

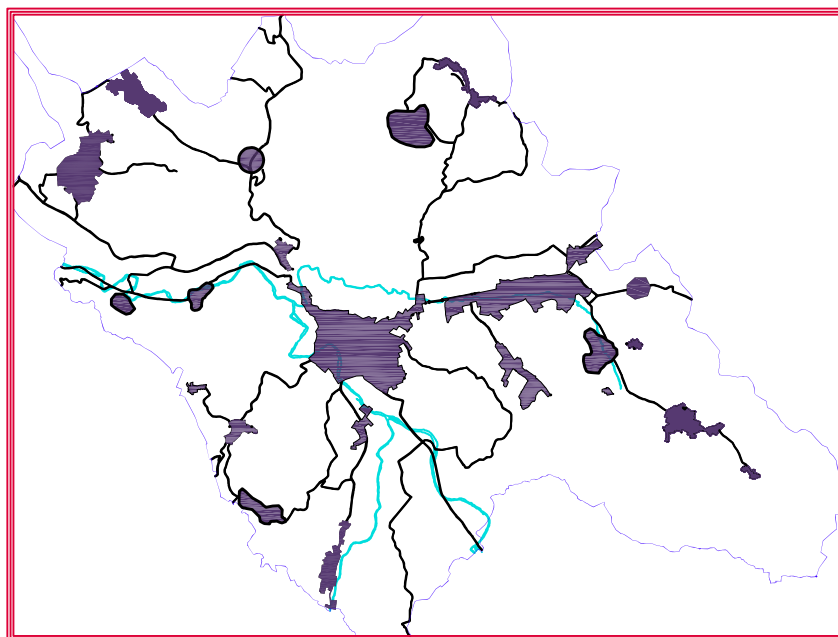
REGIONE PIEMONTE



PROVINCIA DI ALESSANDRIA

COMUNE DI GAVI
PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
VARIANTE 2008-V8

**VERIFICA PREVENTIVA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA
VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA**



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

**DOCUMENTO TECNICO
PER LA FASE DI VERIFICA VAS**

26/01/2026

IL TECNICO

IL RESPONSABILE
DEL PROCEDIMENTO

IL SEGRETARIO



INDICE

1.0	VERIFICA PREVENTIVA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA	2
2.0	DESCRIZIONE DELLA VARIANTE PARZIALE N. 8 AL P.R.G.C. ANNO 2008.....	4
3.0	ANALISI DELLE CARATTERISTICHE DEL TERRITORIO.....	35
3.1	CONTESTO TERRITORIALE – CARATTERISTICHE GENERALI	35
3.2	CENNI STORICI.....	37
3.3	INQUADRAMENTO GEOMORFOLOGICO ED IDROGEOLOGICO	38
3.4	POPOLAZIONE	39
4.0	CONTESTO PROGRAMMATICO DI RIFERIMENTO.....	42
4.1	PIANIFICAZIONE E PROGRAMMAZIONE A LIVELLO REGIONALE	42
4.1.1	PIANO TERRITORIALE REGIONALE	42
4.1.2	PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE	45
4.1.3	PIANO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO	54
4.1.4	PIANO DI GESTIONE DEL RISCHIO ALLUVIONALE.....	54
4.1.5	PIANO DI TUTELA DELLE ACQUE	55
4.1.6	PIANO REGIONALE DI QUALITA' DELL'ARIA	55
4.2	PIANIFICAZIONE E PROGRAMMAZIONE A LIVELLO PROVINCIALE	56
4.2.1	BILANCIO AMBIENTALE TERRITORIALE.....	63
4.3	PIANIFICAZIONE E PROGRAMMAZIONE A LIVELLO COMUNALE	64
4.3.1	FLORA E FAUNA	64
4.3.2	GLI ECOSISTEMI PROTETTI.....	65
4.3.3	SUOLO E SOTTOSUOLO	65
4.3.4	LE ACQUE SUPERFICIALI E SOTTERRANEE	67
4.3.5	LA CONDIZIONE ATMOSFERICA.....	67
4.3.6	LA ZONIZZAZIONE ACUSTICA.....	70
4.3.7	I RIFIUTI	72
5.0	CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO IN AMBITI OMOGENEI	73
5.1	DESCRIZIONE DEGLI AMBITI.....	73
6.0	ANALISI AMBIENTALE POST PREVISIONI VARIANTE.....	75
7.0	CONCLUSIONI	100
8.0	ELABORATI ALLEGATI.....	101

1.0 VERIFICA PREVENTIVA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

PREMESSA NORMATIVA

La normativa sulla Valutazione Ambientale Strategica ha come riferimento principale la Direttiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio emanata il 27 giugno 2001, il cui obiettivo generale è quello di “[...] garantire un elevato livello di protezione dell’ambiente e di contribuire all’integrazione di considerazioni ambientali all’atto dell’elaborazione e dell’adozione di piani e programmi al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile [...] assicurando che [...] venga effettuata la valutazione ambientale di determinati piani e programmi che possono avere effetti significativi sull’ambiente ” (art 1). La suddetta direttiva demandava agli Stati membri il compito di integrare la medesima nelle specifiche procedure di elaborazione e approvazione di piani e programmi di ciascun Paese entro il 21 luglio 2004.

A livello nazionale si è provveduto, di fatto, a recepire formalmente la Direttiva Europea in data 31 luglio 2007, in seguito a due provvedimenti di proroga, con l’entrata in vigore della Parte Seconda del D.lgs. 3 aprile 2006 n.152 “Norme in materia ambientale” concernente “Procedure per la valutazione ambientale strategica (VAS), per la Valutazione d’impatto ambientale (VIA) e per l’Autorizzazione integrata ambientale (IPCC)”. Il 13 febbraio 2008 è peraltro entrato in vigore il decreto legislativo 16 gennaio 2008, n. 4 recante “Ulteriori disposizioni correttive ed integrative del D.Lgs. n. 152/06”, il cui articolo 1, comma 3 sostituisce integralmente la Parte Seconda del D.Lgs. n. 152/06.

In particolare per quanto concerne la VAS il citato decreto correttivo apporta significative modificazioni alla relativa disciplina anche con riferimento al regime transitorio, oggi normato dall’articolo 35 del D.Lgs. n. 152/06.

Al fine di scongiurare il sovrapporsi di un ulteriore regime transitorio nell’applicazione della normativa di cui trattasi, la Regione ha reputato necessario emanare un atto di indirizzo e coordinamento, ai sensi dell’articolo 3, comma 1, lettera e) della L.R. n. 44/2000, (contenuto nella D.G.R. n. 12-8931 del 09/06/2008) volto a garantire un’applicazione del precitato articolo 20 della L.R. n.40/1998 coerente con la direttiva 2001/42/CE e, comunque, tale da garantire sin d’ora che la stessa possa ritenersi “compatibile” con l’atto statutale di recepimento, nell’evenienza che entro la data prevista non sia stata ancora approvata la legge regionale di attuazione del medesimo.

Inoltre con D.C.R. n. 211-34747 del 30 luglio 2008, sono stati aggiornati gli allegati della L.R. n. 40/98 a seguito dell’entrata in vigore del D.Lgs. n. 152/06 come modificato dal D.Lgs. n. 4/08.

