vigneto. Non si ritiene che si possa configurare come uso di suolo;

Di seguito si elencano le variazioni che sono poco significative o che si pensa non abbiano le caratteristiche per configurarsi come consumo di suolo:

- variazioni 4 e 10 si tratta di due porzioni di aree a parcheggio (mq 55+55) stralciate perché le cartografie di piano non rappresentavano che queste aree erano interne al muro perimetrale del Cimitero di Pratolungo Inf. così come nelle stesse condizioni era un’area già “a verde per il gioco” (mq 560) sita nel Cimitero di Gavi – non si ritiene possano essere considerate consumo di suolo perché tutte da decenni sono interne alle aree cimiteriali ed al perimetro CSU rappresentato sulle tavole del Geoportale regionale;
- variazione 6 si tratta esclusivamente di un aggiornamento cartografico relativo ad un fabbricato esistente da anni che ricade in zona agricola – non si ritiene consumo di suolo;
- variazione 13 variazione di un’area da “Aree agricole coltivate (E1)” (mq 4.140) ad “Aree a campeggio interne alla Riserva Naturale del Neirone”; non si ritiene che tale variazione debba essere considerata consumo di suolo perché le norme attuative dell’area impongono che il campeggio sia limitato a ricevere soltanto dieci “posti tenda” che dovranno essere collocati non su piazzole pavimentate ma su una superficie naturale in terra/erba o sabbia ovvero sarà un campeggio “green”; ad esso potranno accedere soltanto utenti che accederanno a piedi, in bicicletta ed in motocicletta e all’interno di essi non saranno realizzate superfici pavimentate ovvero non saranno realizzate trasformazioni importanti dello stato dei luoghi. Nel suo interno



esiste un fabbricato di cui è previsto il recupero mediante un intervento di cambio di destinazione e ampliamento CDA di cui si dice alla variazione 13) elencata insieme alla 22), 30) e 33);

- variazione 17c si tratta di un'area (mq 350) trasformata da "Aree residenziali a PEC (B9)" in "Aree residenziali di completamento (B6)" quindi anche prima della variazione ricadeva già su un'area non agricola: non si ritiene che sia da considerare consumo di suolo;
- variazioni 22, 13, 30, 33 variazione del tipo di intervento ammettendo il CD con ampliamento di quattro edifici già ricadenti in area agricola: non si ritiene che siano da considerare consumo di suolo;
- variazioni 7 e 26 si tratta della variazione del tipo di intervento consentito su due edifici del centro storico di Gavi interni alla zona definita CSU – non sono da considerarsi consumo di suolo;
- variazione 11 si tratta della modifica dell'area ZS6 che viene divisa in due comparti che insieme confermano esattamente sia la superficie totale sia le superfici utili lorde realizzabili che avevano in precedenza; per tutti questi motivi e perché da decenni l'area non ha più la destinazione agricola si ritiene che non sia da considerarsi come consumo di suolo;
- variazione 1 si tratta di un'area (mq 820) che il P.R.G.C. vigente destina ad "Aree a verde per il gioco sottoposte a convenzionamento (C)" (c3) e che la variante trasforma in "Aree a capacità insediativa esaurita (B2)"; non si ritiene che essa possa essere considerata consumo di suolo sia perché in precedenza non era in area agricola sia perché dalle carte riportate sul Geoportale risulta tra quelle classificate come CSU;
- variazione 3 da "Aree agricole coltivate (E1)" ad "Aree residenziali di nuovo impianto (B7)" mq 990: si tratta della rilocalizzazione della variazione n. 2 e come tale non è da considerare come consumo di suolo se non in ragione di mq 108;
- variazione 12 si tratta di un'area (mq 1.280) trasformata da "Aree a verde privato (E6)" ad "Aree residenziali di completamento (B6)" che il Geoportale della Regione individua tra le aree CSU – per questo motivo si ritiene che non rientri nel consumo di suolo;
- variazione 16 è relativa ad un'area (mq 2.510) da "Aree a capacità insediativa esaurita (B2)" in "Aree residenziali di completamento (B6)" che, come la precedente variazione 12) il Geoportale della Regione individua tra le aree CSU: per questo motivo si ritiene che non rientri nel consumo di suolo;
- variazione 34 è relativa ad un'area (mq 670) che in precedenza il P.R.G.C. vigente (probabilmente per errore) non classificava, nonostante da decenni su di esso fosse insediato in modo del tutto regolare, un impianto di distribuzione di carburante; oggi si prende atto della sua destinazione e la si regola. Poiché come le due precedenti variazioni ricade tra le aree CSU del Geoportale: non si ritiene che rientri nel consumo di suolo;



- variazione 23 è relativa alla modifica della Zona Speciale 5 (ZS5) aumentando leggermente la superficie totale della zona (da mq 19.800 a mq 21.340) per ricomprendere nel suo interno un'area, che comunque rimane agricola, vincolata dal Ministero dei Beni Culturali come "area di tutela diretta" insieme all'edificio principale vincolato ai sensi degli art.li 10 e 13 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.) e cambiando per tutta la ZS5 la destinazione ammessa (da turistico-ricettiva a residenziale – 50% ciascuna – a solo turistico-ricettiva limitata alla sola cubatura esistente); la restante parte, già individuata dal P.R.G.C. vigente come "Aree residenziali definite "campo di copribilità (inviluppo superfici coperte di progetto)" ed aree agricole pertinenziali, viene classificata, sempre internamente al perimetro dell'area ZS5, come area a verde privato E6 o a parcheggio o aree agricole coltivate o aree per la viabilità; per quanto esposto in precedenza e poiché nel P.R.G.C. vigente, tranne una modesta superficie introdotta che conserva la destinazione agricola, era classificata come area residenziale a servizi (come anche dopo l'adozione della presente variante) ZS5, si ritiene che la sua superficie non debba essere considerata consumo di suolo;
- variazione 18 trasformazione di un'area (mq 1.710) da "Aree agricole coltivate (E1)" in "Aree residenziali di completamento (B6)"; si ritiene che tale superficie non debba essere considerata come consumo di suolo perché si tratta della rilocalizzazione di un'area già residenziale di tipo B9 di cui si è riferito alla precedente "variazione 17b" dicendo che la stessa è stata trasformata in "Area a verde privato (E6)";
- variazione 20 area (mq 1.200) trasformata da "Aree agricole intercluse (E11)" in "Aree a capacità insediativa esaurita (B2)" perché area di pertinenza dell'edificio esistente; poiché inserita tra le aree CSU delle tavole riportate sul Geoportale si ritiene che non debba essere vista come consumo di suolo;
- variazione 25 area (mq 370) trasformata da "Aree a capacità insediativa esaurita (B2)" in "Aree a parcheggio"; non è da considerare consumo di suolo perché è inserita tra le aree CSU delle tavole riportate sul Geoportale della Regione Piemonte;
- variazione 29 area già inserita da decenni nel vigente P.R.G.C. tra le "Aree di nuovo impianto artigianali/industriali (D2)" in parte (mq 1.449) confermata ed in parte (mq 1.400) viene trasformata in "Area commerciale (D5)"; poiché già nel P.R.G.C. vigente non era agricola si ritiene che essa non sia da considerare consumo di suolo.

Infine si elencano le variazioni che si ritengono da conteggiare come consumo di suolo:

- variazione 14 trasformazione di un'area agricola (mq 3.200) da "Aree a colture specializzate (E12)" ad "Aree ZS3P finalizzata alla realizzazione di manufatti destinati al relax (piscine, area per la sosta, ecc.) di pertinenza della Zona Speciale 3 (ZS3): è permessa la valorizzazione dell'adiacente area boscata esistente". La destinazione dell'area è turistico-ricettiva. Quindi è consumo di suolo;



- variazione 15 si tratta della trasformazione di un'area (mq 5.880) da "Aree agricole coltivate (E1)" in "Aree residenziali di completamento (B6)"; si ritiene che sia consumo di suolo;
- variazione 19 si tratta di un'area (mq 1.900) trasformata da "Aree agricole intercluse (E11)" ad "Aree residenziali di nuovo impianto (B7)": si ritiene che sia consumo di suolo;
- variazione 21 si tratta di un'area (mq 640) trasformata da "Aree agricole coltivate (E1)" in "Aree a capacità insediativa esaurita (B2)"; si ritiene che sia consumo di suolo;
- variazione 28 si tratta di un'area (mq 480) trasformata da "Aree agricole coltivate (E1)" in "Aree residenziali di nuovo impianto (B7)"; si ritiene che sia consumo di suolo.

Riprendendo quanto riportato in precedenza si conclude che le variazioni da considerare come "consumo di suolo" siano le seguenti:

variazione 3 mq 108 (per differenza tra la superficie delle aree rilocalizzate e quella dell'area riportata nel P.R.G.C. vigente)

variazione 14 mq 3.200

variazione 15 mq 5.880

variazione 19 mq 1.900

variazione 21 mq 640

variazione 28 mq 480

Totale mq 12.208

A queste aree si aggiunge l'area inserita nella variante parziale V5 nel nucleo di Rovereto Sup. che era da considerare come consumo di suolo e ha una superficie di 735 mq. Il totale di consumo di suolo nel quinquennio (2022÷2026) risulta di $\text{mq } 12.208 + 735 = \text{mq } 12.943$ di molto inferiore al 3% applicata sulla CSU di 228 ha riportata sul portale regionale per il Comune di Gavi

3% di 2.280.000 mq risulta essere 68.400 mq > di 12.943 mq

Si fa altresì notare che le aree ricondotte alla destinazione agricola sono (vedi elenco dell'art. 4.1)

variazione 5 mq 2.045

variazione 8a mq 13.438

variazione 8b mq 5.650

Per quanto sopra si ottiene un totale di mq 21.133 che come si vede superano le superfici che sono state considerate consumo di suolo.



5. CONCLUSIONI E MODIFICA DEI DATI RIPORTATI NELLA VARIANTE STRUTTURALE AL P.R.G.C. ANNO 2008

A seguito delle variazioni apportate con la variante parziale n. 8 al P.R.G.C. adottata ai sensi dell'art. 17, comma 5 della L.R. 56/77 e s.m.i. i dati riportati nella Variante strutturale al P.R.G.C. Anno 2008, modificati con le varianti parziali nn. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8, subiscono alcune modifiche. Di seguito vengono riportate le tabelle di cui al capitolo 2.0 con le modifiche introdotte con la presente Variante parziale.

a) Aree per l'istruzione

	Previsti in variante strutturale anno 2008	Previsti a seguito delle varianti parziali nn. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8
INDIVIDUATE	6.340 mq	5.892 mq

b) Aree di interesse comune

	Previsti in variante strutturale anno 2008	Previsti a seguito delle varianti parziali nn. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8
INDIVIDUATE	76.825 mq	75.362 mq

c) Aree verdi per il gioco e lo sport

	Previsti in variante strutturale anno 2008	Previsti a seguito delle varianti parziali nn. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8
INDIVIDUATE	181.449 mq	177.259 mq

d) Aree a parcheggio

	Previsti in variante strutturale anno 2008	Previsti a seguito delle varianti parziali nn. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8
INDIVIDUATE	30.380 mq	33.220 mq
TOTALE PARZIALE	294.994 mq	291.733 mq

a cui si aggiungono le aree derivanti dai piani attuativi	19.750 mq	19.750 mq
---	-----------	-----------

TOTALE	314.744 mq	311.483 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 risulta essere:

- Aree per l'istruzione:	7.434 ab x 5,00 mq/ab =	37.170 mq
- Aree di interesse comune:	7.434 ab x 5,00 mq/ab =	37.170 mq
- Aree verdi per il gioco e lo sport:	7.434 ab x 12,50 mq/ab =	92.925 mq
- Aree a parcheggio:	7.434 ab x 2,50 mq/ab =	18.585 mq

		185.850 mq

A fronte della domanda di cui sopra, sono state previste aree per standards in ragione di 291.733 mq, a cui si aggiungono 19.750 mq derivanti dai piani attuativi, come indicato dalle tabelle seguenti:

AREE A STANDARD individuate nelle Tavole di P.R.G.C.
(Corrette tenendo conto delle varianti parziali nn. 1-2-3-4-5-6-7-8)

TABELLA N. 2a – AREE PER L'ISTRUZIONE (Ai)

UBICAZIONE AREE	SUPERFICI PARZIALI mq.	SUPERFICI TOTALI mq.
GAVI	1.249+534+3.545+564	5.892
ALICE	0 (*)	0
ZERBETTA	---	---
MONTEROTONDO-RONCHETTI	---	---
VALLE	---	---
ROVERETO SUPERIORE	---	---
ROVERETO INFERIORE	---	---
PRATOLUNGO SUPERIORE	---	---
PRATOLUNGO INFERIORE	---	---
MADONNA DELLA GUARDIA	---	---
CHEIRASCA	---	---
LOMELLINA	---	---



VALLEGGE	---	---
SORRIPA	---	---
VALROSSARA	---	---
BOGHEA ZERBI CADAMEO	---	---
ZAMBLEA BUSAROGNA	---	---
TOTALE: 5.892 mq		

(*) Area stralciata con la variante parziale n. 1

TABELLA N. 2b – AREE DI INTERESSE COMUNE

UBICAZIONE AREE	ATTREZZATURE COMUNI (Aac) - SUPERFICI PARZIALI mq.	ASSISTENZA (Aas) - SUPERFICI PARZIALI mq.	INSEDIAMENTI RELIGIOSI (AR) - SUPERFICI PARZIALI mq.	SUPERFICI TOTALI mq.
GAVI	837+182+107+346+ 1.586+490+317+ 10.838+(5.580- 1.070¹)+2.861+ 920+920(*)+575(*)+ 2.010¹+425¹	---	---	26.924
ALICE	1.125	---	---	1.125
ZERBETTA	---	---	---	---
MONTEROTONDO- RONCHETTI	155+1.007	---	---	1.162
VALLE	2.619	---	---	2.619
ROVERETO SUPERIORE	---	---	---	---
ROVERETO INFERIORE	1.536	---	---	1.536
PRATOLUNGO SUPERIORE	443	---	---	443
PRATOLUNGO INFERIORE	218+1.629+871	---	---	2.718
MADONNA DELLA GUARDIA	4.684	---	---	4.684
CHEIRASCA	---	---	6.293	6.293
LOMELLINA	---	---	---	---



VALLEGGE	---	---	---	---
SORRIPA	---	---	---	---
VALROSSARA	---	---	---	---
BOGHEA ZERBI CADAMEO	---	27.858	---	27.858
ZAMBLEA BUSAROGNA	---	---	---	---
TOTALE	41.211	27.858	6.293	75.362 mq

(*) superfici aggiunte con la variante parziale n. 5

(¹) **superficie aggiunte o sottratte con la variante parziale n. 8**

TABELLA N. 2c – AREE VERDI PER IL GIOCO E LO SPORT

UBICAZIONE AREE	VERDE PER LO SPORT (As) - SUPERFICI PARZIALI mq.	VERDE PER IL GIOCO (Ag) - SUPERFICI PARZIALI mq.	VERDE CONVENZIONATO (Ac) - SUPERFICI PARZIALI mq.	SUPERFICI TOTALI mq.
GAVI	8.221+(47.965- 960(*))+ 18.156+(10.451- 920(*))-1800(*) = 81.113	428+649+1.932+ (5.371- 560¹)+ 1.916+ 1.386+20.277+ 16.301+2.035 = 49.735¹	0¹	130.848
ALICE	5.575	1.007	---	6.582
ZERBETTA	---	---	---	---
MONTEROTONDO- RONCHETTI	---	8.089	---	8.089
VALLE	11.433	3.210	---	14.643
ROVERETO SUPERIORE	---	1.163+1.133+ 5.495	---	7.791
ROVERETO INFERIORE	---	---	---	---
PRATOLUNGO SUPERIORE	---	---	---	---
PRATOLUNGO INFERIORE	3.303	881+3.797	---	7.981
MADONNA DELLA GUARDIA	---	297	---	297
CHEIRASCA	---	---	---	---



LOMELLINA	---	---	---	---
VALLEGGE	---	158	---	158
SORRIPA	---	---	---	---
VALROSSARA	---	---	---	---
BOGHEA ZERBI CADAMEO	---	870	---	870
ZAMBLEA BUSAROGNA	---	---	---	---
TOTALE	101.424	75.835	0	177.259 mq

(*) superfici sottratte con la variante parziale n. 5

(¹) **superficie aggiunte o sottratte con la variante parziale n. 8**

TABELLA N. 2d – AREE PER PARCHEGGI

UBICAZIONE AREE	SUPERFICI PARZIALI mq.	SUPERFICI TOTALI mq.
GAVI	1.996+612+659+134+96+250+4.125+ 954+3.767+2.369+802+200+274+ 1.071+349+458+319+384+234+ 1.758+750(**)	21.561
ALICE	232+358+386+581+105+ 370¹	2.032
ZERBETTA	---	---
MONTEROTONDO-RONCHETTI	852+978	1.830
VALLE	772+1.468+533	2.773
ROVERETO SUPERIORE	239+521	760
ROVERETO INFERIORE	942	942
PRATOLUNGO SUPERIORE	---	---
PRATOLUNGO INFERIORE	(140- 55¹)+(290- 55¹)+1.035(*)+795(*)	2.150
MADONNA DELLA GUARDIA	---	---
CHEIRASCA	1.172	1.172
LOMELLINA	---	---
VALLEGGE	---	---
SORRIPA	---	---
VALROSSARA	---	---



BOGHEA ZERBI CADAMEO	---	---
ZAMBLEA BUSAROGNA	---	---
TOTALE: 33.220 mq		

(*) superfici aggiunte con la variante parziale n. 5

(**) alle aree parziali si aggiunge l'area a parcheggio di 750 mq già individuata come errore materiale della variante parziale n. 4 non riportata sulle tabelle delle tavole di piano, ma correttamente computata sulla tabella "Determinazione delle aree per standard urbanistici" allegata alla fine della relazione della variante parziale n. 4

⁽¹⁾ **superficie aggiunte o sottratte con la variante parziale n. 8**

RIEPILOGO AREE PER STANDARDS URBANISTICI

(tabelle desunte dalle tavole di P.R.G.C.)

GAVI (Tav. 6.1)		
AREE	SUPERFICI PARZIALI [mq]	SUPERFICIE TOTALE [mq]
a) Aree per l'istruzione	1249+534+3545+564	5.892
b) Aree di interesse comune	837+182+107+346+1586+ +490+317+10838+(5580- 1070¹)+2861+920+ +920(*)+575(*)+ 2010¹ + 425¹	26.924
c) Aree verdi per il gioco e lo sport	(50.295(**)- 560¹)+(84.793-960(*)-920(*) -1.800(*)+(820- 820¹)	130.848
d) Aree a parcheggio	1996+612+659+134+96+250+4125+ +954+3767+2369+802+200+274+ +1071+349+458+319+384+234+ +1758+750(***)	21.561

(*) superfici aggiunte e sottratte con la variante parziale n.5

(**) la superficie di 50.295 mq corrisponde al valore riportato per le "Aree verdi per il gioco (Ag)" nella tabella "determinazione delle aree per standard urbanistici" allegata alla relazione stessa; per effetto di un errore materiale (corretto con la variante n. 5) sulla tabella riportata in tavola 6.1 "Gavi – Dimensionamento aree urbanizzate era indicata un'area di 50.245 mq

(***) alle aree parziali si aggiunge l'area a parcheggio di 750 mq già individuata come errore materiale della variante parziale n. 4 non riportata sulle tabelle delle tavole di piano, ma correttamente computata sulla tabella "Determinazione delle aree per standard urbanistici" allegata alla fine della relazione della variante parziale n. 4

⁽¹⁾ **superficie aggiunte o sottratte con la variante parziale n. 8**



ALICE (Tav. 6.2)		
AREE	SUPERFICI PARZIALI [mq]	SUPERFICIE TOTALE [mq]
a) Aree per l'istruzione	---	---
b) Aree di interesse comune	1.125	1.125
c) Aree verdi per il gioco e lo sport	5.575+1.007	6.582
d) Aree a parcheggio	232+358+386+581+105+ 370¹	2.032

MONTEROTONDO – RONCHETTI (Tav. 6.4)		
AREE	SUPERFICI PARZIALI [mq]	SUPERFICIE TOTALE [mq]
a) Aree per l'istruzione	---	---
b) Aree di interesse comune	155+1007	1.162
c) Aree verdi per il gioco e lo sport	8.089	8.089
d) Aree a parcheggio	852+978	1.830

VALLE (Tav. 6.5)		
AREE	SUPERFICI PARZIALI [mq]	SUPERFICIE TOTALE [mq]
a) Aree per l'istruzione	---	---
b) Aree di interesse comune	2.619	2.619
c) Aree verdi per il gioco e lo sport	11.433+3.210	14.643
d) Aree a parcheggio	772+1468+533	2.773

ROVERETO SUPERIORE (Tav. 6.6)		
AREE	SUPERFICI PARZIALI [mq]	SUPERFICIE TOTALE [mq]
a) Aree per l'istruzione	---	---
b) Aree di interesse comune	---	---
c) Aree verdi per il gioco e lo sport	1163+1133+5495	7.791
d) Aree a parcheggio	239+521	760

ROVERETO INFERIORE (Tav. 6.7)		
AREE	SUPERFICI PARZIALI [mq]	SUPERFICIE TOTALE [mq]
a) Aree per l'istruzione	---	---
b) Aree di interesse comune	1.536	1.536
c) Aree verdi per il gioco e lo sport	---	---
d) Aree a parcheggio	942	942



PRATOLUNGO INFERIORE (Tav. 6.8)		
AREE	SUPERFICI PARZIALI [mq]	SUPERFICIE TOTALE [mq]
a) Aree per l'istruzione	---	---
b) Aree di interesse comune	218+1629+871	2.718
c) Aree verdi per il gioco e lo sport	3.303+4.678	7.981
d) Aree a parcheggio	(140- 55 ¹)+(290- 55 ¹)+ +1.035(*)+795(*)	2.150

(*) superfici aggiunte con la variante parziale n.5

¹) **superficie aggiunte o sottratte con la variante parziale n. 8**

MADONNA DELLA GUARDIA (Tav. 6.9)		
AREE	SUPERFICI PARZIALI [mq]	SUPERFICIE TOTALE [mq]
a) Aree per l'istruzione	---	---
b) Aree di interesse comune	4.684	4.684
c) Aree verdi per il gioco e lo sport	297	297

CHEIRASCA (Tav. 6.10)		
AREE	SUPERFICI PARZIALI [mq]	SUPERFICIE TOTALE [mq]
a) Aree per l'istruzione	---	---
b) Aree di interesse comune	6.293	6.293
c) Aree verdi per il gioco e lo sport	---	---
d) Aree a parcheggio	1.172	1.172
d) Aree a parcheggio	---	---

PRATOLUNGO SUPERIORE (Tav. 6.12)		
AREE	SUPERFICI PARZIALI [mq]	SUPERFICIE TOTALE [mq]
a) Aree per l'istruzione	---	---
b) Aree di interesse comune	443	443
c) Aree verdi per il gioco e lo sport	---	---
d) Aree a parcheggio	---	---

VALLEGGE (Tav. 6.13)		
AREE	SUPERFICI PARZIALI [mq]	SUPERFICIE TOTALE [mq]
a) Aree per l'istruzione	---	---
b) Aree di interesse comune	---	---
c) Aree verdi per il gioco e lo sport	158	158
d) Aree a parcheggio	---	---



BOGHEA – ZERBI – CADAMEO (Tav. 6.16)		
AREE	SUPERFICI PARZIALI [mq]	SUPERFICIE TOTALE [mq]
a) Aree per l'istruzione	---	---
b) Aree di interesse comune	27.858	27.858
c) Aree verdi per il gioco e lo sport	870	870
d) Aree a parcheggio	---	---

Gli standard effettivi risultano:

- Aree per l'istruzione	5.892 mq : 7.434 ab = 0,79 mq/ab
- Aree di interesse comune	75.362 mq : 7.434 ab = 10,14 mq/ab
- Aree verdi per il gioco e lo sport	177.259 mq : 7.434 ab = 23,84 mq/ab
- Aree a parcheggio	33.370 mq : 7.434 ab = 4,49 mq/ab

	39,26 mq/ab

Si ricorda che lo standard unitario di 39,26 mq/ab corrisponde alla dotazione di aree per servizi a meno delle aree derivanti dai piani attuativi (19.750 mq): ricalcolando il rapporto tra la dotazione di aree a standard, con incluse le aree derivanti dai piani attuativi (291.733 mq + 19.750 mq = 311.483 mq), e la capacità insediativa residenziale si ottiene uno standard unitario di:

$$311.483 \text{ mq} / 7.434 \text{ ab} = 41,90 \text{ mq/ab}$$

Per le aree artigianali/industriali, le aree commerciali e le aree turistico-ricettive, 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 e precisamente:

- Aree artigianali/industriali: 29.446 mq
- Aree commerciali: 25.188 mq
- Aree turistico-ricettive: 6.100 mq

per un totale di 60.734 mq di aree a standards per destinazione produttive.



AREE RESIDENZIALI

La variante strutturale al P.R.G.C. anno 2008 e le successive varianti prevedono, a variante completamente attuata, le seguenti superfici e cubature:

(allegato 2 della relazione di Variante Parziale anno 2008-V8, “Dati di progetto riferiti a ciascuna area normativa: destinazione d'uso residenziale” corretta con le variazioni della variante parziale n. 8) considerato che, con la variante/modifica V6 non ci sono state variazioni mentre con la variante/modifica V7 si è preso atto che sono state inserite alcune aree B2 (superficie mq 12.505+2.510), di conseguenza si è cambiata la superficie territoriale delle varie aree normative.

Aree normative	1. Superficie territoriale	2. Superficie fondiaria libera	3. Densità massima consentit a	4. volumi e vani residenziali		5. abitanti	
	mq	mq	mq/mq	esistent i	previsti	esistenti	previsti
				mc	mc	n.	n.
B1 + B2	1.163.183+2.510 -2.510¹+820¹ +1200¹+640¹ -370¹-1100¹ =1.164.373					8.578	
B3	19.042		0,35	3.675	16.319	41	181
B6		29.759- 882¹+1280¹+ 5880¹+2510¹ +350¹+1710¹ =40.607	0,27		32.892¹		365¹
B6.1 (*)		310	0,35		326		4
B7		112.694+ 990¹- 2045¹+1800¹+ 1900¹-875¹ +480¹-1010¹ =113.934	0,27		92.287¹		1.025¹
B9	46.374- 2070¹ =44.304		0,24		31.899¹		354¹
ZS1 Gavi		1.349 area	attuata		7.050		78



ZS2 Gavi	1.760	area	attuata		3.420		38
ZS3+ ZS3P Monterotondo		18.700(4) 24.500¹(3)	ZS3+ ZS3P= 2.000+ 400¹mq		12.000(4)mc 16.005 2.000(3) + 400¹mq		133 179
ZS4 Gavi		area			stralciata		
ZS5 Colombare(2)	19.800+ 1540¹ =21.340		0,24		14.256(2)		158
ZS6.1 ZS6.2 Cheirasca(1)		40.050¹ 44.650¹	0,00		14.325		159
ZS7 Gavi(1)	area	stralciata	0,12	area	stralciata		
ZS8 Boghea(5)	8.030						82
E4 Rovereto Inf.(6)		4.342	0,16		2.084		23
TOTALE	1.258.849	263.942 24.500 T R		3.675	226.858 mc 2.400 mq	8.619	2.600

(*) nuova categoria introdotta con la variante parziale n. 5

(1) destinazione ammessa: residenziale

(2) destinazione ammessa nel P.R.G.C. vigente: 50% residenziale Sul = 2.376 mq, 50% turistico-ricettiva Sul = 2.376 mq; che diventa nella variante parziale n. 8 tutta Sul turistico-ricettiva: 4.752 mq

(3) destinazione ammessa: turistico-ricettiva (2.160 mq di area a standards)

(4) destinazione ammessa: residenziale (2.000 mq di area a standards residenziali)

(5) interventi ammessi: cambio di destinazione d'uso funzionali a residenza del solo patrimonio edilizio senza possibilità di ampliamento (art. 25 bis N.T.A.)

(6) aree di annucleamento rurale - interventi ammessi: nuove costruzioni solo per chi ha titolo a costruire in area agricola (art. 36 N.T.A.)

(¹) superficie aggiunte o sottratte con la variante parziale n. 8



AREE INDUSTRIALI/ARTIGIANALI

Le aree industriali e produttive previste dalla Variante Strutturale al P.R.G.C. anno 2008 e modificate dalle varianti parziali nn. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8 sono riportate nel seguente prospetto:

Aree normative	1. Superficie	2. Sup. territoriale occupata esistente	3. Superficie per servizi pubblici	4. Superficie utile lorda	
	mq	mq	mq/mq	esistenti	previsti
				mq	mq
D1	54.515-105 = 54.410		10.882		21.764
D2	82.270- 1400¹ = 80.870¹		16.454- 280¹		32.348¹
D3	24.633		1.847	3.374	
D3 bis	7.237		543	1.352	
TOTALE	167.150		29.446	4.726	54.112

(¹) superficie aggiunte o sottratte con la variante parziale n. 8

AREE COMMERCIALI

Le aree commerciali previste dalla Variante Strutturale al P.R.G.C. anno 2008 e modificate dalle varianti parziali nn. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8 sono riportate nel seguente prospetto:

Aree normative	1. Superficie	2. Sup. territoriale occupata esistente	3. Superficie per servizi pubblici	4. Superficie utile lorda	
	mq	mq	mq/mq	esistenti	previsti
				mq	mq
D5	28.775+ 1400¹ + 670¹ = 30.845¹		15.857¹	4.800¹	15.928¹
D6	26.794-135 = 26.659		9.331	4.778	4.553
TOTALE	57.504		25.188	9.578	20.481

(¹) superficie aggiunte o sottratte con la variante parziale n. 8



AREE TURISTICO-RICETTIVE

Le aree turistico-ricettive previste dalla Variante Strutturale al P.R.G.C. anno 2008 e modificate dalle varianti parziali nn. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8 sono riportate nel seguente prospetto inserito ex novo con la presente variante parziale:

Aree normative	1.	2.	3.	4. Superficie utile lorda	
	Superficie	Sup. territoriale occupata esistente	Superficie per servizi pubblici	esistenti	previsti
	mq	mq	mq/mq	mq	mq
ZS3+ZS3P Villa Sparina	21.300+3.200= 24.500	21.300	2.000	2.000	400
ZS5 Colombare	19.800+1.540 = 21.340	4.840	4.100		4.752
TOTALE	45.840	26.140	6.100	2.000	5.152

Di seguito si riportano le tabelle contenenti i dati urbanistici (Aree a standards, Aree residenziali, Aree industriali/artigianali e Aree commerciali) per ogni località del territorio comunale di Gavi, desunti dalle tavole “Dimensionamento aree urbanizzate” di P.R.G.C., come modificate dalle varianti parziali nn. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8.

GAVI (Tav. 6.1)

ZONE OMOGENEE	Superfici parziali (mq)	Superficie totale(mq)
AI istruzione	1249+534+3545+564	5892
AAC attrezzature comuni	837+182+107+346+1586+ +490+317+10838+5580- 1070¹+2861+920+920(#)+575(#)+2010¹+425¹	26924¹
AS verde sport	8221+(47965-960(#))+18156+(10451-920(#)- 1800(#))	81113
AG verde gioco	428+649+1932+(5371- 560¹)+1916+ +1386+20277+16301+2035	49735¹
AG verde convenzionato	820	820
AP aree a parcheggio	1996+612+659+134+96+250+4125+ +954+3767+2369+802+200+274+ +1071+349+458+319+384+234+1758+750(**)	21561
B3 ristrutturazione urbanistica	19042	19042



B6 aree residenziali di completamento B6.1(*)	882(1) +416(1)+1138+1091+ +848+896+1256+904+ 1280¹ 310(#)	7829¹ 310(#)
B7 aree residenziali di nuovo impianto	1033+1000+2499+4005+3334+ (12608- 3065(#)+460(#))+1248+2430+1912+5063+ +1295+900+500+ 990¹ + 1800¹	38012¹
B9 aree residenziali a PEC	7715-850(#)	6865
ZS (ZS1-ZS2-ZS7(°°)-ZS4(°))	1349+1760+ 23733 ¹ +0(°)	3109¹
D2 aree di nuovo impianto artigianali/industriali	(5837-270(#))+1801	7368
D3 aree e impianti artigianali esistenti	978+16708	17686
D3 bis Aree ed edifici artigianali, industriali e commerciali esistenti a localizzazione confermata	2852	2852
D5 aree commerciali	(9865-460(#))+7410+ 670¹	17485¹

(#) superfici aggiunte o sottratte con la variante parziale n. 5

(**) alle aree parziali si aggiunge l'area a parcheggio di 750 mq già individuata come errore materiale della variante parziale n. 4 non riportata sulle tabelle delle tavole di piano, ma correttamente computata sulla tabella "Determinazione delle aree per standard urbanistici" allegata alla fine della relazione della variante parziale n. 4

(*) nuova categoria introdotta con la variante parziale n. 5

(°) stralciata "Zona speciale ZS4" con variante parziale n. 5

(°°) **stralciata "Zona speciale ZS7" con variante parziale n. 8**

(¹) **superficie aggiunte o sottratte con la variante parziale n. 8**

ALICE (Tav. 6.2)

ZONE OMOGENEE	Superfici parziali (mq)	Superficie totale(mq)
AI istruzione	-	-
AAC attrezzature comuni	1125	1125
AS verde sport	5575	5575
AG verde gioco	1007	1007
AP aree a parcheggio	232+358+386+581+105+ 370¹	2032¹
B6 aree residenziali di completamento	667+946+972+3005+(2175-680(*)+792 +456	8333
B7 aree residenziali di nuovo impianto	(3020- 1010¹)+1023+(1110- 875¹)	3268¹
D3 aree e impianti artigianali esistenti	6947	6947

(*) superficie sottratta con la variante parziale n. 5

(¹) **superficie aggiunte o sottratte con la variante parziale n. 8**



ZERBETTA (Tav. 6.3)

ZONE OMOGENEE	Superfici parziali (mq)	Superficie totale(mq)
B7 aree residenziali di nuovo impianto	801+723	1524

MONTEROTONDO-RONCHETTI (Tav. 6.4)

ZONE OMOGENEE	Superfici parziali (mq)	Superficie totale(mq)
AAC attrezzature comuni	155+1007	1162
AG verde gioco	8089	8089
AP aree a parcheggio	852+978	1830
B6 aree residenziali di completamento	5880¹+2510¹+350¹+1710¹	10450¹
B7 aree residenziali di nuovo impianto	1420+1156+775	3351
B9 aree residenziali a PEC	10522- 350¹ - 1720¹	8452¹
ZS (ZS3+ ZS3P)	38440+ 3200¹	41640¹

(¹) superficie aggiunte o sottratte con la variante parziale n. 8

VALLE (Tav. 6.5)

ZONE OMOGENEE	Superfici parziali (mq)	Superficie totale(mq)
AAC attrezzature comuni	2619	2619
AG verde gioco	3210	3210
AS verde sport	11433	11433
AP aree a parcheggio	772+1468+533	2773
B6 aree residenziali di completamento	999+722+ +484+1095+1041+1226	5567
B7 aree residenziali di nuovo impianto	1227+1023+1084+1229+ +1855+1004+1542+ 1921+1002	11887
B9 aree residenziali a PEC	11728+17259	28987
ZS (ZS5)	21340¹	21340¹
D1 aree di nuovo impianto - artigianali/industriali a strumento esecutivo	12044+8550+(33921-105(*))	54410
D2 aree di nuovo impianto artigianali/industriali	3197+12220+22830+16549+2123+ +8238+5759+1137+2849- 1400¹	73502¹ (°)



D3 bis aree ed edifici produttivi esistenti a localizzazione confermata	4385	4385
D5 aree commerciali	3986+7974+ 1400¹	13360¹
D6 aree ed edifici commerciali a PECO	12971+(13823-135(*))	26659

(°) stralciata area da 6468 mq per cambio di destinazione d'uso con variante parziale n. 5

(*) superfici sottratte con la variante parziale n. 5

(¹) superficie aggiunte o sottratte con la variante parziale n. 8

ROVERETO SUPERIORE (Tav. 6.6)

ZONE OMOGENEE	Superfici parziali (mq)	Superficie totale(mq)
AG verde gioco	1163+1133+5495	7791
AP aree a parcheggio	239+521	760
B7 aree residenziali di nuovo impianto	1229+1086+1637+460+635+1000(*)+790(*)+440(*)+ 480¹	7757¹

(*) superfici aggiunte con la variante parziale n. 5

(¹) superficie aggiunte o sottratte con la variante parziale n. 8

ROVERETO INFERIORE (Tav. 6.7)

ZONE OMOGENEE	Superfici parziali (mq)	Superficie totale(mq)
AAC attrezzature comuni	1536	1536
AP aree a parcheggio	942	942
E4 aree agricole speciali	1896+870+1576	4342

PRATOLUNGO INFERIORE (Tav. 6.8)

ZONE OMOGENEE	Superfici parziali (mq)	Superficie totale(mq)
AAC attrezzature comuni	218+1629+871	2718
AS verde sport	3303	3303
AG verde gioco	881+3797	4678
AP aree a parcheggio	(140- 55¹)+(290- 55¹)+1035(*)+795(*)	2150¹
B6 aree residenziali di completamento	1974	1974



B7 aree residenziali di nuovo impianto	(4678- 2045¹)+1732+1000+807	6172¹
---	--	-------------------------

(*) superfici aggiunte con la variante parziale n. 5

(¹) **superficie aggiunte o sottratte con la variante parziale n. 8**

MADONNA DELLA GUARDIA (Tav 6.9)

ZONE OMOGENEE	Superfici parziali (mq)	Superficie totale(mq)
AAC attrezzature comuni	4684	4684
AG verde gioco	297	297
B7 aree residenziali di nuovo impianto	1000	1000

CHEIRASCA (Tav. 6.10)

ZONE OMOGENEE	Superfici parziali (mq)	Superficie totale(mq)
AR aree per insediamenti religiosi	6293	6293
AP aree a parcheggio	1172	1172
B6 aree residenziali di completamento	1930+463+664+1313+2084	6454
B7 aree residenziali di nuovo impianto	822+2225	3047
ZS6.1¹ – Z6.2¹	40050¹+44650¹	84700(*)

(*) inserita con la variante V7

(¹) **superficie aggiunte o sottratte con la variante parziale n. 8**

PRATOLUNGO SUPERIORE (Tav. 6.12)

ZONE OMOGENEE	Superfici parziali (mq)	Superficie totale(mq)
A3 attrezzature comuni	443	443

VALLEGGE (Tav. 6.13)

ZONE OMOGENEE	Superfici parziali (mq)	Superficie totale(mq)
AG verde gioco	158	158
B7 aree residenziali di nuovo impianto	2190+966+2298+1113	6567(°)

(°) stralciata area da 1666 mq per cambio di destinazione d'uso con variante parziale n. 5



SORRIPA (Tav. 6.14)

ZONE OMOGENEE	Superfici parziali (mq)	Superficie totale(mq)
B7 aree residenziali di nuovo impianto	1183+4660+1557+1006+1665+ 2479+1033+957+8370+ 1900¹	24810¹

⁽¹⁾ superficie aggiunte o sottratte con la variante parziale n. 8

BOGHEA ZERBI CADAMEO (Tav. 6.16)

ZONE OMOGENEE	Superfici parziali (mq)	Superficie totale(mq)
AAS aree per l'assistenza	27858	27858
AG verde gioco	870	870
B7 aree residenziali di nuovo impianto	2014+1048	3062
ZS (ZS8)	8030	8030

ZAMBLEA BUSAROGNA (Tav. 6.17)

ZONE OMOGENEE	Superfici parziali (mq)	Superficie totale(mq)
B7 aree residenziali di nuovo impianto	1040+1037+1400	3477



6. VERIFICA DI COMPATIBILITA' DELLA VARIANTE PARZIALE N. 8 AL P.R.G.C. CON LA ZONIZZAZIONE ACUSTICA DEL TERRITORIO COMUNALE

La zonizzazione acustica del territorio comunale di Gavi è stata approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 21 del 29/11/2004, in conformità ai disposti della Legge Regionale 52/2000; successivamente è stata adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 25 del 31/12/2018 la variante alla zonizzazione acustica del territorio comunale, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 09 del 26/07/2019 in adeguamento alla Variante 2008-V4 (variante parziale n. 4). Con la Variante Parziale n. 5 si è esaminata la zonizzazione acustica del Comune di Gavi ed a seguito di questa analisi di compatibilità si è verificato che le variazioni proposte dalla Variante risultavano compatibili con la zonizzazione acustica approvata. Successivamente si sono approvate, ai sensi del comma 12 dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i., le Varianti V6 e V7 relative a prese d'atto di situazioni esistenti da anni o correzioni di errori materiali e prese d'atto di situazioni esistenti da anni o correzioni di errori materiali.

In sede di predisposizione della presente Variante 2008-V8 (variante parziale n. 8) si è esaminata la zonizzazione acustica approvata e, a seguito di questa analisi di compatibilità, si è verificato che le variazioni proposte risultano compatibili con la zonizzazione acustica approvata vigente come risulta dall'allegato "Tavolette di Verifica della compatibilità acustica" inserito al termine della presente relazione.

Le tavolette allegate al termine della presente relazione sono numerate come Tav. nn. 1.1, 2.1, 3.1, 4.1, 5.1, 6.1, 7.1, 8.1, 9.1, 10.1, 11.1, 12.1, 13.1, 14.1 e 15.1 che riportano l'estratto della tavola della zonizzazione acustica in vigore con inserito il perimetro dell'area oggetto di variazione. A piè pagina è riportata la conclusione della verifica effettuata.



7. RELAZIONE GEOLOGICO-TECNICA RELATIVA ALLE AREE INTERESSATE DA NUOVI INSEDIAMENTI

Con relazione a parte si presenta la relazione geologico-tecnica relativa alle aree inserite con la Variante 2008-V8 (Variante parziale n. 8) che descrive le caratteristiche delle varie aree indicandone l'ubicazione, la geomorfologia, l'idrografia superficiale, la litologia e le caratteristiche geotecniche, la geoidrologia, la situazione plano-altimetrica con riferimento all'amplificazione di tipo topografico e stratigrafico nonché le prescrizioni per l'attuazione dell'area.

Le nuove schede normative di carattere geologico vengono anche riportare nell' "Allegato I" alle Norme Tecniche di Attuazione unitamente alle tavole che ne individuano la collocazione ed il numero di riferimento.