La L.R. n 56/77 così come modificata con L.R. n. 3/2013 all’art. 17, commi 5, 7 e 8 ha prescritto la Verifica preventiva di assoggettabilità alla VAS indicando al comma 9 quali siano le varianti escluse.

Infine, con la D.G.R. del 29/02/2016 n. 25-2977 sono state approvate le nuove disposizioni per

l'integrazione della procedura di valutazione ambientale strategica nei procedimenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ai sensi della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo).

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 i 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 I 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 secondo lo schema procedurale "in maniera contestuale", sia quello con le procedure svolte in "sequenza", secondo 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. Tale schema consente una gestione ottimale dei tempi del processo di valutazione e approvazione; va detto tuttavia che, qualora dalla fase di verifica emergesse la necessità di modificare in modo sostanziale gli elaborati della variante o del piano, è necessario che il Comune provveda ad una seconda fase di pubblicazione per consentire la presentazione di eventuali nuove osservazioni
- Lo schema procedurale "in sequenza" prevede che il Comune espleti la fase di verifica prima della fase di pubblicazione.

Il presente documento, pertanto, ha lo scopo di dimostrare che per verificare l'assoggettabilità alla VAS, è necessario prendere in esame, seppur in modo sintetico, tutte le componenti ambientali significative, puntualmente indicate dall'Allegato I punto f) della Direttiva 2001/42/CE, ovvero biodiversità, popolazione, salute umana, flora e fauna, suolo, acqua, aria, fattori climatici, beni materiali, patrimonio culturale, anche architettonico e archeologico e paesaggio.

2.0 DESCRIZIONE DELLA VARIANTE PARZIALE N. 8 AL P.R.G.C. ANNO 2008

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 sono state apportate ulteriori varianti parziali, è stato adeguato alla L.R. 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, seguito dalla variante parziale denominata "Variante 2008-V1" approvata con D.C.C. n. 15 del 29/11/2012 ex art. 17, c. 7 della L.R. 56/77 e s.m.i., dalla variante parziale denominata "Variante 2008-V2" approvata con D.C.C. n. 6 del 27/07/2014 ex art. 17, comma 5 della L.R. 56/77 e s.m.i., dalla variante/modifica denominata "Variante 2008-V3" che ha riguardato unicamente l'adeguamento del tracciato stradale della SP 158 approvata con D.C.C. n. 22 del 20/11/2016 ex art. 17, comma 12 lett. b) della L.R. 56/77 e s.m.i., dalla variante parziale denominata "Variante 2008-V4" approvata con D.C.C. n. 5 del 29/04/2019 ex art. 17, comma 5 della L.R. 56/77 e s.m.i., dalla variante parziale denominata "Variante 2008-V5" approvata con D.C.C. n. 27 del 21/09/2022 ex art. 17, comma 5 della L.R. 56/77 e s.m.i., dalla variante/modifica denominata "Variante 2008-V6" approvata con D.C.C. n. 22 del 28/11/2025 ex 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 di infrastruttura viaria di attraversamento del Torrente Lemme con collegamento del concentrico cittadino e, infine, dalla variante/modifica denominata "Variante 2008-V7" approvata con D.C.C. n. 32 del 23/12/2025 ex art. 17, comma 12 della L.R. 56/77 e s.m.i.

L'Amministrazione Comunale ha ritenuto opportuno procedere alla predisposizione di una nuova variante parziale allo strumento urbanistico approvato adottando, per la redazione della presente Variante parziale n. 8 (Variante V8) l'iter procedurale contestuale perché tale procedura consente una gestione ottimale dei tempi di approvazione in considerazione che la variante non sembra avere risvolti ambientali complessi e ricadute significative sul territorio. La variante parziale n. 8 al P.R.G.C. di Gavi sarà costituita dalle seguenti modifiche:

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 allega lo stralcio delle N.T.A modificate).

La modifica viene proposta perché l’intervento è stato attuato da anni e la convenzione è ormai scaduta. L’area viene trasformata in “Area a capacità insediativa esaurita (B2)” per regolamentare, dal punto di vista urbanistico le costruzioni esistenti sull’area.



Figura 1 - Individuazione aree oggetto di variazione

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 la variazione del punto 2) e quella del punto 3) può essere considerato rilocalizzazione di un’area residenziale esistente.

La modifica è proposta per rilocalizzare la destinazione precedente (area residenziale B6) sul terreno di cui alla variazione n. 3) di cui si dirà dopo ritenendo più confacente e meno invasiva la destinazione a verde privato che in parte ha già conseguito nel corso degli ultimi anni e per il fatto che si dovrebbe intervenire sulla viabilità con interventi invasivi.



Figura 2 - Individuazione aree oggetto di variazione

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.

Si tratta della rilocalizzare dell’area di cui alla variazione 2). La modifica è stata ritenuta opportuna perché la proposta di inserire come area edificabile in sostituzione dell’area di cui al punto 2) è sembrata meno invasiva avendo valutato il contesto in cui si dovrebbe inserire.



Figura 3 - Individuazione aree oggetto di variazione

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 allegata al termine della presente relazione). In realtà non è una variazione perché c'è semplicemente stata una presa d'atto che si era sbagliato (cartograficamente) il perimetro del cimitero e quindi si sono semplicemente ricalcolate e modificate nelle tabelle di piano le superfici delle aree a parcheggio.



Figura 4 - Individuazione aree oggetto di variazione

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 allegata al termine della presente relazione).

La variazione consiste nel ricondurre alla destinazione agricola un’area inserita nel vigente P.R.G.C. tra le aree residenziali B7; si ritiene che l’intervento contribuisca a diminuire la pressione sulle matrici ambientali.



Figura 5 - Individuazione aree oggetto di variazione

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..
Poiché si tratta di aggiornamento della cartografia di piano conseguente alla presa d'atto dell'esistenza di un piccolo fabbricato regolarmente autorizzato si ritiene che quanto fatto sia un atto dovuto.



Figura 6 - Individuazione aree oggetto di variazione

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.. Si tratta di una variazione del tipo di intervento ammesso su un edificio esistente nel centro ammettendone il cambiamento di destinazione d'uso ma escludendo la destinazione residenziale. Il cambio di destinazione ammesso in alternativa a quello di manutenzione ordinaria esistente ci sembra che sia più consono alla valorizzazione del contesto in cui il fabbricato è inserito.



Figura 7 - Individuazione aree oggetto di variazione

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 riportata 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 area (mq 2.010) da area interna alla ZS7 ad area di interesse comune AC.

Si tratta fondamentalmente dello stralcio di una Zona Speciale (ZS7) a destinazione residenziale per ricondurle alla destinazione agricola (in parte coltivate ed in parte boscate) anche se della Sul residenziale (2.848 mq) consentita dal P.R.G.C. vigente se ne localizzano in loco 486 mq e delle aree a standards se ne localizzano 2.435 mq all'interno del perimetro dell'ex ZS7: infatti si scende da una superficie dell'area ZS7 di 23.733 mq ad una superficie prevista in variante di 4.235 mq con una riconversione alla destinazione agricola di 19.493 mq. Questa riduzione avrà una ricaduta positiva su tutti i parametri ambientali dell'area in oggetto e delle aree immediatamente circostanti.

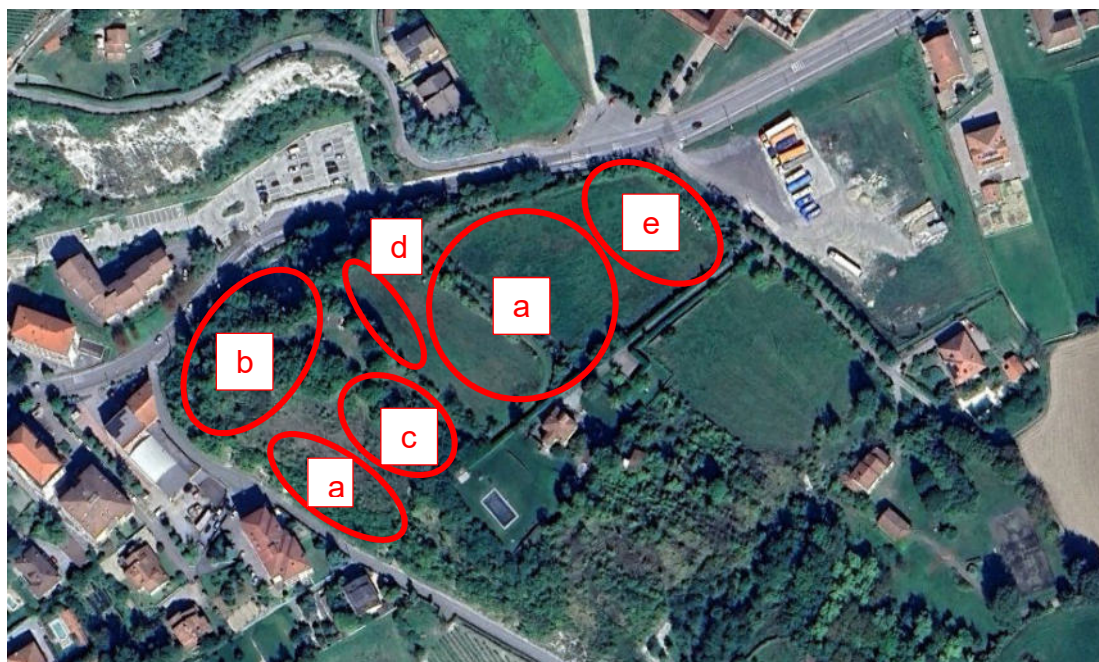


Figura 8 - Individuazione aree oggetto di variazione

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. Anche in questo caso si ritengono positivi gli effetti della trasformazione della destinazione d'uso dell'area riportandole alla originale destinazione agricola.



Figura 9 - Individuazione aree oggetto di variazione

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.

E' una variazione simile alla variazione n. 4) perché anche in questo caso si prende atto che era sbagliata la posizione della cinta cimiteriale che occupava da decenni una parte di area a standards (G). Si sono semplicemente allineati i valori numerici delle aree.



Figura 10 - Individuazione aree oggetto di variazione

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 nuove 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 proporzionalmente 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).

Come detto sopra l'area totale così come le superfici utili rimangono le stesse e viene semplicemente suddivisa in due comparti ciascuno dei quali si attua attraverso la predisposizione di uno strumento urbanistico esecutivo.

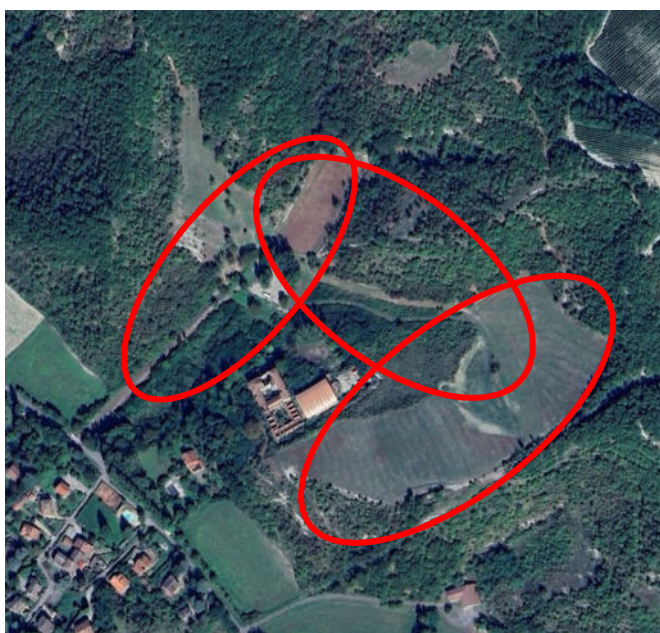


Figura 11 - Individuazione aree oggetto di variazione

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.

Si tratta di un'area trasformata in area residenziale B7 che ricade in un'area completamente urbanizzata senza creare impatti particolari.



Figura 12 - Individuazione aree oggetto di variazione

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).

Si è inserita un'area, interna al perimetro della Riserva Naturale del Neirone, a campeggio però per non creare impatti sulle matrici ambientali si è previsto un campeggio "green" ovvero un luogo dove le piazzole, previste nel n. di 10, saranno per sole tende e ripianate in sabbia e ghiaia con manto erboso superficiale: gli utenti saranno ammessi solo se accederanno a piedi, in bicicletta o in motocicletta. All'interno esiste un fabbricato di cui è ammesso il recupero e l'ampliamento fino al raggiungimento di 112 mq purché abbia destinazioni accessorie alla gestione del campeggio: per questo motivo il fabbricato esistente viene contrassegnato con il simbolo CDC mentre prima era contrassegnato con CDA.



Figura 13 - Individuazione aree oggetto di variazione

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 allegate 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.

L'inserimento dell'area ZS3P si ritiene un naturale e necessario completamento della struttura turistico-ricettiva esistente prevedendo una zona attrezzata con piscina (per adulti e bambini) e annessi locali accessori (spogliatoi, servizi, locale deposito di tavoli e sedie, lettini ed ombrelloni) e la realizzazione di una zona a bar/cucina e somministrazione cibi e bevande nonché di una zona pavimentata con piastrelle a basso impatto ambientale di colore mimetico che si confonda con l'ambiente circostante.

Al fine di non compromettere sia la tipologia architettonica, sia il contesto paesaggistico e, in particolare, la presenza della piccola area boscata, per ottenere la loro massima

valorizzazione, il progetto dovrà inserirsi nell'ambito circostante con caratteristiche tipologiche e morfologiche simili a quanto rappresentato nella nuova scheda planivolumetrica ZS3+ZS3P. Viene richiesta una particolare attenzione al rispetto dell'uso dei materiali del luogo per tutti gli sviluppi edilizi sussistenti sulla zona speciale ZS3: quindi strutture in elevazione, camminamenti, piattaforme e recinzioni dovranno essere progettate nel pieno rispetto del contesto naturale circostante. In particolare l'area boscata dovrà conservare le caratteristiche di ruralità attuali, i percorsi dovranno essere permeabili e gli unici interventi ammessi saranno un modesto incremento dei posti a sedere e dei tavoli che dovranno avere le caratteristiche di quelli esistenti: delle quantità dei posti a sedere e dei tavoli esistenti e delle loro caratteristiche si dovrà acquisire ampia documentazione grafica e fotografica ed un rendering dettagliato e preciso.