8. RAPPORTO E COMPATIBILITA' TRA LA PRESENTE VARIANTE PARZIALE N. 8 ED IL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Di seguito viene illustrato il rapporto tra la Variante ed il Piano Paesaggistico Regionale e viene dimostrata la compatibilità tra il P.R.G.C. e le previsioni del P.P.R. secondo i contenuti dell'Allegato B del sopra menzionato regolamento.

Si ricorda che sono fatte salve tutte le prescrizioni riportate all'interno delle Norme di Attuazione del P.P.R.. Gli articoli delle NdA del P.P.R. che riportano le prescrizioni sono:

- Art. 3 "Ruolo del P.P.R. 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 ed il turismo";
- Art. 33 "Luoghi ed elementi identitari";
- Art. 39 "Insule" specializzate e complessi infrastrutturali;
- Art. 46 "Adeguamento al P.P.R."

L'art. 3, che fa salve le disposizioni dei piani in esso elencati, se non in contrasto con le previsioni del P.P.R., 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 P.P.R., 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 comunale di Gavi, rispetto all'elenco sopra riportato, non sono riscontrabili tutte le aree per le quali sono dettate le prescrizioni che il P.P.R. prevede per la sua attuazione.

Le prescrizioni cogenti nel territorio del Comune di Gavi riguardano esclusivamente le aree normate dai seguenti articoli delle N.d.A.:

- 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"



Di seguito si riportano gli stralci delle tavole tematiche P2.5, P3, P4.20, P5 e P6 che interessano il territorio comunale di Gavi in generale e, più nello specifico, le aree oggetto di variazione al fine di evidenziarne la compatibilità con gli indirizzi di sviluppo dettati dal P.P.R.

Tavola P2.5 – Beni Paesaggistici, Alessandrino – Astigiano: come desumibile dalla Figura 1 – Stralcio della Tav. P2.5, sul territorio di Gavi sono presenti i vincoli di seguito indicati:

- Tra gli immobili e le aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli artt. 136 e 157 del D.lgs. n. 42/2004 vi è un Bene individuato ai sensi della L. 1497/1939, del D.M. 21/9/1984 e del D.L. 312/1985 con DD.MM. 1/8/1985: si tratta dell'area (indicata in tavola con il codice B025) che delimita la zona di Monte Moro, dichiarata di notevole interesse pubblico;
- Sempre tra gli immobili e le aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli artt. 10 e 13 del D.Lgs. n. 42/2004 vi è il Bene "Forte di Gavi" e l'edificio denominato "Le Colombare" vincolato con provvedimento di tutela n. 5 del 18/03/2015 insieme all'individuazione dell'"Area di tutela diretta";
- Relativamente alle aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. n. 42/2004, troviamo
 - o Il vincolo paesistico dei laghi, "Lettera b) I territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300m dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi (art. 15 NdA); questo fa riferimento al Lago di Lomellina, indicato sull'elenco dei laghi individuati ai sensi dell'articolo 142, comma 1, lettera b) del D.lgs. 42/2004 con il codice L006;
 - o Il vincolo paesistico dei corsi d'acqua, "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)", relativo ai torrenti Lemme, Neirone e Ardana ed ai rii Gavalusso e delle Rocche, della Mesima e Merdaro;
 - o Il vincolo paesistico dei parchi e delle riserve nazionali, "Lettera f) I parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi (art. 18 Nda), che corrisponde alla Riserva Naturale del Neirone (a gestione regionale) istituita con L.R. 22 dicembre 2015 n. 26, art. 21 (modifiche alla L.R. 29 giugno 2009 n. 19 comma 2) e confermata all'art. 10, comma 2 lettera c) punto 49 septies della L.R. 29 giugno 2009 n. 10 e s.m.i. cartografata nella stessa L.R. 19/2009 nell'Allegato A, punto 79) nel territorio del Comune di Gavi (AL);
 - o Il vincolo paesistico delle foreste e dei boschi, "Lettera g) I territorio coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'art. 2, commi 2 e 6, del D.Lgs. n. 227/2001 (art. 16 NdA).



Figura 1 - Stralcio Tav. P2.5 - Beni Paesaggistici, Alessandrino e Astigiano. Scala originale 1:100.000

Tavola P3 – Ambiti ed unità di paesaggio: come evidente dallo Stralcio della Tav. P3, riportato in Figura 2, il territorio di Gavi ricade nelle seguenti Unità di paesaggio:

- 7301 Colline del Novese, con tipologia normativa delle unità di paesaggio (art. 11 NdA) 6. naturale/rurale o rurale a media rilevanza e buona integrità;
- 7302 Conca tra Francavilla Bisio e Pasturana, con tipologia normativa delle unità di paesaggio (art. 11 NdA) 6. naturale/rurale o rurale a media rilevanza e buona integrità;
- 7304 Altopiano di Gavi, con tipologia normativa delle unità di paesaggio (art. 11 NdA) 7. naturale/rurale o rurale a media rilevanza e integrità;
- 7305 Imbocco dello Scrivia, con tipologia normativa delle unità di paesaggio (art. 11 NdA) 9. Rurale/insediato non rilevante alterato
- 7307 Sistema pedemontano collinare di Parodi Ligure, con tipologia normativa delle unità di paesaggio (art. 11 NdA) 6. naturale/rurale o rurale a media rilevanza e buona integrità;
- 7603 Colline di Bosio e Carrosio, con tipologia normativa delle unità di paesaggio (art. 11 NdA) 6. naturale/rurale o rurale a media rilevanza e buona integrità;

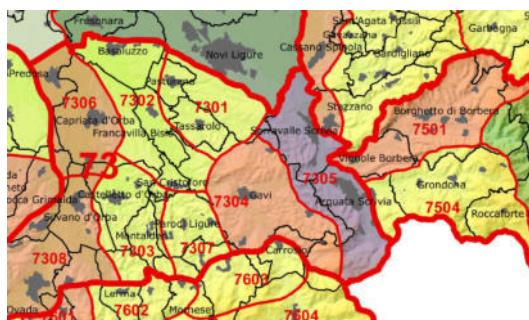


Figura 2 - Stralcio Tav. P3: Ambiti e unità di paesaggio. Scala originale 1:250.000

Tavola P4.20 – Componenti paesaggistiche, valli appenniniche: dallo Stralcio della Tav. P4.20 (riportato nella Figura 3) sono desumibili le seguenti peculiarità per il territorio comunale di Gavi (si precisa che vengono riportate soltanto le componenti su cui ricadono le previsioni della Variante):

- Tra le componenti naturalistico-ambientali vi sono la “zona fluviale interna (art. 14)” e le “aree di elevato interesse agronomico (art. 20)”;
- Tra le componenti storico-culturali vi è il sistema delle fortificazioni (art. 29) in quanto vi è la

presenza del Forte e della Riserva Naturale del Neirone;

- Tra le componenti percettivo-identitarie in merito alle relazioni visive tra insediamento e contesto (art. 31) troviamo che l'intero centro abitato del comune di Gavi rientra nella categoria "insediamenti tradizionali con bordi poco alterati o fronti urbani costituiti da edificati compatti in rapporto con acque, boschi, coltivi"; tra le aree rurali di specifico interesse paesaggistico (art. 32) si classificano come "sistemi paesaggistici rurali di significativa omogeneità e caratterizzazione dei coltivi: i vigneti" le località di Rovereto Superiore e di Monterotondo;

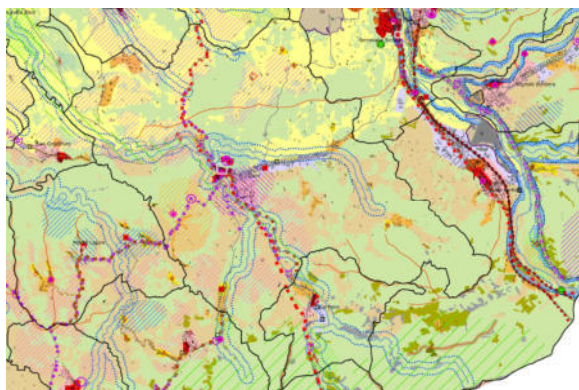


Figura 3 - Stralcio Tav. P4.20 - Componenti paesaggistiche, valli appenniniche. Scala originale 1:50.000

Tavola P5 – Rete di connessione paesaggistica: la Figura 4 – Stralcio Tav. P5 rappresenta i principali elementi della rete di connessione paesaggistica, che è costituita dall'integrazione di elementi della rete ecologica, della rete storico-culturale e di quella fruitiva.

La zona a nord-est del territorio comunale è interessata dall'elemento della rete ecologica definito "aree contigue". Dal punto di vista storico-culturale, Gavi rientra nei sistemi di valorizzazione del patrimonio culturale attraverso il sistema delle fortificazioni, rappresentato dal Forte. Infine, il territorio comunale è attraversato da un greenway regionali, ovvero un percorso piacevole dal punto di vista ambientale e da circuiti di interesse fruitivo.

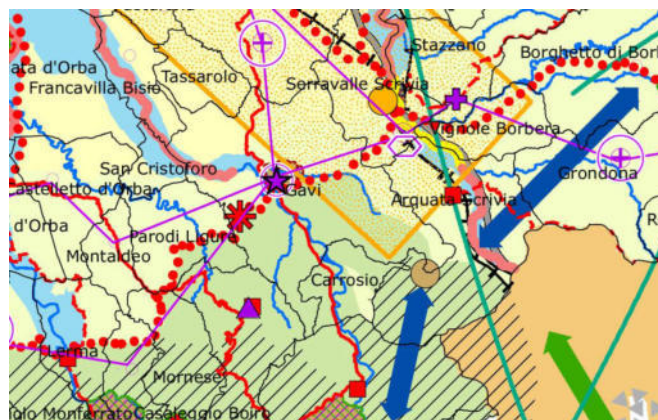


Figura 4 - Stralcio Tav. P5 – Rete di connessione paesaggistica. Scala originale 1:250.000

Tavola P6 – Strategie e politiche per il paesaggio: la Figura 5 – Stralcio Tav. P6 costituisce l'elaborato grafico di sintesi del PPR ed evidenzia le strategie e gli obiettivi del Piano. Come

desumibile dallo stralcio di tavola riportato in figura, il comune di Gavi è interessato dai seguenti obiettivi:

- Obiettivo 1.1 – Riconoscimento dei paesaggi identitari articolati per macroambiti di paesaggio (aggregazioni degli Ambiti di paesaggio – Ap): come già visto in precedenza, l'ambito di paesaggio di riferimento è il n. 73, definito come “paesaggio appenninico”
- Obiettivo 1.2 – Salvaguardia delle aree protette, miglioramento delle connessioni paesaggistico-ecologiche e contenimento della frammentazione: in questo caso l'obiettivo si rivolge soprattutto alle aree protette, quali la zona di Monte Moro e la Riserva Naturale del Neirone;
- Obiettivo 4.2 – 4.5 – Potenziamento della riconoscibilità dei luoghi di produzione agricola, manifatturiera e potenziamento delle reti e dei circuiti per il turismo locale e diffuso: la peculiarità è rappresentata dal fatto che buona parte del territorio comunale vanta la presenza di colture come i vigneti, che rappresentano una caratteristica distintiva del luogo.

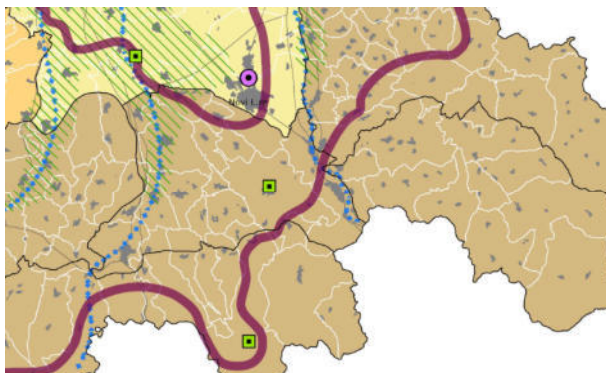


Figura 5 - Stralcio Tav. P6 – Strategie e politiche per il paesaggio. Scala originale 1:250.000

A seguito di quanto sopra elencato, si ritiene che le previsioni della Variante Parziale non siano da considerare in contrasto con quanto indicato dal P.P.R. in relazione agli indirizzi ed orientamenti strategici individuati. Si evidenzia che la presente Variante parziale 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 P.P.R.

Si riporta di seguito la tabella di raffronto tra le norme del P.P.R. 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 maggiore 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 Gavi. Si afferma che le componenti disciplinate dai seguenti articoli non risultano coinvolte dalla Variante stessa;



- Barrate con **due righe verdi** le caselle che si riferiscono alle componenti presenti sul territorio comunale di Gavi, 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 P.P.R.

Si dichiara, in conclusione, che la presente Variante parziale è coerente e rispetta le norme del P.P.R. ai sensi dell'art. 46, comma 9 delle N.d.A.



Raffronto tra le norme del P.P.R. e le previsioni della variante allo strumento urbanistico

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

Prescrizioni specifiche	Riscontro

II. RAFFRONTO TRA LE NORME DI ATTUAZIONE DEL PPR E LE PREVISIONI DELLA VARIANTE

Articolo 13. Aree di montagna

Nella Tav. P4 sono rappresentati:

- aree di montagna (tema areale che rappresenta l'area montana, incluse le aree di montagna rappresentate nella Tav. P2);
- vette (tema puntuale costituito da 307 cime), anche esterne all'area montana;
- sistema di crinali montani principali e secondari (tema lineare costituito da 612 elementi e corredato da un buffer di 50 metri sui crinali);
- ghiacciai, rocce e macereti (tema areale).

Nella Tav. P2 sono rappresentate le aree di montagna tutelate ai sensi dell'art. 142, lett. d., e. del Codice.

Direttive

comma 10

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:

- 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;
- 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;
- c. garantire la compatibilità qualitativa degli interventi con le caratteristiche tipologiche, geomorfologiche e paesaggistiche dei territori interessati.

=====

=====

Prescrizioni

comma 11

Nelle aree di montagna individuate nella Tavola P4:

- 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;
- 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 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 gestori per contenere il numero dei relativi sostegni.

=====

=====

=====

=====



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.

comma 13

Nei territori coperti dai ghiacciai, individuati nella Tavola P2, sono consentiti esclusivamente interventi finalizzati:

- a. alla difesa dell'equilibrio idrogeologico ed ecologico;
- b. alla conoscenza e a un corretto rapporto con la natura, anche attraverso la promozione di specifiche attività scientifiche e divulgative;
- c. alla difesa del territorio nazionale e alla tutela delle popolazioni interessate.

=====

=====

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 zona A, B e C del PAI, dalle cosiddette fasce "Galasso" di 150 metri, nonché da aree che risultano collegate alle dinamiche idrauliche, dei paleovalvi 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").

Indirizzi

comma 7

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:

- a. 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

Rientrano totalmente o in parte nelle prescrizioni del presente articolo le seguenti variazioni introdotte con la Variante Parziale n. 8 (l'elenco seguente fa riferimento alla numerazione di cui al paragrafo 4.1 della presente relazione):

Valle:

- Variazione n. 29

Vallegge:

- Variazione n. 33 (Cambio di destinazione con ampliamento)

Centro abitato di Gavi:

- Variazione n. 35 (Elisoccorso)



<p>impianti anche a scopo agricolo) che possano 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> <ol style="list-style-type: none"> il ricorso prioritario a tecniche di ingegneria naturalistica per la realizzazione delle opere di protezione delle sponde; il ripristino della continuità ecologica e paesaggistica dell'ecosistema fluviale; azioni di restauro ambientale e paesaggistico mirate alla salvaguardia di aree a particolare fragilità ambientale e paesaggistica; il recupero e la riqualificazione delle aree degradate o abbandonate; 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>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</p>	<p>Rientrano totalmente o in parte nelle prescrizioni del presente articolo le seguenti variazioni introdotte con la Variante Parziale n. 8 (l'elenco seguente fa riferimento alla numerazione di cui al paragrafo 4.1 della presente relazione):</p> <p>Valle:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Variazione n. 29 <p>Vallegge:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Variazione n. 33 (Cambio di destinazione con ampliamento) <p>Centro abitato di Gavi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Variazione n. 35 (Elisoccorso)



di cui all'articolo 42.	
<p><u>Prescrizioni</u> <i>comma 11</i> 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:</p> <p>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;</p> <p>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.</p>	<p>Rientrano totalmente o in parte nelle prescrizioni del presente articolo le seguenti variazioni introdotte con la Variante Parziale n. 8 (l'elenco seguente fa riferimento alla numerazione di cui al paragrafo 4.1 della presente relazione):</p> <p>Valle:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Variazione n. 29 <p>Vallegge:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Variazione n. 33 (Cambio di destinazione con ampliamento) <p>Centro abitato di Gavi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Variazione n. 35 (Elisoccorso)
Articolo 15. Laghi e territori contermini	
<i>Nella Tav. P4 sono rappresentati i laghi (tema areale che contiene 1467 elementi, inclusi i laghi rappresentati nella Tav. P2).</i>	
<i>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).</i>	
<p><u>Indirizzi</u> <i>comma 6</i> 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:</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>d. assicurare l'attenta localizzazione e la corretta contestualizzazione e mitigazione degli interventi sulle infrastrutture, gli impianti, le reti e le strutture per la</p>	<p style="text-align: center;">=====</p> <p style="text-align: center;">=====</p> <p>Sul territorio comunale di Gavi è presente il Lago di Lomellina, indicato sull'elenco dei laghi individuati ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera b) del D.lgs. 42/2004 con il codice L006 e riportato nel Catalogo dei beni paesaggistici, seconda parte. L'area citata non è interessata dalla presente Variante Parziale.</p>



<p>produzione di energia, e, in genere, sugli edifici posti in 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>	<p>=====</p> <p>=====</p> <p>Sul territorio comunale di Gavi è presente il Lago di Lomellina, indicato sull'elenco dei laghi individuati ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera b) del D.lgs. 42/2004 con il codice L006 e riportato nel Catalogo dei beni paesaggistici, seconda parte. L'area citata non è interessata dalla presente Variante Parziale.</p>
<p><u>Direttive</u> <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>	<p>=====</p> <p>=====</p> <p>Sul territorio comunale di Gavi è presente il Lago di Lomellina, indicato sull'elenco dei laghi individuati ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera b) del D.lgs. 42/2004 con il codice L006 e riportato nel Catalogo dei beni paesaggistici, seconda parte. L'area citata non è interessata dalla presente Variante Parziale.</p>
<p><u>Prescrizioni</u> <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>	<p>=====</p> <p>=====</p> <p>Sul territorio comunale di Gavi è presente il Lago di Lomellina, indicato sull'elenco dei laghi individuati ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera b) del D.lgs. 42/2004 con il codice L006 e riportato nel Catalogo dei beni paesaggistici, seconda parte. L'area citata non è interessata</p>



<p>di procedure di VIA, ove prevista, e di autorizzazione paesaggistica.</p> <p><i>comma 10</i></p> <p>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.</p>	<p>dalla presente Variante Parziale.</p>
<p align="center">Articolo 16. Territori coperti da foreste e da boschi</p>	
<p><i>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).</i></p> <p><i>Nella Tav. P2 sono rappresentati i boschi tutelati ai sensi dell'art. 142, lett. g. del Codice.</i></p>	
<p><u>Indirizzi</u></p> <p><i>comma 6</i></p> <p>Per i territori di cui ai commi 1 e 2 i piani locali in coerenza con la normativa forestale vigente provvedono a:</p> <ol style="list-style-type: none"> accrescere l'efficacia protettiva dei boschi, come presidio degli insediamenti e delle infrastrutture da valanghe, cadute massi, dissesto idrogeologico; 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; conservare e accrescere le superfici boscate, in aree di pianura o collinari con forte presenza di colture agrarie intensive o pressione insediativa; salvaguardare la qualità e la naturalità degli ambienti forestali e la permanenza dei valori paesaggistici e storico-documentari; tutelare e conservare gli elementi forestali periurbani, definire i bordi urbani e riqualificare le zone degradate; 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. <p><i>comma 7</i></p> <p>Il Ppr promuove la salvaguardia di:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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; prati stabili, prato-pascoli, aree agricole di montagna e collina, aree umide, brughiere, aree di crinale intervisibili, 	<p>Rientrano in parte nelle prescrizioni del presente articolo le seguenti variazioni introdotte con la Variante Parziale n. 8 (l'elenco seguente fa riferimento alla numerazione di cui al paragrafo 4.1 della presente relazione):</p> <p>Cheirasca:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Variazione n. 6 - Variazione n. 11 <p>Gavi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Variazione n. 8 - Variazione n. 13 (area a campeggio) <p>Rientrano in parte nelle prescrizioni del presente articolo le seguenti variazioni introdotte con la Variante Parziale n. 8 (l'elenco seguente fa riferimento alla numerazione di cui al paragrafo 4.1 della presente relazione):</p> <p>Cheirasca:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Variazione n. 6 - Variazione n. 11 <p>Gavi:</p>



anche limitando il rimboschimento, l'imboschimento e gli impianti di arboricoltura da legno.	<ul style="list-style-type: none"> - Variazione n. 8 - Variazione n. 13 (area a campeggio)
<p><u>Direttive</u> <i>comma 9</i></p> <p>La pianificazione locale recepisce la disciplina in materia di compensazioni forestali ai sensi dell'articolo 19 della l.r. 4/2009.</p>	<p>Rientrano in parte nelle prescrizioni del presente articolo le seguenti variazioni introdotte con la Variante Parziale n. 8 (l'elenco seguente fa riferimento alla numerazione di cui al paragrafo 4.1 della presente relazione):</p> <p>Cheirasca:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Variazione n. 6 - Variazione n. 11 <p>Gavi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Variazione n. 8 - Variazione n. 13 (area a campeggio)
<p><u>Prescrizioni</u> <i>comma 11</i></p> <p>I boschi identificati come habitat d'interesse comunitario ai sensi della Direttiva 92/43/CEE e che sono ubicati all'interno dei confini dei siti che fanno parte della Rete Natura 2000 costituiscono ambiti di particolare interesse e rilievo paesaggistico; all'interno di tali ambiti fino all'approvazione dei piani di gestione o delle misure di conservazione sito-specifiche si applicano le disposizioni di cui alle "Misure di conservazione per la tutela dei siti della Rete Natura 2000 in Piemonte" deliberate dalla Giunta regionale.</p> <p><i>comma 12</i></p> <p>Nei territori di cui al comma 1 gli interventi che comportino la trasformazione delle superfici boscate devono privilegiare soluzioni che consentano un basso impatto visivo sull'immagine complessiva del paesaggio e la conservazione dei valori storico-culturali ed estetico-percettivi del contesto, tenendo conto anche della funzione di intervallo fra le colture agrarie e di contrasto all'omogeneizzazione del paesaggio rurale di pianura e di collina.</p> <p><i>comma 13</i></p> <p>Nei territori di cui al comma 1, fatto salvo quanto previsto al comma 11 del presente articolo, per la gestione delle superfici forestali si applicano le disposizioni e gli strumenti di pianificazione di cui alla l.r. 4/2009 e i relativi provvedimenti attuativi.</p>	<p>Rientrano in parte nelle prescrizioni del presente articolo le seguenti variazioni introdotte con la Variante Parziale n. 8 (l'elenco seguente fa riferimento alla numerazione di cui al paragrafo 4.1 della presente relazione):</p> <p>Cheirasca:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Variazione n. 6 - Variazione n. 11 <p>Gavi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Variazione n. 8 - Variazione n. 13 (area a campeggio)
Articolo 17. Aree ed elementi di specifico interesse geomorfologico e naturalistico	



Nella Tav. P4 sono rappresentati aree ed elementi di specifico interesse geomorfologico e naturalistico (tema puntuale che contiene 297 elementi senza rilevanza visiva e 131 elementi con rilevanza visiva; tali elementi sono costituiti dai geositi e dalle singolarità geologiche [grotte, miniere, incisioni glaciali, massi erratici, calanchi, cascate, ecc.], dalle aree umide e dagli alberi monumentali).

Nella Tav. P2 sono rappresentati i 40 alberi monumentali riconosciuti quali beni paesaggistici ai sensi degli artt. 136 e 157 del Codice (che sono rappresentati anche nella Tav. P4).

Le morene e gli orli di terrazzo sono rappresentati nella Tav. P1.

Direttive

comma 7

Per i geositi e le singolarità geologiche di cui al comma 1 i piani locali:

- a. salvaguardano i caratteri specifici e di leggibilità di ciascun sito con particolare riferimento a quelli di valore scientifico, segnalati da studi e piani di settore, per i quali sono da evitare alterazioni dei luoghi anche mediante restrizioni della fruizione;
- b. (...)

=====

=====

comma 8

Per le aree umide di cui al comma 1, lettera b., e le zone umide di cui al comma 4:

- a. (...)
- 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;
- c. (...)

=====

comma 9

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.

=====

Articolo 18. Aree naturali protette e altre aree di conservazione della biodiversità

Nella Tav. P5 sono rappresentati:

- aree protette (tema areale costituito da 116 elementi);
- aree contigue;
- SIC (tema areale che contiene 128 elementi);
- ZPS (tema areale costituito da 51 elementi)
- zone naturali di salvaguardia;
- corridoi ecologici;
- ecosistemi acquatici di pregio all'interno dei contesti di nodi.

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.

Direttive

comma 6

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

Si fa riferimento alla zona di Monte Moro, dichiarata area di notevole interesse pubblico ai sensi degli artt. 136 e 157 del D.Lgs. n.42/2004. A quest'area si è sovrapposta, ampliandola, l'area della Riserva Naturale del Neirone recepita in attuazione della Legge Regionale che l'ha introdotta attraverso la variante art. 17, comma 12 della



e nel rispetto di quanto previsto per tali ambiti dalla l.r. 19/2009.	L.R. 56/77 e s.m.i. La presente variante all'interno delle aree di cui sopra inserisce le variazioni 13 e 22: la variazione 13 inserisce un'area per campeggio "green" in cui non sono ammesse pavimentazioni di nessun genere e la creazione di 10 postazioni per tende finite con manto di copertura in erba dedicate a fruitori che accedono all'area a piedi o in bicicletta o in motocicletta; sempre all'interno di tale variazione è previsto, mediante la trasformazione dell'intervento CDA (Cambio di destinazione residenziale e ampliamento) in CDC (cambio di destinazione dell'edificio esistente in edificio al servizio del campeggio); la variazione n. 22 prevede il cambio di destinazione di parte di un edificio esistente senza ammetterne l'ampliamento; le N.T.A. del P.R.G.C. contengono l'art. 28 bis che regola l'attuazione dell'area a campeggio.
<u>Prescrizioni</u> <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. <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	Si fa riferimento alla zona di Monte Moro, dichiarata area di notevole interesse pubblico ai sensi degli artt. 136 e 157 del D.Lgs. n.42/2004. A quest'area si è sovrapposta, ampliandola, l'area della Riserva Naturale del Neirone recepita in attuazione della Legge Regionale che l'ha introdotta attraverso la variante art. 17, comma 12 della L.R. 56/77 e s.m.i. La presente variante all'interno delle aree di cui sopra inserisce le variazioni 13 e 22: la variazione 13 inserisce un'area per campeggio "green" in cui non sono ammesse pavimentazioni di nessun genere e la creazione di 10 postazioni per tende finite con manto di copertura in erba dedicate a fruitori che accedono all'area a piedi o in bicicletta o in motocicletta; sempre all'interno di tale variazione è previsto, mediante la trasformazione dell'intervento CDA (Cambio di destinazione residenziale e ampliamento) in CDC (cambio di destinazione dell'edificio esistente in edificio al servizio del campeggio); la variazione n. 22 prevede il cambio di destinazione di parte di un edificio esistente senza ammetterne l'ampliamento; le N.T.A. del P.R.G.C. contengono l'art. 28 bis che regola l'attuazione dell'area a campeggio.
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.	
<u>Direttive</u> <i>comma 10</i> 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	Sulla collina del Monte Moro, all'interno dell'area di notevole interesse pubblico e della Riserva Naturale del



<p>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.</p>	<p>Neirone che coincidono con le aree rurali non montane a diffusa presenza di siepi, ricadono gli interventi descritti all'art. 18 ovvero le variazioni 13 e 22.</p>
<p align="center">Articolo 20. Aree di elevato interesse agronomico</p>	
<p><i>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).</i></p>	
<p><u>Indirizzi</u></p> <p><i>comma 4</i></p> <p>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.</p>	<p align="center">=====</p> <p align="center">=====</p>
<p><u>Direttive</u></p> <p><i>comma 8</i></p> <p>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.</p>	<p align="center">=====</p> <p align="center">=====</p>
<p align="center">Articolo 22. Viabilità storica e patrimonio ferroviario</p>	
<p><i>Nella Tav.P4 è rappresentata:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - rete viaria di età romana e medievale (tema lineare); - rete viaria di età moderna e contemporanea (tema lineare); - rete ferroviaria storica (tema lineare). 	
<p><u>Indirizzi</u></p> <p><i>comma 2</i></p> <p>Gli interventi sul sistema della viabilità storica, previsti dagli</p>	



<p>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.</p>	<p>=====</p> <p>=====</p>
<p><u>Direttive</u> <i>comma 4</i></p> <p>Per quanto individuato al comma 1 e al comma 3, i piani locali:</p> <p>a. 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;</p> <p>b. 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.</p>	<p>=====</p> <p>=====</p>
<p align="center">Art. 23. Zone d'interesse archeologico</p> <p><i>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).</i></p> <p><i>Nella Tav. P5 sono rappresentati i siti archeologici di rilevanza regionale.</i></p>	
<p><u>Indirizzi</u> <i>comma 5</i></p> <p>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.</p>	<p>=====</p> <p>=====</p>
<p><u>Direttive</u> <i>comma 6</i></p> <p>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:</p> <p>a. salvaguardare le consistenze materiali e la leggibilità delle 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</p>	<p>=====</p> <p>=====</p>



<p>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>	
<p><u>Prescrizioni</u> <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>f.</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>	<p>=====</p> <p>=====</p> <p>=====</p> <p>=====</p>
<p align="center">Articolo 24. Centri e nuclei storici</p>	
<p><i>Nella Tav. P4 sono rappresentati:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - 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). 	



<p><u>Obiettivi</u> <i>comma 3</i></p> <p>Con riferimento agli insediamenti di cui al comma 1, il Ppr persegue i seguenti obiettivi:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. 	<p>Rientrano totalmente nelle prescrizioni del presente articolo le seguenti variazioni introdotte con la Variante Parziale n. 8 (l'elenco seguente fa riferimento alla numerazione di cui al paragrafo 4.1 della presente relazione):</p> <p>Gavi Centro Storico:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Variazione n. 7 - Variazione n. 26
Articolo 25. Patrimonio rurale storico	
<p><i>Nella Tav. P4 sono rappresentati:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - 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). 	
<p><i>Direttive</i> <i>comma 4</i></p> <p>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.</p> <p><i>comma 5</i></p> <p>I piani locali promuovono la conservazione e la valorizzazione delle testimonianze del territorio agrario storico, laddove ancora riconoscibili, attraverso:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 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 	<p>=====</p> <p>=====</p> <p>=====</p> <p>=====</p>



<p>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>	<p>=====</p> <p>=====</p>
<p align="center">Articolo 26. Ville, giardini e parchi, aree ed impianti per il loisir e il turismo</p>	
<p><i>Nella Tav. P4 sono rappresentati:</i></p> <p>- 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);</p> <p>- luoghi di villeggiatura e centri di loisir (tema areale costituito da 171 elementi, localizzati prevalentemente nell'area montana e nelle fasce lacuali);</p> <p>- infrastrutture e attrezzature turistiche per la montagna (tema areale costituito da 62 elementi).</p> <p><i>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.</i></p>	
<p><u>Direttive</u></p> <p><i>comma 3</i></p> <p>I piani locali, fatto salvo quanto disposto dalla Parte seconda del Codice, stabiliscono normative rispettando i seguenti principi:</p> <p>a. tutela e valorizzazione:</p> <p>I. delle aree e degli elementi concorrenti a definire i caratteri identitari e storici dei luoghi;</p> <p>II. dei luoghi a valenza turistica con particolare attenzione al mantenimento delle strutture storiche di fruizione della montagna e della rete sentieristica;</p> <p>III. dei complessi architettonici, delle costruzioni pertinenziali di servizio, dei giardini e parchi e degli spazi aperti di connessione.</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>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> <p>e. rispetto dell'impianto originario e delle interconnessioni tra complessi architettonici e corredi vegetali, con attenzione per:</p>	<p>=====</p> <p>=====</p>



<p>I. gli allineamenti e i profili altimetrici;</p> <p>II. gli aspetti tipologici, dei materiali e dei trattamenti di finitura e del colore;</p> <p>III. le relazioni tra corte, giardino e aree verdi progettate circostanti;</p> <p>IV. la trama viaria locale, la rete di canalizzazioni irrigue e le acque di decorazione dei giardini;</p> <p>V. le assialità dei percorsi di accesso, il ruolo di quinta o di fondale di architetture costruite o di alberature;</p> <p>VI. le recinzioni.</p>	<p>=====</p> <p>=====</p>
<p><u>Prescrizioni</u></p> <p>comma 4</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> <p>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;</p> <p>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.</p> <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>Articolo 27. Aree ed impianti della produzione industriale ed energetica di interesse storico</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>comma 2</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</p>	<p>=====</p> <p>=====</p>



<p>ancora in essere, normative finalizzate:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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; 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; alla mitigazione degli effetti paesaggistici e ambientali negativi determinati dalle attività nuove e/o pregresse; 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><i>comma 3</i></p> <p>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>	<p>=====</p> <p>=====</p>
<p align="center">Articolo 28. Poli della religiosità</p>	
<p><i>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).</i></p>	
<p><u>Direttive</u></p> <p><i>comma 2</i></p> <p>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> <ol style="list-style-type: none"> (...) piani locali: <ol style="list-style-type: none"> 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; 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 	<p>=====</p> <p>=====</p> <p>Nel centro abitato di Gavi è presente la Chiesa di San Giacomo Maggiore e l'ex convento dei Frati Cappuccini.</p> <p>Nel nucleo dei Nebbioli è presente il Santuario della Madonna della Guardia.</p> <p>Nel nucleo di Rovereto Inf. è presente il fabbricato ex convento.</p>



<p>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>	
<p align="center">Articolo 29. Sistemi di fortificazioni</p>	
<p><i>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).</i></p>	
<p><u>Direttive</u> 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:</p> <p>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;</p> <p>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</p>	<p align="center">=====</p> <p align="center">=====</p> <p>È presente il Forte, sito sulla sommità di Monte Moro.</p>
<p align="center">Articolo 30. Belvedere, bellezze panoramiche, siti di valore scenico ed estetico</p>	
<p><i>Nella Tav. P4 sono rappresentati:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>belvedere (tema puntuale costituito da 162 elementi);</i> - <i>percorsi panoramici (tema lineare);</i> - <i>assi prospettici (tema lineare costituito da 9 strade aventi come fulcro visivo le Residenze Sabaude);</i> - <i>fulcri del costruito (tema puntuale costituito da 435 elementi);</i> - <i>fulcri naturali (tema areale costituito da fulcri della fascia pedemontana, in particolare nella Serra morenica di Ivrea);</i> - <i>profili paesaggistici (tema lineare costituito da bordi, crinali, incisioni fluviali, orli di terrazzo, ecc., con particolare riferimento alla Serra morenica di Ivrea);</i> - <i>elementi caratterizzanti di rilevanza paesaggistica (tema puntuale costituito da 2060 elementi riguardanti complessi costruiti significativi per forma, posizione, morfologia).</i> <p><i>Nella Tav. P2 sono rappresentati i beni tutelati ai sensi dell'art. 136, comma 1 del Codice.</i></p>	
<p><u>Direttive</u> 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:</p> <p>a. (...)</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>d. definire le misure di attenzione da osservarsi nella progettazione e costruzione di edifici, attrezzature,</p>	<p align="center">=====</p> <p align="center">=====</p>



<p>impianti e infrastrutture e nella manutenzione della vegetazione d'alto fusto o arbustiva, in riferimento:</p> <p>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> <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>	<p>=====</p> <p>=====</p>
<p align="center">Articolo 31. Relazioni visive tra insediamento e contesto</p>	
<p><i>Nella Tav. P4 sono rappresentati:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - 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). 	
<p><u>Direttive</u></p> <p>comma 2</p> <p>I piani locali:</p> <p>a. (...)</p> <p>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;</p> <p>c. salvaguardano la visibilità dalle strade, dai punti panoramici e dal sistema dei crinali collinari;</p> <p>d. (...)</p> <p>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</p>	<p>=====</p> <p>=====</p>



41 delle presenti norme.	
Articolo 32. Aree rurali di specifico interesse paesaggistico	
<p><i>Nella Tav. P4 sono rappresentati:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - aree sommitali costituenti fondali e skyline - SV1 (tema areale situato in corrispondenza dei crinali montani principali); - sistemi paesaggistici agroforestali di particolare interdigrazione 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). 	
<p><u>Direttive</u></p> <p><i>comma 4</i></p> <p>I piani locali e, per quanto di competenza, i piani delle aree protette, anche in coerenza con le indicazioni del Ptr:</p> <p>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);</p> <p>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).</p>	<p>=====</p> <p>=====</p> <p>Una delle caratteristiche del territorio comunale di Gavi è la presenza dei vigneti: questa tipologia coltiva risulta limitrofa agli interventi individuati dalla presente Variante parziale nei territori di Rovereto Superiore e Monterotondo; tuttavia, a seguito di quanto specificato al paragrafo 4.2 relativamente agli interventi in oggetto, si ritiene che tali variazioni non comportino impatti negativi sul territorio circostante.</p>
Articolo 33. Luoghi ed elementi identitari	
<p><i>Luoghi ed elementi identitari costituenti patrimonio storico-culturale e architettonico, nonché luoghi la cui immagine è ritenuta di particolare valore simbolico nella percezione sociale.</i></p>	
<p><u>SITI UNESCO</u></p> <p><i>Comprende i Siti (core zone) e le relative aree esterne di protezione (buffer zone) inseriti nella lista del Patrimonio mondiale dell'Unesco:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - 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). 	
<p><u>Direttive</u></p> <p><i>comma 4</i></p> <p>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</p>	<p>=====</p> <p>=====</p>



<p>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.</p>	
<p><u>Prescrizioni</u> <i>comma 5</i> All'interno dei Siti (<i>core zone</i>) di cui al comma 2, lettera a., punti I e II:</p> <p>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;</p> <p>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.</p> <p>c. <i>comma 6</i> Nei Siti (<i>core zone</i>) e nelle relative aree esterne di protezione (<i>buffer zone</i>) 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:</p> <p>a. mantenere l'uso agrario e in particolare vitivinicolo del territorio, in continuità con la tradizione storica colturale locale;</p> <p>b. tutelare i luoghi del vino, quali i vigneti, i manufatti legati alla coltivazione e produzione viticola e alla vinificazione (cascine, <i>ciabot</i>, cantine, ecc.), i luoghi e gli spazi pubblici per la commercializzazione dell'uva e del vino;</p> <p>c. conservare e valorizzare il patrimonio edilizio storico, rurale e urbano, e le trame insediative;</p> <p>d. tutelare i siti e i contesti di valore scenico ed estetico e le</p>	<p>=====</p> <p>=====</p> <p>=====</p> <p>=====</p>



<p>visuali, con particolare attenzione ai rapporti visivi fra <i>buffer zone</i> e <i>core zone</i> e alla conservazione dei profili paesaggistici e delle linee di crinale collinari;</p> <p>e. mantenere l'immagine articolata e plurale del paesaggio vitivinicolo piemontese;</p> <p>f. garantire un alto livello qualitativo degli interventi edilizi;</p> <p>g. riqualificare e valorizzare le aree compromesse, mitigando gli elementi di detrazione visiva, con particolare attenzione alla valorizzazione degli assi viari di accesso alla <i>core zone</i>.</p>	<p>=====</p> <p>=====</p>
<p align="center"><u>TENIMENTI STORICI DELL'ORDINE MAURIZIANO</u></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>d. 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>e. 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</p>	<p>=====</p> <p>=====</p>



agosto 2014.	
<p style="text-align: center;"><u>USI CIVICI</u></p> <p><i>Le zone gravate da usi civici, tutelate ai sensi dell'art. 142 lett. h. del Codice (Tav. P2).</i></p>	
<p><u>Direttive</u></p> <p><i>comma 17</i></p> <p>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.</p>	<p style="text-align: center;">=====</p> <p style="text-align: center;">=====</p>
<p><u>Prescrizioni</u></p> <p><i>comma 19</i></p> <p>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.</p>	<p style="text-align: center;">=====</p> <p style="text-align: center;">=====</p>
<p style="text-align: center;">Articolo 34. Disciplina generale delle componenti morfologico-insediative</p>	
<p><i>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.</i></p> <p><i>Nella Tav. P4 sono rappresentati anche:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - 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). 	
<p><u>Indirizzi</u></p> <p><i>comma 4</i></p> <p>Gli strumenti della pianificazione ai vari livelli stabiliscono, in accordo con le disposizioni contenute nel Piano territoriale regionale, indicazioni finalizzate a:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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, contenendo il consumo e l'impermeabilizzazione del 	<p style="text-align: center;">=====</p> <p style="text-align: center;">=====</p>



<p>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></p> <p>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>	<p>=====</p> <p>=====</p>
<p><u>Direttive</u></p> <p><i>comma 6</i></p> <p>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></p> <p>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,</p>	<p>=====</p> <p>=====</p>



<p>crinali, conche, 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 lungo-strada, 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>	<p>=====</p> <p>=====</p>
<p align="center">Articolo 35. Aree urbane consolidate (m.i. 1, 2, 3)</p>	
<p>- m.i. 1: tessuti urbani consolidati dei centri maggiori (prevalentemente nel centro in zone densamente costruite);</p> <p>- m.i. 2: tessuti urbani consolidati dei centri minori (prevalentemente nel centro in zone densamente costruite);</p> <p>- 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></p> <p>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></p> <p>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>Rientrano nelle indicazioni del presente articolo le seguenti variazioni introdotte con la Variante Parziale n.8 (l'elenco seguente fa riferimento alla numerazione di cui al paragrafo 4.1 della presente relazione):</p> <p>Centro abitato di Gavi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Variazione n. 1 - Variazione n. 34 <p>Pratolungo Inf.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Variazione n. 4 <p>Si ritiene che tali variazioni vengano attuate nel rispetto degli indirizzi e delle direttive del presente articolo.</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>	<p>Rientrano nelle indicazioni del presente articolo le seguenti variazioni introdotte con la Variante Parziale n.8 (l'elenco seguente fa riferimento alla numerazione di cui al paragrafo 4.1 della presente relazione):</p> <p>Centro abitato di Gavi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Variazione n. 1 - Variazione n. 34 <p>Pratolungo Inf.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Variazione n. 4 <p>Si ritiene che tali variazioni vengano attuate nel rispetto degli indirizzi e delle direttive del presente articolo.</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.