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

Modalità attuativa: Permesso di costruire convenzionato.



Figura 14 - Individuazione aree oggetto di variazione

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.

Le considerazioni che seguono prevedono l'inserimento di due aree residenziali di completamento, una per trasformazione di un' "Area agricola coltivata (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 si giustifica con le considerazioni di seguito riportate:

entrambe le aree in oggetto (superficie complessiva 8.390 mq) 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 complessiva 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.

Nell'intorno del nucleo di Monterotondo la presenza, a sud e ad est, di estesi vigneti, a nord di estese aree boscate e di aree geologicamente fragili rendono difficile il recepimento di aree adatta all'edificazione fino al limite del vincolo cimiteriale in direzione nord-nord/ovest quasi al confine con Serravalle Scrivia. La strada vicinale su cui si attestano i due terreni oggetto di variazione si estende verso est ed inizia, sulla destra, con la presenza di una villa con un parco di circa 8.000 mq, al termine del quale si trovano le aree in oggetto mentre sul lato opposto, 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.



Figura 15 - Individuazione aree oggetto di variazione

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).

Per tale variazione valgono le stesse considerazioni fatte per la variazione n. 15) a cui si rimanda.



Figura 16 - Individuazione aree oggetto di variazione

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.

La modifica è giustificata dal fatto che il PEC, di cui faceva parte anche quest'area in parte variata da B9 a B6 ed in parte da B9 ad aree a verde privato (E6), ricollocando la stessa superficie (vedi la successiva variazione 18 da agricola a residenziale di tipo B7) sull'area adiacente senza che questo abbia impatti negativi sulla realtà circostante, con particolare riferimento alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed alla viabilità di accesso all'area.



Figura 17 - Individuazione aree oggetto di variazione

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).

Come detto si tratta della rilocalizzazione dell'area, di cui alla variazione 17), trasformata in area a verde privato (E6), pertanto valgono le stesse considerazioni esposte al punto precedente.



Figura 18 - Individuazione aree oggetto di variazione

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.

Si tratta di un'area agricola interclusa perché inserita in un ambito già parzialmente edificato ed urbanizzato in cui sono già previste altre edificazioni: quindi la sua trasformazione in area residenziale non implica un particolare aggravio sulla matrici di carattere ambientali né su quelle paesaggistiche.



Figura 19 - Individuazione aree oggetto di variazione

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).

L’area in oggetto fa parte di una proprietà adiacente su cui insiste già un fabbricato a cui, di fatto, è già aggregata costituendone il giardino-cortile: per questo viene trasformata in area residenziale a capacità insediativa esaurita (B2).



Figura 20 - Individuazione aree oggetto di variazione

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).

Come la precedente anche quest’area viene aggregata alla proprietà precedente su cui esisteva già un fabbricato e pertanto classificata anch’essa come area di tipo B2 (area residenziale a capacità insediativa esaurita).



Figura 21 - Individuazione aree oggetto di variazione

22. Inserimento della sigla “CD” che individua la porzione di “Edifici a cambio di destinazione d’uso ammesso ai fini residenziali” (vedi Tav. n. 14 allegata al termine della presente relazione).

Si tratta di un cambio di destinazione di una porzione di fabbricato pertinenziale avente tutte le caratteristiche per diventare residenziale senza nessun aumento di volume e di superficie e, soprattutto, senza nessuna ripercussione sulle matrici ambientali e paesaggistiche.



Figura 22 - Individuazione aree oggetto di variazione

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 allegate 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 (involuppo 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 un'area ZS5 definita, 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 a Permesso di costruire convenzionato (art. 49, comma 4 L.R. 56/77 e s.m.i.).

In sintesi la variante prevede, per l'intero edificio esistente, la destinazione turistico-ricettiva e l'eliminazione della possibilità di realizzare edifici residenziali sul terreno antistante l'edificio vincolato ai sensi degli art.li 10 e 13 del D.Lgs. 42/2004 su cui sarà possibile realizzare un'area a parcheggio, un'area a verde privato ed una variazione della viabilità a tutela dell'immobile vincolato e utile a soddisfare le esigenze della sua nuova destinazione. Inoltre eliminare la possibilità di realizzare nuove costruzioni residenziali abatterà in modo considerevole le tensioni sulle matrici ambientali.



Figura 23 - Individuazione aree oggetto di variazione

24. Variazione di destinazione d'uso di una porzione di area sita in Alice (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).

Si tratta di un'area che la presente variante riconduce da area residenziale B7 (mai attuata) alla sua naturale destinazione agricola annullando tutti quegli effetti negativi che potevano essere conseguenti alla realizzazione di un fabbricato residenziale.



Figura 24 - Individuazione aree oggetto di variazione

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).

L'area in oggetto, occupata da un edificio demolito, è pervenuta nella disponibilità del Comune insieme ai terreni di pertinenza e, vista la scarsità di parcheggi pubblici nel nucleo di Alice, si è pensato di trasformare l'area da "Aree a capacità insediativa esaurita (B2)" ad "Aree a parcheggio" eliminando alcune criticità dovute alla carenza di parcheggi.

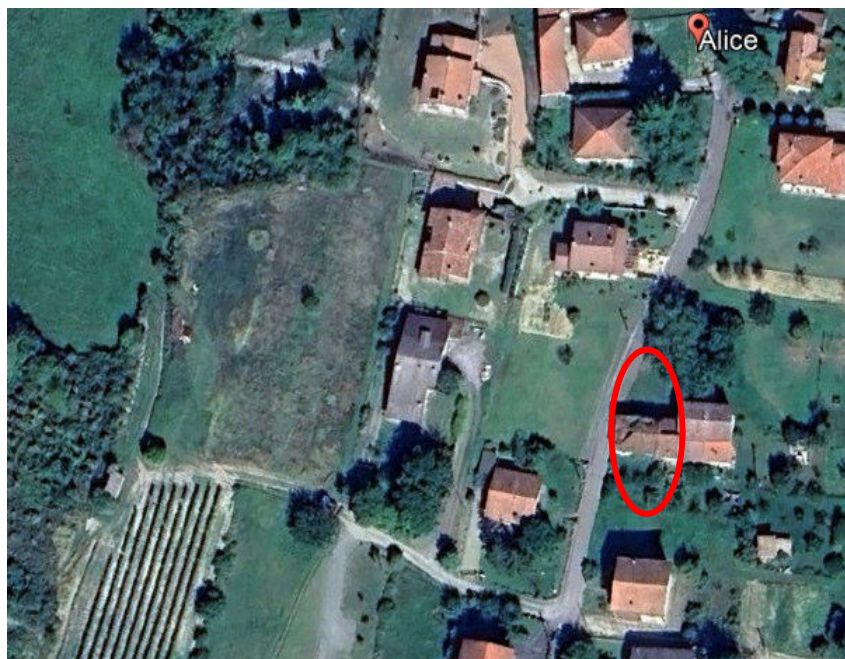


Figura 25 - Individuazione aree oggetto di variazione

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).

Come per la variazione 7) vista in precedenza si tratta di una modifica del tipo di intervento consentito su un edificio esistente nel centro storico da manutenzione ordinaria a "Restauro con vincolo specifico" effettuato per salvaguardare una struttura architettonicamente importate e di pregio.



Figura 26 - Individuazione aree oggetto di variazione

27. Variazione di destinazione d'uso di un'area (superficie 1.100 mq) sita in Rovereto Superiore 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. In analogia a quanto si fa per la successiva variazione 28).

E' un cambio di destinazione di un'area e di un edificio che insiste sopra: da area residenziale ad agricola.

Poiché siamo in un contesto in parte agricolo, vista la qualifica del proprietario (imprenditore agricolo), si è ritenuto opportuno cambiare la destinazione.



Figura 27 - Individuazione aree oggetto di variazione

28. Variazione di destinazione d'uso di un'area a Rovereto Superiore (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).

L'area in oggetto viene riclassificata in area residenziale per permettere la costruzione di una autorimessa prendendo atto che l'area in oggetto è a tutt'oggi usata come parcheggio privato del fabbricato residenziale antistante. Non si crede che tale modesta variazione possa creare danni ambientali.



Figura 28 - Individuazione aree oggetto di variazione

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.

Trattandosi del cambio di destinazione di una parte di area da artigianale a commerciale per la realizzazione di esercizi di vicinato e che la capacità edificatoria non varia di molto si ritiene che l'unico peggioramento possa essere l'aumento del numero di veicoli che vi potranno accedere però sicuramente diminuirà il numero di autoveicoli pesanti che avrebbero frequentato l'area se questa fosse rimasta alla destinazione artigianale.



Figura 29 - Individuazione aree oggetto di variazione

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).

Poiché si tratta di un intervento di cambio di destinazione e ampliamento di un edificio agricolo non più necessario alla conduzione del fondo come quello della variazione 33), viste le contenute dimensioni dell'intervento si ritiene che non ci siano particolari problemi nell'inserire la variazione anche in considerazione che così facendo si recupererà una struttura esistente che si traduce in una mancata nuova edificazione e quindi in un risparmio di consumo di suolo con annessi e connessi che si potrebbero riflettere su tutte le matrici ambientali.



Figura 30 - Individuazione aree oggetto di variazione

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 e la relativa tabella anche in funzione del recepimento della successiva variazione n. 32).

Trattandosi della trasformazione di un'area residenziale in area agricola non si crede che la variazione possa causare problemi particolari.



Figura 31 - Individuazione aree oggetto di variazione

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’espianto dell’impianto della coltura specializzata, e successivamente accatastato (vedi Tav. n. 21 allegata al termine della presente relazione).
Si è modificata la destinazione di un terreno classificato “aree a colture specializzate (E11)” trasformandolo in “aree agricole coltivate (E1)” perché, eseguito l’espianto della vigna, il proprietario, avendone il titolo, vi ha costruito la propria abitazione.



Figura 32 - Individuazione aree oggetto di variazione

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).

Anche in questo caso vale quanto detto per la variazione 30) trattandosi di una variazione che prevede il cambio di destinazione e l'ampliamento di un fabbricato esistente.



Figura 33 - Individuazione aree oggetto di variazione

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., inserito ex novo con la presente variante parziale e riportato come stralcio delle N.T.A. al termine della presente relazione mentre la Tav. 1, anch'essa 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.

Poiché si tratta della presa d'atto dell'esistenza (che risale a qualche decina di anni fa, più di 40 anni) di un impianto di distribuzione carburanti regolarmente autorizzato ma non cartografato sulle tavole di piano, si è pensato di inserire l'area dell'impianto nella presente variante ritenendo che gli eventuali problemi connessi agli impatti sulle aree circostanti sia superato dal fatto che oggi sono in atto delle autorizzazioni regolarmente rilasciate.



Figura 34 - Individuazione aree oggetto di variazione

35. La variazione consiste nella individuazione, mediante l'apposizione della sigla CAE (Campo Atterraggio Elisoccorso) di un'area che il P.R.G.C. vigente classifica già come aree a standards "a verde per lo sport"; l' apposizione di tale sigla permette l'uso di quest'area (superficie 7.731 mq) per l'atterraggio dei mezzi necessari alle operazioni di elisoccorso dopo che l'area sarà stata attrezzata ed adeguata con tutti i dispositivi previsti dalla legge (vedi Tav. n. 23 allegata al termine della presente relazione). L'area avrà una doppia destinazione modificando la Tavola 4.1 inserendo, come detto, la sigla CAE in sovrapposizione alla destinazione a standards già presente e sarà inserito nelle N.T.A. l'art. 13 lettera c1.1 che ne regolerà l'attuazione (lo stralcio di detto articolo è riportato al termine della presente relazione).

Si tratta della individuazione di un'area che oggi è già a standards individuandola anche come "campo di atterraggio elisoccorso" dopo essere stato adeguato a tutte le disposizioni vigenti.



Figura 35 - Individuazione aree oggetto di variazione

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).

Si ricorda che le motivazioni per cui si ripropone la reiterazione del vincolo sono quelle riportate all'ultimo comma del paragrafo 4.1 della Relazione tecnico-descrittiva della Variante parziale n. 8.

3.0 ANALISI DELLE CARATTERISTICHE DEL TERRITORIO

3.1 CONTESTO TERRITORIALE – CARATTERISTICHE GENERALI

Gavi è un comune della Provincia di Alessandria situato nella media valle del Lemme sulla sponda destra dell'omonimo torrente alla confluenza con il rio Neirone; confina con i territori comunali di Arquata Scrivia, Bosio, Carrosio, Francavilla Bisio, Novi Ligure, Parodi Ligure, San Cristoforo, Serravalle Scrivia, Tassarolo e Voltaggio e, più in generale, si trova in una posizione geografica strategica all'interno del triangolo industriale Torino-Genova-Milano.