Rientrano nelle indicazioni del presente articolo le seguenti variazioni introdotte con la Variante Parziale n.8 (l'elenco seguente fa riferimento alla numerazione di cui al paragrafo 4.1 della presente relazione):

Centro abitato di Gavi:

- Variazione n. 2
- Variazione n. 3
- Variazione n. 8
- Variazione n. 9
- Variazione n. 10
- Variazione n. 12

Si ritiene che tali variazioni vengano attuate nel rispetto degli indirizzi e delle direttive del presente articolo.

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.

Rientrano nelle indicazioni del presente articolo le seguenti variazioni introdotte con la Variante Parziale n.8 (l'elenco seguente fa riferimento alla numerazione di cui al paragrafo 4.1 della presente relazione):

Centro abitato di Gavi:

- Variazione n. 2
- Variazione n. 3
- Variazione n. 8
- Variazione n. 9
- Variazione n. 10
- Variazione n. 12

Si ritiene che tali variazioni vengano attuate nel rispetto degli indirizzi e delle direttive del presente articolo.

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



Insedimenti 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)	
<p><i>Aree rurali investite da processi di dispersione insediativa extra agricola:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - 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). <p><i>Aree in cui sul preesistente insediamento rurale connesso all'uso agricolo prevalgono altri modelli insediativi con recenti e intense dinamiche di crescita.</i></p>	
<p><u>Direttive</u></p> <p><i>comma 3</i></p> <p>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.</p> <p><i>comma 4</i></p> <p>Entro le aree di cui al comma 1 i piani locali definiscono previsioni e normative finalizzate a garantire che:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. 	<p>Rientrano nelle indicazioni del presente articolo le seguenti variazioni introdotte con la Variante Parziale n.8 (l'elenco seguente fa riferimento alla numerazione di cui al paragrafo 4.1 della presente relazione):</p> <p>Monterotondo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Variazione n. 15 - Variazione n. 16 - Variazione n. 17 - Variazione n. 18 <p>Alice:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Variazione n. 24 - Variazione n. 25 <p>Si ritiene che tali variazioni vengano attuate nel rispetto degli indirizzi e delle direttive del presente articolo.</p>
Articolo 39. "Insule" specializzate e complessi infrastrutturali (m.i. 8, 9)	
<p>- 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</p>	



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 complementarietà 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.	=====
<u>Prescrizioni</u> <i>comma 9</i> 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. Insediamenti 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).	
<u>Direttive</u> <i>comma 5</i> 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: <ul style="list-style-type: none"> 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 	Rientrano nelle indicazioni del presente articolo le seguenti variazioni introdotte con la Variante Parziale n.8 (l'elenco seguente fa riferimento alla numerazione di cui al paragrafo 4.1 della presente relazione): Monterotondo: - Variazione n. 14 (m.i. 10) Valle: - Variazione n. 23 (m.i. 11) Sorripa: - Variazione n. 19 (m.i. 11) - Variazione n. 20 (m.i. 11) - Variazione n. 21 (m.i. 11) Rovereto Sup.: - Variazione n. 27 (m.i. 13) - Variazione n. 28 (m.i. 13) Madonna della Guardia: - Variazione n. 30 (Cambio di destinazione con ampliamento) (m.i. 10) Alice: - Variazione n. 31 (m.i. 10) - Variazione n. 32 (m.i. 10) Si ritiene che tali variazioni vengano attuate nel rispetto degli indirizzi e delle direttive del presente articolo.



<p>con quanto previsto dalla l.r. 9/2003;</p> <p>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 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).*

Direttive

comma 5

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.

=====

comma 6

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.

=====

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.

Indirizzi*comma 8*

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 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**

A seguito delle analisi precedenti si ritiene la presente Variante coerente con il dettato normativo del P.P.R.



9. PROPRIETA' DI FONDAZIONE ORDINE MAURIZIANO

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

10. VERIFICA DELLA POSIZIONE DEGLI INTERVENTI PROPOSTI RISPETTO ALLE AREE DI RICARICA DEGLI ACQUIFERI PROFONDI E/O ALLA FASCIA TAMPONE DELLE AREE DEGLI ACQUIFERI PROFONDI

Ricordato che la Regione Piemonte ha approvato, con D.G.R. n. 12-6441 del 02/02/2018, l'allegato documento contenente i vincoli, le misure relative alle destinazioni dei terreni, le limitazioni e prescrizioni relative a specifiche tipologie di attività, in attuazione alle "Aree di ricarica degli acquiferi profondi – Disciplina regionale ai sensi dell'art. 24, comma 6 delle Norme di piano del Piano di Tutela delle Acque approvato con D.C.R. n. 117-10731 del 13/03/2007", da recepirsi negli strumenti di pianificazione ai diversi livelli di governo del territorio; preso atto che, nelle more del recepimento di quanto sopra, le misure contenute nella disciplina di cui sopra costituiscono il criterio per la predisposizione e valutazione delle varianti parziali di cui all'art. 17, commi 5 e 17 bis, della L.R. 56/77 e s.m.i. e che l'Amministrazione è tenuta a verificare che gli interventi oggetto di variante "non ricadono nelle aree di ricarica di cui sopra", eseguite le verifiche del caso, si conclude che il territorio del Comune di Gavi in gran parte non ricade o nelle Aree di ricarica o nella Fascia tampone delle aree degli acquiferi profondi della pianura piemontese, come si vede dalla tavola di seguito allegata.

Sempre dalla tavola sotto allegata si può vedere che la parte di territorio comunale posto a nord-ovest dove si trova la località Rovereto Superiore al cui interno ricadono numerosi fabbricati, alcuni a destinazione residenziale altri a destinazione agricola, individuato come centro abitato, ricade all'interno della fascia tampone.

Inoltre si è verificato che in un solo intervento, tra quelli proposti nella presente variante, ricade all'interno della fascia tampone senza che esso sia in contrasto con le "Disposizioni per le aree di ricarica degli acquiferi profondi". La D.G.R. n. 12-6441 del 02/02/2018 individua i potenziali impatti negativi sulle acque profonde, per le seguenti attività (tutte non previste nella variante parziale fatta eccezione degli insediamenti agricoli):



- 1) agricole (fitosanitari)
- 2) estrattive e recuperi ambientali
- 3) discariche per rifiuti
- 4) attività considerate significative perché detengono o impiegano sostanze a ricaduta ambientale
- 5) insediamenti produttivi (limitazioni e prescrizioni)
- 6) aspetti realizzativi di particolari opere interrato

La norma citata relativa alle attività agricole per quanto riguarda gli “impatti prevalenti” recita che non si evidenziano criticità tali da inficiare gli obiettivi di qualità previsti dalla Direttiva quadro acque, tuttavia dall’esame dei dati della Rete di Monitoraggio Regionale, è emerso un quadro di presenza di residui di prodotti fitosanitari nei corpi idrici profondi che deve destare attenzione, soprattutto per il numero di sostanze rilevate. Si veda a questo proposito il documento “La presenza di prodotti fitosanitari nelle acque sotterranee della pianura piemontese”, scaricabile dal sito web della Regione.

Per le Misure specifiche da adottare in attuazione del paragrafo A.5 (Misure specifiche per la tutela dell’ambiente acquatico e dell’acqua potabile e per la riduzione dell’uso di prodotti fitosanitari in aree specifiche) del Piano di Azione Nazionale per l’uso sostenibile dei prodotti fitosanitari (PAN) di cui al Decreto 22 gennaio 2014 si invita a:

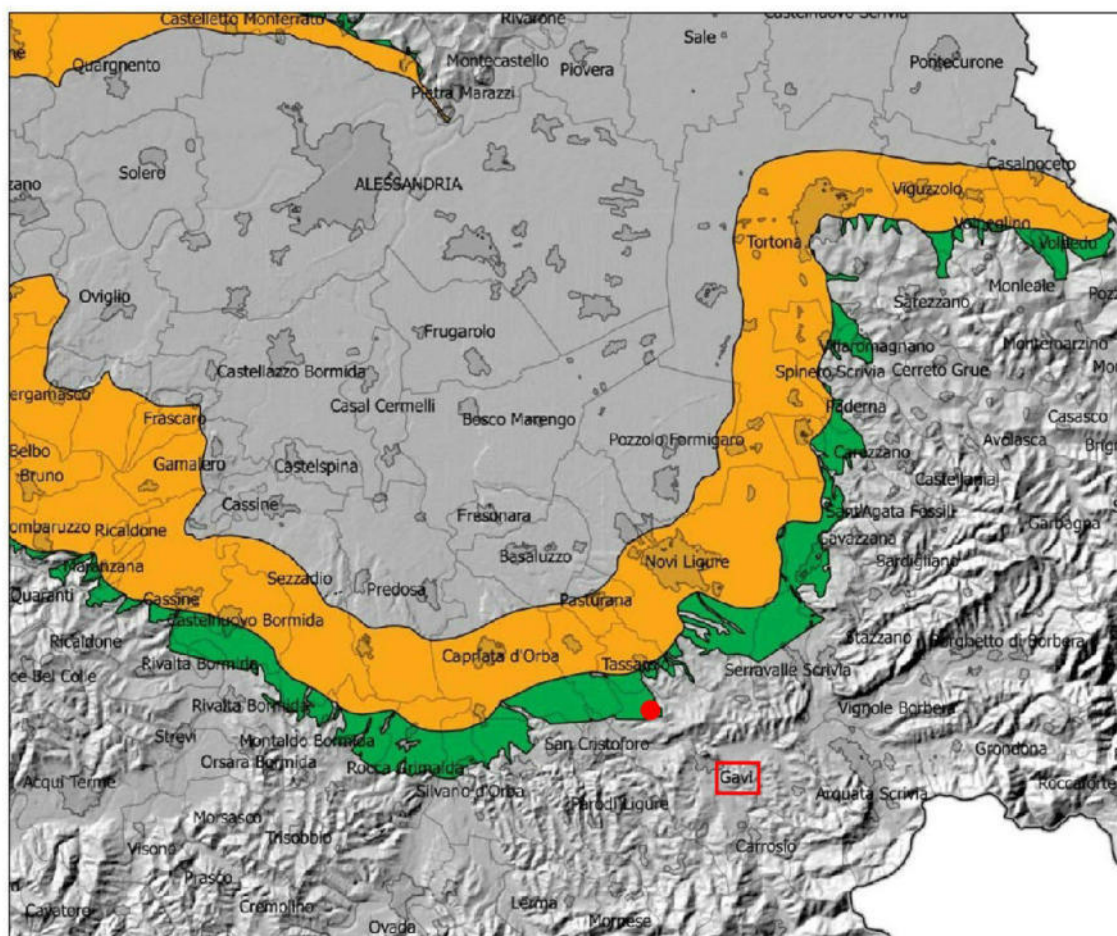
1. Estendere a tutti i comuni, per le porzioni di territorio comunale ricadenti in aree di ricarica (Allegato 1), il divieto di impiego del bentazone, già previsto dal DM 9/3/2007 “Limitazioni d’impiego dei prodotti fitosanitari contenenti le sostanze attive bentazone, cinosolfuron, dimetenamide, molinate, quinclorac, nel territorio della regione Piemonte, ai sensi del d.lgs. 17 marzo 1995, n. 194, articolo 5, comma 20”.
2. Raccomandare di non impiegare il bentazone, per motivi di uniformità di applicazione sul territorio, nelle aree intercluse tra quelle individuate ai sensi del DM 9/3/2007 e quelle perimetrate con determinazione dirigenziale n° 268 del 21 luglio 2016.
3. Effettuare attività di formazione/informazione agli operatori in ambito agricolo – con particolare attenzione all’utilizzo di terbutilazina e metolachlor – nell’ambito dell’applicazione del Piano d’Azione Nazionale per l’uso sostenibile dei fitosanitari e del protocollo d’intesa di cui alla DGR n. 35-3392 del 30 maggio 2016.
4. Conferire adeguati livelli di priorità alle aree di ricarica degli acquiferi profondi nell’ambito delle attività di controllo e prevenzione sanitaria circa l’impiego dei prodotti fitosanitari previste per la tutela della salute umana.
5. Dare attuazione alla Misura n. 7 di cui al D.M. 10 marzo 2015 “Linee guida di indirizzo per la tutela dell’ambiente acquatico e dell’acqua potabile e per la riduzione dell’uso di prodotti fitosanitari e dei relativi rischi nei Siti Natura 2000 e nelle aree naturali protette” inerente la



limitazione e/o sostituzione di prodotti fitosanitari che riportano in etichetta le frasi di precauzione Spe1 e Spe2. Si riporta di seguito una breve descrizione della misura 7: alcuni prodotti fitosanitari riportano in etichetta le frasi precauzione Spe1 e Spe2 che determinano l'obbligo di rispettare specifiche misure di mitigazione per la riduzione della lisciviazione (es. limitazione del numero e/o della frequenza dei trattamenti, obbligo di non utilizzare in terreni con un contenuto di sabbia superiore all'80%). La limitazione e/o la sostituzione di prodotti caratterizzati da questi vincoli consente di ridurre i rischi e gli impatti rispetto ai corpi idrici profondi (falda) con particolare riferimento alle acque destinate al consumo umano. La limitazione di prodotti fitosanitari che riportano in etichetta l'obbligo di rispettare specifiche azioni di mitigazione per ridurre la lisciviazione può essere incentivata attraverso misure che prevedono una adesione degli utilizzatori a specifici protocolli o disciplinari di carattere volontario.

A conclusione si richiamano:

1. Regolamento Regionale 1 dicembre 2014, n. 6/R recante: "Codice di buona pratica agricola per l'utilizzo dei prodotti fitosanitari (Legge regionale 29 dicembre 2000, n. 61)";
2. Decreto 10 marzo 2015 - Piano di Azione Nazionale per l'uso sostenibile dei prodotti fitosanitari (PAN) – Linee guida di indirizzo per la tutela dell'ambiente acquatico e dell'acqua potabile e per la riduzione dell'uso di prodotti fitosanitari e dei relativi rischi nei Siti Natura 2000 e nelle aree naturali protette.
3. D.G.R. 22 Febbraio 2016, n. 32-2952 (quinclorac, oxadiazon, triclozolo e azoxystrobina).



● Intervento in fascia tampone

□ Comune di Gavi

LEGENDA



Aree di ricarica degli acquiferi profondi della pianura piemontese



Fascia tampone delle aree di ricarica degli acquiferi profondi della pianura piemontese



11. ELENCO ELABORATI DEL P.R.G.C. DA MODIFICARE

La presente variante comporta la modifica dei seguenti elaborati così intitolati:

- Relazione tecnico-descrittiva

Tav. n.	2.a	Territorio comunale - Progetto generale delle aree	scala 1:10.000
Tav. n.	2.b	Territorio comunale - Progetto generale delle aree	scala 1:10.000
Tav. n.	3.a	Rovereto - Progetto generale delle aree	scala 1:5.000
Tav. n.	3.b	Gavi - Progetto generale delle aree	scala 1:5.000
Tav. n.	4.1	Gavi - Progetto aree urbanizzate	scala 1:2.000
Tav. n.	4.2	Alice - Progetto aree urbanizzate	scala 1:2.000
Tav. n.	4.4	Monterotondo-Ronchetti - Progetto aree urbanizzate	scala 1:2.000
Tav. n.	4.5	Valle - Le Colombare - Progetto aree urbanizzate	scala 1:2.000
Tav. n.	4.6	Rovereto sup. - Progetto aree urbanizzate	scala 1:2.000
Tav. n.	4.8	Pratolungo inf. - Progetto aree urbanizzate	scala 1:2.000
Tav. n.	4.10	Cheirasca - Progetto aree urbanizzate	scala 1:2.000
Tav. n.	4.14	Sorripa - Progetto aree urbanizzate	scala 1:2.000
Tav. n.	5	Centro storico - Gavi - Classificazione edifici ed aree	scala 1:1.000
Tav. n.	6.1	Gavi - Dimensionamento aree urbanizzate	scala 1:2.000
Tav. n.	6.2	Alice - Dimensionamento aree urbanizzate	scala 1:2.000
Tav. n.	6.4	Monterotondo-Ronchetti - Dimensionamento aree urbanizzate	scala 1:2.000
Tav. n.	6.5	Valle - Le Colombare - Dimensionamento aree urbanizzate	scala 1:2.000
Tav. n.	6.6	Rovereto sup. - Dimensionamento aree urbanizzate	scala 1:2.000
Tav. n.	6.8	Pratolungo inf. - Dimensionamento aree urbanizzate	scala 1:2.000
Tav. n.	6.10	Cheirasca - Dimensionamento aree urbanizzate	scala 1:2.000
Tav. n.	6.14	Sorripa - Dimensionamento aree urbanizzate	scala 1:2.000
Tav. n.	11.1	Opere urbanizzazione acquedotto e fognatura: Gavi	scala 1:2.000
Tav. n.	11.4	Opere urbanizzazione acquedotto e fognatura: Monterotondo - Ronchetti	scala 1:2.000
Tav. n.	11.5	Opere urbanizzazione acquedotto e fognatura: Valle - Le Colombare	scala 1:2.000
Tav. n.	11.6	Opere urbanizzazione acquedotto e fognatura: Rovereto Superiore	scala 1:2.000
Tav. n.	11.14	Opere urbanizzazione acquedotto e fognatura: Sorripa	scala 1:2.000



- | | | | |
|---------|------|--|---------------|
| Tav. n. | 12.a | Opere urbanizzazione ill. pubblica, rete gas metano: Rovereto | scala 1:5.000 |
| Tav. n. | 12.b | Opere urbanizzazione ill. pubblica, rete gas metano: Gavi e Pratolungo Inferiore | scala 1:5.000 |
- Norme Tecniche di Attuazione

Inoltre, si integrano gli elaborati della variante strutturale al P.R.G.C. Anno 2008, così come modificata dalle Varianti parziali nn. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8, con i seguenti elaborati:

- Relazione geologico-tecnica relativa alle aree interessate da nuovi insediamenti (redatta dal Geol. Teresio Barbero)

Si precisa che la cartografia relativa alle opere di urbanizzazione riguardanti acquedotto e fognatura, viene modificata ed aggiornata solo nelle parti di territorio interessate dalle variazioni oggetto della presente Variante parziale, come indicato nell'elenco delle tavole 11 di cui sopra.

A conclusione della presente relazione si allegano:

- Le tabelle riepilogative (aggiornamento dell'allegato 2 della Relazione Illustrativa di Variante parziale n. 4) contenenti i dati di piano corrette con le modifiche apportate dalla Variante parziale n. 5 e dalla presente Variante parziale.
- Le tavole nn. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23 che indicano cartograficamente le variazioni introdotte con la presente Variante parziale.
- Le tavole nn. 1.1, 2.1, 3.1, 4.1, 5.1, 6.1, 7.1, 8.1, 9.1, 10.1, 11.1, 12.1, 13.1, 14.1, 15.1 che individuano la perimetrazione delle aree oggetto di modifica con la presente Variante parziale sugli stralci delle corrispondenti tavole 1.c e 2.c della variante al piano di zonizzazione acustica.
- Lo stralcio delle tabelle del dimensionamento aree urbanizzate riportate sulle tavole 6.1, 6.2, 6.4, 6.5, 6.6, 6.8, 6.10, 6.14.
- Lo stralcio degli articoli delle N.T.A. che sono stati modificati (art.li 13, 21, 23, 24, 25, 28 bis 33, 35 bis).
- Le Schede Planivolumetriche Esemplificative che sono state modificate o stralciate con la presente variante parziale: ZS3+ZS3P, ZS5, ZS6 (ZS6.1-ZS6.2), ZS7.
- Planimetria del nucleo di Monterotondo

N.B.: Si fa presente che le schede normative di carattere geologico modificate con l'inserimento delle aree proposte dalla presente variante sono state inserite (con numerazione a cominciare dal



n. 133) all'interno dell'Allegato I alle Norme Tecniche di Attuazione a cui si rimanda per la loro consultazione.



TABELLE RIEPILOGATIVE DATI DI PIANO

(Variante 2008-V8 al P.R.G.C.)

Determinazione delle aree per standard urbanistici

Determinazione delle aree edificabili non sature

DETERMINAZIONE DELLE AREE PER STANDARD URBANISTICI - VARIANTE ANNO 2008 - V8

DESTINAZIONE URBANISTICA	GAVI CONCENTRICO	ALICE	ZERBETTA	MONTEROTONDO - RONCHETTI	VALLE	ROVERETO SUPERIORE	ROVERETO INFERIORE	PRATOLUNGO INFERIORE	MADONNA DELLA GUARDIA	CHEIRASCA	LOMELLINA	PRATOLUNGO SUPERIORE	VALLEGGE	SORRIPA	VALROSSARA	BOGHEA - ZERBI - CADAMEO	ZAMBLEA - BUSAROGNA	TOTALE
Aree per l'istruzione (Ai) [mq]	1249+534+3545+564																	
TOTALE ISTRUZIONE [mq]	5892																	5892
Attrezzature comuni (Aac) [mq]	837+182+107+346+1586+ +490+317+10838+5580- 1070 + +2861+920+920+575+ 2010+425	1125		155+1007	2619		1536	218+1629+871	4684			443						
<i>Totale parziale (Aac) [mq]</i>	26924	1125		1162	2619		1536	2718	4684			443						41211
Assistenza (Aas) [mq]																27858		
<i>Totale parziale (Aas) [mq]</i>																27858		27858
Insedimenti religiosi (AR) [mq]										6293								
<i>Totale parziale (AR) [mq]</i>										6293								6293
TOTALE ATTREZZATURE COMUNI [mq]	26924	1125		1162	2619		1536	2718	4684	6293		443				27858		75362
Verde per lo sport (As) [mq]	8221+(47965-960)+18156+7731	5575			11433			3303										
<i>Totale parziale (As) [mq]</i>	81113	5575			11433			3303										101424
Verde per il gioco (Ag) [mq]	428+649+1932+5371- 560 +1916+ +1386+20277+16301+2035	1007		8089	3210	1163+1133+ 5495		881+3797	297				158			870		
<i>Totale parziale (Ag) [mq]</i>	49735	1007		8089	3210	7791		4678	297				158			870		75835
Verde convenzionato (Ac) [mq]																		
<i>Totale parziale (Ac) [mq]</i>																		
TOTALE VERDE GIOCO E SPORT [mq]	130848	6582		8089	14643	7791		7981	297				158			870		177259
Aree a parcheggio (Ap) [mq]	1996+612+659+134+96+250+4125 + +954+3767+2369+802+200+274+ +1071+349+458+319+384+234+ +1758+750	232+358+386+581+ 105+ 370		852+978	772+1468 +533	239+521	942	140- 55 +290- 55 +1035+795		1172								
TOTALE AREE A PARCHEGGIO [mq]	21561	2032		1830	2773	760	942	2150		1172								33220
TOTALE [mq]	185225	9739		11081	20035	8551	2478	12849	4981	7465		443	158			28728		291733

DETERMINAZIONE DELLE AREE EDIFICABILI NON SATURE - VARIANTE ANNO 2008 - V8

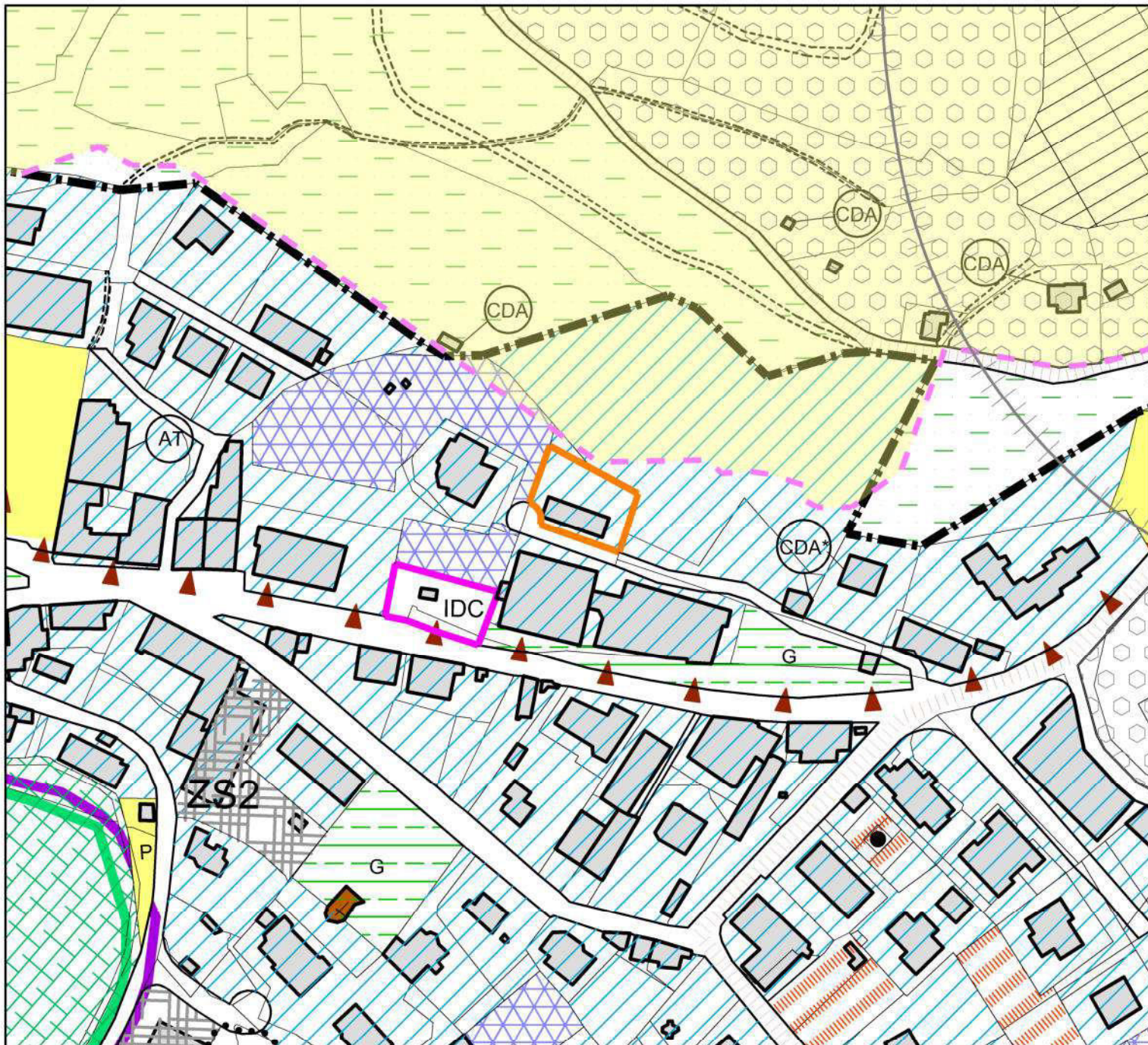
[illegible]



TAVOLETTE VARIAZIONI

(Variante 2008-V8 al P.R.G.C.)

Tav. nn. 1 ÷ 23



Tav. n. 1 1:2000

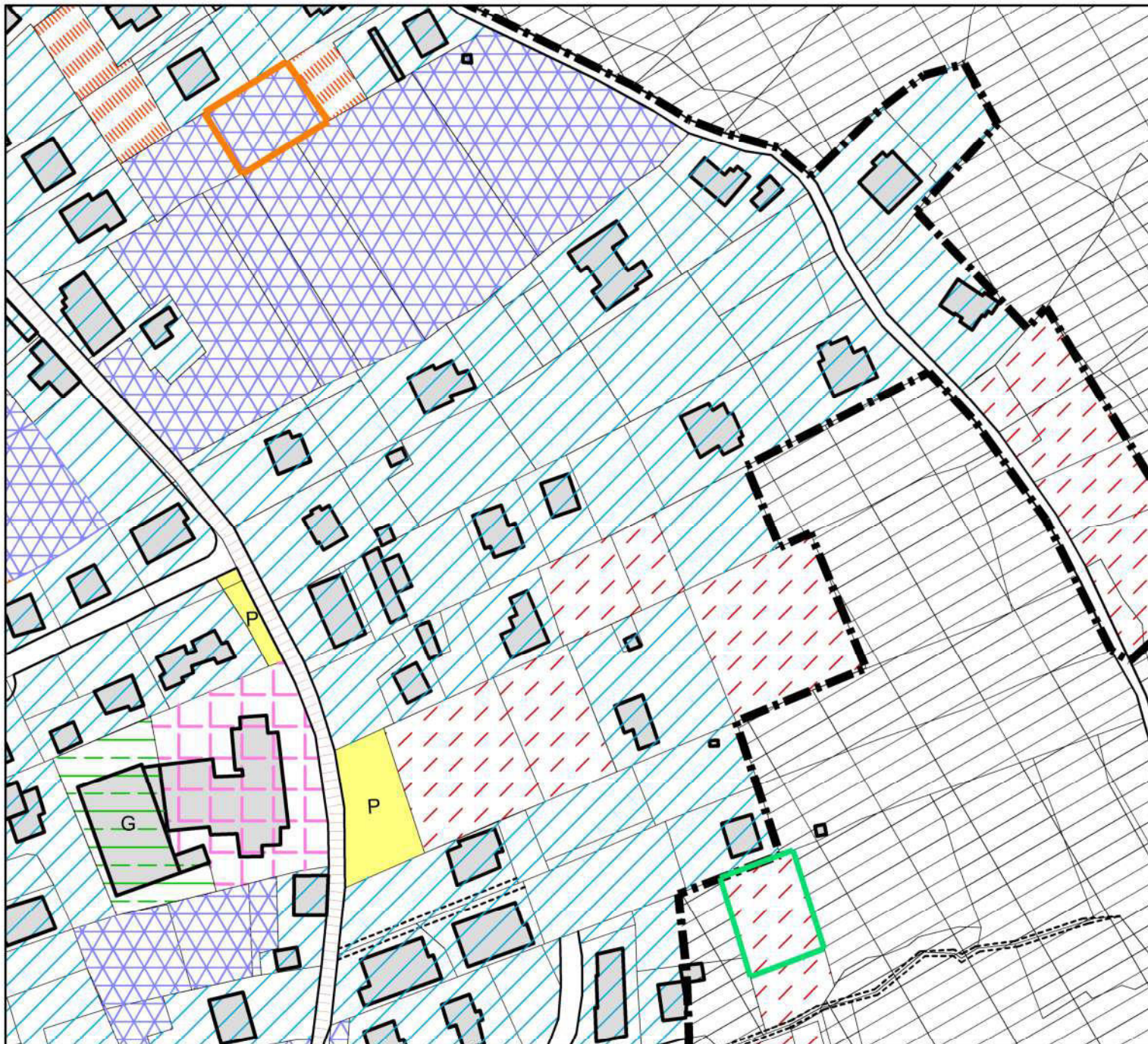


Variazione di destinazione di un'area da "Area per il gioco e il riposo sottoposta a convenzionamento (C)" ad "Aree a capacità insediativa esaurita (B2)"



IDC

Variazione da area bianca ovvero senza nessuna destinazione urbanistica specifica ad "Aree per impianti di distribuzione di carburante (IDC)"



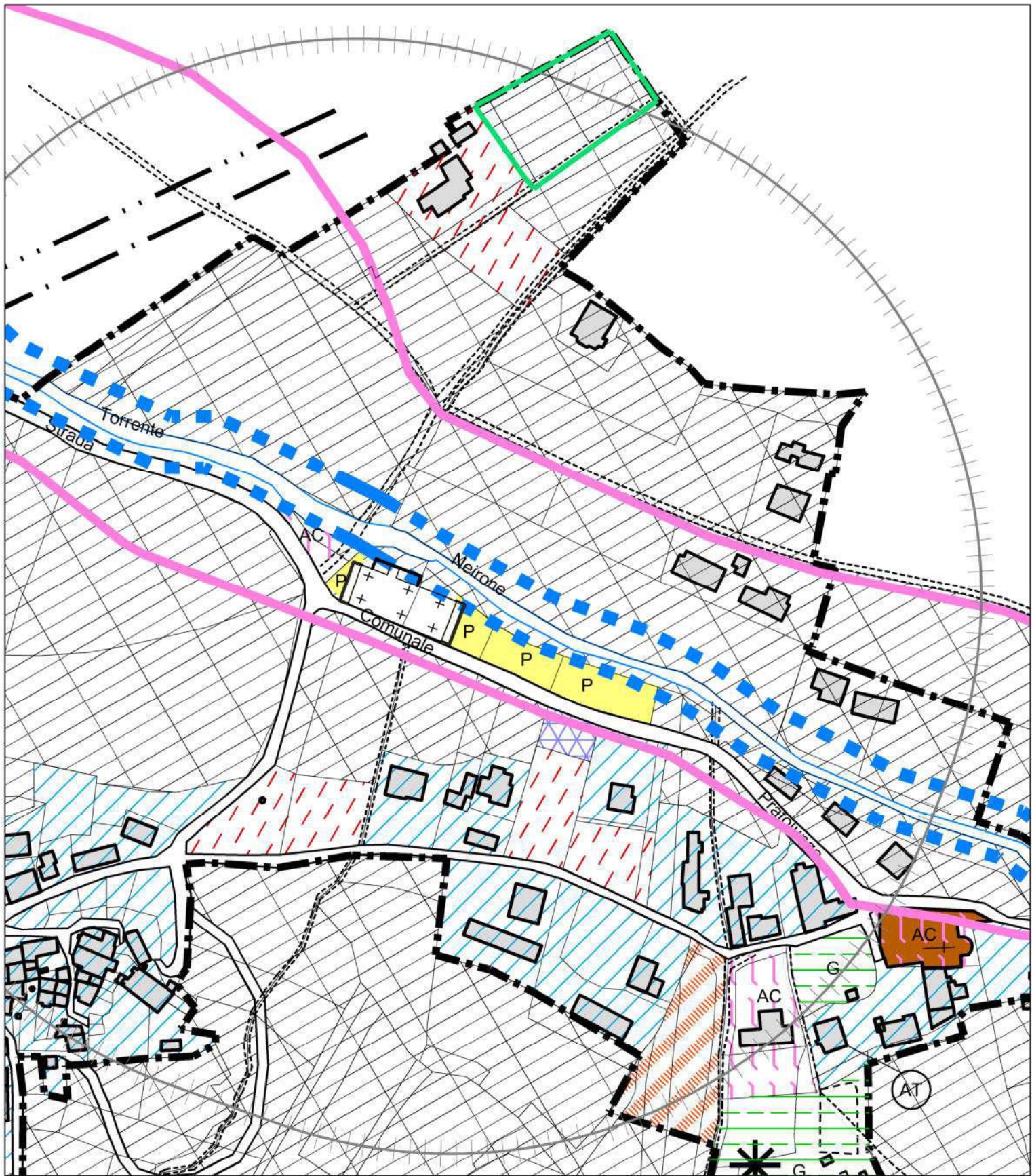
Tav. n. 2 1:2000



Variazione di destinazione di una porzione di area da "Aree residenziali di completamento (B6)" ad "Aree a verde privato (E6)"



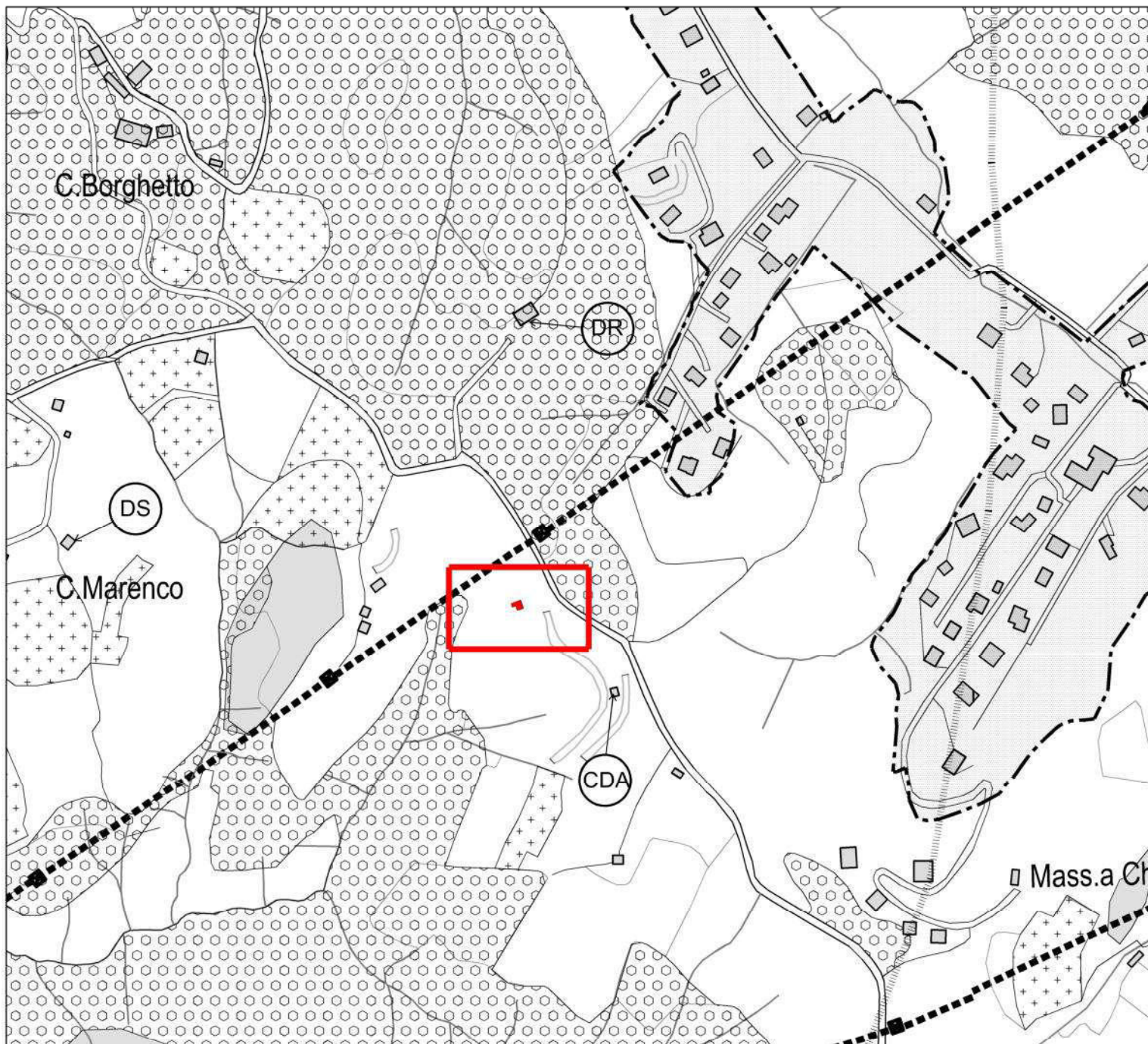
Variazione di destinazione di una porzione di area da "Aree agricole coltivate (E1)" ad "Aree residenziali di nuovo impianto (B7)"



Tav. n. 3 1:2000



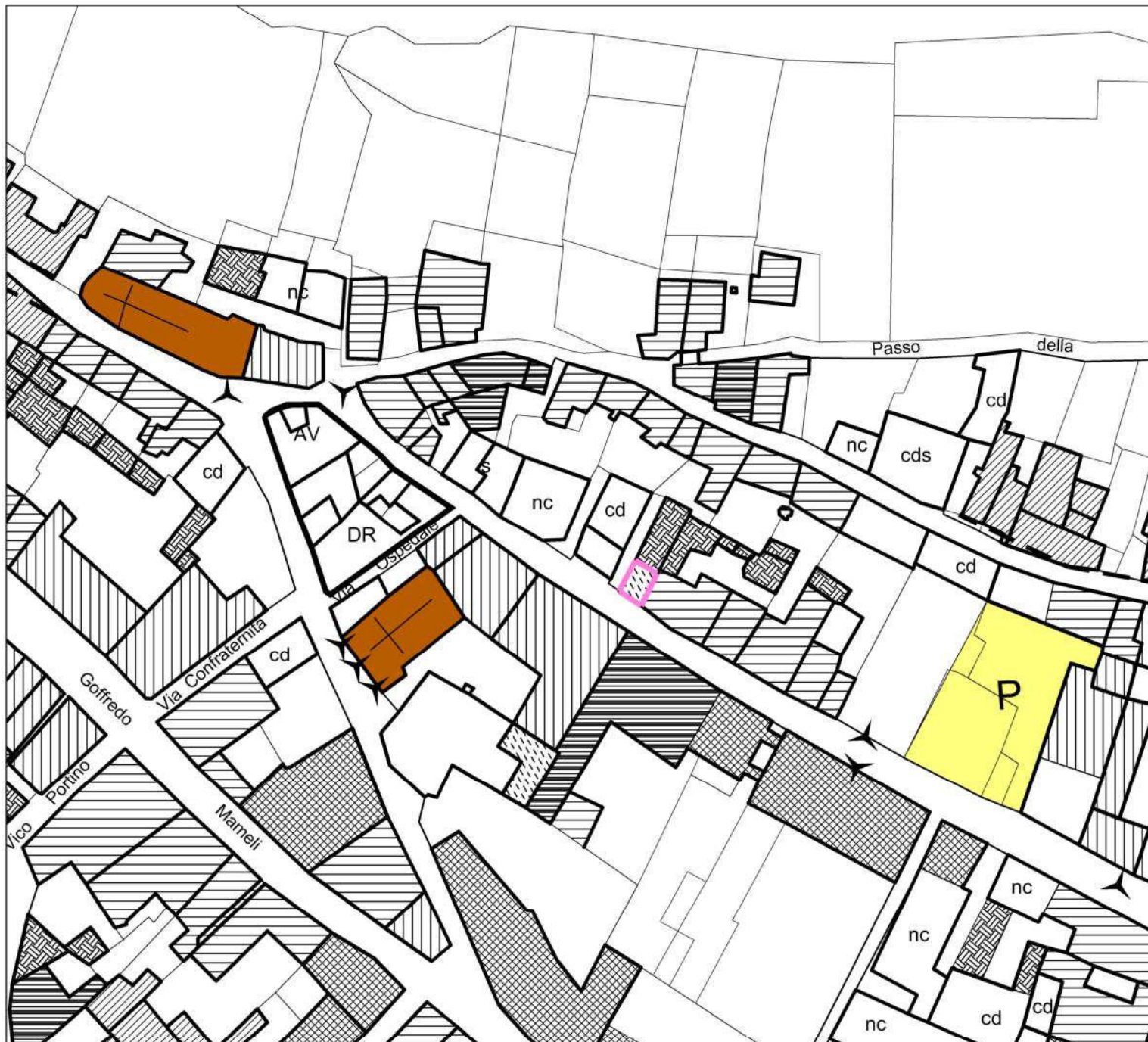
Variazione di destinazione di una porzione di area da "Aree residenziali di nuovo impianto (B7)" ad "Aree agricole coltivate (E1)"