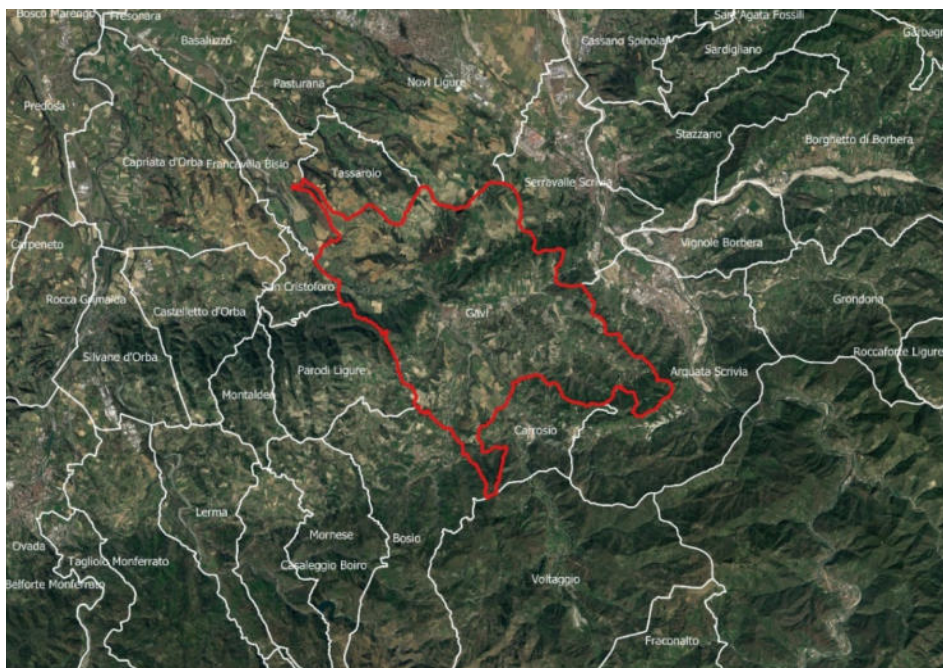


Figura 36 - Confini comunali territorio di Gavi

Il comune si estende per una superficie di circa 45,04 kmq (fonte: sito comune) e si colloca ad un'altitudine media di 233 m s.l.m., in un territorio prevalentemente collinare, caratterizzato principalmente dai vigneti, ampiamente diffusi sui colli coltivati e nelle aree di più accentuata pendenza. Proprio la presenza di questa importante tipologia di coltura, unitamente all'introduzione di sofisticate attrezzature enologiche, la meccanizzazione completa delle operazioni di vinificazione e la capillare organizzazione commerciale, costituisce la più significativa economia del territorio.

Il comune include i nuclei/frazioni di Pratolungo Superiore e Inferiore, Monterotondo, Rovereto Superiore e Inferiore ed Alice, ma anche nuclei minori quali Zerbetta, Raineri, Valrossara, Nebbioli, Cheirasca, Malvicina, Fabbrica, Sorripa, Bettolino, Lungarola, Sermoria.

Dal punto di vista dei collegamenti stradali, il territorio di Gavi risulta ben capillarizzato grazie alla presenza di strade provinciali che lo attraversano (come indicato in Figura 37):

- la strada provinciale SP158 della Lomellina mette in comunicazione il territorio con il comune di Novi Ligure, da cui dista pochi minuti;
- la strada provinciale SP160 – di Val Lemme mette in collegamento il comune con Basaluzzo a

nord e con la Provincia di Genova a sud;

- la strada provinciale SP161 – della Crenna e la strada provinciale SP162 – di Monterotondo (che inizia a partire dalla SP161 – della Crenna in località Cappuccini per Monterotondo) costituiscono un collegamento con il comune di Serravalle Scrivia, così come la SP161 – della Crenna bis variante di Gavi, tracciato viabilistico che, attraverso la galleria della Crenna, unisce la SP161 – della Crenna e la SP160 – di Val Lemme; più in generale, la SP161 – della Crenna e la SP162 – di Monterotondo, intersecano la strada provinciale SP35 – dei Giovi, che prosegue verso nord con la SP35 bis – dei Giovi, attraverso la quale è possibile raggiungere il capoluogo di Provincia;
- la strada provinciale SP168 – di San Remigio, collegamento con il comune di Parodi Ligure;
- la strada provinciale SP170 – Ovada-Gavi, consente la comunicazione con il comune di Ovada e i territori situati a sud-ovest del confine comunale di Gavi;
- la strada provinciale SP176 – Gavi-Castelletto, mette in collegamento il concentrato di Gavi con il comune di Castelletto d'Orba;

Il collegamento alla rete autostradale avviene attraverso il casello di Novi Ligure, posto sulla bretella A26-A7, e attraverso il casello di Vignole Borbera, sull'autostrada A7, importanti vie di comunicazione con le grandi città del Nord-Ovest e con la costiera ligure.



Figura 37 - Strade Provinciali che attraversano il territorio comunale

Per quanto riguarda i collegamenti ferroviari, questi sono garantiti grazie alla vicinanza con i comuni di Novi Ligure, Arquata Scrivia e Serravalle Scrivia, che dispongono di una stazione ferroviaria e, soprattutto i primi due, sono importanti nodi di interscambio e di connessione con la rete ferroviaria Genova-Torino e Genova-Milano.

Infine, dal punto di vista delle infrastrutture, il comune di Gavi risente di un forte impatto dovuto alla

realizzazione della nuova linea ad alta velocità denominata “Terzo Valico”, che sarà collegata a sud con gli impianti ferroviari del nodo di Genova, mentre a nord, dalla piana di Novi Ligure, il tracciato si collega alle linee esistenti Genova-Torino ed alla linea Tortona-Piacenza (per il traffico in direzione Milano). Sebbene il territorio comunale non sia direttamente interessato dalla costruzione dell’opera, in quanto non è attraversato da questa linea, sono stati realizzati interventi per l’adeguamento di alcune strade comunali e delle strade provinciali SP160 – di Vale Lemme e SP161 - della Crenna per agevolare il traffico dei mezzi pesanti, che hanno contribuito, in generale, al miglioramento della viabilità locale; inoltre, sono previsti ulteriori interventi per la sistemazione del territorio comunale, da realizzare con i fondi COCIV (Consorzio Collegamenti Integrati Veloci), nell’ottica di coniugare questa importante opera con il territorio dal punto di vista dello sviluppo economico, ambientale e sociale.

3.2 CENNI STORICI

Le prime notizie storiche, che testimoniano tracce di vita nell’abitato di Gavi, risalgono all’età neolitica, grazie al ritrovamento di un’ascia in ossidiana assegnabile al terzo millennio a.C. ed a pali di fondazione di strutture lignee.

Di epoca romana, invece, è l’impianto del vecchio borgo (in particolare, la zona inclusa tra Piazza Dante, Via Mameli e via Mazzini); lo stesso toponimo “Gavi” si suppone essere di derivazione latina dal nome personale “Gavius”; altre ipotesi fanno riferimento alla voce “gava”, che in alcuni dialetti d’Italia significa “valle torrentizia profonda”, o al vocabolo germanico “gawi”, inteso come villaggio.

Il primo riferimento a Gavi è contenuto in un documento d’archivio del 972 e menziona il sito come locus, ovvero un nucleo primitivo di popolazione agricola. A partire dall’anno mille giungono notizie storiche certe riguardo la presenza di un “castrum”, castello residenza dei feudatari, e dell’organizzazione degli abitanti in Comune: in quel periodo Gavi apparteneva alla famiglia obertenga.

Intorno al 1200 i territori di Gavi vengono ceduti formalmente alla Repubblica di Genova, dominazione che durò per un lungo periodo; l’influenza genovese è riscontrabile nell’evoluzione delle strutture urbane e negli edifici che riprendono le caratteristiche del palazzo cittadino.

Data la sua strategica posizione di confine, Gavi e soprattutto la sua fortezza si trovano coinvolti nella maggior parte dei conflitti che interessavano la Repubblica e il confinante Ducato di Savoia.

Nel 1815, dopo la caduta dell’impero napoleonico, Gavi è assegnato al Piemonte sabauda, per decisione del congresso di Vienna e nel 1859 entra a far parte della provincia di Alessandria.