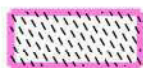
Tav. n. 4 1:5000



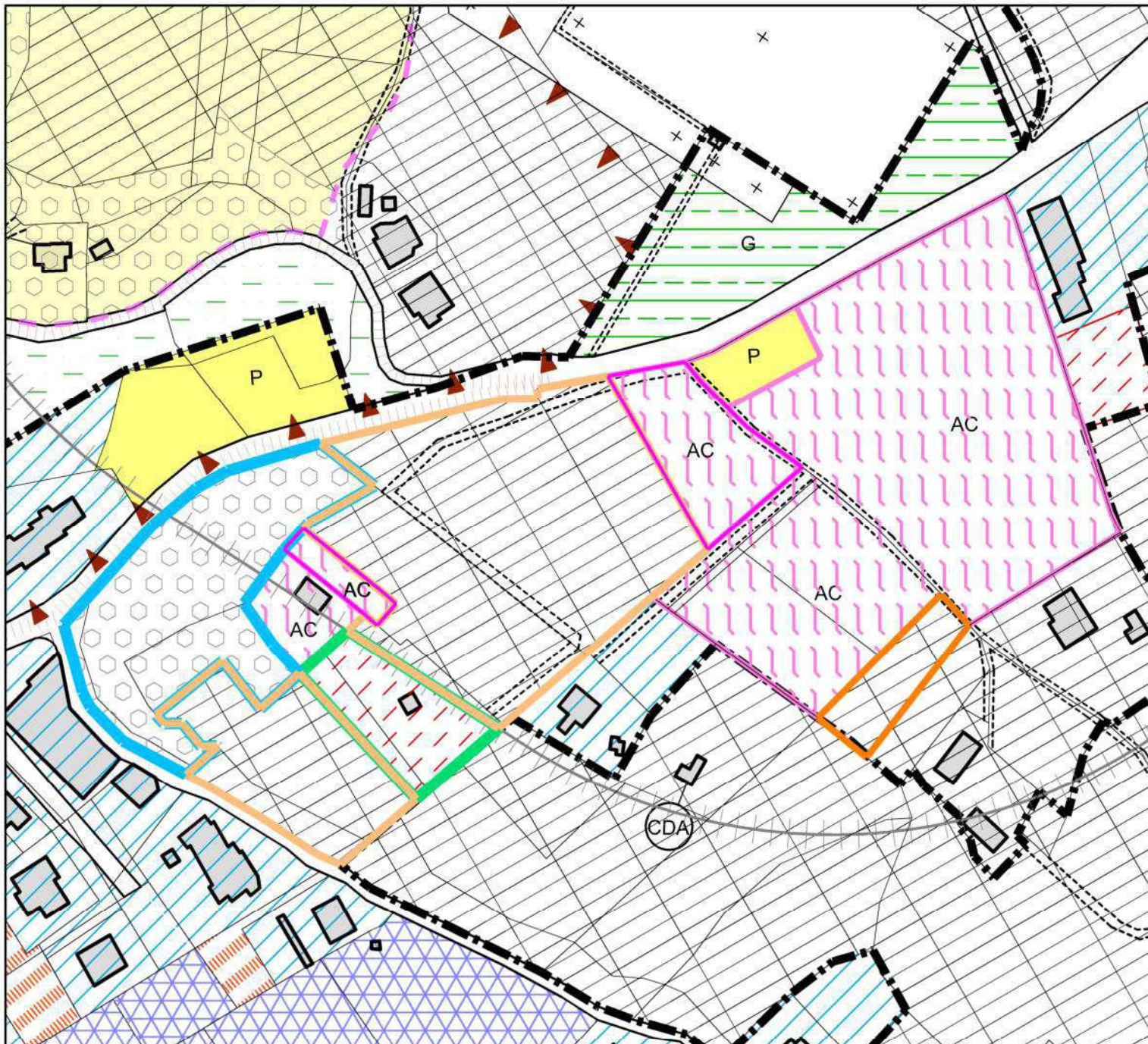
Aggiornamento cartografico con inserimento fabbricato Fg.26 mapp.530





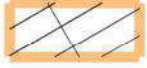
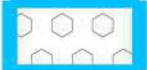

Tav. n. 5 1:1000

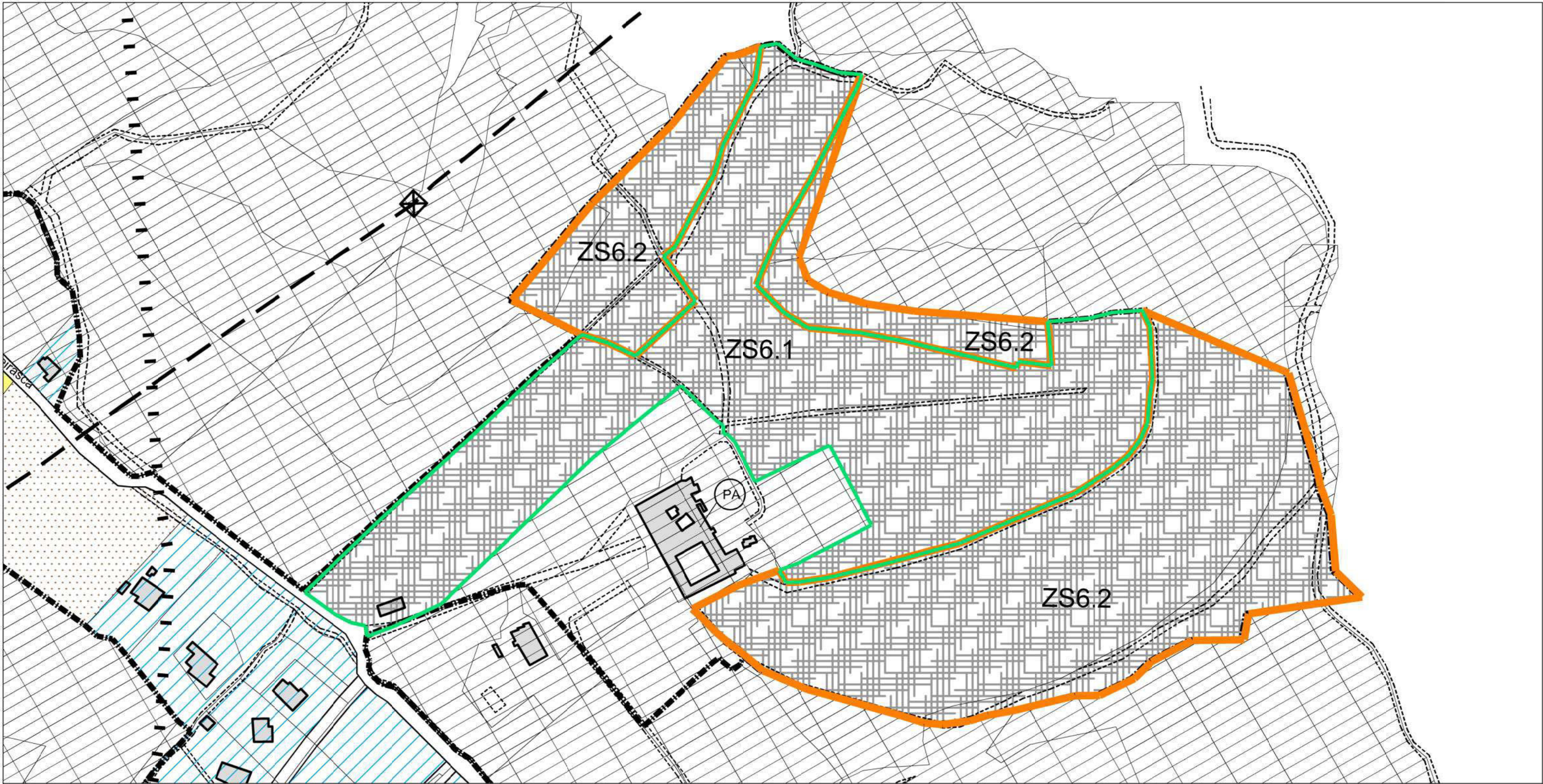


Variazione del tipo di intervento da "Manutenzione ordinaria" a "Cambiamento di destinazione d'uso con esclusione della destinazione residenziale (art. 16 – c)" su edificio esistente ubicato all'interno delle aree di interesse storico/ambientale B1 del centro di Gavi



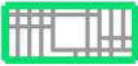
Tav. n. 6 1:2000

-  Variazione di destinazione di una porzione di area da "Zona speciale ZS7" ad "Aree residenziali di nuovo impianto (B7)"
-  Variazione di destinazione di una porzione di area da "Aree e attrezzature di interesse comune (AC)" ad "Aree agricole coltivate (E1)"
-  Variazione di destinazione di una porzione di area da "Zona speciale ZS7" ad "Aree agricole coltivate (E1)"
-  Variazione di destinazione di una porzione di area da "Zona speciale ZS7" ad "Area agricola a colture legnose (E2)"
-  Variazione di destinazione di due porzioni di area da "Zona speciale ZS7" ad "Aree e attrezzature di interesse comune (AC)"



Tav. n. 7

1:2000



Nuovo limite della zona speciale da "Zona speciale ZS6" a "Zona speciale ZS6.1"



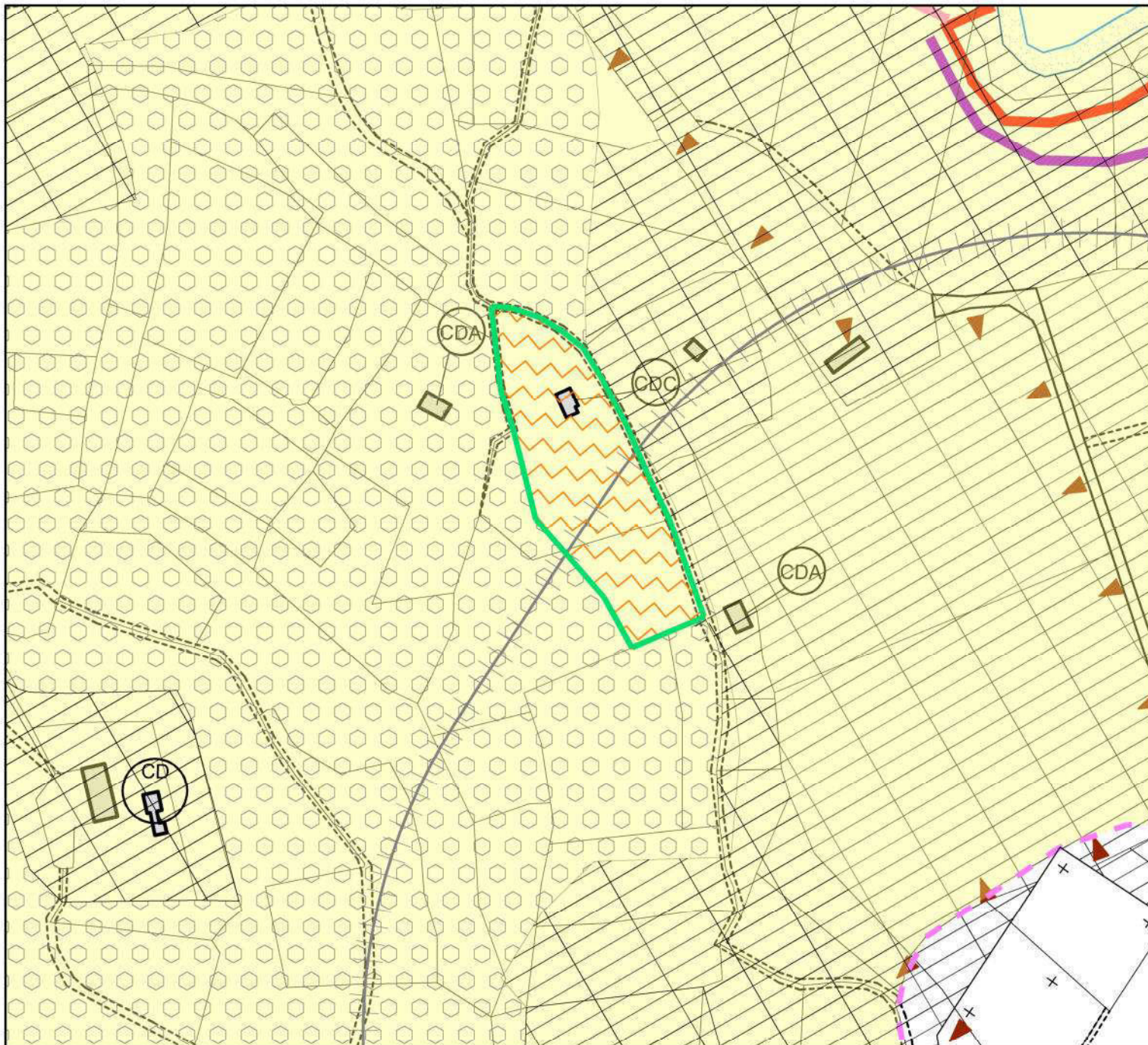
Nuovo limite della zona speciale da "Zona speciale 6" a "Zona speciale ZS6.2"



Tav. n. 8 1:2000



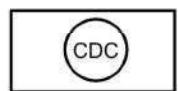
Variazione di destinazione di una porzione di area da "Aree a verde privato (E6)" ad "Aree residenziali di completamento (B6)"



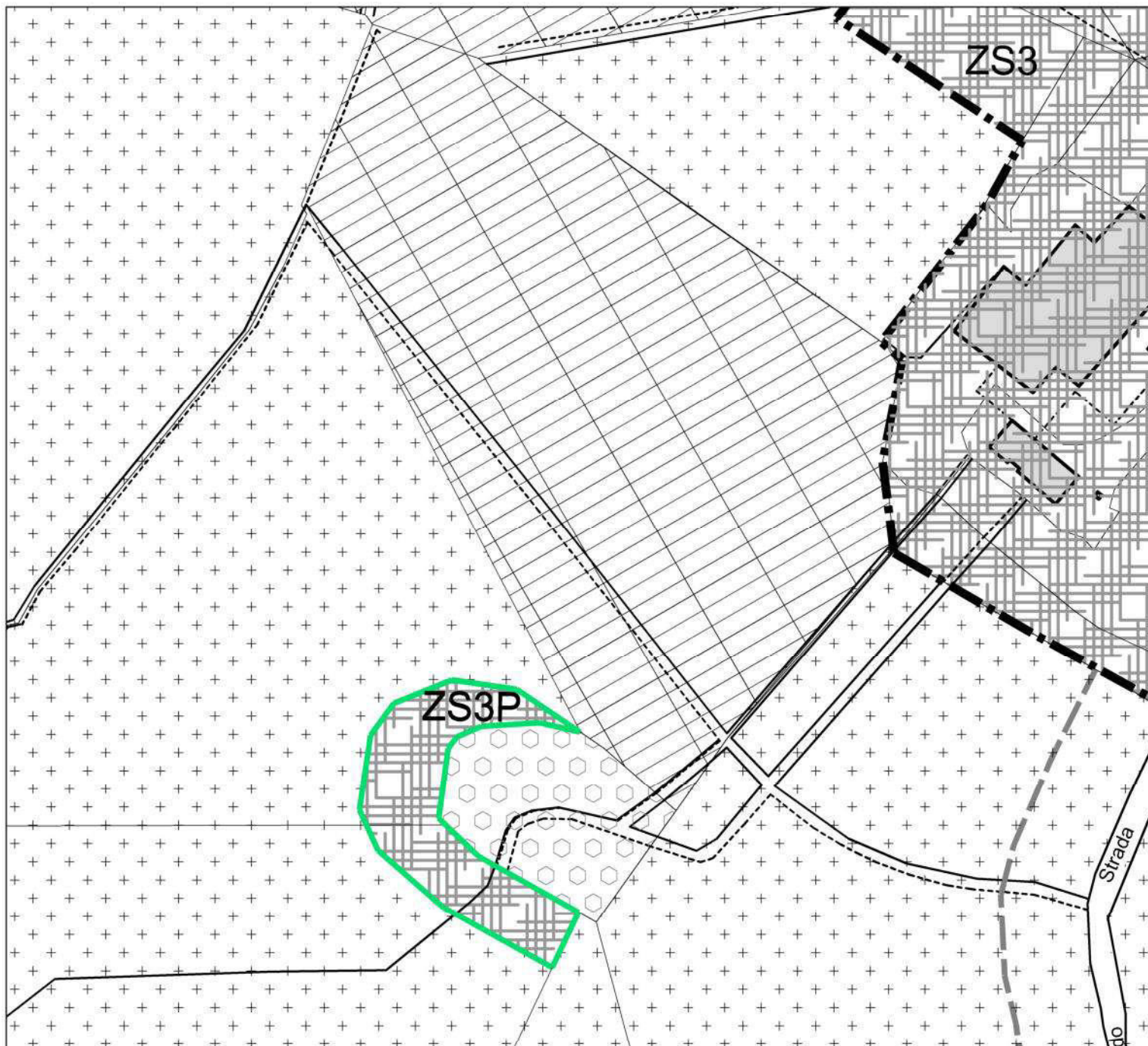
Tav. n. 9 1:2000



Variazione di destinazione d'uso di una porzione di area da "Aree agricole coltivate (E1)" ad "Aree a campeggio interna alla Riserva Naturale del Neirone"



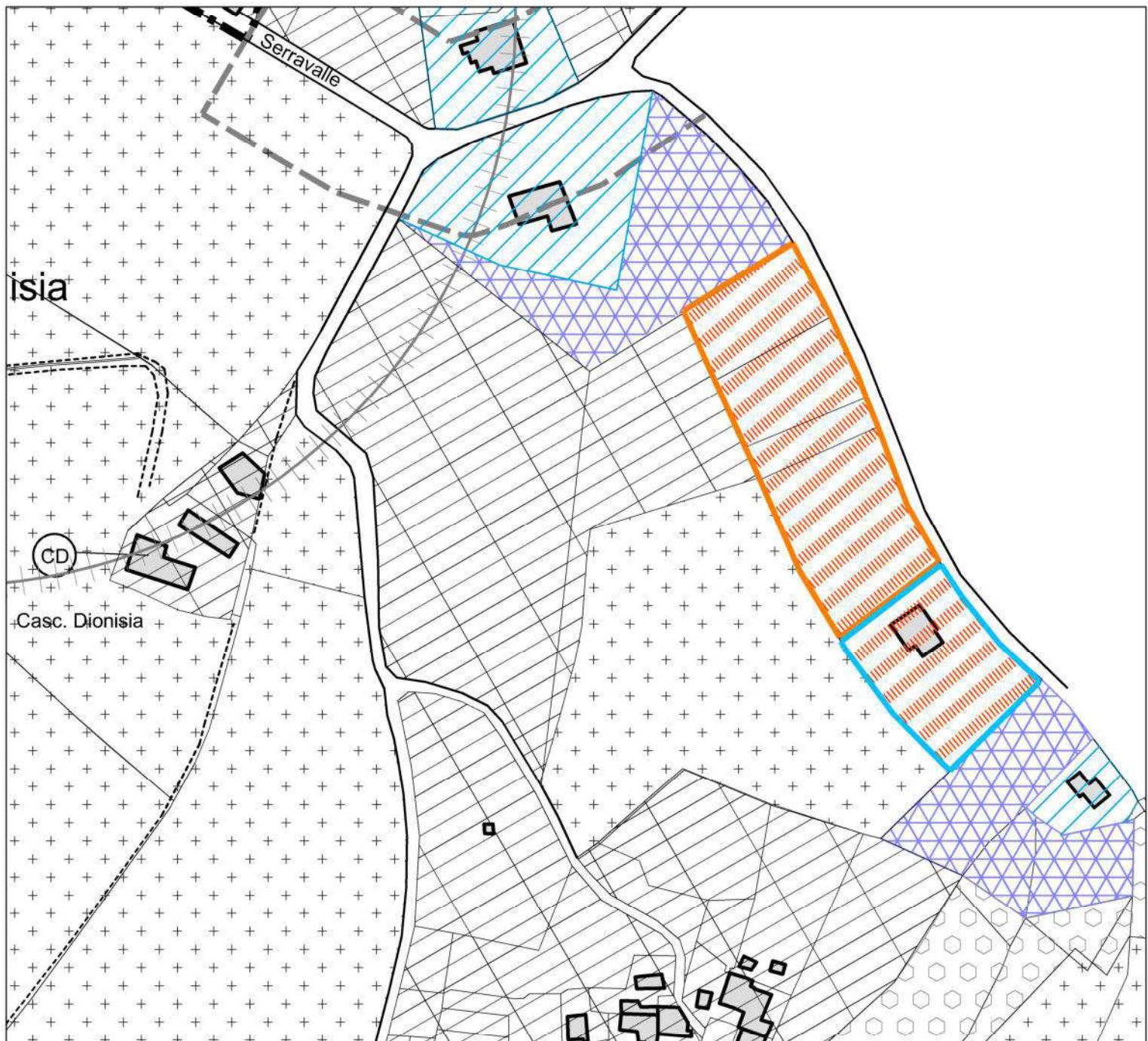
Variazione del tipo di intervento da "cambiamento di destinazione d'uso ammesso a fini residenziali con ampliamento (CDA)" a "cambio di destinazione d'uso con ampliamento per destinazione accessorie alla realizzazione di un campeggio (CDC)"



Tav. n. 10 1:2000



Variazione di destinazione di una porzione di area da "Aree a colture specializzate (E12)" ad "Area ZS3P finalizzata alla realizzazione di manufatti destinati al relax (piscine, aree per la sosta, ecc..) di pertinenza della Zona speciale 3 (ZS3), "ammettendo anche la valorizzazione dell'adiacente area boscata esistente e il recupero del fabbricato, quasi completamente interrato, esistente all'interno dell'area"



Tav. n. 11 1:2000



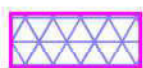
Variazione di destinazione di una porzione di area da "Aree agricole coltivate (E1)" ad "Aree residenziali di completamento (B6)"



Variazione di destinazione di una porzione di area da "Aree a capacità insediativa esaurita (B2)" ad "Aree residenziali di completamento (B6)"



Tav. n. 12 1:2000



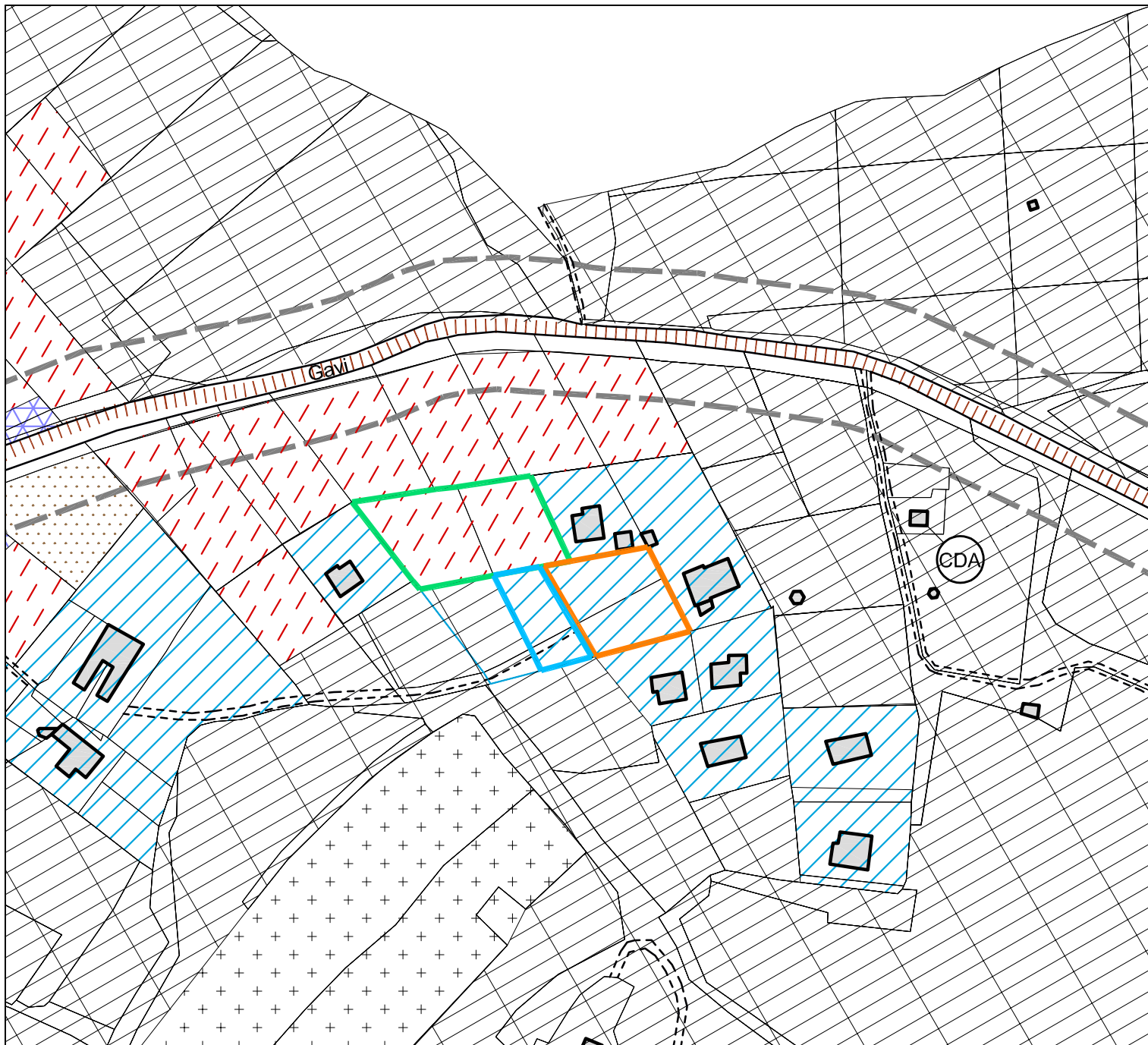
Variazione di destinazione di una porzione di area da "Aree residenziali a P.E.C. (B9)" ad "Aree a verde privato (E6)"



Variazione di destinazione di una porzione di area da "Aree residenziali a P.E.C. (B9)" ad "Aree residenziali di completamento (B6)"



Variazione di destinazione di una porzione di area da "Aree agricole coltivate (E1)" ad "Aree residenziali di completamento (B6)"



Tav. n. 13 1:2000



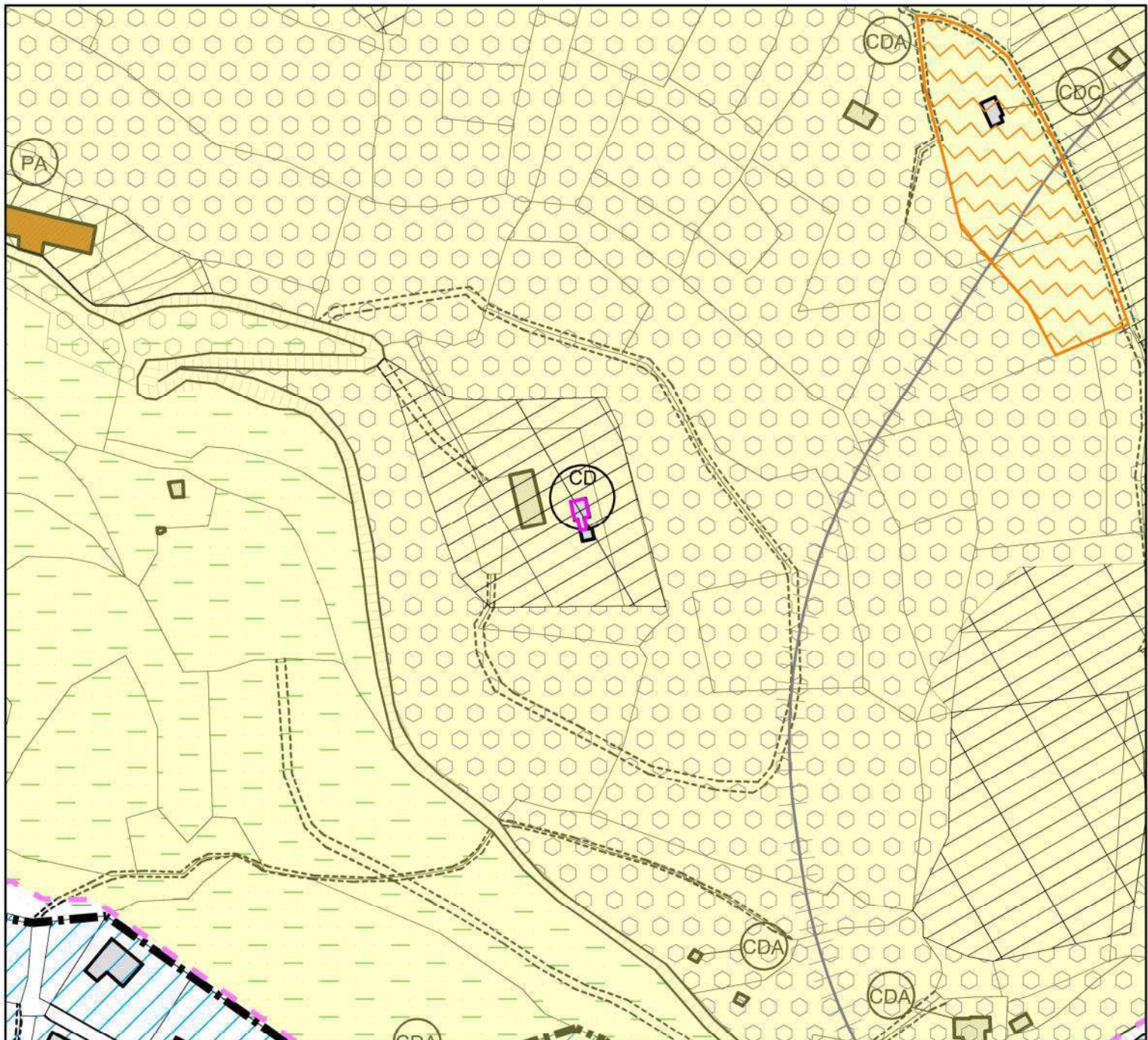
Variazione di destinazione di una porzione di area da "Aree agricole intercluse (E11)" ad "Aree a capacità insediativa esaurita (B2)"



Variazione di destinazione di una porzione di area da "Aree agricole coltivate (E1)" ad "Aree a capacità insediativa esaurita (B2)"



Variazione di destinazione di due porzione di area da "Aree agricole intercluse (E11)" ad "Aree residenziali di nuovo impianto (B7)"



Tav. n. 14 1:2000



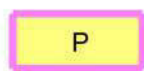
Inserimento della sigla CD "Edifici a cambio di destinazione d'uso ammesso ai fini residenziali" su parte del fabbricato del Fortino



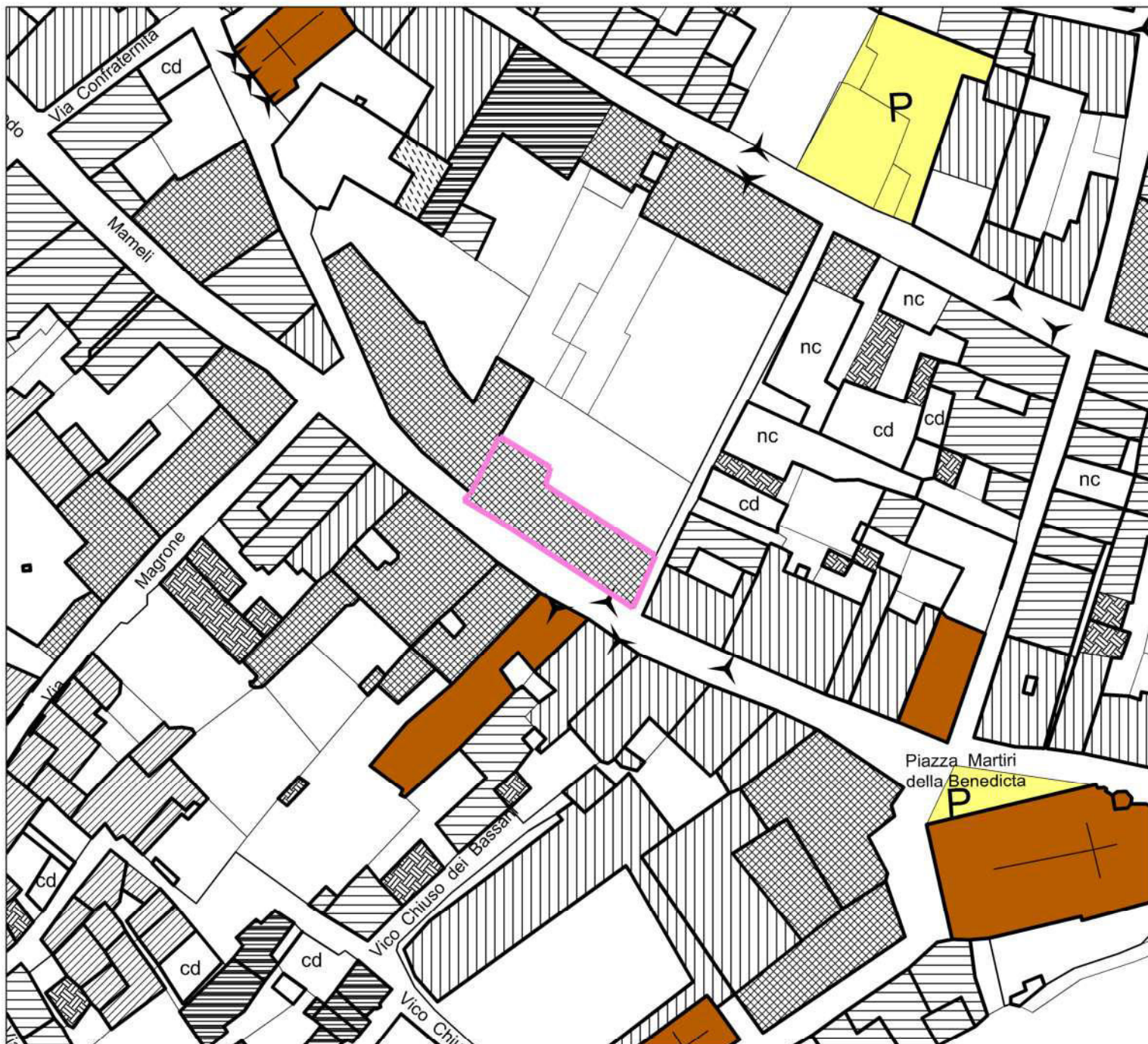
Tav. n. 16 1:2000



Variazione di destinazione di una porzione di area da "Aree residenziali di nuovo impianto (B7)" ad "Aree agricole coltivate (E1)"



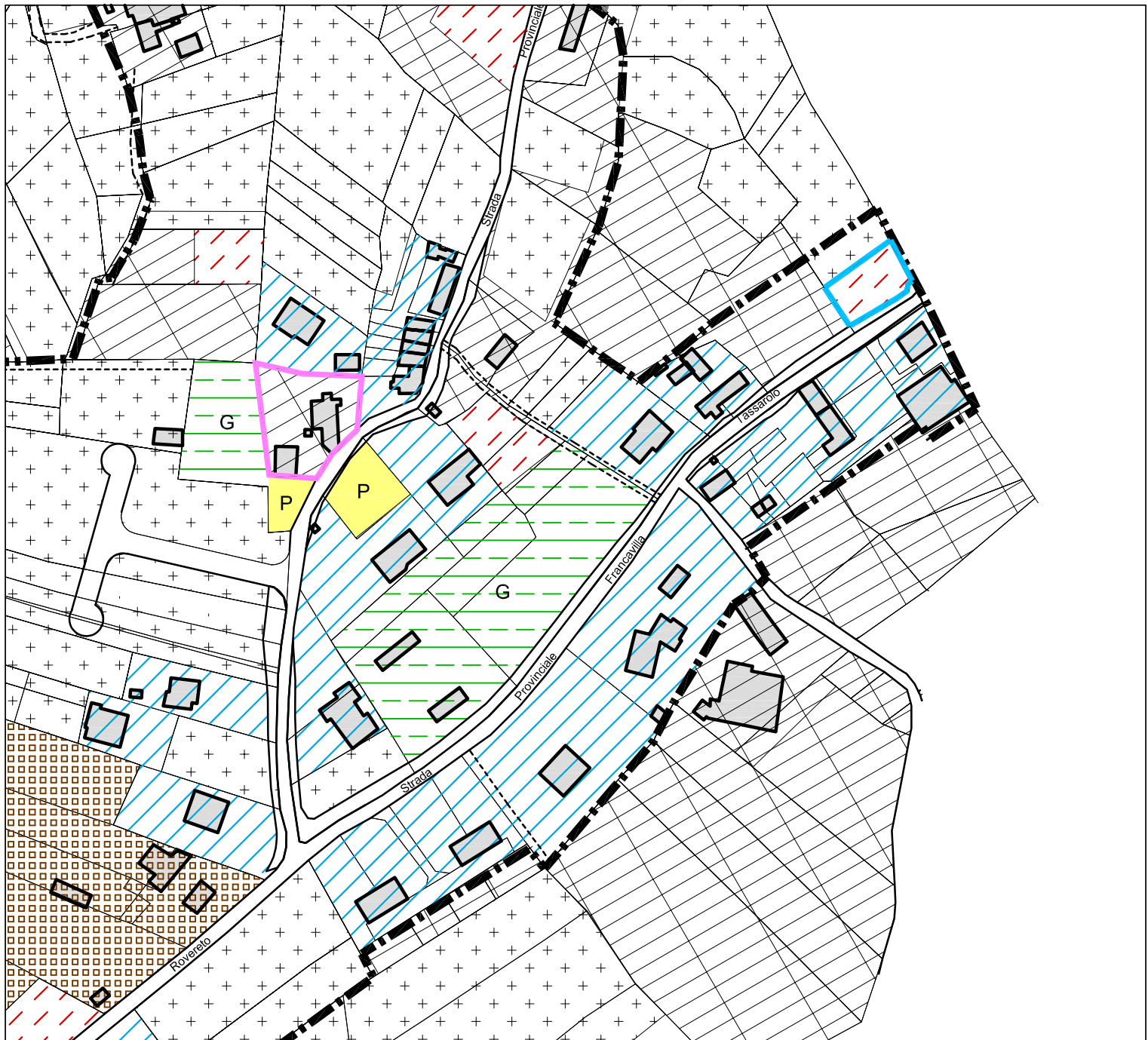
Variazione di destinazione di una porzione di area da "Aree a capacità insediativa esaurita (B2)" ad "Aree a parcheggio"



Tav. n. 17 1:1000

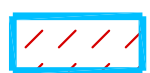


Variazione del tipo di intervento da "Manutenzione ordinaria" a "Restauro con vincolo specifico su edifici esistenti (art. 16 - g)"

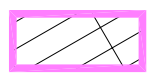


Tav. n. 18

1:2000



Variazione di destinazione di una porzione di area da "Aree agricole coltivate (E1)" ad "Aree residenziali di nuovo impianto (B7)"



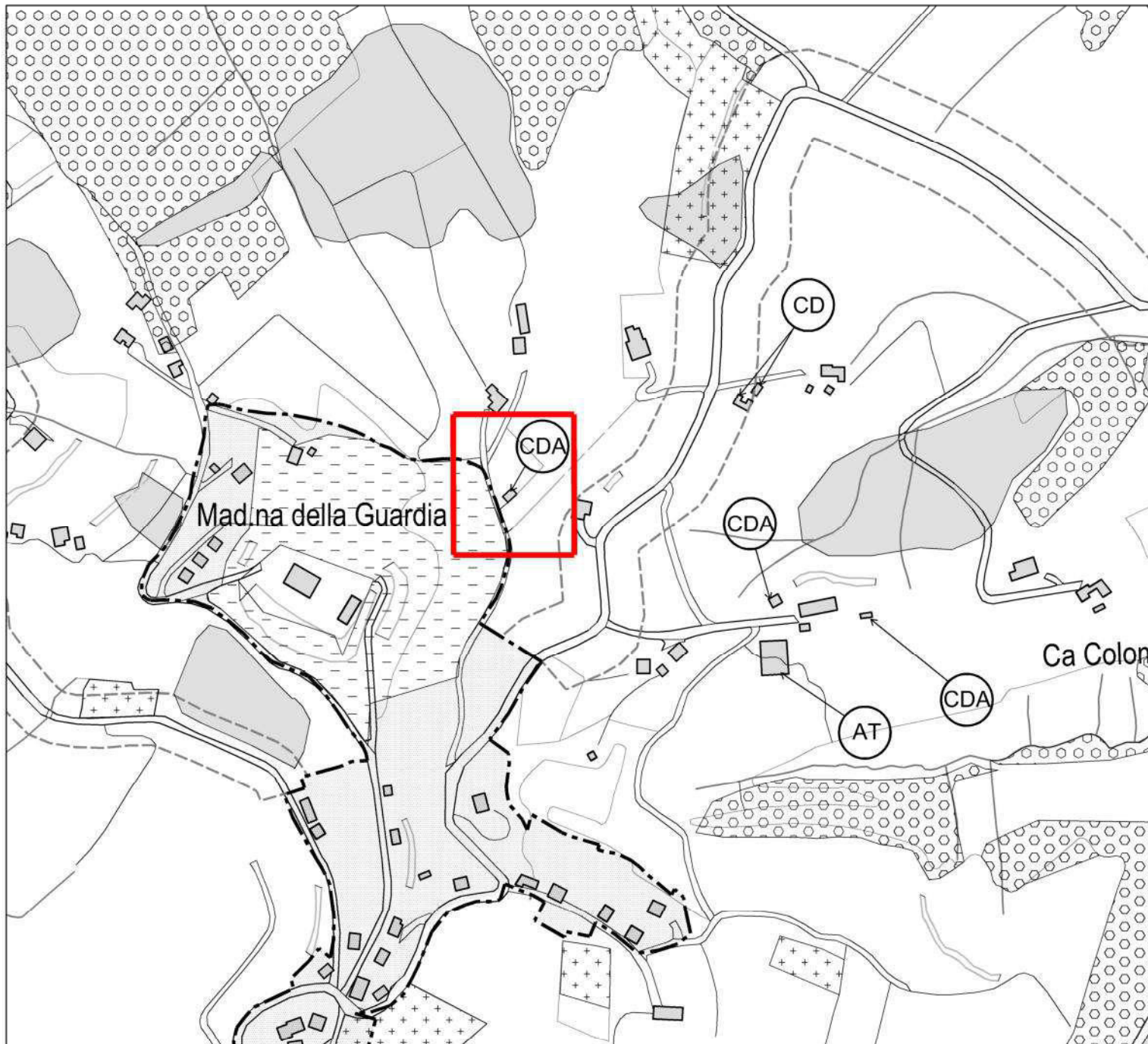
Variazione di destinazione di una porzione di area da "Aree a capacità insediativa esaurita (B2)" ad "Aree agricole coltivate (E1)"



Tav. n. 19 1:2000



Variazione di destinazione di una porzione di area da "Aree di nuovo impianto artigianali/industriali (D2)" ad "Aree commerciali (D5)"



Tav. n. 20 1:5000

CDA

Inserimento, sull'edificio individuato, della simbologia CDA "Edifici a cambio di destinazione d'uso ammesso a fini residenziali con ampliamento"



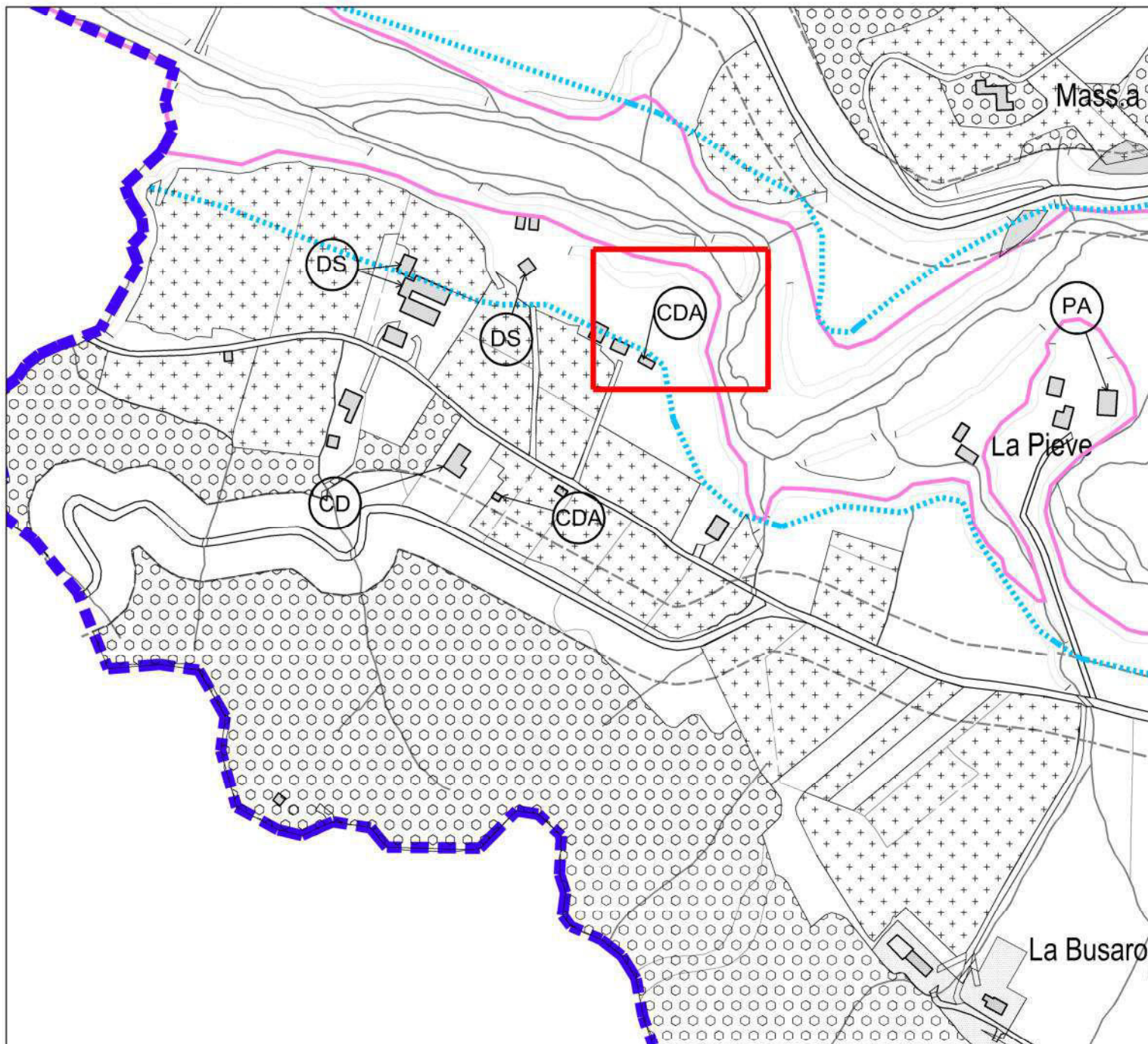
Tav. n. 21 1:2000



Variazione di destinazione di una porzione di area da "Aree residenziali di nuovo impianto (B7)" ad "Aree agricole coltivate (E1)"



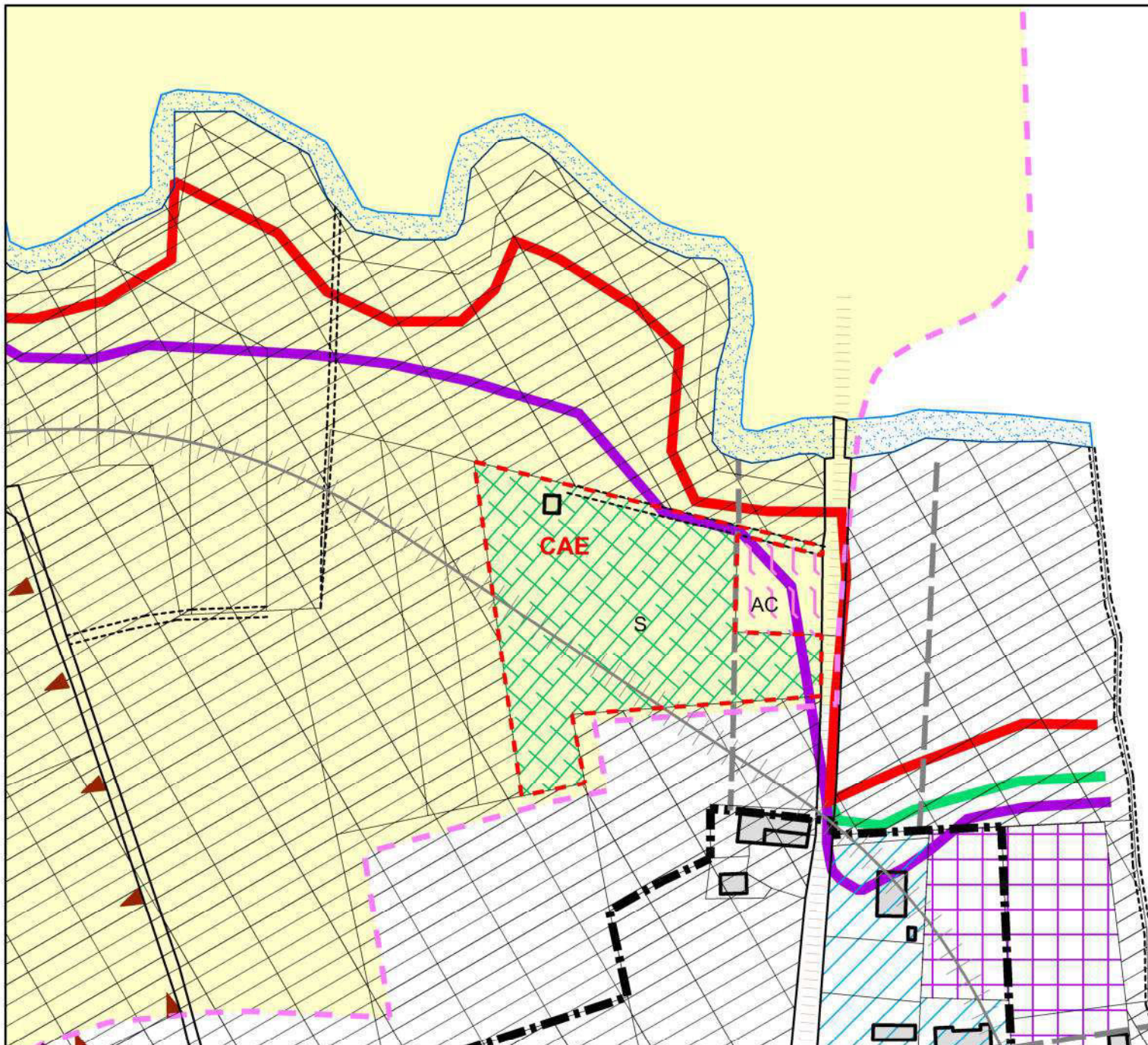
Variazione di destinazione di una porzione di area da "Aree a colture specializzate (E12)" ad "Aree agricole coltivate (E1)" con inserimento cartografico dell'edificio inserito nel suo interno



Tav. n. 22 1:5000



Inserimento, sull'edificio individuato, della simbologia CDA "Cambiamento di destinazione d'uso ammesso a fini residenziali con ampliamento"



Tav. n. 23 1:2000



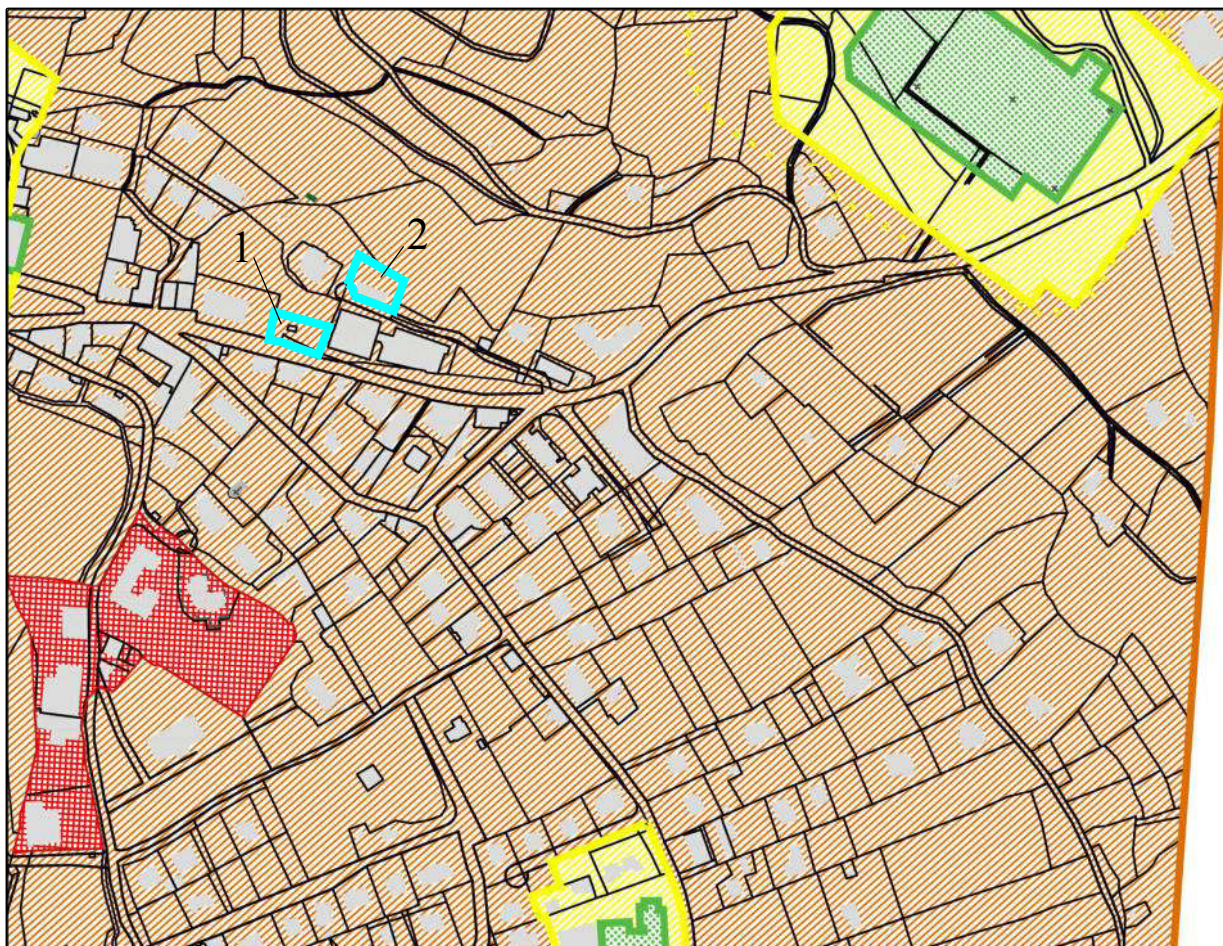
Area destinata al campo atterraggio elisoccorso



TAVOLETTE ZONIZZAZIONE ACUSTICA

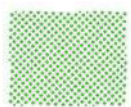



(Variante 2008-V8 al P.R.G.C.)



Tav. nn. 1.1 ÷ 15.1



Scala 1:5000

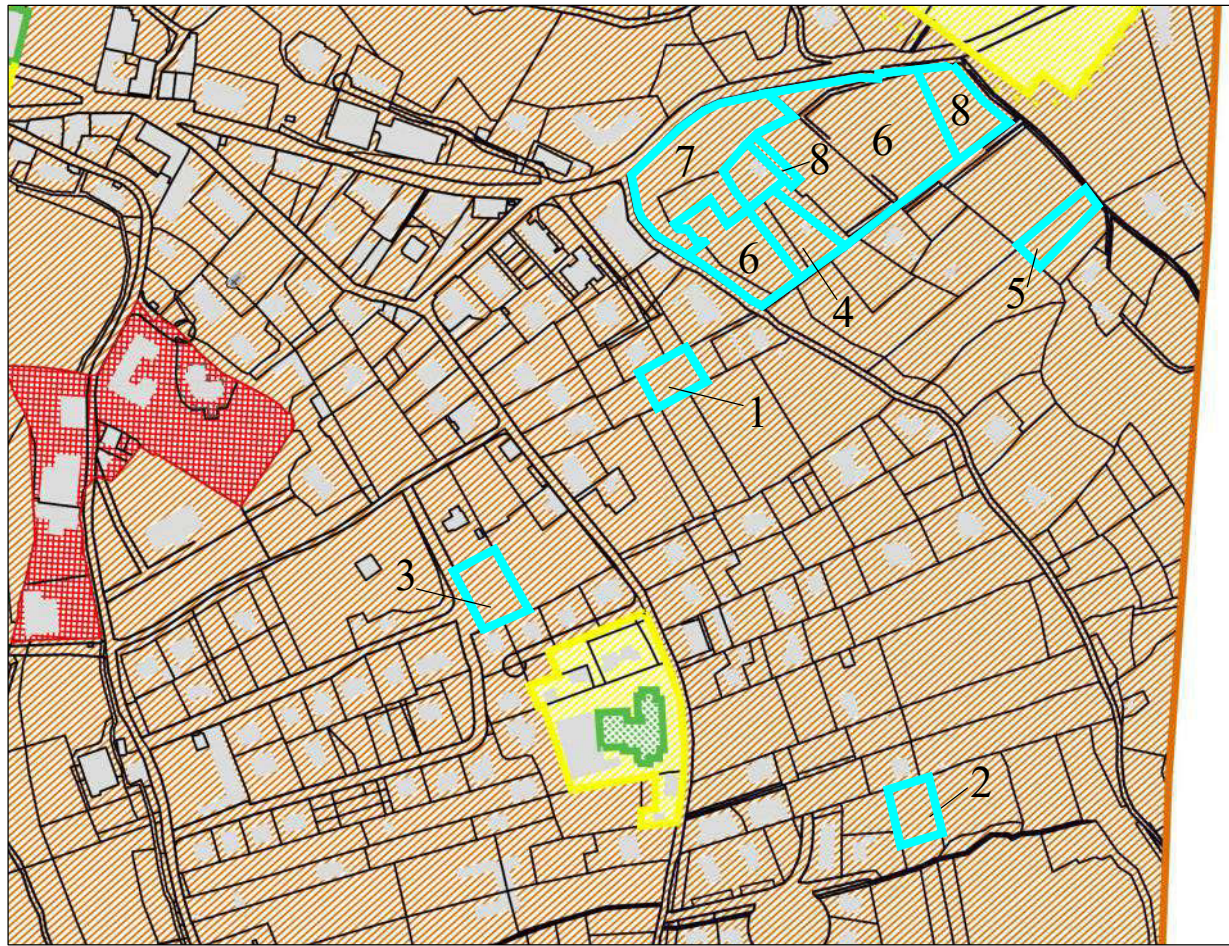
Tav. n. 1.1 - ESTRATTO DALLA TAVOLA N. 1.c DELLA ZONIZZAZIONE ACUSTICA IN VIGORE con inserito, in azzurro, il perimetro dell'area oggetto della VARIANTE 2008-V8

- 
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, con 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.

- 1  Variazione da area bianca ad "Aree per impianti di distribuzione di carburante (IDC)" (vedi Tav. n.1 della RELAZIONE TECNICO-DESCRITTIVA)
- 2  Variazione di destinazione di un'area da "Area per il gioco e il riposo sottoposta a convenzionamento (C)" ad "Aree a capacità insediativa esaurita (B2)" (vedi Tav. n.1 della RELAZIONE TECNICO-DESCRITTIVA)

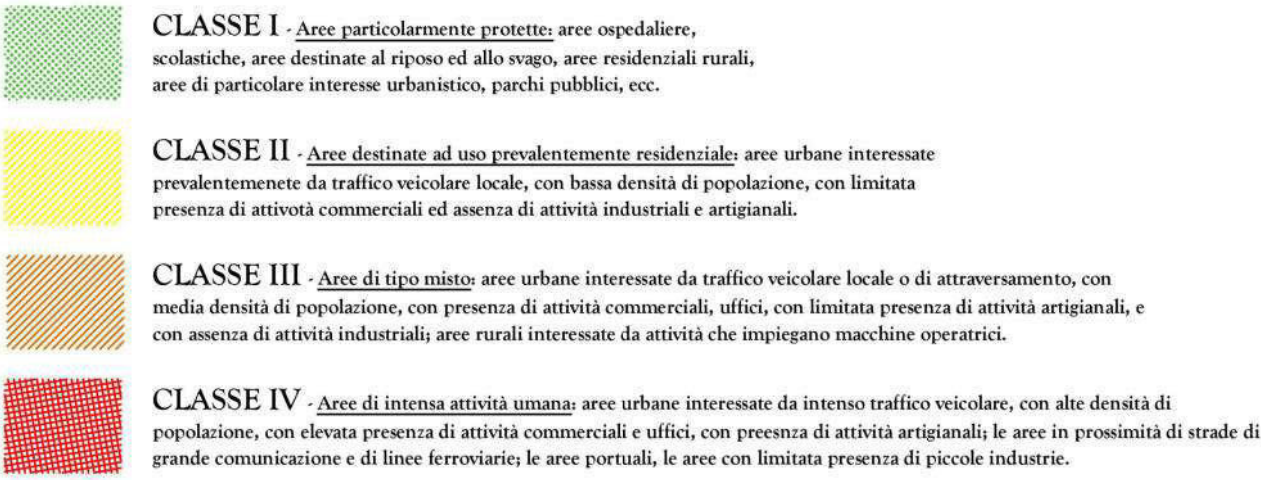
Tali aree sono attualmente inserite in classe acustica III e rimangono in tale classe.

Pertanto non si ritiene necessaria nessuna modifica alla classe acustica.



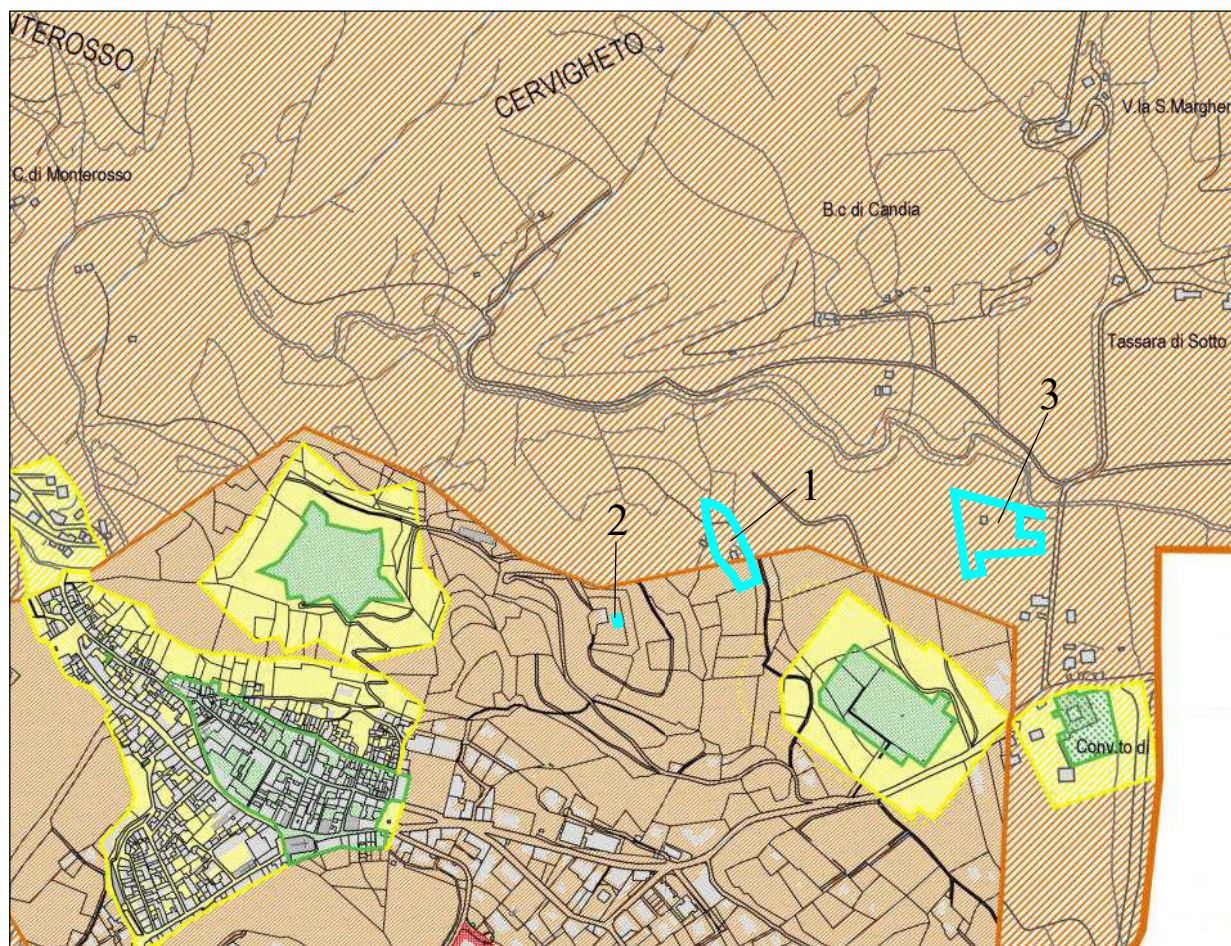
Scala 1:5000

Tav. n. 2.1 - ESTRATTO DALLA TAVOLA N. 1.c DELLA ZONIZZAZIONE ACUSTICA IN VIGORE con inserito, in azzurro, il perimetro delle aree oggetto della VARIANTE 2008-V8



- 1 — Variazione di destinazione di una porzione di area da "Aree residenziali di completamento (B6)" ad "Aree a verde privato (E6)"
(vedi Tav. n.2 della RELAZIONE TECNICO-DESCRITTIVA)
- 2 — Variazione di destinazione di una porzione di area da "Aree agricole coltivate (E1)" ad "Aree residenziali di nuovo impianto (B7)"
(vedi Tav. n.2 della RELAZIONE TECNICO-DESCRITTIVA)
- 3 — Variazione di destinazione di una porzione di area da "Aree a verde privato (E6)" ad "Aree residenziali di completamento (B6)"
(vedi Tav. n.8 della RELAZIONE TECNICO-DESCRITTIVA)
- 4 — Variazione di destinazione di una porzione di area da "Zona speciale ZS7" ad "Aree residenziali di nuovo impianto (B7)"
(vedi Tav. n.6 della RELAZIONE TECNICO-DESCRITTIVA)
- 5 — Variazione di destinazione di una porzione di area da "Aree e attrezzature di interesse comune (AC)" ad "Aree agricole coltivate (E1)"
(vedi Tav. n.6 della RELAZIONE TECNICO-DESCRITTIVA)
- 6 — Variazione di destinazione di una porzione di area da "Zona speciale ZS7" ad "Aree agricole coltivate (E1)"
(vedi Tav. n.6 della RELAZIONE TECNICO-DESCRITTIVA)
- 7 — Variazione di destinazione di una porzione di area da "Zona speciale ZS7" ad "Area agricola a colture legnose (E2)"
(vedi Tav. n.6 della RELAZIONE TECNICO-DESCRITTIVA)
- 8 — Variazione di destinazione di due porzioni di area da "Zona speciale ZS7" ad "Aree e attrezzature di interesse comune (AC)"
(vedi Tav. n.6 della RELAZIONE TECNICO-DESCRITTIVA)

Tali aree sono attualmente inserite in classe acustica III e rimangono in tale classe.
Pertanto non si ritiene necessaria nessuna modifica alla classe acustica.



Scala 1:10.000

N.B.

I RETINI HANNO LO STESSO SIGNIFICATO, MA NELLA TRASPOSIZIONE DEL CENTRO RISULTANO PIU' FITTI

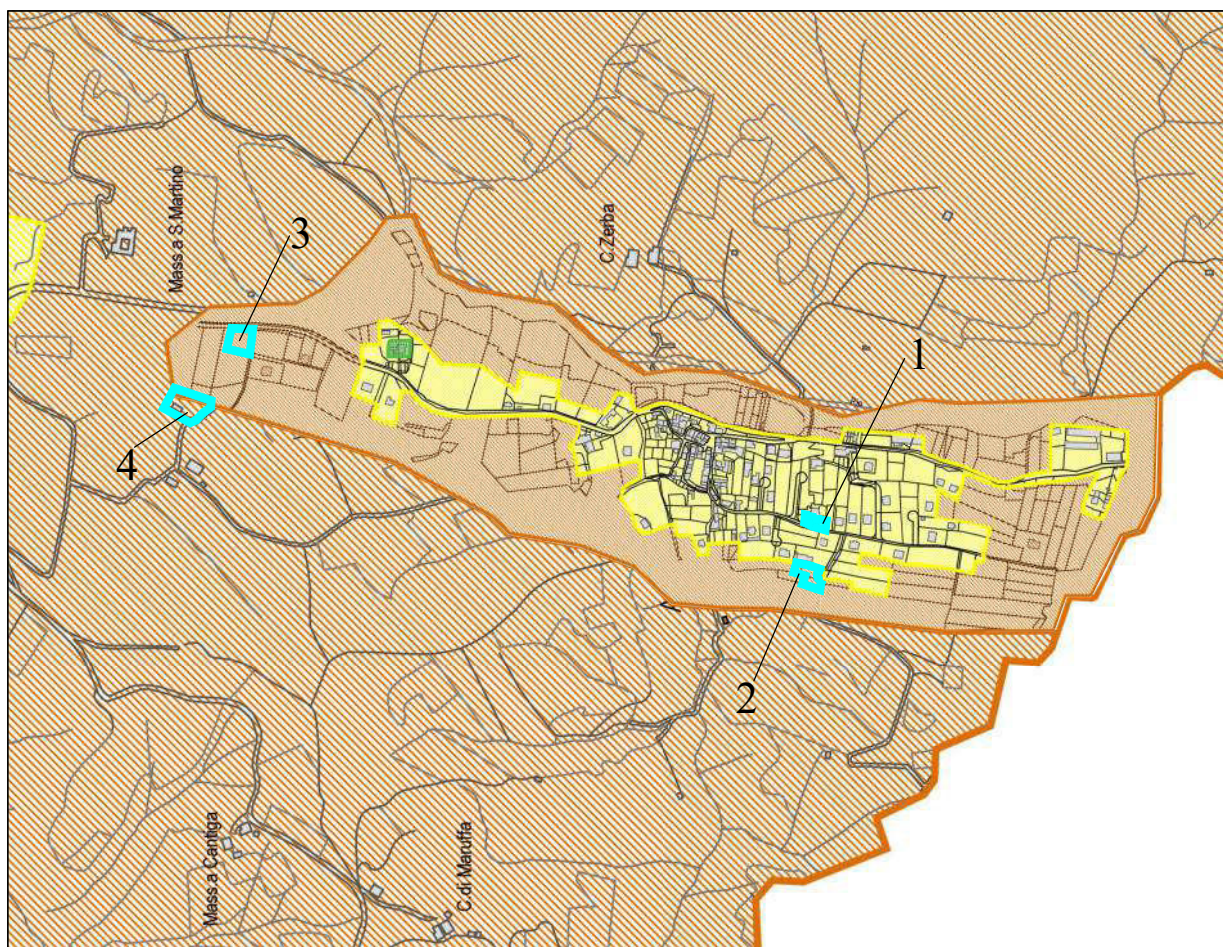
Tav. n. 3.1 - ESTRATTO DALLA TAVOLA N. 1.c e 2.c DELLA ZONIZZAZIONE ACUSTICA IN VIGORE
con inserito, in azzurro, il perimetro delle aree oggetto della VARIANTE 2008-V8

	CLASSE I - <u>Aree particolarmente protette</u> : aree ospedaliere, scolastiche, aree destinate al riposo ed allo svago, aree residenziali rurali, aree di particolare interesse urbanistico, parchi pubblici, ecc.
	CLASSE II - <u>Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale</u> : 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 - <u>Aree di tipo misto</u> : 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.

- 1 — Variazione di destinazione d'uso di una porzione di area da "Aree agricole coltivate (E1)" ad "Aree a campeggio interna alla Riserva Naturale del Neirone"
Variazione del tipo di intervento da "cambiamento di destinazione d'uso ammesso a fini residenziali con ampliamento (CDA)" a "cambio di destinazione d'uso con ampliamento per destinazione accessorie alla realizzazione di un campeggio (CDC)"
(vedi Tav. n.9 della RELAZIONE TECNICO-DESCRITTIVA)
- 2 — Inserimento della sigla CD "Edifici a cambio di destinazione d'uso ammesso ai fini residenziali" su parte del fabbricato del Fortino
(vedi Tav. n.14 della RELAZIONE TECNICO-DESCRITTIVA)
- 3 — Area destinata al campo atterraggio elisoccorso
(vedi Tav. n.23 della RELAZIONE TECNICO-DESCRITTIVA)

Tali aree sono attualmente inserite in classe acustica III e rimangono in tale classe.

Pertanto non si ritiene necessaria nessuna modifica alla classe acustica.



Scala 1:10.000

N.B.

I RETINI HANNO LO STESSO SIGNIFICATO, MA NELLA TRASPOSIZIONE DEL CENTRO RISULTANO PIU' FITTI

Tav. n. 4.1 - ESTRATTO DALLA TAVOLA N. 1.c e 2.c DELLA ZONIZZAZIONE ACUSTICA IN VIGORE

con inserito, in azzurro, il perimetro dell'area oggetto della VARIANTE 2008-V8



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.

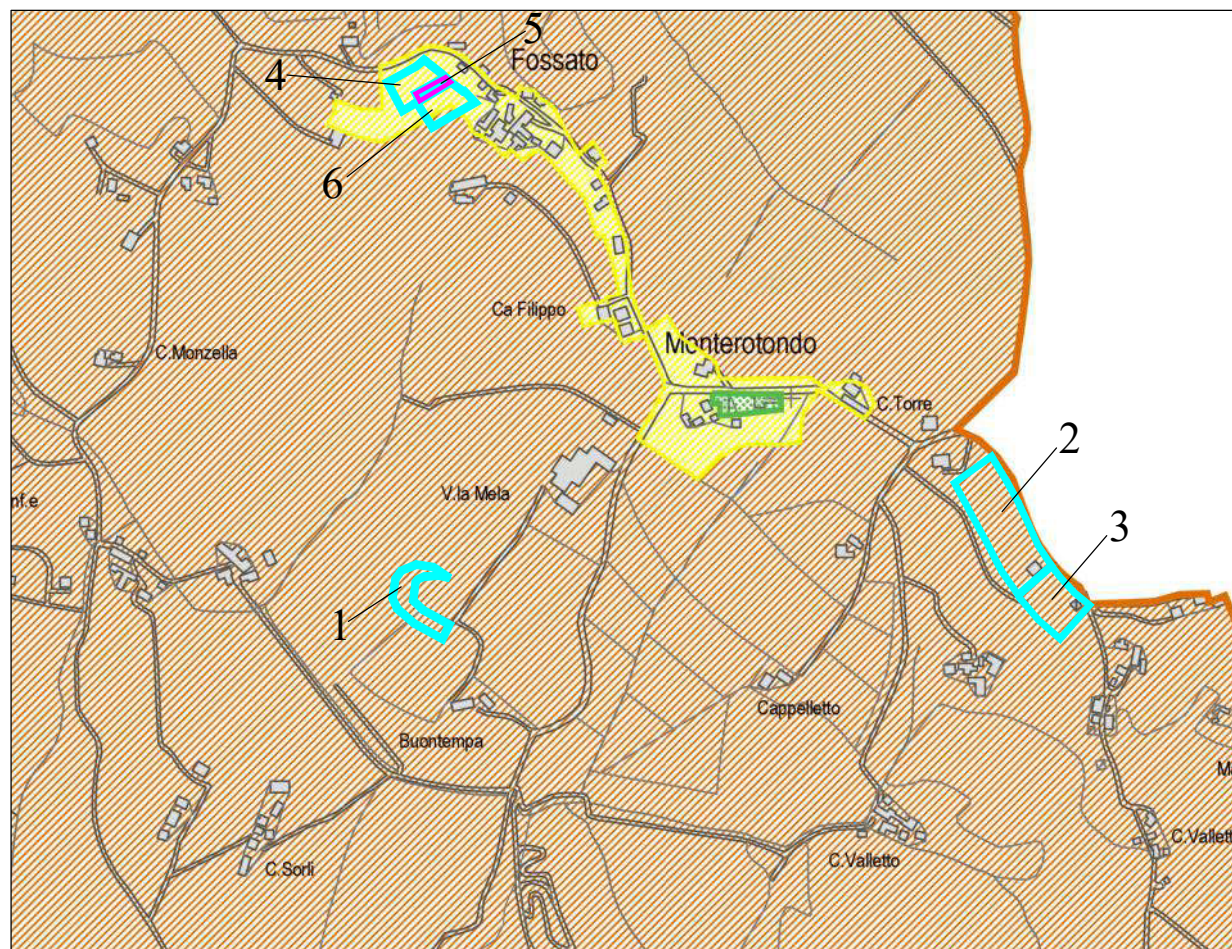
- 1 — Variazione di destinazione di una porzione di area da "Aree a capacità insediativa esaurita (B2)" ad "Aree a parcheggio"
(vedi Tav. n.16 della RELAZIONE TECNICO-DESCRIPTIVA)
- 2 — Variazione di destinazione di una porzione di area da "Aree residenziali di nuovo impianto (B7)" ad "Aree agricole coltivate (E1)"
(vedi Tav. n.16 della RELAZIONE TECNICO-DESCRIPTIVA)
- 3 — Variazione di destinazione di una porzione di area da "Aree residenziali di nuovo impianto (B7)" ad "Aree agricole coltivate (E1)"
(vedi Tav. n.21 della RELAZIONE TECNICO-DESCRIPTIVA)
- 4 — Variazione di destinazione di una porzione di area da "Aree a colture specializzate (E12)" ad "Aree agricole coltivate (E1)" con inserimento cartografico edificio
(vedi Tav. n.21 della RELAZIONE TECNICO-DESCRIPTIVA)

La variazione 1 è attualmente inserita in classe acustica II e rimane in tale classe;

mentre le variazioni 2, 3 e 4 sono attualmente inserite in classe acustica III e rimangono in tale classe.

Tutte le variazioni sono compatibili con la classe acustica in cui ricadono.

Non si ritiene necessaria nessuna modifica alla classe acustica.



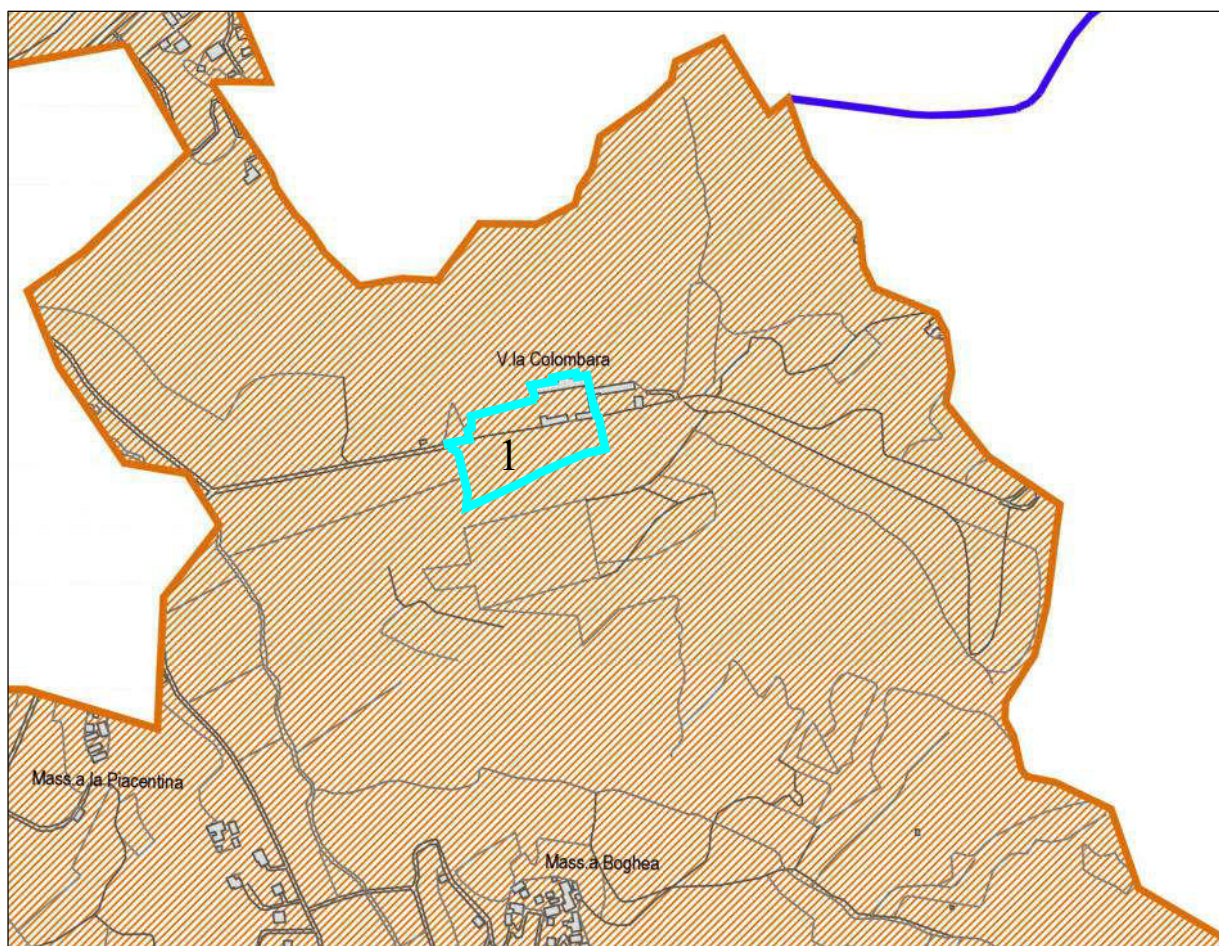
Scala 1:10.000

Tav. n. 5.1 - ESTRATTO DALLA TAVOLA N. 2.c DELLA ZONIZZAZIONE ACUSTICA IN VIGORE con inserito, in azzurro e rosso, il perimetro dell'area oggetto della VARIANTE 2008-V8

- 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.

- 1** Variazione di destinazione di una porzione di area da "Aree a colture specializzate (E12)" ad "Area ZS3P finalizzata alla realizzazione di manufatti destinati al relax (piscine, aree per la sosta, ecc..) di pertinenza della Zona speciale 3 (ZS3): è permessa la valorizzazione dell'adiacente area boscata esistente" (vedi Tav. n.10 della RELAZIONE TECNICO-DESCRITTIVA)
- 2** Variazione di destinazione di una porzione di area da "Aree agricole coltivate (E1)" ad "Aree residenziali di completamento (B6)" (vedi Tav. n.11 della RELAZIONE TECNICO-DESCRITTIVA)
- 3** Variazione di destinazione di una porzione di area da "Aree a capacità insediativa esaurita (B2)" ad "Aree residenziali di completamento (B6)" (vedi Tav. n.11 della RELAZIONE TECNICO-DESCRITTIVA)
- 4** Variazione di destinazione di una porzione di area da "Aree residenziali a P.E.C. (B9)" ad "Aree a verde privato (E6)" (vedi Tav. n.12 della RELAZIONE TECNICO-DESCRITTIVA)
- 5** Variazione di destinazione di una porzione di area da "Aree residenziali a P.E.C. (B9)" ad "Aree residenziali di completamento (B6)" (vedi Tav. n.12 della RELAZIONE TECNICO-DESCRITTIVA)
- 6** Variazione di destinazione di una porzione di area da "Aree agricole coltivate (E1)" ad "Aree residenziali di completamento (B6)" (vedi Tav. n.12 della RELAZIONE TECNICO-DESCRITTIVA)

Le variazioni 4, 5 e 6 sono attualmente inserite in classe acustica II e rimangono in tale classe; mentre le variazioni 1, 2 e 3 sono attualmente inserite in classe acustica III e rimangono in tale classe. Tutte le varizioni sono compatibili con la classe acustica in cui ricadono. Non si ritiene necessaria nessuna modifica alla classe acustica.



Scala 1:10.000

Tav. n. 6.1 - ESTRATTO DALLA TAVOLA N. 2.c DELLA ZONIZZAZIONE ACUSTICA IN VIGORE con inserito, in azzurro, rosso e giallo il perimetro dell'area oggetto della VARIANTE 2008-V8



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.