Nei primi anni Venti del Novecento a Gavi sono presenti alcune attività industriali, soprattutto nel comparto tessile, ma nel territorio inizia ad assumere importanza la produzione del “Cortese”, anche se vengono comunque mantenute le tradizionali coltivazioni delle uve nere, Dolcetto e Barbera. L’impulso dal punto di vista tecnico e commerciale si è avuto a partire dalla metà degli

anni Sessanta, a seguito del riconoscimento, con la DOC, delle particolarità distintive del Cortese e negli ultimi anni si è incrementata l'esportazione di una notevole quota del vino prodotto, soprattutto verso gli Stati Uniti e in paesi europei quali Germania, Inghilterra, Svizzera e Belgio. La notorietà del "Gavi", inteso come vino, ha contribuito alla valorizzazione del territorio quale importante centro della valle Lemme anche dal punto di vista storico, artistico e culturale, incrementando i flussi turistici.

3.3 INQUADRAMENTO GEOMORFOLOGICO ED IDROGEOLOGICO

La geologia del territorio di Gavi è caratterizzata da terreni tardo-paleogenici, che costituiscono l'intero ciclo deposizionale del Bacino Terziario Piemontese spesso ammantati da ricche coperture continentali quaternarie. Alla base della serie stratigrafica del B.T.P. nel territorio di Gavi è rappresentata, alla base, dai Conglomerati di Savignone; le sequenze terziarie si chiudono a nord del territorio con argille e sabbie plioceniche appartenenti alla formazione delle Argille di Lugagnano. Per quanto riguarda i depositi quaternari, ricche coltri ghiaioso-sabbiose affiorano nel settore nord-occidentale, ammantando le deposizioni plioceniche. I depositi alluvionali più recenti relativi al torrente Lemme ed ai suoi principali affluenti, torrenti Ardana e Neirone, risultano prevalentemente ghiaioso-sabbiose ad eccezione del bacino del Neirone dove sono prevalenti i livelli argillosi con lenti limoso-sabbiose.

Il territorio di Gavi è principalmente di tipo collinare e presenta la morfologia tipica dei rilievi collinari del Monferrato prospicienti all'Appennino Ligure, ad altezza variabile e con pendici più o meno scoscese, intersecate da una fitta rete di valli e vallecole.

Dal punto di vista idrologico si identificano tre aste principali del reticolo idrografico quali il torrente Lemme, che lambisce il centro abitato del comune di Gavi, il torrente Neirone, affluente di destra del torrente Lemme, ed il torrente Ardana, che a partire da Bosio scende verso nord ad incontrare il Lemme a Gavi; inoltre, vi sono numerosi corsi d'acqua minori che percorrono le valli secondarie, caratterizzati da una generale tendenza erosiva. Per quanto riguarda il torrente Lemme, si suppone che la sua storia evolutiva sia caratterizzata da un comportamento deposizionale ed erosivo, e, grazie all'analisi geomorfologica del territorio, è stato possibile riconoscere fino a cinque ordini di superfici terrazzate, rappresentate da settori pianeggianti ubicati a diverse quote altimetriche.

I processi degradatori che hanno contribuito e che contribuiscono al rimodellamento del territorio sono dovuti a processi gravitativi, quali frane e condizioni generali di dissesto idrogeologico di versante, ed erosioni torrentizie.



Figura 38 - Reticolo idrografico del territorio comunale

Il Comune di Gavi ricade in zona sismica 3, zona con pericolosità sismica bassa, che può essere soggetta a scuotimenti modesti, secondo l'elenco delle zone sismiche della Regione Piemonte aggiornato in un primo momento con la Delibera della Giunta Regionale del Piemonte n. 61-11017 del 17/11/2003 (in recepimento dell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003), con la D.G.R. n. 11-13058 del 19/01/2010 e successivamente precisato dalla D.G.R. n. 65-7656 del 21/05/2014 e, in ultimo, con la D.G.R. n. 6-887 del 30/12/2019.

Per ulteriori dettagli di carattere geomorfologico ed idrologico si rimanda all'indagine per la verifica di compatibilità idrogeologica ed idraulica al P.A.I.

Il clima del comune di Gavi è caldo e temperato; vi è una piovosità significativa durante l'anno ed anche nel mese più secco, con un valore medio annuale di 945mm. La temperatura media è di 12.9 °C.

3.4 POPOLAZIONE

La popolazione residente nel comune di Gavi ammonta a 4.387 abitanti al 31/12/2024 (fonte sito del Comune), e risulta pressoché equamente distribuita tra sesso femminile e maschile, in un territorio con un'estensione di 44,90 kmq per una densità abitativa di 97,71 ab/kmq.

Di seguito si riporta un grafico che mostra l'evoluzione demografica della popolazione residente.

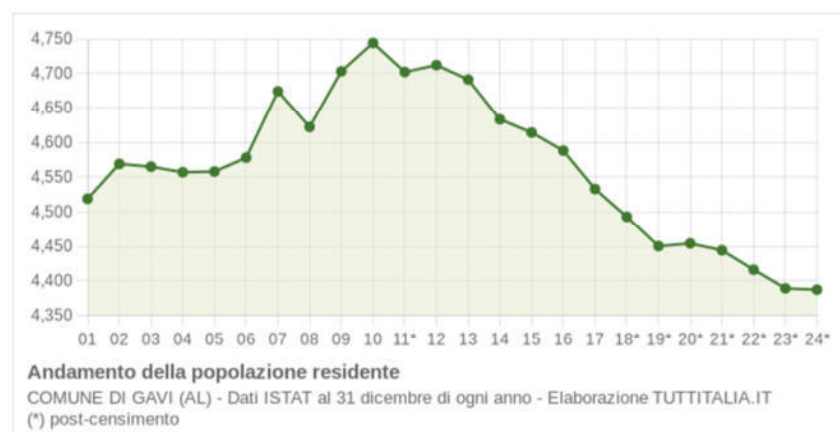


Figura 39 - Grafico raffigurante l'andamento della popolazione residente nel comune di Gavi

Il movimento naturale della popolazione in un anno è determinato dalla differenza fra le nascite ed i decessi ed è detto anche saldo naturale. Le due linee del grafico sottostante riportano l'andamento delle nascite e dei decessi negli ultimi anni. L'andamento del saldo naturale è visualizzato dall'area compresa fra le due linee. Considerato che al 31 dicembre 2024 figurano 21 nascite e 56 decessi (secondo i dati ISTAT), si può affermare che il saldo naturale anagrafico del comune di Gavi è -35.