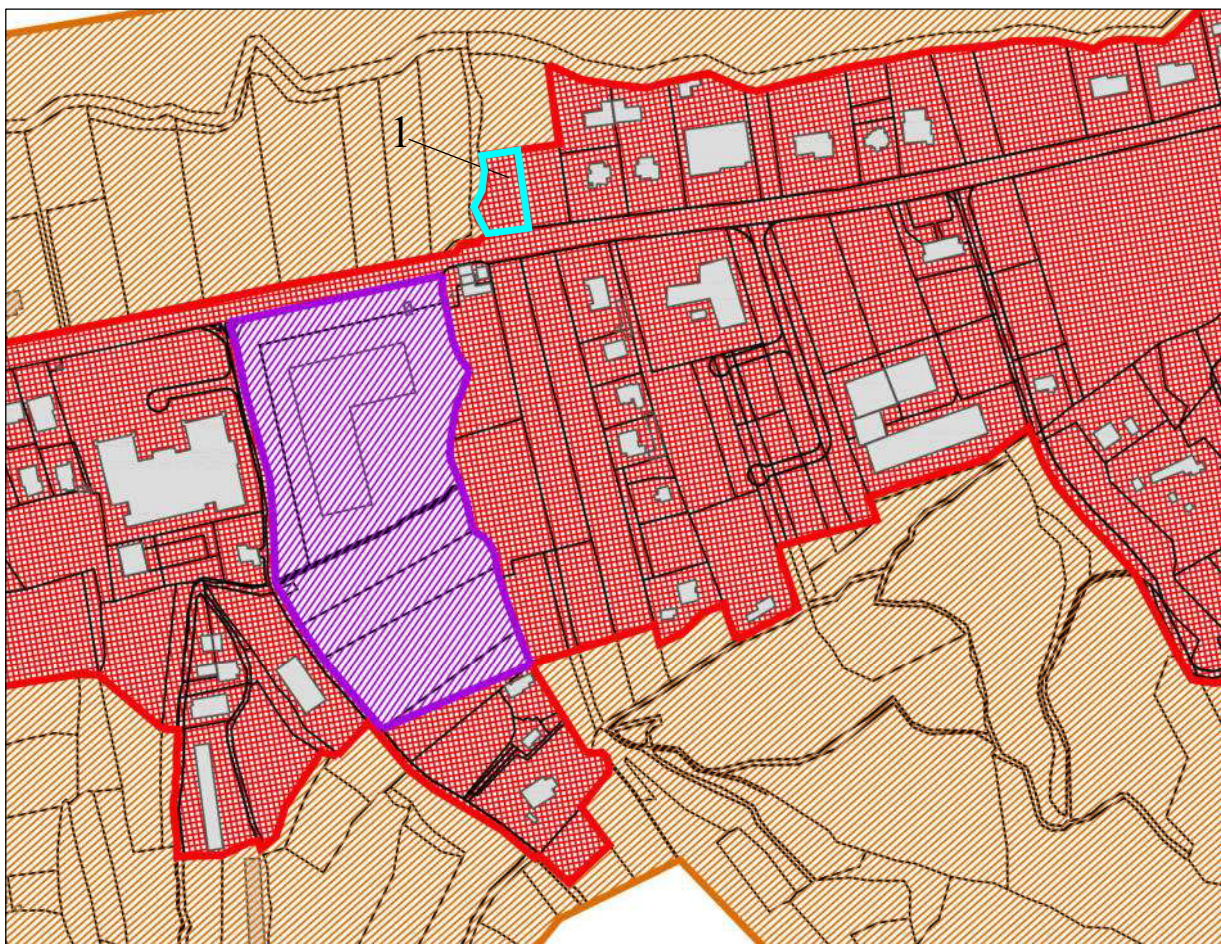
CLASSE II - Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale: aree urbane interessate prevalentemente da traffico veicolare locale, con bassa densità di popolazione, con limitata presenza di attività commerciali ed assenza di attività industriali e artigianali.



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.

1 — Area ZS5 viene modificata insieme alla scheda planivolumetrica esemplificativa (vedi Tav. n.15 della RELAZIONE TECNICO-DESCRITTIVA)

Tali aree sono attualmente inserite in classe acustica III e rimangono in tale classe.
Pertanto non si ritiene necessaria nessuna modifica alla classe acustica.

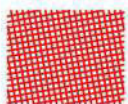


Scala 1:5000

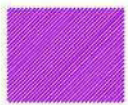
Tav. n. 7.1 - ESTRATTO DALLA TAVOLA N. 1.c DELLA ZONIZZAZIONE ACUSTICA IN VIGORE con inserito, in azzurro, il perimetro delle aree oggetto della VARIANTE 2008-V8



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.



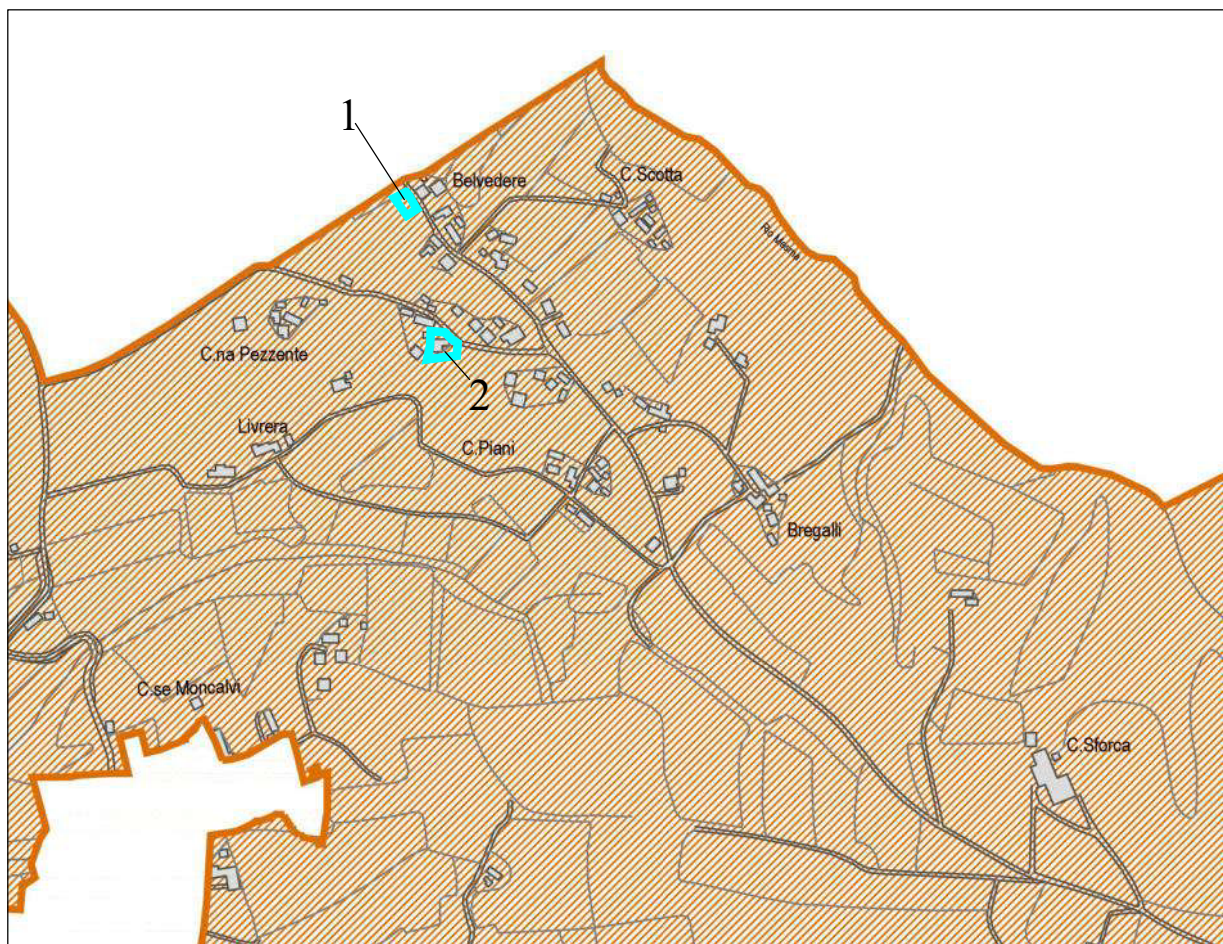
CLASSE IV - Aree di intensa attività umana: aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alte densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali e uffici, con presenza di attività artigianali; le aree in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie;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

- 1 — Variazione di destinazione di una porzione di area da "Aree di nuovo impianto artigianali/industriali (D2)" ad "Aree commerciali (D5)"
(vedi Tav. n.19 della RELAZIONE TECNICO-DESCRITTIVA)

Tali aree sono attualmente inserite in classe acustica IV e rimangono in tale classe.
Pertanto non si ritiene necessaria nessuna modifica alla classe acustica.



Scala 1:10.000

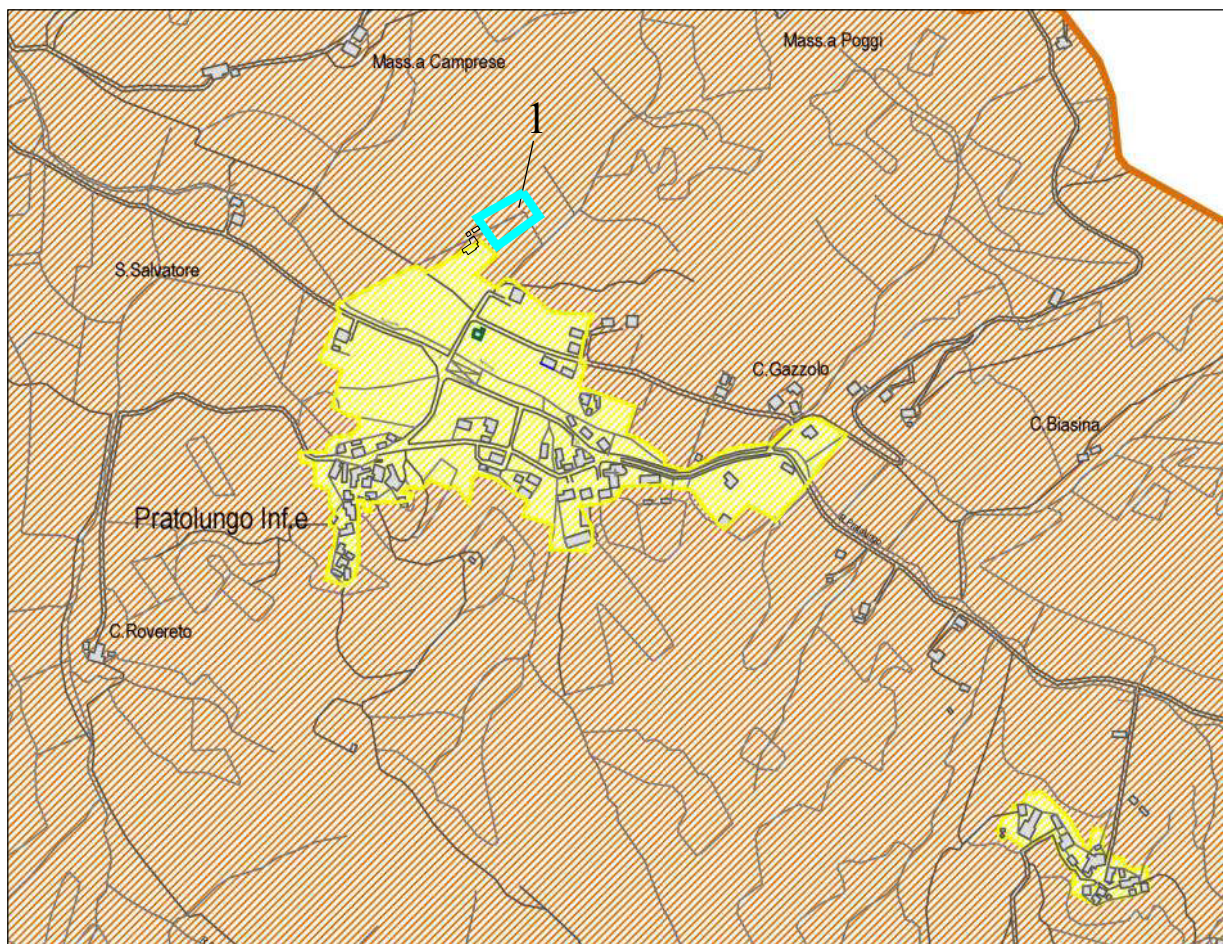
Tav. n. 8.1 - ESTRATTO DALLA TAVOLA N. 2.c DELLA ZONIZZAZIONE ACUSTICA IN VIGORE con inserito, in azzurro, il perimetro dell'area oggetto della VARIANTE 2008-V8



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.

- 1 — Variazione di destinazione di una porzione di area da "Aree agricole coltivate (E1)" ad "Aree residenziali di nuovo impianto (B7)"
(vedi Tav. n.18 della RELAZIONE TECNICO-DESCRITTIVA)
- 2 — Variazione di destinazione di una porzione di area da "Aree a capacità insediativa esaurita (B2)" ad "Aree agricole coltivate (E1)"
(vedi Tav. n.18 della RELAZIONE TECNICO-DESCRITTIVA)

Tali aree sono attualmente inserite in classe acustica III e rimangono in tale classe.
Pertanto non si ritiene necessaria nessuna modifica alla classe acustica.



Scala 1:10.000

Tav. n. 9.1 - ESTRATTO DALLA TAVOLA N. 2.c DELLA ZONIZZAZIONE ACUSTICA IN VIGORE con inserito, in azzurro, il perimetro dell'area oggetto della VARIANTE 2008-V8



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.

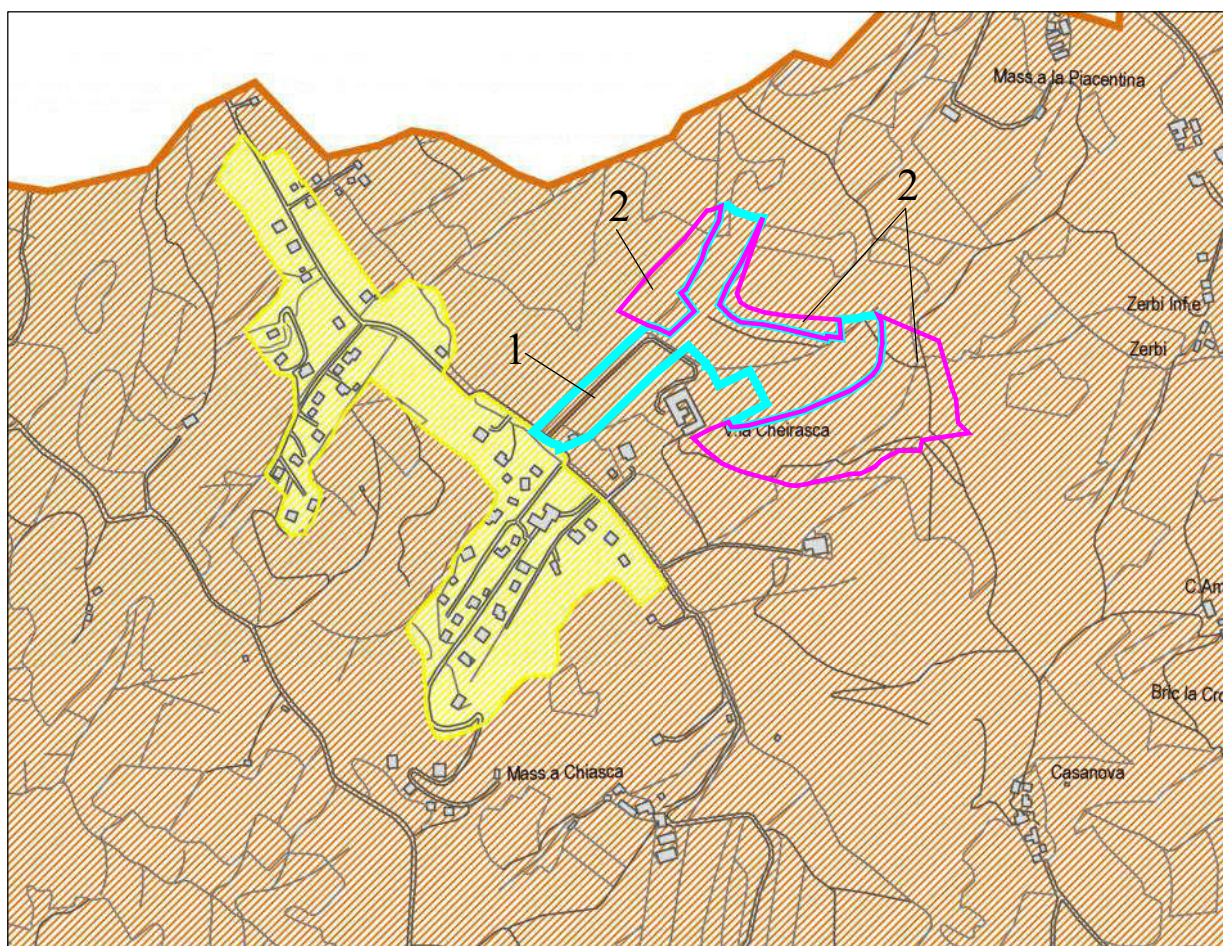


CLASSE III - Aree di tipo misto: aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali, e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da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

1

Variazione di destinazione di una porzione di area da "Aree residenziali di nuovo impianto (B7)" ad "Aree agricole coltivate (E1)"
(vedi Tav. n.3 della RELAZIONE TECNICO-DESCRITTIVA)

Tali aree sono attualmente inserite in classe acustica III e rimangono in tale classe.
Pertanto non si ritiene necessaria nessuna modifica alla classe acustica.



Scala 1:10.000

Tav. n. 10.1 - ESTRATTO DALLA TAVOLA N. 2.c DELLA ZONIZZAZIONE ACUSTICA IN VIGORE con inserito, in azzurro e rosso, il perimetro dell'area oggetto della VARIANTE 2008-V8



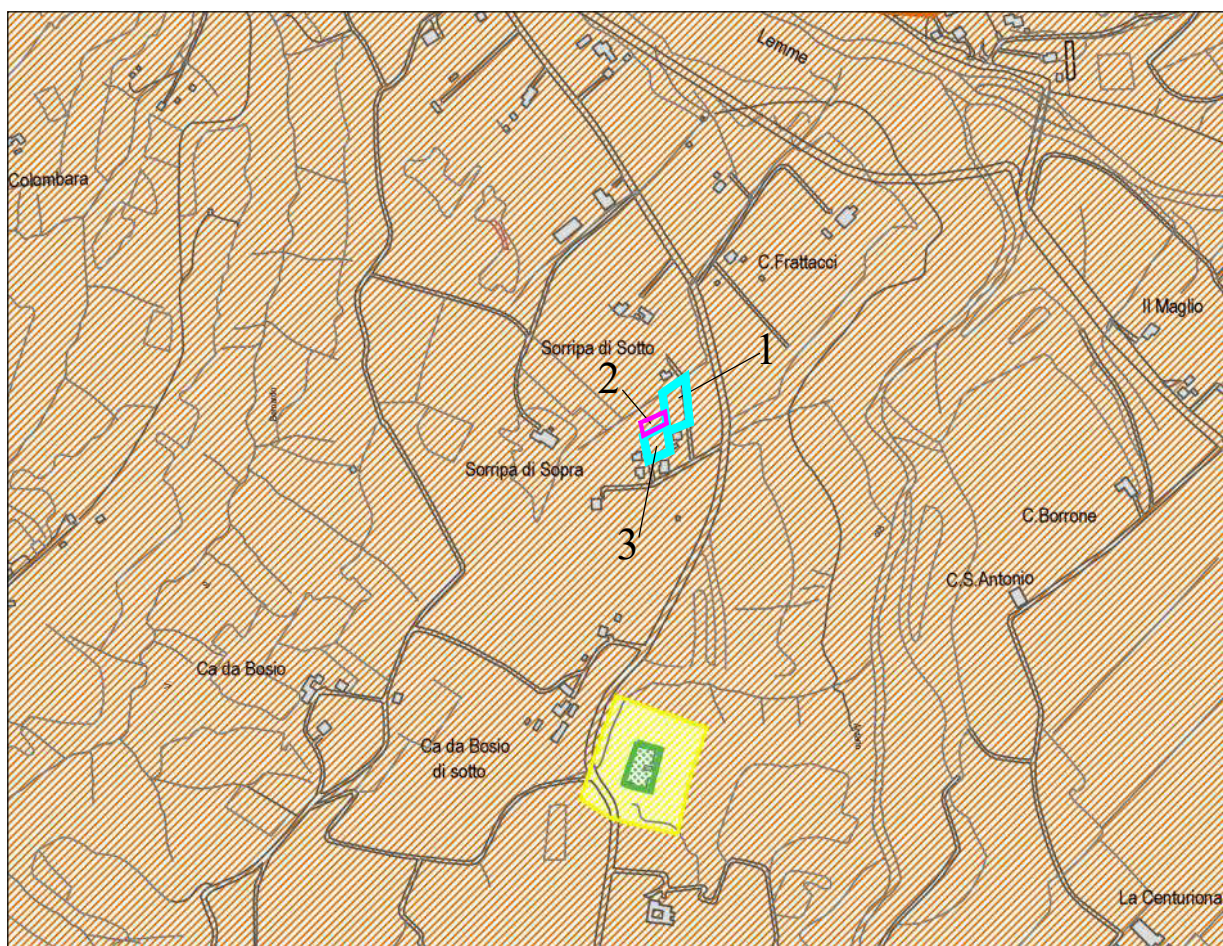
CLASSE II - Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale: aree urbane interessate prevalentemente da traffico veicolare locale, con bassa densità di popolazione, con limitata presenza di attività commerciali ed assenza di attività industriali e artigianali.



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.

- 1 — Nuovo limite della zona speciale da "Zona speciale ZS6" a "Zona speciale ZS6.1" (vedi Tav. n.7 della RELAZIONE TECNICO-DESCRITTIVA)
- 2 — Nuovo limite della zona speciale da "Zona speciale 6" a "Zona speciale ZS6.2" (vedi Tav. n.7 della RELAZIONE TECNICO-DESCRITTIVA)

Tali aree sono attualmente inserite in classe acustica III e rimangono in tale classe.
Pertanto non si ritiene necessaria nessuna modifica alla classe acustica.



Scala 1:10.000

Tav. n. 11.1 - ESTRATTO DALLA TAVOLA N. 2.c DELLA ZONIZZAZIONE ACUSTICA IN VIGORE con inserito, in azzurro e rosso, il perimetro dell'area oggetto della VARIANTE 2008-V8



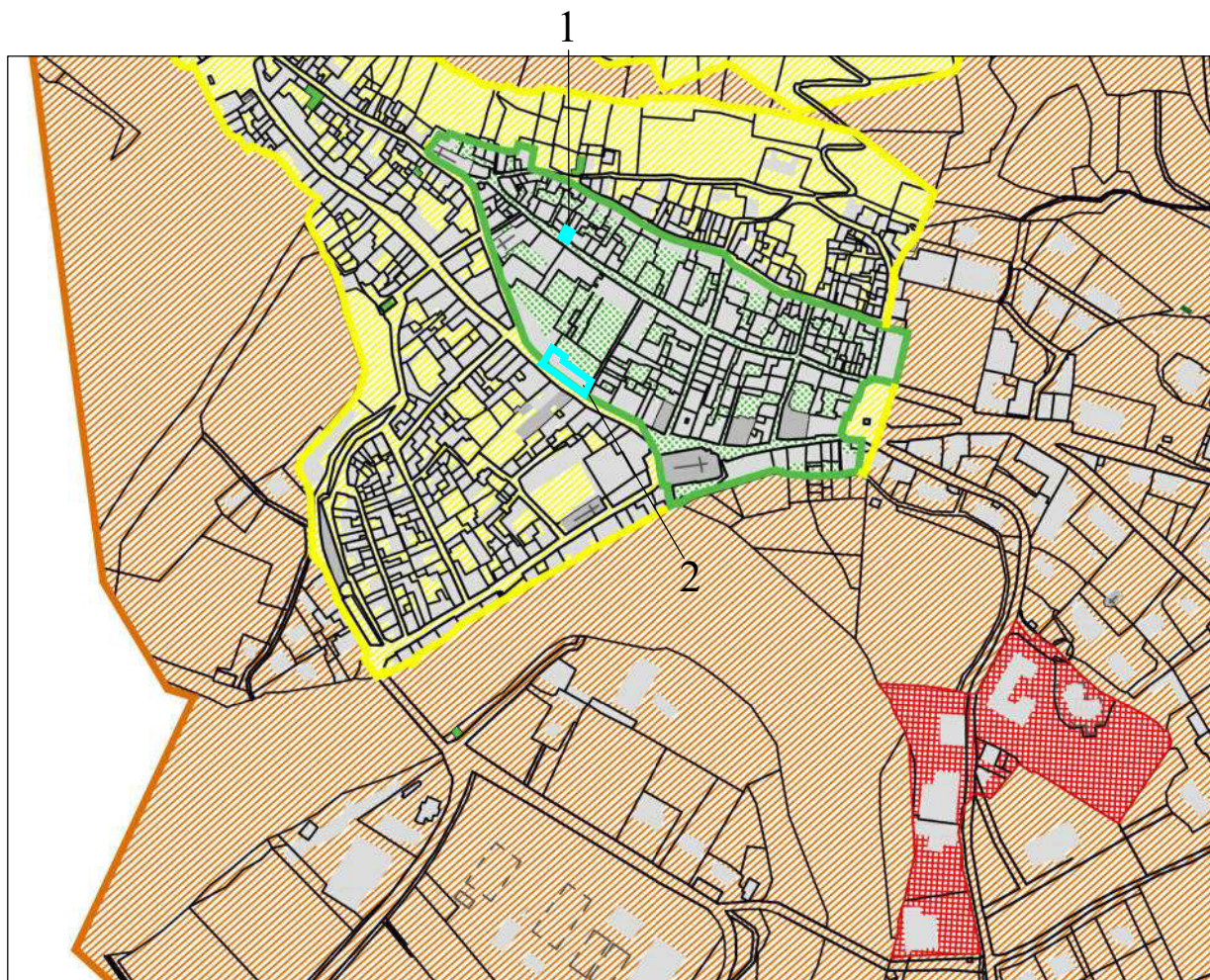
CLASSE II - Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale: aree urbane interessate prevalentemente da traffico veicolare locale, con bassa densità di popolazione, con limitata presenza di attività commerciali ed assenza di attività industriali e artigianali.



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.

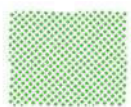



- 1 — Variazione di destinazione di due porzione di area da "Aree agricole intercluse (E11)" ad "Aree residenziali di nuovo impianto (B7)"
(vedi Tav. n.13 della RELAZIONE TECNICO-DESCRIPTIVA)
- 2 — Variazione di destinazione di una porzione di area da "Aree agricole coltivate (E1)" ad "Aree a capacità insediativa esaurita (B2)"
(vedi Tav. n.13 della RELAZIONE TECNICO-DESCRIPTIVA)
- 3 — Variazione di destinazione di una porzione di area da "Aree agricole intercluse (E11)" ad "Aree a capacità insediativa esaurita (B2)"
(vedi Tav. n.13 della RELAZIONE TECNICO-DESCRIPTIVA)

Tali aree sono attualmente inserite in classe acustica III e rimangono in tale classe.
Pertanto non si ritiene necessaria nessuna modifica alla classe acustica.



Scala 1:5000

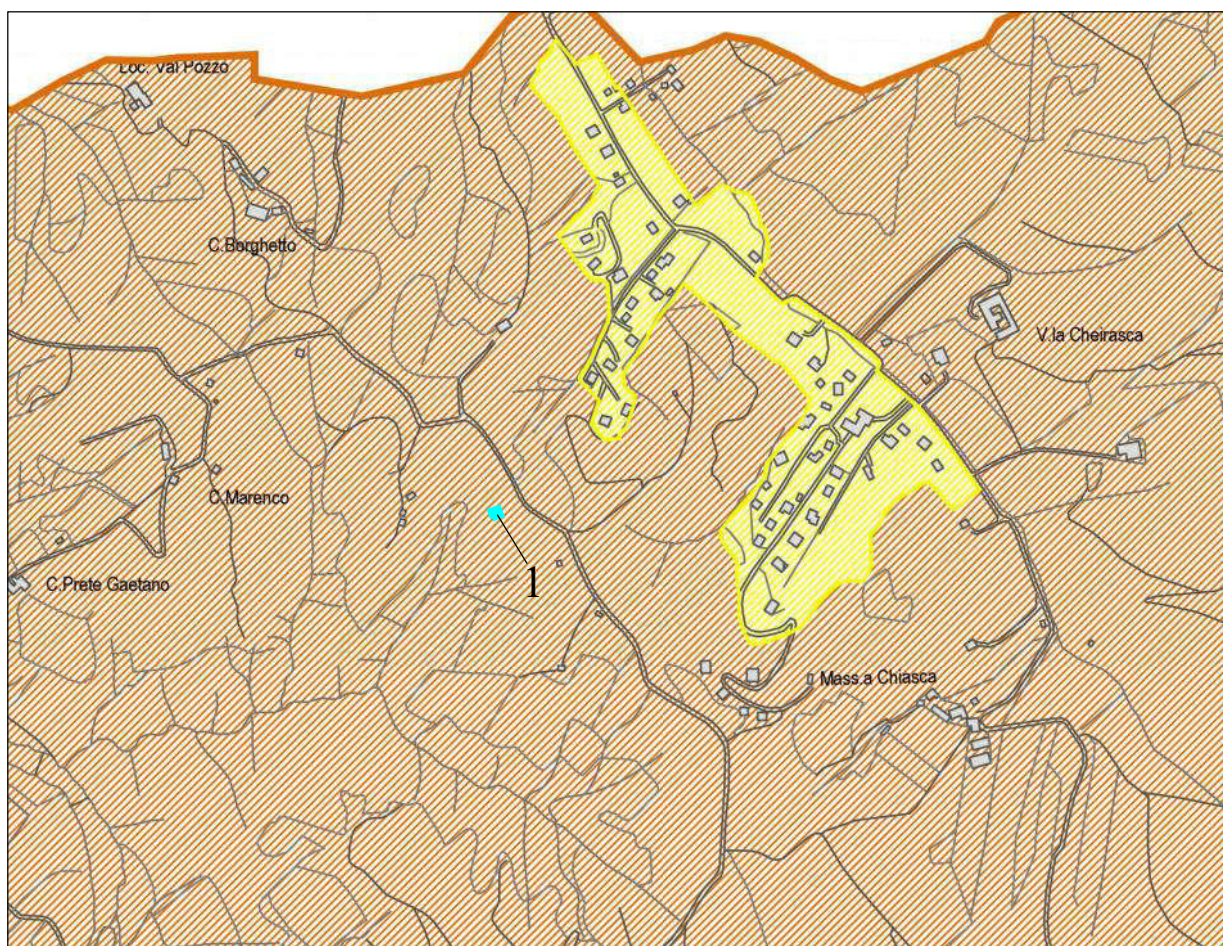
Tav. n. 12.1 - ESTRATTO DALLA TAVOLA N. 1.c DELLA ZONIZZAZIONE ACUSTICA IN VIGORE con inserito, in azzurro, il perimetro delle aree oggetto della VARIANTE 2008-V8

- 
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, con 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.

- 1** — Variazione del tipo di intervento da "Manutenzione ordinaria" a "Cambiamento di destinazione d'uso con esclusione della destinazione residenziale (art. 16 – c)" su edificio esistente ubicato all'interno delle aree di interesse storico/ambientale B1 del centro di Gavi (vedi Tav. n.5 della RELAZIONE TECNICO-DESCRITTIVA)
- 2** — Variazione del tipo di intervento da "Manutenzione ordinaria" a "Restauro con vincolo specifico su edifici esistenti (art. 16 – g)" (vedi Tav. n.17 della RELAZIONE TECNICO-DESCRITTIVA)

Tali aree sono attualmente inserite in classe acustica I e rimangono in tale classe.

Pertanto non si ritiene necessaria nessuna modifica alla classe acustica.



Scala 1:10.000

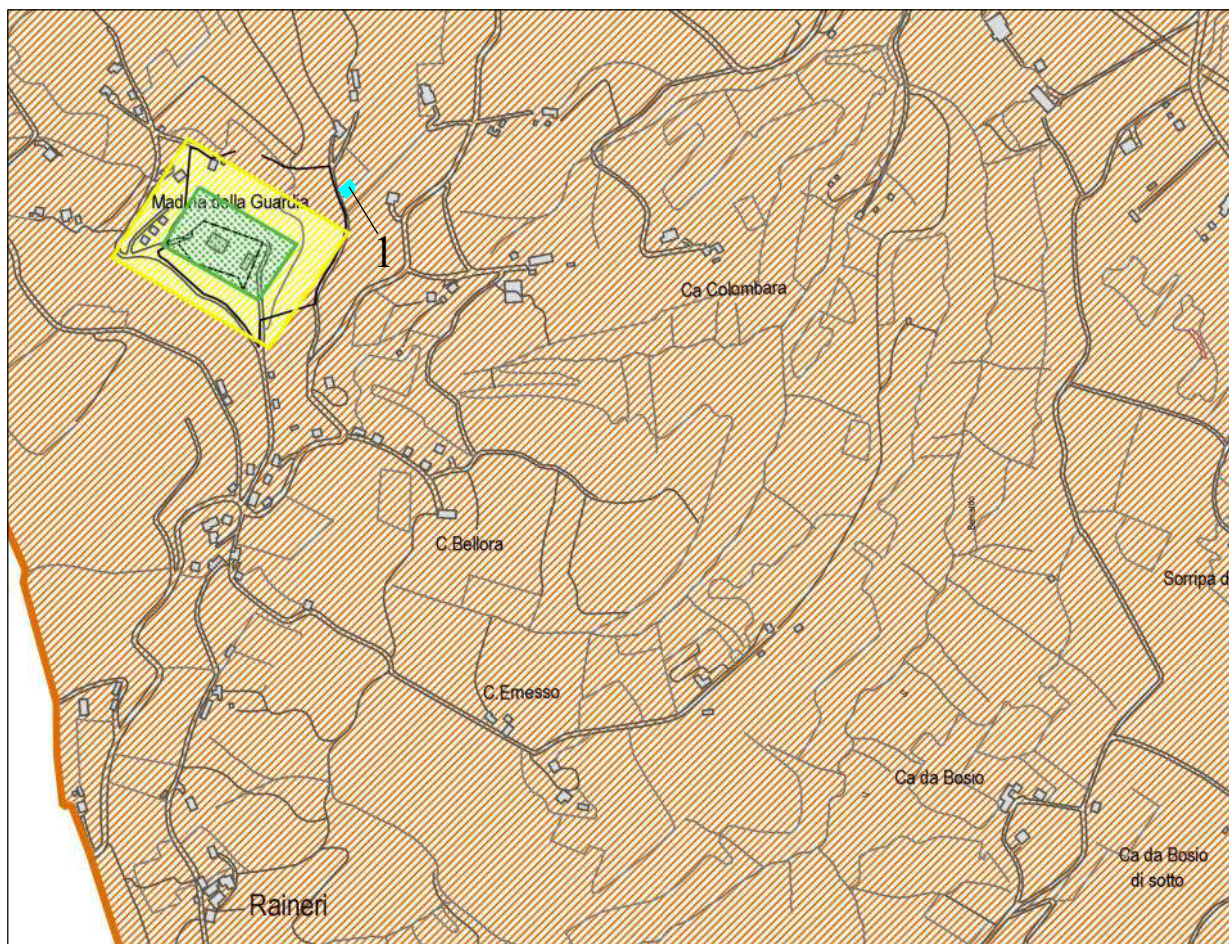
Tav. n. 13.1 - ESTRATTO DALLA TAVOLA N. 2.c DELLA ZONIZZAZIONE ACUSTICA IN VIGORE con inserito, in azzurro, il perimetro delle aree oggetto della VARIANTE 2008-V8



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.

1 — Aggiornamento cartografico con inserimento fabbricato Fg.26 mapp.530 (vedi Tav. n.4 della RELAZIONE TECNICO-DESCRITTIVA)

Tali aree sono attualmente inserite in classe acustica III e rimangono in tale classe.
Pertanto non si ritiene necessaria nessuna modifica alla classe acustica.



Scala 1:10.000

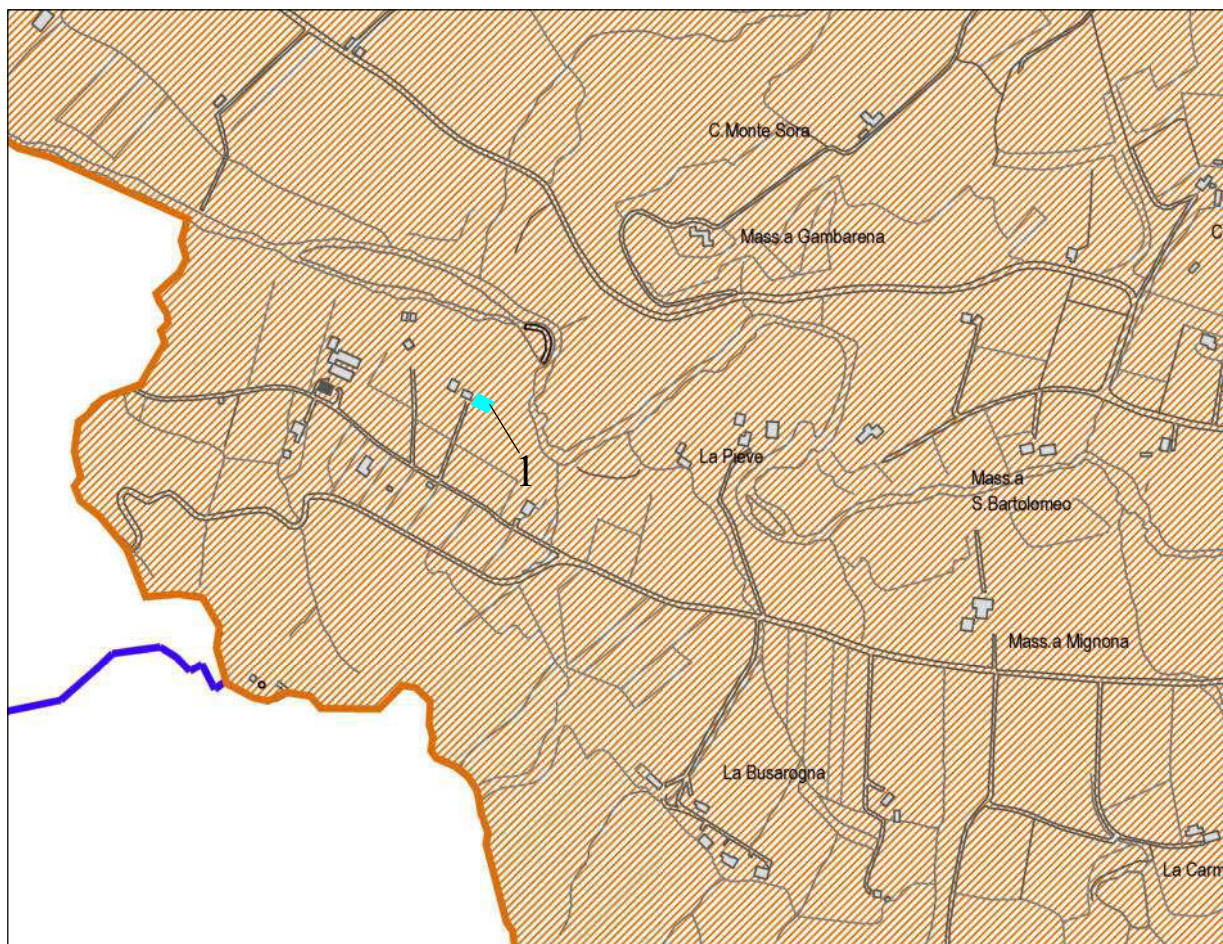
Tav. n. 14.1 - ESTRATTO DALLA TAVOLA N. 2.c DELLA ZONIZZAZIONE ACUSTICA IN VIGORE con inserito, in azzurro, il perimetro delle aree oggetto della VARIANTE 2008-V8



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.

- 1 — Inserimento, sull'edificio individuato, della simbologia CDA "Edifici a cambio di destinazione d'uso ammesso a fini residenziali con ampliamento"
(vedi Tav. n.20 della RELAZIONE TECNICO-DESCRITTIVA)

Tali aree sono attualmente inserite in classe acustica III e rimangono in tale classe.
Pertanto non si ritiene necessaria nessuna modifica alla classe acustica.



Scala 1:10.000

Tav. n. 15.1 - ESTRATTO DALLA TAVOLA N. 2.c DELLA ZONIZZAZIONE ACUSTICA IN VIGORE con inserito, in azzurro, il perimetro delle aree oggetto della VARIANTE 2008-V8



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.

- 1 — Inserimento, sull'edificio individuato, della simbologia CDA "Cambiamento di destinazione d'uso ammesso a fini residenziali con ampliamento"
(vedi Tav. n.22 della RELAZIONE TECNICO-DESCRITTIVA)

Tali aree sono attualmente inserite in classe acustica III e rimangono in tale classe.
Pertanto non si ritiene necessaria nessuna modifica alla classe acustica.




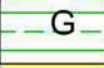
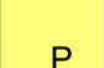







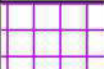
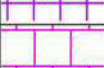




TABELLE DIMENSIONAMENTO

(Variante 2008-V8 al P.R.G.C.)

Tabelle 6.1, 6.2, 6.4, 6.5, 6.6, 6.8, 6.10, 6.14

Stralcio della Tavola 6.1_Gavi

ZONE OMOGENEE	Superfici parziali	Superficie totale(mq)
 I AI istruzione	1249+534+3545+564	5892
 AC AAC attrezzature comuni	837+182+107+346+1586+ +490+317+10838+4510+2861+920+920+575 +2010+425	26924
 S AS verde sport +CAE	8221+47005+18156+ (7731 CAE)	81113
 G AG verde gioco	428+649+1932+ 4811+1916+ +1386+20277+16301+2035	49735
 P AP aree a parcheggio	1996+612+659+134+96+250+4125+ +954+3767+2369+802+200+274+ +1071+349+458+319+384+234+ +1758+750	21561
 Area a campeggio	4140	4140
 B3 ristrutturazione urbanistica	19042	19042
 B6 aree residenziali di completamento	416+1138+1091+ +848+896+1256+904 + 1280	7829
 B6.1 B7 aree residenziali di nuovo impianto	310	310
 B7 aree residenziali di nuovo impianto	1033+1000+2499+4005+3334+ +10003+1248+2430+1912+5063+ +1295+900+500 +990+1800	38012
 N° B9 aree residenziali a PEC	6865	6865
 ZS (ZS1; ZS2)	1349+1760	3109
 D2 aree di nuovo impianto artigianali/industriali	5567+1801	7368
 D3 aree e impianti artigianali esistenti	978+16708	17686
 D3 bis Aree ed edifici artigianali, industriali e commerciali esistenti a localizzazione confermata	2852	2852
 D5 - IDC aree commerciali	9405+7410 + 670	17485


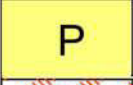



RAGGRUPPAMENTI STANDARD EX ART. 21 LEGGE URBANISTICA 56/77		
ZONE OMOGENEE	Superfici parziali	Superficie totale(mq)
a) istruzione	5892	5892
b) aree per attrezzature comuni	26924	26924
c) verde per lo sport+ verde per il gioco+ verde convenzionato	49735+81113	130848
d) aree a parcheggio	21561	21561

Stralcio della Tavola 6.2_ Alice

ZONE OMOGENEE		Superfici parziali	Superficie totale(mq)
AC	AAC attrezzature comuni	1125	1125
S	AS verde sport	5575	5575
G	AG verde gioco	1007	1007
P	AP aree a parcheggio	232+358+386+581+105+370	2032
	B6 aree residenziali di completamento	667+946+972+3005+1495+792 +456	8333
	B7 aree residenziali di nuovo impianto	2010+1023+235	3268
	D3 aree e impianti artigianali esistenti	6947	6947

RAGGRUPPAMENTI STANDARD EX ART. 21 LEGGE URBANISTICA 56/77		
ZONE OMOGENEE	Superfici parziali	Superficie totale(mq)
b) aree per attrezzature comuni	1125	1125
c) verde per lo sport+ verde per il gioco+ verde convenzionato	1007+5575	6582
d) aree a parcheggio	2032	2032














Stralcio della Tavola 6.4_ Monterotondo

ZONE OMOGENEE		Superfici parziali	Superficie totale(mq)
 AC	AAC attrezzature comuni	155+1007	1162
 G	AG verde gioco	8089	8089
 P	AP aree a parcheggio	852+978	1830
	B6 aree residenziali di completamento	5880+2510+2060	10450
	B7 aree residenziali di nuovo impianto	1420+1156+775	3351
	B9 aree residenziali a PEC	8452	8452
	ZS (ZS3+ZS3P)	38440+3200	41640

RAGGRUPPAMENTI STANDARD EX ART. 21 LEGGE URBANISTICA 56/77

ZONE OMOGENEE	Superfici parziali	Superficie totale(mq)
b) aree per attrezzature comuni	1162	1162
c) verde per lo sport+ verde per il gioco+ verde convenzionato	8089	8089
d) aree a parcheggio	1830	1830

Stralcio della Tavola 6.5_ Valle - Le Colombare

ZONE OMOGENEE	Superfici parziali	Superficie totale(mq)
 AAC attrezzature comuni	2619	2619
 AG verde gioco	3210	3210
 AS verde sport	11433	11433
 AP aree a parcheggio	772+1468+533	2773
 B6 aree residenziali di completamento	999+722+ +484+1095+1041+1226	5567
 B7 aree residenziali di nuovo impianto	1227+1023+1084+1229+ +1855+1004+1542+ 1921+1002	11887
 B9 aree residenziali a PEC	11728+17259	28987
 ZS (ZSS)	21340	21340
 D1 aree di nuovo impianto - artigianali/industriali a strumento esecutivo	12044+8550+33816	54410
 D2 aree di nuovo impianto artigianali/industriali	3197+12220+22830+16549+2123+ +8238+5759+1137+1449	73502
 D3 bis aree ed edifici produttivi esistenti a localizzazione confermata	4385	4385
 D5 aree commerciali	3986+7974+1400	13360
 D6 aree ed edifici commerciali a PECO	12971+13688	26659



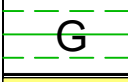
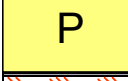
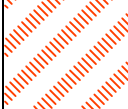

RAGGRUPPAMENTI STANDARD EX ART. 21 LEGGE URBANISTICA 56/77		
ZONE OMOGENEE	Superfici parziali	Superficie totale(mq)
b) aree per attrezzature comuni	2619	2619
c) verde per lo sport+ verde per il gioco+ verde convenzionato	3210+11433	14643
d) aree a parcheggio	2773	2773

Stralcio della Tavola 6.6_ Rovereto Sup.

ZONE OMOGENEE		Superfici parziali	Superficie totale(mq)
G	AG verde gioco	1163+1133+5495	7791
P	AP aree a parcheggio	239+521	760
	B7 aree residenziali di nuovo impianto	1229+1086+1637+460+635+1000+790 +440+480	7757

RAGGRUPPAMENTI STANDARD EX ART. 21 LEGGE URBANISTICA 56/77		
ZONE OMOGENEE	Superfici parziali	Superficie totale(mq)
c) verde per lo sport+ verde per il gioco+ verde convenzionato	7791	7791
d) aree a parcheggio	760	760



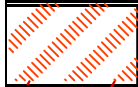
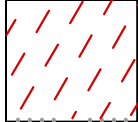

Stralcio della Tavola 6.8_ Pratulungo Inf.

ZONE OMOGENEE		Superfici parziali	Superficie totale(mq)
 AC	AAC attrezzature comuni	218+1629+871	2718
 S	AS verde sport	3303	3303
 G	AG verde gioco	881+3797	4678
 P	AP aree a parcheggio	85+235+1035+795	2150
	B6 aree residenziali di completamento	1974	1974
	B7 aree residenziali di nuovo impianto	2633+1732+1000+807	6172

RAGGRUPPAMENTI STANDARD EX ART. 21 LEGGE URBANISTICA 56/77

ZONE OMOGENEE	Superfici parziali	Superficie totale(mq)
b) aree per attrezzature comuni	2718	2718
c) verde per lo sport+ verde per il gioco+ verde convenzionato	4678+3303	7981
d) aree a parcheggio	2150	2150

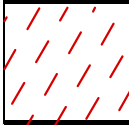
Stralcio della Tavola 6.10_ Cheirasca

ZONE OMOGENEE		Superfici parziali	Superficie totale(mq)
 AR	AR aree per insediamenti religiosi	6293	6293
 P	AP aree a parcheggio	1172	1172
	B6 aree residenziali	1930+463+664+1313+2084	6454
	B7 aree residenziali di nuovo impianto	822+2225	3047
	ZS6.1-ZS6.2	40050+44650	84700

RAGGRUPPAMENTI STANDARD EX ART. 21 LEGGE URBANISTICA 56/77

ZONE OMOGENEE	Superfici parziali	Superficie totale(mq)
b) aree per attrezzature comuni	6293	6293
d) aree a parcheggio	1172	1172

Stralcio della Tavola 6.14_ Sorripa

ZONE OMOGENEE		Superfici parziali	Superficie totale(mq)
	B7 aree residenziali di nuovo impianto	1183+4660+1557+1006+1665+ 2479+1033+957+8370+1900	24810



STRALCIO N.T.A.

(Variante 2008-V8 al P.R.G.C.)



distribuita in maniera adeguata, di vegetazione ombreggiante (alberelli) finalizzata a consentire la fruizione della pista nelle stagioni soleggiate e installazione puntuale, lungo il percorso, di contenitori per la raccolta dei rifiuti; inoltre, si rimanda alle prescrizioni individuate sulle schede normative di carattere geologico relative a ciascuna area (pagg. ~~195, 246 e 248~~ **204, 271, 273**);

- il marciapiede, la cui costruzione è prevista in località Borgata Alice lungo la SP170, dovrà essere realizzato a raso, previa autorizzazione/nulla osta provinciale, con una pavimentazione di materiale o di colore diverso dal tappeto stradale, e delimitato rispetto all'area per la viabilità veicolare attraverso elementi di segnalazione quali catarifrangenti e/o bande sonore di sicurezza; inoltre, dovrà essere realizzato con larghezza minima utile per il passaggio di m 1,20, secondo le prescrizioni della normativa di riferimento (in particolare della legge sulle barriere architettoniche) e secondo le prescrizioni individuate sulla scheda normativa di carattere geologico relativa a suddetta area (pag. 244 **231**). Si precisa, infine, che il suddetto marciapiede dovrà essere realizzato in comunicazione con il piazzale della Chiesa superando qualsiasi impedimento.

Art. 13 - Aree destinate a attrezzature e servizi

Queste aree comprendono:

- a) Aree per l'istruzione (asilo nido, scuola materna, scuola elementare, scuola media);
- b) Area per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative);
- c) Aree a verde per il gioco e lo sport;
- d) Aree per parcheggi.

La destinazione di tali aree, e degli edifici in esse ricadenti, è finalizzata alla erogazione di pubblici servizi a livello comunale.

Gli immobili, aree e edifici di cui sopra, possono essere di proprietà privata purché assoggettati con apposita convenzione di uso pubblico.

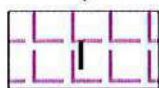
La loro acquisizione da parte del Comune o di Enti Pubblici istituzionalmente operanti nel settore dei servizi avviene direttamente, nei modi e forme di Legge o, indirettamente, contestualmente ad



interventi di iniziativa privata di trasformazione urbanistica ed edilizia del suolo, in esecuzione di oneri convenzionati e/o come condizione apposta al rilascio della concessione la loro realizzazione potrà avvenire a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria.

Nel caso di riuso di edifici esistenti, quando non è previsto altrimenti da norme specifiche, per la realizzazione sia di attrezzature per l'istruzione che di quelle per interesse comune gli interventi consentiti sono quelli di cui all'art.13 comma 3° lettere a-b-c-d della Legge Regionale N°56/77 smi, nel rispetto degli artt. 40, 41, 42, 44 e 45 delle presenti norme; sono inoltre consentiti, in deroga agli indici previsti nei commi successivi, modesti ampliamenti per realizzare o integrare i servizi igienico sanitari e gli impianti tecnici anche se alterano i volumi e le superfici dei fabbricati. I parametri e gli indici da applicare sono i seguenti:

a) AREE PER L'ISTRUZIONE



Nel caso di nuove costruzioni od ampliamenti:

- indice di utilizzazione fondiaria: in relazione alle norme vigenti in materia di edilizia scolastica (si vedano norme apposite);
- rapporto massimo di copertura: in relazione alle norme vigenti in materia di edilizia scolastica;
- altezza massima degli edifici: in relazione alle norme vigenti di edilizia scolastica e comunque non superiore a m. 10,50;
- distanza minima degli edifici dai confini privati circostanti: come indicato all'art.49;
- distanza minima degli edifici dai cigli stradali: m 10,00;
- distanza minima tra pareti : come indicato all'art.49.

Le aree di pertinenza vanno sistemate a verde e/o lastricate.

Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti, nel rispetto delle norme vigenti in materia di edilizia scolastica, i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria (art.40);
- manutenzione straordinaria (art.41);
- restauro e risanamento conservativo (art.42, art.44);
- ristrutturazione edilizia (art.45).



b) AREE GENERICHE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE



Tali aree risultano in gran parte già edificate. Sugli edifici esistenti, anche se non individuati topograficamente in cartografia, sono ammessi gli interventi di cui agli artt. 40, 41, 42, 44 e 45 delle presenti norme.

Nel caso di nuove costruzioni, i parametri ed indici da rispettare sono i seguenti:

- Rapporto massimo di copertura: $R_c = 0,50$;
- Altezza massima degli edifici (esclusi quelli per il culto): $H_{max.} = 10,00$;
- distanza minima degli edifici dai confini privati circostanti: come indicato all'art.49;
- Distanza minima degli edifici dai cigli stradali: m 10,00;
- Distanza minima tra pareti: come indicato all'art.49.

Le aree di pertinenza vanno sistemate a giardino e/o lastricate.

Con apposita simbologia (linea di colore rosa) vengono individuate le aree di cui alla presente destinazione su cui si ripropone un vincolo preordinato al suo esproprio: una in corrispondenza delle aree site in Gavi, nei pressi del Convento di Nostra Signora delle Grazie. e l'altra situata nel lotto immediatamente retrostante l'area definita "Aree ed edifici commerciali a PECO" che si affaccia sulla strada provinciale SP161 della Crenna, in località Valle. Inoltre si specificano le seguenti aree:

b1) AREE ED EDIFICI DI INTERESSE PUBBLICO DESTINATI ALL'ASSISTENZA



Il PRGC individua una area con tale destinazione che risulta già edificata ed attrezzata a tale scopo. Sugli edifici ricadenti all'interno di tale area sono permessi interventi di manutenzione ordinaria (art.40) e straordinaria (art.41), restauro e risanamento conservativo (artt.42 e 44), ristrutturazione edilizia di edifici in aree di interesse ambientale (art.46), modesti ampliamenti finalizzati alla realizzazione od integrazione dei servizi igienico-sanitari e degli impianti tecnici, anche se alterano i volumi e le superfici dei fabbricati. Tutti gli interventi di cui sopra devono avvenire nel rispetto dell'art.37.

Il PRGC individua altresì una zona in località Pratolungo ove è previsto una struttura per disabili. In questa area è permessa la trasformazione della struttura volumetricamente già esistente e la realizzazione di ulteriori servizi socio-assistenziali di interesse collettivo con i seguenti indici:



- capacità edificatoria massima ammissibile = mq 1.732;
- rapporto massimo di copertura: $R_c = 0,30 \text{ m}^2 / \text{m}^2$;
- altezza massima degli edifici: $H_{max.} = \text{m } 10,50$, salvo maggiori altezze già esistenti;
- distanza minima degli edifici dai privati circostanti: come indicato all'art.49;
- distanza minima degli edifici dai cigli stradali: m 10,00;
- distanza minima tra pareti: come indicato all'art.49.

La Variante Anno 2008-V2 individua un'area destinata all'assistenza e priva di edificabilità, indicata sulla tavola N°4.16 con asterisco e perimetro evidenziato con linea spessa in tinta nera.

Sulla predetta area sono ammesse esclusivamente opere che non comportano nuove Sul, finalizzate esclusivamente alla sistemazione della medesima con: alberature d'alto fusto, panchine, percorsi verdi attrezzati, zone pavimentate a servizio della struttura socio-assistenziale esistente.

b2) AREE PER INSEDIAMENTI RELIGIOSI E PER INFRASTRUTTURE AL SERVIZIO DI INSEDIAMENTI RELIGIOSI



Il PRGC individua un'area ubicata sulla strada vicinale della Cheirasca dove esiste un insediamento di tipo religioso finalizzato ad accogliere giovani, provenienti da tutte le parti del mondo, con la vocazione di diventare religiosi.

L'attuazione dell'area in oggetto relativamente all'ampliamento avviene previa stipula di convenzione con l'Amministrazione Comunale che, tra l'altro, preveda il mantenimento della destinazione attuale per almeno 20 anni; l'area è individuata come "Area per insediamenti religiosi": su quest'area sorgono già alcuni edifici che ospitano la comunità religiosa citata; gli interventi ammessi su detti edifici sono: la manutenzione ordinaria (art.40), straordinaria (art.41), restauro e risanamento conservativo (art.42 e art.44), ristrutturazione edilizia (art.45) ed ampliamento una-tantum, che non comporti aumento della superficie lorda convenzionale superiore al 100% di quella preesistente; l'intervento di ampliamento dovrà essere condotto anche nel rispetto dei seguenti indici e parametri:



- rapporto massimo di copertura: $R:C. = 0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2$;
- altezza massima degli edifici: $H_{\text{max.}} = \text{m } 8,50$;
- distanza minima degli edifici dai cigli stradali: secondo allineamenti esistenti;
- distanza minima degli edifici dai confini privati circostanti: come indicato all'art.49;
- distanza minima tra pareti: come indicato all'art.49.

All'interno dell'area individuata dovranno essere reperite le "Aree per infrastruttura al servizio di insediamenti religiosi". Tali aree, finalizzate a creare una zona attrezzata in grado di soddisfare le esigenze di una collettività formata in gran parte da giovani, devono essere previste per quantità e tempi di realizzazione in sede di convenzione. In esse sono ammesse le destinazioni:

Le destinazioni ammesse all'interno di quest'area sono:

- a parcheggio: la sistemazione consiste nella predisposizione di una pavimentazione arredata con segnaletica orizzontale e verticale, con alberatura, percorsi pedonali e con eventuali attrezzature per la sosta seduta;
- a verde per il gioco ed il riposo: la sistemazione avviene con piantumazione di alberi di alto fusto, posa in opera di panchine, di attrezzatura di copertura per la sosta e la lettura, di zone pavimentate, zone coperte, terreno erboso ed attrezzatura per il gioco;
- a verde per il gioco sportivo: la sistemazione avviene mediante la costruzione di attrezzature ed impianti per il gioco e lo sport.

Sono altresì ammesse piccole costruzioni che hanno la funzione di integrare la destinazione di zona, quali chioschi, servizi igienici, spogliatoi e simili; per tali costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:

- indice di utilizzazione fondiaria: $U_f = 0,02 \text{ m}^2/\text{m}^2$;
- rapporto massimo di copertura: $R:C. = 0,05 \text{ m}^2/\text{m}^2$;
- altezza massima degli edifici: $H_{\text{max.}} = \text{m } 4,00$;
- distanza minima degli edifici dai cigli stradali: $\text{m } 20$;
- distanza minima degli edifici dai confini privati circostanti: come indicato all'art.49;
- distanza minima tra pareti: come indicato all'art.49.

c0) AREA A VERDE PER IL GIOCO SPORTIVO



Le aree così individuate (AREE A VERDE PER IL GIOCO SPORTIVO DESTINATE ALLA REALIZZAZIONE DI COLLEGAMENTI VERTICALI) sono destinate alla realizzazione di collegamenti verticali; per queste aree si prescrive che il piano di imposta della piattaforma di carico sia sopraelevato rispetto al piano del terreno attuale di una quota minima di sicurezza definita a seguito di approfondimenti idraulici, come stabilito dalle prescrizioni di carattere geologico, di cui si riporta uno stralcio di seguito e per la cui stesura completa si rimanda alla scheda normativa di carattere geologico allegata alle presenti Norme Tecniche di Attuazione (pag. 203 **212**):

“[...] L'intervento è subordinato all'esecuzione di indagini geologiche, geotecniche e sismiche ai sensi del D.M. 17/01/2018 e s.m.i. commisurate all'entità dell'opera in progetto e ad eventuali approfondimenti idraulici che definiscano una quota minima di sicurezza per la realizzazione del manufatto. Dovranno essere rispettate le prescrizioni generali di tutela idrogeologica contenute nelle Norme Tecniche di attuazione, specialmente per quanto concerne la corretta raccolta e l'adeguato smaltimento delle acque meteoriche [...]”. Eventualmente il dislivello dovrà essere superato attraverso la costruzione di una rampa di accesso conforme alla normativa prevista sul superamento delle barriere architettoniche. **L'area di cui sopra è altresì individuata con una linea rosa che sta ad indicare la riproposizione di un vincolo preordinato all'esproprio della stessa.**

c1) AREA A VERDE PER LO SPORT (O PER IL GIOCO SPORTIVO)



La destinazione di tali aree è finalizzata alla realizzazione di attrezzature e di impianti per il gioco e lo sport; per quanto riguarda la costruzione degli edifici il piano si attua con i seguenti indici:

- rapporto massimo di copertura: $R_c = 0,50 \text{ m}^2 / \text{m}^2$;
- altezza massima degli edifici: $H_{\text{max.}} = \text{m } 10,50$;
- distanza minima degli edifici dai confini privati circostanti: come indicato all'art.49;
- distanza minima degli edifici dai cigli stradali: $\text{m } 10,00$;
- distanza minima tra pareti: come indicato all'art.49.



All'interno di tali aree è ammessa la realizzazione di aree a parcheggio. **Con apposita simbologia (linea di colore rosa) viene individuata l'area su cui si ripropone un vincolo preordinato al suo esproprio.**

c1.1) AREE (PUBBLICHE) DESTINATE AL CAMPO ATTERRAGGIO ELISOCORSO

CAE In sovrapposizione alla destinazione di "Aree a verde per lo sport" si individua con la sigla "CAE" un'area posta in Località Convento di Nostra Signora delle Grazie attestata sulla Strada Provinciale per Monterotondo, destinata al campo di atterraggio e decollo dei mezzi necessari alle operazioni di elisoccorso. L'area potrà essere utilizzata soltanto dopo che sarà stata attrezzata e adeguata con tutti i dispositivi previsti dalla legge.

c2) AREE A VERDE PER IL GIOCO



La destinazione di tali aree è finalizzata alla creazione di aree di svago e gioco attrezzato, e la loro sistemazione può essere differenziata come segue:

- attrezzatura per adulti:
alberatura d'alto fusto, panchine, attrezzatura di copertura per la sosta e la lettura, servizi igienici;
- attrezzatura per bambini:
zone pavimentate, zone coperte, terreno erboso calpestabile, acqua, sabbia, attrezzatura per il gioco quali: altalena, scivoli, ostacoli, labirinto, eccetera; zone pavimentate per pattinaggio, per piste ciclabili, area giochi.

Sono altresì ammesse costruzioni che hanno la funzione di integrare la destinazione di zona quali chioschi, tettoie, fabbricati ad uso cucina, bar e depositi ed altro. Per tali costruzioni, premesso che un minimo di 25 m² è sempre consentito, si applicano i seguenti indici e parametri:

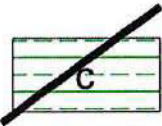
- indice di utilizzazione fondiaria: $U_f = 0,17 \text{ m}^2/\text{m}^2$;
- rapporto massimo di coperta: $R_c = 0,10 \text{ m}^2/\text{m}^2$;
- altezza massima degli edifici: $H_{\text{max.}} = \text{m } 6,50$;
- distanza minima degli edifici dai confini privati circostanti: come indicato all'art.49;



- distanza minima degli edifici dai cigli stradali: m 10,00;
- distanza minima tra pareti: come indicato all'art.49.

c3) AREE A VERDE PER IL GIOCO SOTTOPOSTE
A CONVENZIONAMENTO.

(STRALCIATO)

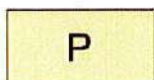


~~La destinazione di tale area è finalizzata, come la precedente, alla creazione di aree di svago e gioco attrezzato. Tuttavia in tutti i lati fatta esclusione sul fronte strada previa stipula di apposita convenzione da stipularsi con l'Amministrazione Comunale che preveda l'assoggettamento a servitù di uso pubblico della superficie sovrastante i box-auto adeguatamente rinterrati e/o pavimentati. La convenzione dovrà prevedere opere di sistemazione a carico del proponente, le modalità di accesso all'area ed i tempi di attuazione.~~

~~La costruzione dei box-auto dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:~~

- ~~— Altezza massima: Hmax. = m 3,00;~~
- ~~— Distanza degli edifici dai confini privati circostanti: secondo i disposti del Codice Civile nel caso di edificazione in aderenza, m 5,00 negli altri casi;~~
- ~~— Rapporto di copertura, Indice di utilizzazione fondiaria, distanze degli edifici dai cigli stradali: da definirsi in sede di convenzione.~~

d) AREE A PARCHEGGIO



La previsione di tali aree è finalizzata al raggiungimento degli standard previsti dall'art.21 della L.R. N°56/77 e s.m.i.. L'attuazione di tale destinazione d'uso avviene o per intervento diretto del Comune o contestualmente agli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia ammessi.

Relativamente agli insediamenti commerciali, si richiama il dettato dell'articolo 21 della L.R. 56/77, come modificato dalla L.R. 28/99, e l'articolo 25 "Standard e fabbisogno di parcheggi e di altre aree per la sosta" della D.C.R. 563-13414/99 di approvazione degli indirizzi e criteri di programmazione urbanistica per



l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa, in attuazione della L.R. 28/99 e D. Lgs. 114/98.

Il rilascio di nuove autorizzazioni per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande nella Zona 2 – concentrico - è subordinato alla dimostrazione da parte del richiedente del possesso di spazi pari al 200% della superficie di somministrazione, da destinare al parcheggio della clientela; in caso negativo, il richiedente potrà dare dimostrazione della disponibilità di medesimi spazi nel raggio di 200 metri dal nuovo esercizio, distanza misurata col percorso pedonale più breve.

Non sono computati al fine dei suddetti spazi, eventuali parcheggi pubblici esistenti in zona al servizio della collettività indistinta.

Nel caso in cui il richiedente non sia in grado di reperire completamente parcheggio privato, ma usufruisca della possibilità del parcheggio pubblico, dovrà presentare al comune richiesta di monetizzazione all'Amministrazione, la quale si riserva di accettare, nella misura massima del 200% della superficie di somministrazione dell'esercizio.

L'eventuale monetizzazione sarà stabilita di volta in volta tenendo conto della zona ove insiste il pubblico parcheggio e della sua fruizione da parte della collettività.

Le medesime disposizioni valgono anche in caso di trasferimento di un esercizio da un'altra zona alla Zona 2.

Nella Zona 3 – restante parte del territorio comunale – il rilascio di nuove autorizzazioni è subordinato alla dimostrazione da parte del richiedente del possesso di spazi, pari almeno al 100% della superficie di somministrazione, destinati a parcheggio per la clientela. Tali spazi potranno essere in proprietà o in uso esclusivo del richiedente, al chiuso o all'aperto, e dovranno essere reperiti in un raggio di 200 m dal nuovo esercizio, distanza misurata con il percorso pedonale più breve.

In caso di mancato reperimento, potrà essere avanzata richiesta all'Amministrazione Comunale di monetizzazione nella misura massima del 50% della superficie di somministrazione dell'esercizio, che verrà valutata sulla base dell'ubicazione effettiva del locale, a seguito verifica della situazione di accessibilità.



Non sono computati al fine dei suddetti spazi, eventuali parcheggi pubblici esistenti in zona al servizio della collettività indistinta.

Le aree a parcheggio individuate in Frazione Pratolungo Inferiore, lungo la strada comunale Frazione Pratolungo Chiesa, confinanti con la sponda sinistra del torrente Neirone, dovranno essere protette attraverso interventi di sistemazione della scarpata/argine del torrente Neirone e con adeguate opere di sostegno; inoltre, è necessario prevedere idonee modalità di raccolta e smaltimento delle acque di prima pioggia. Si riporta di seguito lo stralcio delle prescrizioni di carattere geologico, per la cui stesura completa si rimanda alla scheda normativa di carattere geologico allegata alle presenti Norme Tecniche di Attuazione (a pag. 260 **289**): “[...] Ogni intervento è comunque subordinato all'esecuzione di indagini geologiche, geotecniche e sismiche ai sensi del D.M. 17/01/2018 e s.m.i. commisurate all'entità dell'opera in progetto. Inoltre, dovranno essere definite le modalità di raccolta e di smaltimento delle acque di deflusso superficiale, di scarico, di precipitazione meteorica (con particolare riferimento a quelle convogliate da tratti stradali) e di infiltrazione, indicando, per queste ultime, le opere di drenaggio necessarie. Dovranno essere rispettate le prescrizioni generali di tutela idrogeologica contenute nelle Norme Tecniche di attuazione, specialmente per quanto concerne la corretta raccolta e l'adeguato smaltimento delle acque meteoriche. [...]”

Con apposita simbologia (linea di colore rosa) viene individuata l'area su cui si ripropone un vincolo preordinato al suo esproprio in corrispondenza della superficie a parcheggio sita in Gavi, nei pressi del Convento di Nostra Signora delle Grazie.

Art. 14 - Localizzazioni infrastrutture speciali di interesse pubblico.

Tale previsione è finalizzata all'erogazione di pubblici servizi di carattere funzionale, tecnologico e di protezione civile riferiti all'interno aggregato urbano od a parte di esso, od a bacini di servizio sovracomunale. Le aree utilizzate per questi scopi possono essere edificabili, secondo le norme stabilite da leggi di settore o, in assenza, in base al fabbisogno proprio del servizio da erogare.

Per impianti che costituiscono volume, l'indice di densità fondiaria non potrà essere superiore a $U_f = 1,00 \text{ m}^2/\text{m}^2$ ed il rapporto di copertura a $R_c = 0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$. Le opere di urbanizzazione primaria e indotta possono essere realizzate anche su aree ad esse non specificamente destinate, prescindendo dalle destinazioni del suolo e dai valori assegnati dal PRGC ai parametri urbanistici



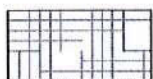
complessivamente ottenere, mediante demolizione completa dell'esistente e ricostruzione secondo le indicazioni derivanti dal planivolumetrico di massima allegato alle presenti norme, un edificio pluripiano con autorimesse interrato e zona a gioco e riposo sulla soletta di copertura, debitamente assoggettata a servitù d'uso pubblico.

Modalità attuativa: permesso di costruire convenzionato.

Saranno rispettate le seguenti prescrizioni edilizie:

- S.U.L. massima: 1.700 m²;
- destinazioni d'uso ammissibili: tutte quelle previste dall'art.15 delle presenti norme;
- altezza massima degli edifici: vedi scheda planivolumetrica allegata in calce alle presenti norme;
- distanza minima tra pareti degli edifici: come indicato all'art.49;
- distanza minima degli edifici dai confini privati circostanti: vedi scheda planivolumetrica allegata in calce alle presenti norme, comunque secondo le disposizioni del Codice Civile;
- distanza minima degli edifici dal ciglio delle strade: vedi scheda planivolumetrica allegata in calce alle presenti norme.

Art. 21 - Zona speciale 3 e **Zona speciale 3 pertinenziale (ZS3+ZS3P)**



Consiste in un polo ricettivo già presente, derivante dal recupero di un importante edificio agricolo con cantine, zone accessorie, villa padronale e volumi rurali, questi ultimi trasformati per mezzo di un intervento di recupero in un complesso alberghiero completo di ristorazione.

S'intende completare l'intervento, integrandolo con altre funzioni accessorie e sviluppando le possibili sinergie derivanti dalla creazione di un insediamento residenziale attiguo, conglobando per esso non solo suoli liberi ma prevedendo la ricollocazione di volumetrie già esistenti, allo scopo di costituire un unico "borgo" organizzato ed integrato con l'ambiente circostante, che permetta di interfacciare le realtà abitative stabili con le richieste turistiche stagionali.

A tal fine dovrà essere previsto un unico progetto planivolumetrico, esteso all'intera area speciale e suddiviso per



eventuali comparti d'intervento, all'interno del quale dovranno prevedersi e localizzarsi gli edifici residenziali del nuovo borgo con le relative aree di pertinenza, nonché la dislocazione delle superfici e dei volumi funzionali all'ampliamento dell'attività ricettiva.

Al fine di non compromettere sia la tipologia architettonica sia il contesto paesaggistico di particolare pregio, tale progetto dovrà uniformarsi nei contenuti tipologici e morfologici a quanto rappresentato nella scheda planivolumetrica ZS3+ZS3P allegata in calce alle presenti norme.

Eventuali proposte di modifica degli aspetti tipo morfologici dovranno essere motivate in sede di presentazione del progetto planivolumetrico e sottoposte alla Commissione Edilizia.

L'intervento **sugli edifici interni alle aree indicate con le lettere A e B di cui alla Scheda Planivolumetrica Esemplificativa** dovrà prevedere la preventiva demolizione dei due fabbricati posti a nord, fronteggianti l'esistente strada comunale.

Modalità attuativa: PEC.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle di seguito indicate, rispettando comunque il rapporto percentuale sottoindicato (33% ricettivo e 66% residenziale) con tolleranza del 10%. Gli interventi devono avvenire nel rispetto delle seguenti quantità e dei seguenti parametri:

- Sul massima realizzabile: 4.000 m² residenziale per la creazione del nuovo borgo; 2.000 m² per l'ampliamento del complesso turistico ricettivo;
- altezza massima degli edifici: 2 piani fuori terra;
- rapporto massimo di copertura, distanza minima degli edifici dai cigli stradali: vedi scheda planivolumetrica ZS3 allegata in calce alle presenti norme;
- distanza minima degli edifici dai confini privati circostanti: come indicato all'art.49;
- distanza minima tra pareti: come indicato all'art.49;
- aree per standard urbanistici da cedere al Comune: in ragione di 25 m²/abitante, monetizzabili solo per le quote di cui alle lettere c) e d) dell'art.21 punto 1 L.R. 56/77 smi.



L'accesso all'ambito residenziale dovrà avvenire dalla strada comunale "Fossati Superiore".

La convenzione deve prevedere, a carico dei proponenti, l'impegno a realizzazione l'allacciamento delle opere di urbanizzazione interne all'area in oggetto ai servizi pubblici esistenti, secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale.

Le destinazioni commerciali dovranno limitarsi agli esercizi di vicinato.

La Sul realizzabile deve intendersi al netto degli edifici esistenti destinati ad attività turistico ricettiva ed agricola e della villa padronale, al lordo dei due edifici da demolirsi.

Eventuali necessità connesse con l'attività agricola dell'azienda potranno comunque essere autorizzate in base alle presenti NTA.

Oltre a quanto descritto sopra la Variante parziale n. 8 (V8) individua esternamente al perimetro della già prevista ZS3 (Zona speciale 3) una nuova area definita ZS3P, a ridosso di un'area boscata esistente. All'interno della suddetta ZS3P possono essere realizzate strutture pertinenziali alla attività ricettiva esistente consistenti in:

- zone pavimentate e attrezzate per la sosta, per il riposo, le attività motorie ed i percorsi pedonali: queste dovranno essere contenute il più possibile e comunque la loro superficie non potrà superare complessivamente i 1.000 m²; le pavimentazioni dovranno essere realizzate con materiali permeabili tali da garantire l'invarianza idraulica di tutta la zona pavimentata;
- piscine per adulti in ragione di una superficie d'acqua massima di 150 m², oltre agli annessi locali macchine interrati;
- piscine per bimbi e ragazzi in ragione di una superficie d'acqua massima di 75 m² oltre gli annessi locali macchine interrati;
- servizi igienici e spogliatoi, magazzino e locale deposito per alloggiamento del materiale in uso all'impianto natatorio (quali ombrelloni, sedie, lettini e tavoli nonché materiale per la pulizia e altro); locale bar con annesso locale finalizzato alla preparazione e somministrazione di



alimenti e bevande in loco. Superficie utile lorda complessiva massima ammessa 400 m² – altezza massima fuori terra 3,80 m.

Per l'area ZS3P dovrà essere rilasciato un permesso di costruire convenzionato ed il progetto dovrà essere redatto preoccupandosi di dimostrare di ottenere l'invarianza idraulica di tutta l'area; i progetti dell'illuminazione, compresi di linea e apparecchi illuminanti, della rete fognaria, comprendente anche la posizione e le caratteristiche dell'impianto di trattamento dei reflui (acque bianche e nere), le modalità di approvvigionamento e di smaltimento delle acque delle vasche natatorie indicando anche il periodo di carico e scarico della rete dell'acquedotto.

Anche in questo caso, al fine di non compromettere il contesto paesaggistico di particolare pregio in cui la nuova area si inserirà è opportuno predisporre un progetto che dovrà uniformarsi ai contenuti tipologici e morfologici esistenti, a quanto rappresentato nella Scheda Planivolumetrica Esemplificativa e a quanto di seguito riportato.

Tutti gli interventi dovranno essere progettati con materiali e caratteristiche architettoniche e tipologiche il meno invasive possibile cercando di riprendere, ove possibile, le caratteristiche dei manufatti propri del Resort vero e proprio.

Una cura e attenzione particolare dovrà essere posta nella realizzazione degli effetti cromatici che questa nuova appendice potrà avere sulla realtà agricola circostante. Molta attenzione andrà posta nello scegliere il colore da attribuire al fondo delle vasche natatorie e alle coperture dei fabbricati non dimenticando gli arredi delle piscine e delle eventuali pavimentazioni.

A completamento dell'area si dovrà coinvolgere nell'intero progetto anche l'area boscata adiacente presentando, al momento della redazione del progetto, l'accatastamento del fabbricato interrato esistente nel suo interno



dichiarando la destinazione che si intende attribuirgli: inoltre dovranno essere censite, presentando un adeguato rilievo grafico e fotografico, il numero dei tavoli, di sedute, le loro caratteristiche dimensionali e materiche, nonché il numero e posizione delle alberature indicandone le dimensioni dei tronchi al piede, le altezze ed il tipo di piante: sarà possibile aumentare, in misura modesta e concordata, il numero di tavoli e di sedute realizzati per forma, dimensioni e caratteristiche tipologiche in conformità a quanto esistente.

Il progetto complessivo (area ZS3P, area boscata e percorso di accesso dal Resort alla zona ZS3P) deve essere sottoposto alla Commissione Locale del Paesaggio ed alla Commissione Edilizia.

Art. 22 - Zona speciale 4 (ZS4)

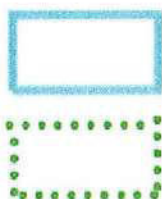
STRALCIATO

Art. 23 - Zona speciale 5 (ZS5)



Si tratta del recupero e della riqualificazione di un edificio di pregevole architettura, chiamato "Le Colombari", che si intende trasformare per mezzo di un articolato intervento a elevato contenuto paesaggistico e di inserimento ambientale in una struttura ricettiva e residenziale.

Allo scopo di preservarne le qualità storiche e architettoniche, il complesso viene vincolato ai sensi dell'art.24 della L.U.R., individuandone gli edifici ai sensi del comma 1.2 e corte di pertinenza quale area costituente integrazione storico ambientale. L'intervento **esteso a tutto il comparto individuato** sarà attuato mediante **il rilascio di un Permesso di costruire convenzionato** ~~Piano di Recupero complessivo~~, comprendendo anche le aree prossime alla pertinenza dell'edificio storico, da edificarsi in modo compositivamente unitario e omogeneo, uniformandosi nei contenuti tipologici e morfologici a quanto rappresentato nella scheda planivolumetrica **esemplificativa ZS5** allegata in calce alle presenti norme.



Considerato che è stata fatta una dichiarazione di interesse culturale sull'edificio esistente, interno alla ZS5, e sua conseguente individuazione tra gli "Edifici vincolati ai sensi degli art.li 10 e 13 del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. – provvedimento di tutela n. 5 del 18/03/2015" e contemporanea individuazione dell'"Area di tutela diretta" (m^2 8.030) vincolata con provvedimento n. 5 del 18/03/2015, le eventuali proposte degli aspetti tipo morfologici dovranno essere motivate in sede di presentazione del progetto planivolumetrico e sottoposte alla Commissione Edilizia. **Il progetto, finalizzato al rilascio di un Permesso di costruire convenzionato** ~~Il Piano di Recupero~~ è sottoposto a parere della Commissione Regionale per la tutela dei beni culturali e ambientali.

Per quest'area si ritengono ammissibili le sole funzioni residenziali e turistico-ricettive (oltre alle destinazioni accessorie ad esse connesse), che si prevede vengano sviluppate, **sul 100% della Sul complessiva.** ~~rispettivamente, nel 50% della SUL complessiva realizzabile (esistente più nuova in progetto). Si prescrive altresì la percentuale minima del 30% per ognuna delle destinazioni principali sopra indicate.~~

Gli interventi devono avvenire nel rispetto delle seguenti quantità e dei seguenti parametri:

- indice di utilizzazione territoriale: $U_t =$ **esistenti** $0,24 m^2/m^2$;
- altezza massima degli edifici: come esistenti per la parte in recupero, 2 piani fuori terra corrispondenti ad $H_{max} = m$ 8,50 m per la zona in ampliamento (fatte salve maggiori altezze per esigenze tecniche);
- rapporto massimo di copertura, distanza minima degli edifici dai cigli stradali: vedi scheda planivolumetrica ZS5 allegata in calce alle presenti norme;
- distanza minima degli edifici dai confini privati circostanti: come indicato all'art.49;
- distanza minima tra pareti: come indicato all'art.49;
- aree per standard urbanistici da cedere al Comune: in ragione **dell'80% della superficie a destinazione turistico-ricettiva** ~~di $25 m^2/abitate$.~~



~~La Sul realizzabile deve intendersi al netto del recupero del fabbricato "Le Colombare".~~

L'attuazione è subordinata ad un preciso impegno che preveda, in sede di convenzione ed a spese dei proponenti, la costruzione di idoneo impianto di depurazione e l'allacciamento delle opere di urbanizzazione interne all'area in oggetto ai servizi pubblici comunali esistenti, secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale.

Il progetto di recupero del fabbricato esistente dovrà conformarsi alla descrizione delle opere di cui alle lettere A), B), C), D), E), F), di cui all'art.43 delle presenti NTA.

Le eventuali destinazioni commerciali accessorie dovranno limitarsi agli esercizi di vicinato.

La Scheda Planivolumetrica Esemplificativa ZS5 riporta le destinazioni delle varie aree in cui è stato suddiviso il comparto per le quali si ricorda che le aree E1 (Aree agricole coltivate interne al comparto) sono inedificabili mentre le aree a parcheggio sono aree a standards.

Le aree a verde privato (E6) sono attuabili in conformità a quanto previsto dall'art. 36 punto (E6) con l'esclusione delle realizzazioni di box-auto.

Per le aree per la viabilità pubblica e privata vedasi l'art. 18 delle presenti norme.

Art. 24 - Zona speciale 6 (ZS6)



Il PRGC individua un'area in località Cheirasca **suddivisa in due comparti ZS6.1 e ZS6.2 in ciascuno dei quali** cui è obbligatoria la formazione di un piano esecutivo esteso all'intera unità urbanistica, che si dovrà uniformare nei contenuti tipologici e morfologici a quanto rappresentato nella scheda planivolumetrica ZS6 allegata in calce alle presenti norme.

Eventuali proposte di modifica degli aspetti tipo morfologici dovranno essere motivate in sede di presentazione del progetto planivolumetrico e sottoposte alla Commissione Edilizia.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle dell'art.15, con esclusione dei punti g), h), i) ed l) del 2° comma **e fatte salve**



ulteriori esclusioni eventualmente inserite in sede di progetto di piano esecutivo; gli interventi devono avvenire nel rispetto delle seguenti quantità e dei seguenti parametri:

- Sul massima realizzabile = 4.775 m^2 :
 - **ZS6.1 = 2.258 m^2**
 - **ZS6.2 = 2.517 m^2**
- altezza massima degli edifici: $H_{\text{max.}} = \text{m } 10,50 \text{ m}$;
- rapporto massimo di copertura, distanza minima degli edifici dai cigli stradali: ~~vedi scheda planivolumetrica ZS6 allegata in calce alle presenti norme~~ **da stabilire in sede di progetto di piano esecutivo;**
- distanza minima degli edifici dai confini privati circostanti: ~~come indicato all'art.49~~ **da stabilire in sede di progetto di piano esecutivo;**
- distanza minima tra pareti: come indicato all'art.49;
- aree per standard urbanistici da cedere al Comune: in ragione di ~~$25 \text{ m}^2/\text{abitante}$~~ **delle quantità indicate nella Scheda Planivolumetrica Esemplificativa in ragione di:**
 - **ZS6.1: $\text{m}^2 3.126$ di cui 2.000 mq individuati nella scheda e 1.126 m^2 da individuarsi in sede di progetto di Piano Esecutivo Convenzionato**
 - **ZS6.2 $\text{m}^2 3.484$ da individuarsi in sede di progetto di Piano Esecutivo Convenzionato**

L'attuazione è subordinata, **da parte di chi attuerà per primo un comparto**, ad un preciso impegno che preveda, in sede di convenzione ed a spese dei proponenti, l'allacciamento delle opere di urbanizzazione interne all'area in oggetto ai servizi pubblici comunali esistenti secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale **predisponendo punti idonei dove il secondo proponente potrà allacciarsi quando a sua volta attuerà il suo comparto.**

Nella progettazione dell'intervento si dovrà operare dividendo, sul piano architettonico e paesaggistico, il comparto in almeno due zone compositivamente omogenee in base alle specifiche caratteristiche paesaggistiche ed ambientali (la zona collinare e la zona di pianura), che si possono preliminarmente determinare,



così come sommariamente indicato nella scheda planivolumetrica allegata in calce alle presenti norme.

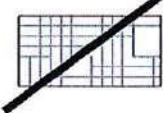
Per la zona collinare **ZS6.2** ~~è necessario venga adottata~~ **sarebbe opportuno adottare (da verificare al momento della predisposizione del progetto di PEC)** una tipologia aggregativa di massimo 6 unità abitative, con corpi di fabbrica di massimo 2 piani fuoriterra, anche con utilizzo di coperture piane da armonizzare con il versante naturale mediante la realizzazione di giardini pensili.

Nella zona piana sarà prevista **preferibilmente** una tipologia di edifici con 2 piani fuoriterra e copertura a doppia falda o tetto a giardino **(anch'essa da verificare al momento della predisposizione del progetto di PEC)**.

Le destinazioni commerciali **(se ammessi anche in sede di progetti di PEC)** dovranno limitarsi agli esercizi di vicinato.

Art. 25 - Zona speciale 7 (ZS7)

(STRALCIATO)



~~Il PRGC individua un'area in località Gavi Concentrico in cui è obbligatoria la formazione di un piano esecutivo esteso all'intera unità urbanistica, che si dovrà uniformare nei contenuti tipologici e morfologici a quanto rappresentato nella scheda planivolumetrica ZS7 allegata in calce alle presenti norme.~~

~~Eventuali proposte di modifica degli aspetti tipo morfologici dovranno essere motivate in sede di presentazione del progetto planivolumetrico e sottoposte alla Commissione Edilizia.~~

~~Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle dell'art.15, con esclusione dei punti e), g), h), i, l); gli interventi devono avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:~~

~~— indice di utilizzazione territoriale: $Ut = 0,12 \text{ m}^2/\text{m}^2$;~~

~~— indice di utilizzazione fondiaria: $Uf = 0,18 \text{ m}^2/\text{m}^2$;~~

~~— altezza massima degli edifici: edifici di due piani fuori terra più eventuale elemento emergente a torretta corrispondenti ad $H_{\text{max}} = 10,50 \text{ m}$;~~



- rapporto massimo di copertura, distanza minima degli edifici dai cigli stradali: vedi scheda planivolumetrica ZS7 allegata in calce alle presenti norme;
- distanza minima degli edifici dai confini privati circostanti: come indicato all'art.49;
- distanza minima tra pareti: come indicato all'art.49;
- aree per standard urbanistici da cedere al Comune: in ragione di 25 m²/abitante, da reperirsi sulla zona indicata nella scheda planivolumetrica ZS7, allegata in calce alle presenti norme.

L'attuazione è subordinata ad un preciso impegno che preveda, in sede di convenzione ed a spese dei proponenti, l'allacciamento delle opere di urbanizzazione interne all'area in oggetto ai servizi pubblici comunali esistenti secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale.

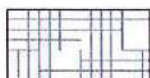
Nella progettazione dell'intervento si dovrà operare, sul piano architettonico e paesaggistico, in base alle specifiche caratteristiche paesaggistiche ed ambientali dell'area, in modo analogo a quanto sommariamente indicato nella scheda planivolumetrica ZS7 allegata in calce alle presenti norme.

Le tipologie architettoniche dovranno rispettare e conformarsi con l'edificio esistente posto a nord del comparto, essere unitarie rispetto al contesto di intervento e costituire, nel complesso, un intervento non invasivo e per quanto possibile mascherato alla percezione visiva che si ha percorrendo la strada provinciale.

Gli edifici potranno sorgere solo nella parte del compendio ove la suddivisione in zone idrogeologiche lo permetta

(zona classe IIa e IIb) mentre nella restante parte le strade, i posteggi e le gradonate, dovranno essere valutate per mezzo di apposito studio di approfondimento geologico. Analogamente i movimenti di terreno per la modifica della sagoma del suolo dovrà essere oggetto di approfondimento idrogeologico. Le zone per standard ove sono previste funzioni pubbliche sportive potranno avere gestione convenzionata con l'Amministrazione Pubblica.

Art. 25 bis - Zona speciale 8 (ZS8)



Il PRGC individua un'area in località Boghea Zerbi Cadameo in cui è permesso il cambio di destinazione d'uso funzionale a



In particolare l'attuazione dell'area in oggetto è subordinata alla formazione di piano esecutivo convenzionato esteso a tutta l'area individuata.

Gli interventi di cui ai punti e) e d) potranno essere ricavati all'interno dei fabbricati esistenti e non potranno avere superficie utile lorda complessiva superiore a m² 400 e dovranno essere previsti, congiuntamente agli interventi di cui al punto d), nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- rapporto massimo di copertura: Rc = esistente;
- indice di utilizzazione fondiaria: Uf = esistente;
- distanza minima dai cigli stradali: in conformità art.12
- altezza massima degli edifici: Hmax. = esistente;
- distanza minima tra pareti: come indicato all'art.49.

All'interno dell'area deve essere individuata una superficie da destinarsi a parcheggio, pari al 10% della superficie totale.

Art. 28 bis - Aree a campeggio interne alla "Riserva Naturale del Neirone".



Il P.R.G.C. individua con tale denominazione una sola area la cui attuazione è finalizzata alla vita all'aria aperta attraverso lo sviluppo di attività e soggiorni all'aria aperta in aree dedicate al campeggio. Detta area è interna alla "Riserva Naturale del Neirone" ed è finalizzata ad accogliere un numero massimo di 10 posti tenda; il campeggio potrà essere utilizzato esclusivamente per la ricezione di tende (non sono ammesse piazzole per camper e roulotte né piazzole con basamenti in pietra o calcestruzzo: le piazzole per tende dovranno essere realizzate con copertura superficiale finita in erba o misto naturale in ghiaia e sabbia) e gli avventori ammessi saranno soltanto quelli che, come mezzi di trasporto, utilizzeranno biciclette e motociclette. In tal senso, al momento del rilascio dell'atto di assenso alla realizzazione del campeggio, dovrà essere sottoscritto un atto di convenzionamento che contenga le prescrizioni di cui sopra specificando che altri tipi di veicoli saranno ammessi esclusivamente per gli approvvigionamenti fatti dal gestore.



Questo tipo di area è giustificato, a parere di questa amministrazione, dall'avere un campeggio di tipo "green" utilizzato da amanti della natura in grado di apprezzare e valorizzare la Riserva Naturale istituita recentemente.

Sull'edificio esistente all'interno dell'area, contrassegnato con il simbolo "CDC", è ammesso il cambio di destinazione d'uso e l'ampliamento (anche mediante demolizione e ricostruzione di quanto esistente) da edificio rurale destinato al deposito a punto di accoglienza dei campeggiatori (reception) completo di locali per servizi igienici, di locali per sauna ed idromassaggio, di una zona pranzo e spaccio di generi alimentari per una superficie utile lorda complessiva pari alla superficie coperta esistente oltre 70 m² di Sul di ampliamento.

Gli interventi sul fabbricato esistente consistono, come detto, nel cambio di destinazione dell'edificio esistente per ricavare un ambiente in grado di ospitare le funzioni descritte al punto precedente.

Le caratteristiche del fabbricato devono riprendere quelle degli edifici interni alla "Riserva Naturale del Neirone" e quindi dovranno essere utilizzati materiali quali legno (per serramenti, per finestre e per sistemi di oscuramento e strutture del tetto) e pietra (per murature perimetrali, architravi, davanzali e zoccolature), intonaci tradizionali e tinteggiatura da concordare con l'Ente Parco demandato al rilascio del parere.

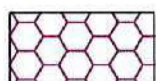
La strada di accesso all'area a campeggio (larghezza massima ammessa m 3,50) dovrà essere mantenuta "in sterrato" ed eventualmente sistemata con finitura "in misto granulare stabilizzato".

Una cura particolare dovrà essere posta nella realizzazione delle opere di approvvigionamento idrico e di smaltimento delle acque reflue (acque di fognatura nera e grigie) e dei rifiuti urbani per i quali dovrà essere previsto un punto di conferimento in adiacenza ad una strada comunale/provinciale (tutte le opere di cui al presente comma sono da individuare e descrivere in sede di convenzione).



Sull'immobile esistente sono permessi interventi di manutenzione ordinaria (art.40) e straordinaria (art.41), restauro e risanamento conservativo (artt.42 e art.44) e ristrutturazione edilizia (art.45). Nel caso di ristrutturazione edilizia (art.45) negli elaborati di progetto dovranno essere chiaramente indicate le opere necessarie allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi in riferimento all'intero impianto; l'esistenza o la nuova esecuzione di tali opere è condizione vincolante al rilascio della autorizzazione alla usabilità degli impianti.

Art. 33 - Aree commerciali (D5).



Il PRGC individua con tale denominazione alcune aree su cui insistono delle unità produttive che, attualmente, hanno destinazione artigianale ma che esercitano anche una attività commerciale **e aree libere da edificazioni a destinazione commerciale.**

Le destinazioni ammesse **nelle aree che hanno una destinazione artigianale ma che esercitano anche una attività commerciale** in tali aree sono le seguenti:

- impianti artigianali di produzione ed immagazzinaggio;
- impianti, attrezzature, depositi connessi ad attività di commercializzazione all'ingrosso;
- attività di commercio al dettaglio limitatamente agli esercizi di vicinato;
- edifici ed impianti di qualunque entità connessi alle reti di distribuzione di servizi tecnologici di carattere pubblico o di pubblico interesse;
- uffici pubblici e privati, attività terziarie e direzionali;
- abitazioni del proprietario e/o del custode, in misura non superiore a 150 m² di Sul per ogni unità produttiva avente Sul destinata alla produzione non inferiore a 300 m², sia essa artigianale, industriale o commerciale, purché inclusi in unica struttura edilizia con l'impianto produttivo stesso; è ammesso inoltre il riutilizzo degli edifici esistenti nel rispetto degli indici e parametri di cui al presente capoverso;



- Servizi sociali, locali di ristoro ed attrezzature varie per gli addetti alla produzione.

La destinazione ammessa nelle aree libere da edificazioni sono le seguenti:

- **attività di commercio al dettaglio limitatamente agli esercizi di vicinato;**
- **depositi connessi ad attività di commercializzazione all'ingrosso;**
- **uffici in ragione del 25% della superficie di vendita al dettaglio;**
- **locali di ristoro tali che non sia configurabile come centro commerciale.**

Sugli immobili esistenti sono permessi interventi di manutenzione ordinaria (art.40) e straordinaria (art.41), restauro e risanamento conservativo (artt.42 e 44), ristrutturazione edilizia (art.45) ed ampliamento sino alla capacità edificatoria massima assentibile, e comunque sono sempre concessi ampliamenti una tantum sino al 30% della Sul esistente e comunque nel rispetto delle norme dettate dalla L.R. 56/77 come modificata dalla L.R. 28/99, in applicazione del D. Lgs. 114/98.

Gli interventi di ampliamento devono rispettare i seguenti indici e parametri estesi a tutta l'area individuata ed a tutti gli edifici (esistenti ed in progetto) ricadenti in tale area:

- rapporto massimo di copertura: $R_c = 0,45 \text{ m}^2 / \text{m}^2$;
- indice di utilizzazione fondiaria: $U_f = 0,70 \text{ m}^2 / \text{m}^2$;
- altezza massima: $H_{max.} = 10,50 \text{ m}$; ad eccezione delle strutture speciali strettamente connesse alla funzionalità dell'impianto produttivo;
- distanza minima degli edifici dai confini privati circostanti: come indicato all'art.49;
- distanza minima degli edifici dai cigli stradali: secondo allineamenti esistenti, in assenza m 10,00;
- distanza minima degli edifici dal limite demaniale dei torrenti e dai canali di una certa importanza: m 100 nei casi in cui i corsi d'acqua non siano arginati; m 15 nei casi in cui i corsi d'acqua siano arginati o la cui arginatura sia prevista in sede di rilascio



della concessione ed ultimata prima dell'inizio dei lavori di ampliamento degli immobili esistenti;

- distanza tra pareti: come indicato all'art.49.

Per gli interventi di nuova costruzione si devono rispettare i seguenti indici e parametri estesi a tutta l'area:

- **rapporto massimo di copertura: $R_c = 0,40 \text{ m}^2 / \text{m}^2$;**
- **indice di utilizzazione fondiaria: $U_f = 0,50 \text{ m}^2 / \text{m}^2$;**

Per tutti gli altri parametri si confermano quelli elencati per gli ampliamenti di cui al comma precedente.

Nel caso di interventi di restauro e risanamento conservativo con cambio di destinazione, ristrutturazione edilizia e ampliamento dovrà essere prevista una dotazione di aree per attrezzature funzionali agli impianti quali parcheggi, verde e attrezzature sportive, centri e servizi sociali nelle seguenti misure minime:

- 20% della superficie territoriale destinata agli insediamenti produttivi, se l'intervento previsto è a destinazione artigianale o industriale;
- se l'intervento è a destinazione commerciale, si applica l'articolo 25 "Standard e fabbisogno di parcheggi di altre aree per la sosta" della D.C.R. 563- 13414/99 smi, fatto salvo il rispetto di quanto prescritto al primo comma, numero 3) dell'articolo 21 della L.R. 56/77, come sostituito dalla L.R. 28/99: lo standard relativo al fabbisogno totale di posti a parcheggio pubblico è determinato nella misura del 50% del fabbisogno di posti a parcheggio e conseguente superficie ottenuto dall'applicazione dei parametri della tabella di cui all'art. 25, comma 3, ed ai commi 4 e 6, D.C.R. 563 – 13414/99 smi.

La quota di posti a parcheggio e relativa superficie, non soggetta alle norme dell'art. 21, 1° e 2° comma L.R.56/77 e smi, è reperita in aree private per il soddisfacimento delle norme dell'art. 41 sexies della legge 17/08/1942, N°1150 come modificato dall'art. 2 legge 24/03/1989 N°122.

Il rilascio dei permessi di costruire o di altro titolo abilitativo equipollente è subordinato alla stipula di una convenzione che preveda tempi e modalità di realizzazione delle aree per standard urbanistici di cui al punto precedente. E' ammessa la



monetizzazione parziale di tali aree che non potrà tuttavia riguardare le aree a parcheggio pubblico, che saranno da reperire per intero. Tali aree potranno, a discrezione dell'Amministrazione comunale, essere cedute gratuitamente al Comune oppure rimanere di proprietà privata, ma comunque assoggettate all'uso pubblico. In nessun caso potranno istituirsi limitazioni da parte della proprietà all'uso e alla funzione dell'area.

Negli elaborati di progetto dovranno essere chiaramente indicate le opere necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi o gassosi, in riferimento all'interno impianto e la loro nuova esecuzione dovrà essere prevista mediante stipula di convenzione; l'esistenza di tali opere è condizione vincolante al rilascio dell'autorizzazione all'usabilità degli impianti. Inoltre la realizzazione degli interventi è subordinata alla stipula di un'apposita convenzione nella quale dovranno essere precisati i materiali immagazzinati, lavorati e/o commercializzati ed i limiti di inquinamento (idrico, acustico, gassoso) da non superare.

L'attuazione dell'area in Gavi concentrico, localizzata tra la Strada Provinciale Gavi-Ovada e la strada comunale "Per il Guado", dovrà disporre di un accesso veicolare da quest'ultima strada.

Tra le aree per insediamenti commerciali si inserisce il riconoscimento di addensamenti e localizzazioni, come evidenziato nell'atto di recepimento dei criteri regionali sul commercio ai sensi della L.R. 28/99, in applicazione del D. Lgs. 114/98.

In particolare per quanto riguarda la destinazione commerciale, si precisa che, ai sensi della D.G.R. 01/03/2000, N°42-29532, la destinazione d'uso "commercio al dettaglio" è univoca per tutte le tipologie di strutture distributive. Essa può essere integrata con altre attività quali ad esempio: residenza, artigianato, eccetera.

L'individuazione della destinazione d'uso commerciale deve avvenire in sintonia con gli articoli 12, 13, 14, 16 e 17 della D.C.R. 563-13414/99, senza imposizioni di vincoli di tipo quantitativo o numerico.

Per quanto sopra previsto si precisa che altre tipologie di strutture distributive sono ammesse con superfici contenute nei limiti della



compatibilità territoriale dello sviluppo di cui all'articolo 17 della D.C.R. 563-13414, con i criteri e le modalità fissate dalla L.R. 28/99 di applicazione del D. Lgs. 114/98, e in specialmente per quanto previsto all'art. 24, comma 2, N°2, della richiamata D.C.R. 563-13414/99, e subordinatamente al rispetto delle norme dettate dal PRGC sulle destinazioni delle singole aree.

Il rilascio e dei permessi di costruire o altro titolo abilitativo equipollente relativi all'insediamento di attività commerciali al dettaglio con superfici di vendita fino a m² 1.500 è contestuale al rilascio dell'autorizzazione commerciale ai sensi del D. Lgs. 114/98, purché la superficie lorda di pavimento non sia superiore a m² 4.000. Negli altri casi il rilascio delle concessioni ed autorizzazioni edilizie è subordinato alle norme e prescrizioni di cui al presente atto, in osservanza dell'articolo 26 della L.R. 56/77, come modificato dalla L.R. 28/99.

Si richiamano in questo pertinenti le disposizioni contenute nei seguenti provvedimenti:

- legge regionale 12 novembre 1999, N°28 "Disciplina, sviluppo ed incentivazione del commercio in Piemonte in attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998, N°114";
- deliberazione del Consiglio Regionale 29 ottobre 1999, N°563-13414 "Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa, in attuazione del D. Lgs 31 marzo 1998, N°114" e dell'allegato "A" alla D.C.R. N°347-42514 del 23 dicembre 2003 "Modifiche ed integrazioni all'allegato "A" alla D.C.R. N°563-13414 del 29 Ottobre 1999.

Art. 34 - Aree ed edifici commerciali a PECO. (D6).



Nella aree così definite gli edifici sono adibiti ai seguenti usi:

- impianti, attrezzature, depositi connessi ad attività di commercializzazione all'ingrosso;
- attività di commercio al dettaglio; attività di rimessaggio;
- impianti artigianali di produzione e immagazzinaggio;



- altezza massima: $H_{max.} = 8,50$ m; ad eccezione delle strutture speciali strettamente connesse alla funzionalità dell'impianto commerciale;
- distanza minima degli edifici dai confini privati circostanti, dai cigli stradali dalle strade interne: da definirsi in sede di progetto PEC, facendo comunque salvi i minimi di Legge;
- distanza minima tra pareti: come indicato all'art.49.
- distanza minima degli edifici dai cigli stradali: m 20,00 se provinciale, m 10,00 se comunali o interne all'area a PEC

La dotazione di aree per attrezzature di cui al secondo capoverso del presente articolo va reperita integralmente all'interno dell'area individuata è ammessa la manutenzione parziale di tali aree.

Gli accessi ai singoli lotti dovranno essere previsti unicamente dalle strade interne al PEC.

Art. 35 - Zona speciale PECO STRALCIATO

Art. 35 bis - Aree per impianto distribuzione carburanti (IDC).

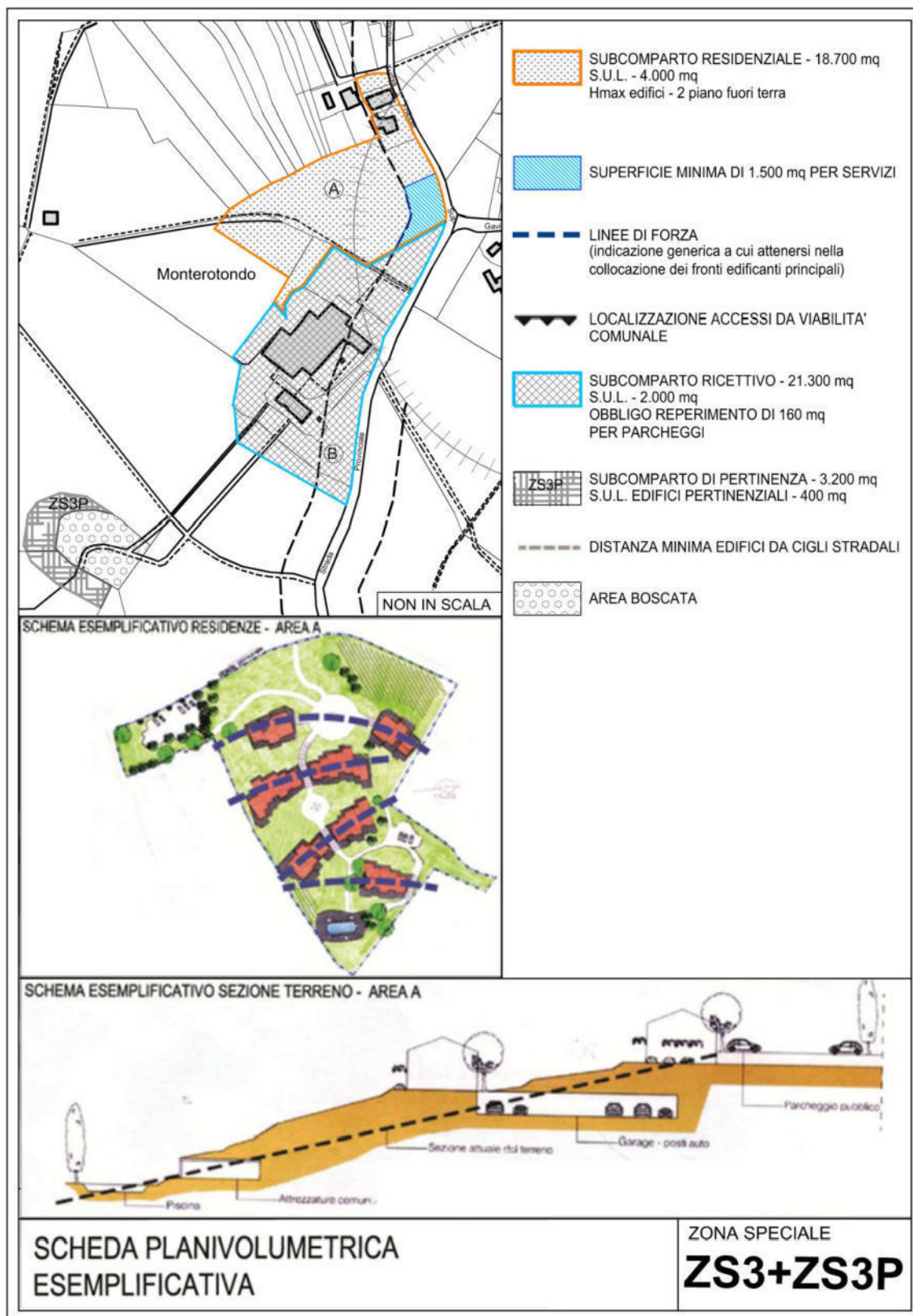
IDC Il P.R.G.C. con la sigla IDC individua un'area interna al centro abitato, insediata da anni, su cui è installato, un distributore per carburanti sulla base di autorizzazioni regolarmente rilasciate nel corso degli anni. Il P.R.G.C. conferma tale destinazione fino alla scadenza dell'autorizzazione in vigore ma alla sua scadenza e al momento del rinnovo dovrà essere richiesta la documentazione amministrativa di legge per poterne confermare la permanenza.

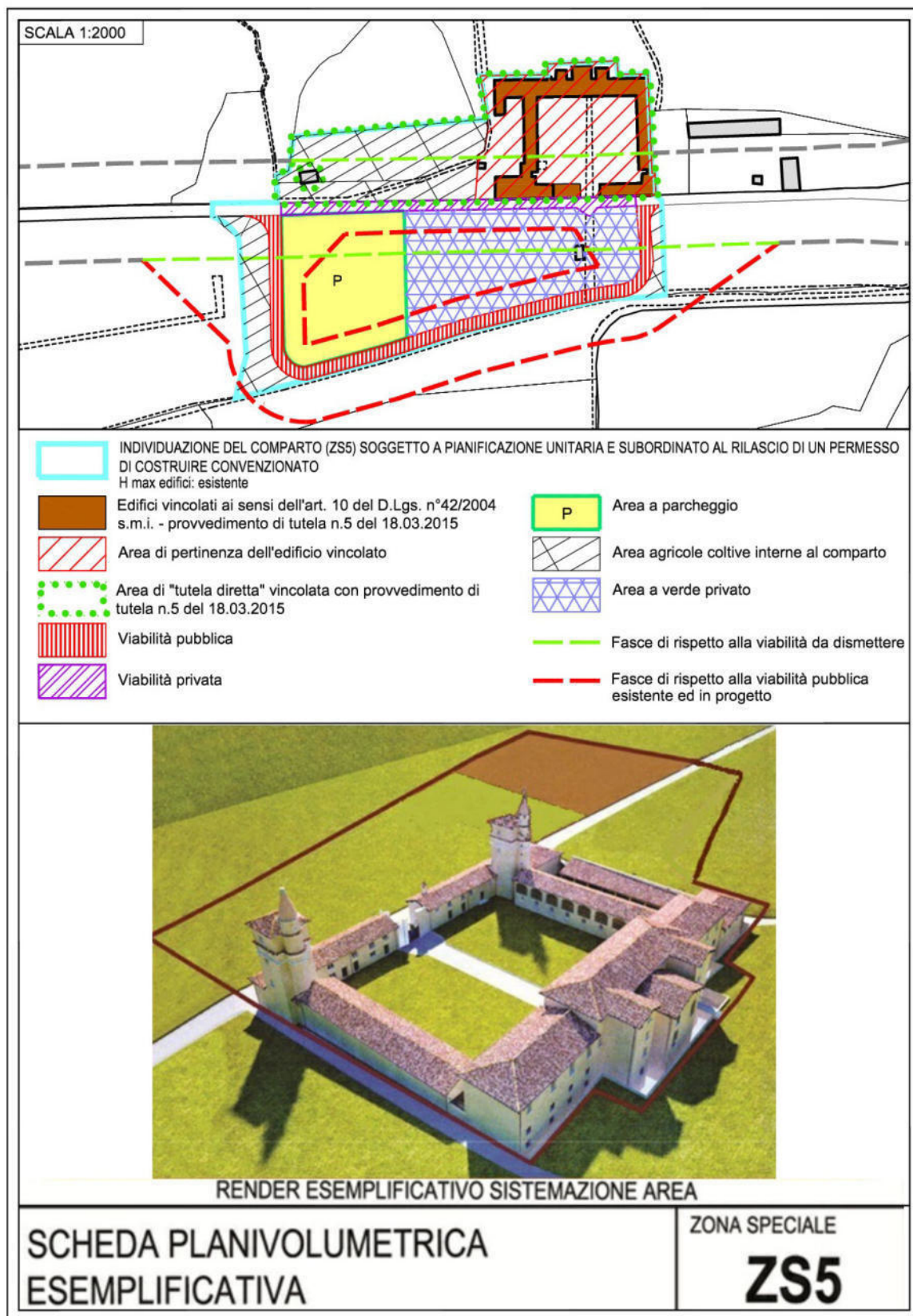


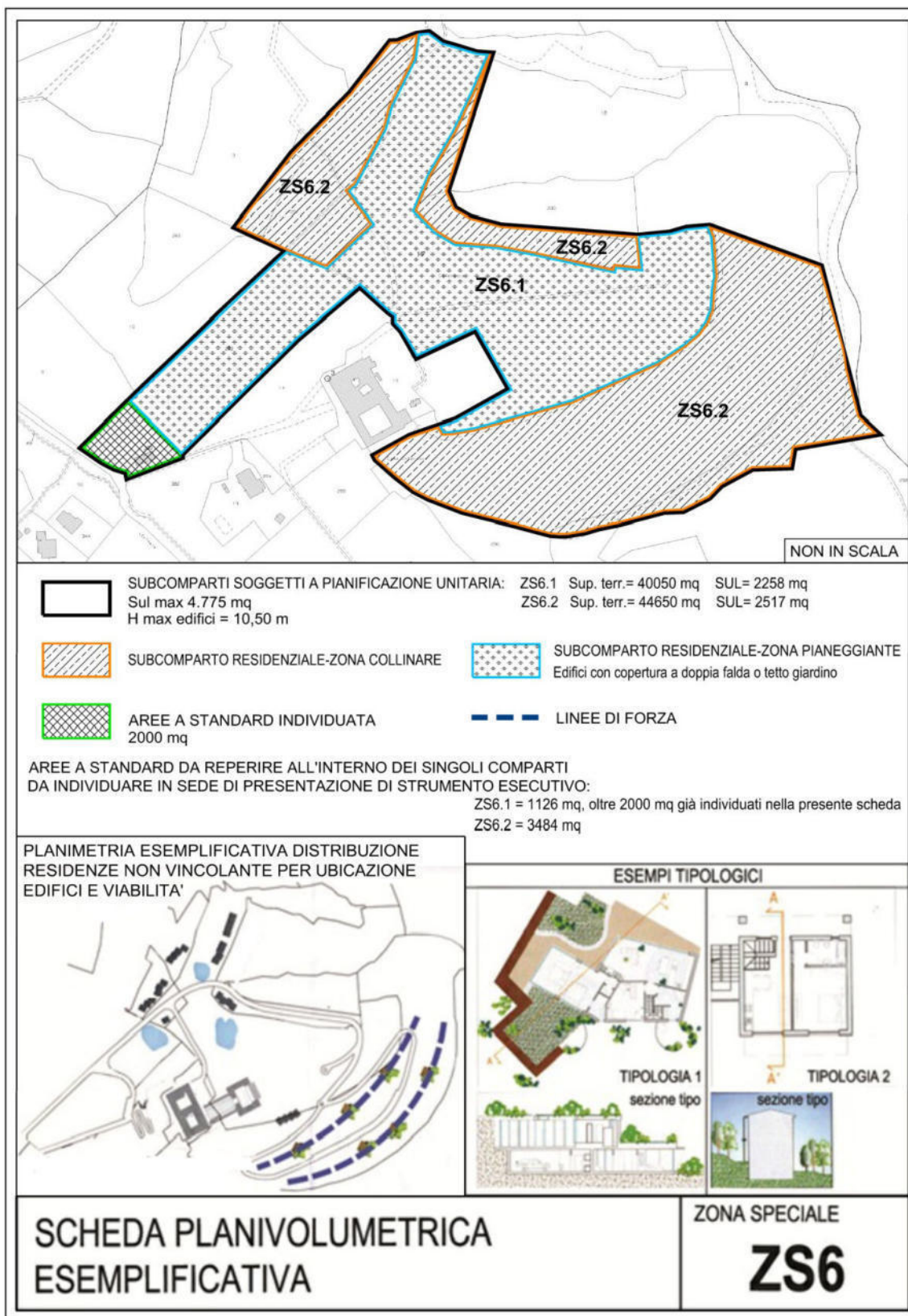
SCHEDA PLANIVOLUMETRICHE ESEMPLIFICATIVE

(Variante 2008-V8 al P.R.G.C.)

ZS3+ZS3P, ZS5, ZS6 (ZS6.1-ZS6.2), ZS7

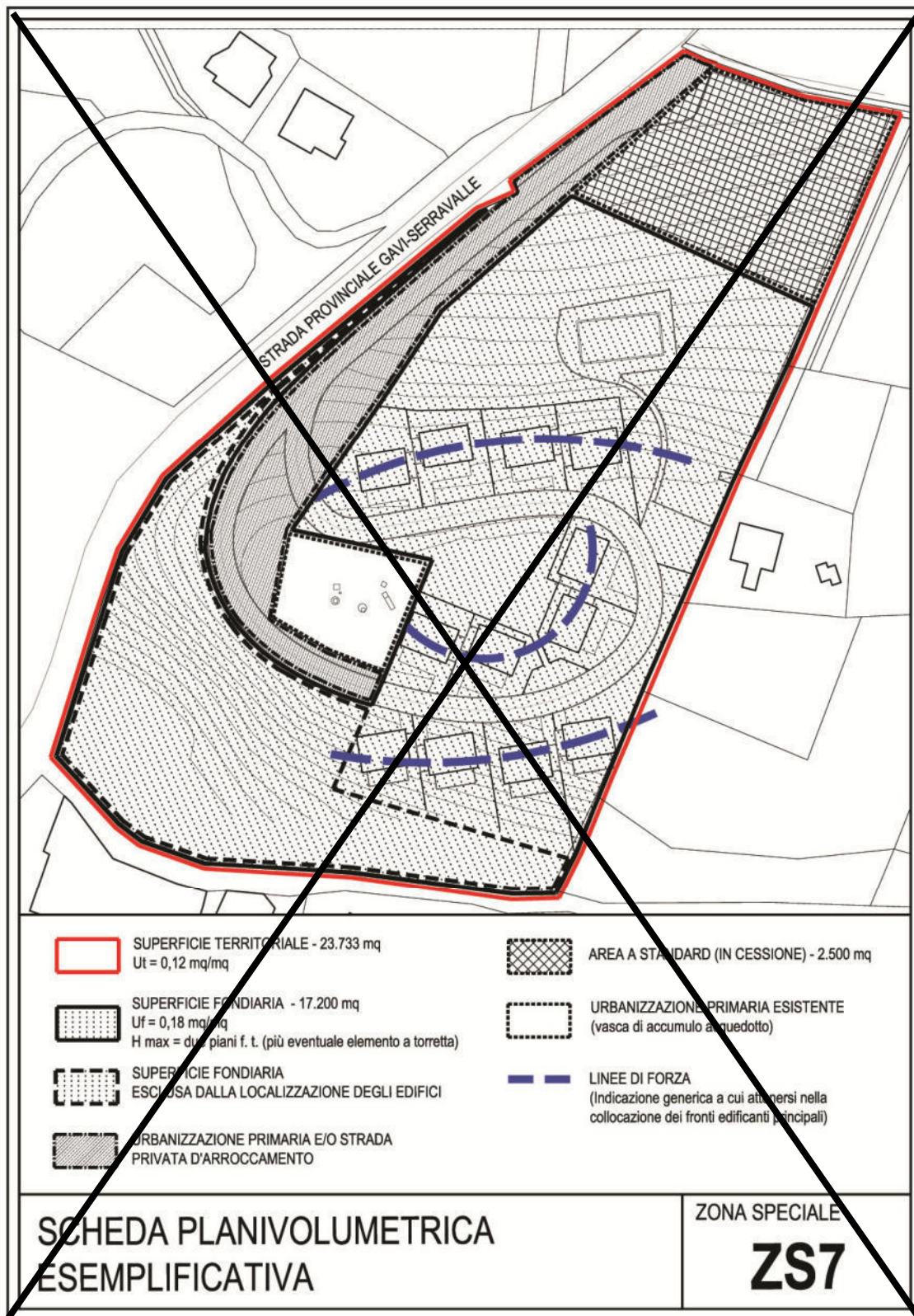


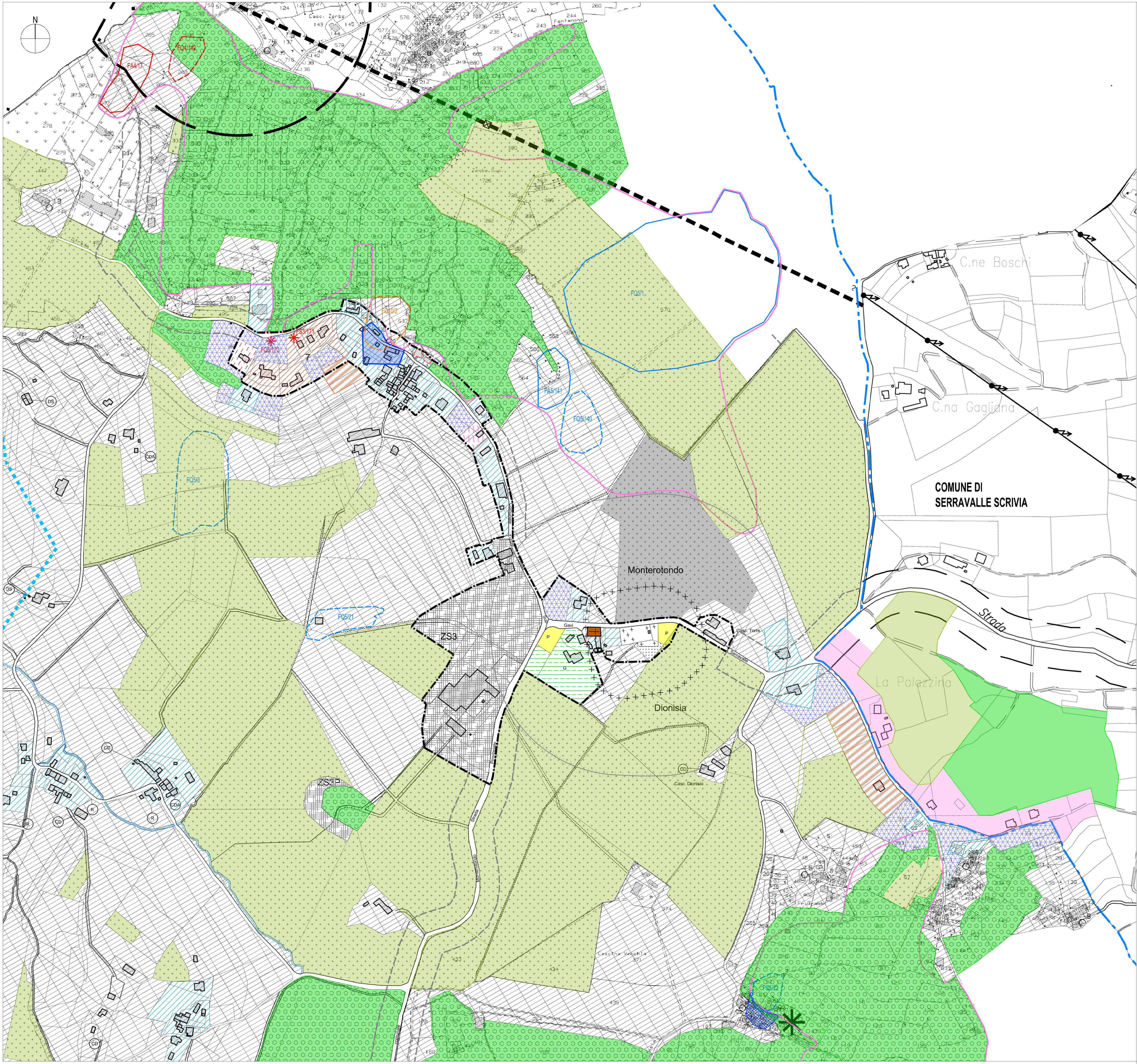






SCHEDA STRALCIATA





LEGENDA

<div>P</div> Aree a parcheggio (A1)	<div></div> Zona speciale 3 (ZS3 - ZS3P)
<div></div> Aree destinate alla viabilità	<div>G</div> Aree a verde per il gioco e il riposo
<div>AC</div> Aree e attrezzature di interesse comune	<div></div> Edifici vincolati ai sensi dell'art. 10, comma 1 del D.lgs. N°42/2004 s.m.i.
<div></div> Aree a capacità insediativa esaurita (B2)	<div></div> Aree per ampliamento cimiteriale
<div></div> Aree residenziali di nuovo impianto (B7)	<div>++++</div> Delimitazione aree di rispetto cimiteriale "Eliminata"
<div>N°</div> Aree residenziali a P.E.C. (B9)	<div>++++</div> Delimitazione aree di rispetto cimiteriale "Inserita"
<div></div> Aree agricole coltivate (E1)	<div></div> Fasce di rispetto alla viabilità
<div></div> Aree a verde privato (E6)	<div></div> Perimetrazione centro urbano
<div></div> Aree a colture specializzate (E12)	<div></div> Fasce di rispetto corsi d'acqua Art. 29 L.U.R. (E10)
<div>DS</div> Cambiamento di destinazione d'uso ammesso a fini residenziali agrituristiche e turistico-ricettivi	<div>CD</div> Edifici a cambio di destinazione d'uso ammessi a fini residenziali
<div></div> Aree attrezzate (C)	<div>CDA</div> Cambiamento di destinazione d'uso ammesso a fini residenziali con ampliamento
<div></div> Aree agricole a colture legnose (E2)	<div>R</div> Ambiti ex rurali (Art. 19-4)
<div></div> Confine comunale	<div></div> Elettrodotto aereo
<div>*</div> AREA SOGGETTA A SPECIFICA NORMATIVA IDROGEOLOGICA TERRITORIO INTERAMENTE SOGGETTO A VINCOLO IDROGEOLOGICO	
<div></div> Aree a vigneto	<div></div> Aree a frutteto
<div></div> Aree boscate	<div></div> Aree villa con parco

LEGENDA CLASSI GEOLOGICHE

<div></div> Classe IIIa	<div>FA1</div> Frana di crollo attiva
<div></div> Classe IIIc	<div>FQ1</div> Frana di crollo quiescente
<div>FA5</div> Colamento lento attivo	<div>FQ4</div> Scivolamento traslativo quiescente
<div>FQ5</div> Colamento lento quiescente	<div>*</div> Frane puntuali: il tipo di movimento è indicato dalla sigla
<div></div> Aree di pericolosità geologica (C3b2-C3b3)	

Allegato al paragrafo 4.2
Motivazione n.14

COMUNE DI GAVI

CARTA DI CARATTERE URBANISTICO