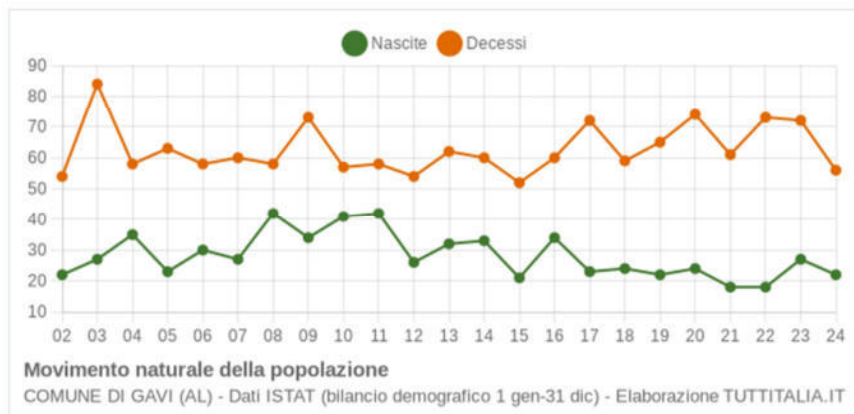


Figura 40 - Movimento naturale della popolazione del comune di Gavi

Si riporta di seguito un grafico che mostra le variazioni annuali della popolazione di Gavi, espresse in percentuale, a confronto con le variazioni della popolazione della provincia di Alessandria e della regione Piemonte. Come evidente, fino al 2010 si assiste ad un generale incremento della popolazione residente, con un andamento piuttosto lento fino al 2006, seguito da una notevole crescita a partire dal 2007; successivamente, a partire dal 2011, si evidenzia una costante diminuzione della popolazione, che segue la tendenza provinciale e regionale.

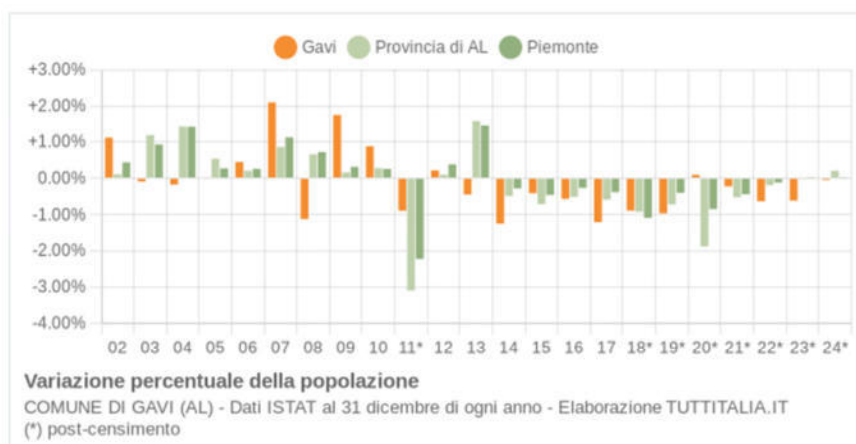


Figura 41 - Variazione percentuale della popolazione del comune di Gavi

4.0 CONTESTO PROGRAMMATICO DI RIFERIMENTO

4.1 PIANIFICAZIONE E PROGRAMMAZIONE A LIVELLO REGIONALE

4.1.1 PIANO TERRITORIALE REGIONALE

Il Piano Territoriale Regionale (PTR), approvato con DCR n. 122-29783 del 21 luglio 2011, rappresenta lo strumento di connessione tra le indicazioni derivanti dalla programmazione regionale e il riconoscimento delle vocazioni del territorio. Esso recepisce i principi stabiliti dallo schema di sviluppo europeo, definisce le strategie e gli obiettivi di livello regionale, affidandone l'attuazione agli enti provinciali e locali, e stabilisce le azioni da intraprendere da parte dei diversi soggetti della pianificazione per dare attuazione alle finalità del PTR stesso.

La matrice territoriale sulla quale si sviluppano le componenti del piano si basa sulla suddivisione del territorio regionale in 33 Ambiti di integrazione territoriale (Ait), in ognuno dei quali sono rappresentate le connessioni positive e negative, attuali e potenziali, strutturali e dinamiche che devono essere oggetto di una pianificazione integrata. Il territorio del comune di Gavi appartiene all'ambito n. 21, come riportato dall'allegato A delle Norme Tecniche di Attuazione. Le finalità e le strategie perseguite dal PTR sono declinate in cinque tematiche settoriali di rilevanza territoriale e sono:

- Valorizzazione del territorio
- Risorse e produzioni primarie
- Ricerca, tecnologia e produzioni industriali
- Trasporto e logistica
- Turismo

Tali indicazioni sono definite per ciascun Ait e sono riportate sinteticamente in tabelle contenute nell'allegato C delle Norme Tecniche di Attuazione, nelle quali sono evidenziate le linee d'azione prevalente da prendere in considerazione per la definizione delle politiche per lo sviluppo locale; di seguito, si riporta la tabella relativa all'ambito n. 21.

AIT 21 - Novi Ligure

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

Figura 42 – Tabella (Allegato C delle NTA) contenente le indicazioni da perseguire per lo sviluppo locale relative all'Ait n. 21

Di seguito si procede all'individuazione del territorio comunale di Gavi all'interno delle tavole del PTR, articolate per Ait, al fine di evidenziare le principali caratteristiche, strategie e politiche dal punto di vista ambientale definite a livello regionale.

Tav. A - Strategia 1, Riqualficazione territoriale, tutela e valorizzazione del paesaggio: dal punto di vista della morfologia e delle caratteristiche del territorio, il territorio di Gavi viene identificato per la maggior parte come territorio di collina, mentre una porzione ridotta a sud-est rientra nella classificazione dei territori montani (L.R. 16/99 e s.m.i.) anche se, negli ultimi anni, questa porzione di territorio fa parte del Comune di Arquata Scrivia. Il Comune di Gavi è identificato come centro storico di maggiore rilievo.

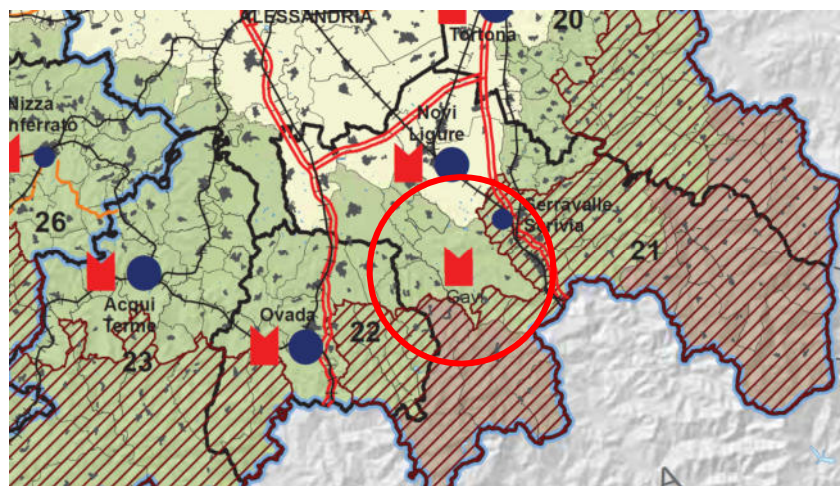


Figura 43 - Stralcio Tav. A - Strategia 1, Riqualificazione territoriale, tutela e valorizzazione del paesaggio. Scala originaria 1:500.000. Fonte: Regione Piemonte – Piano Territoriale Regionale

Dai cartogrammi allegati alla presente tavola risulta, inoltre, che il territorio è caratterizzato da un patrimonio architettonico, monumentale e archeologico di livello basso; per quanto riguarda il consumo di suolo, il territorio di Gavi rientra nella percentuale di superficie urbanizzata compresa la viabilità sulla superficie totale dell'Ait (2001) compresa tra il 3% e il 6%.

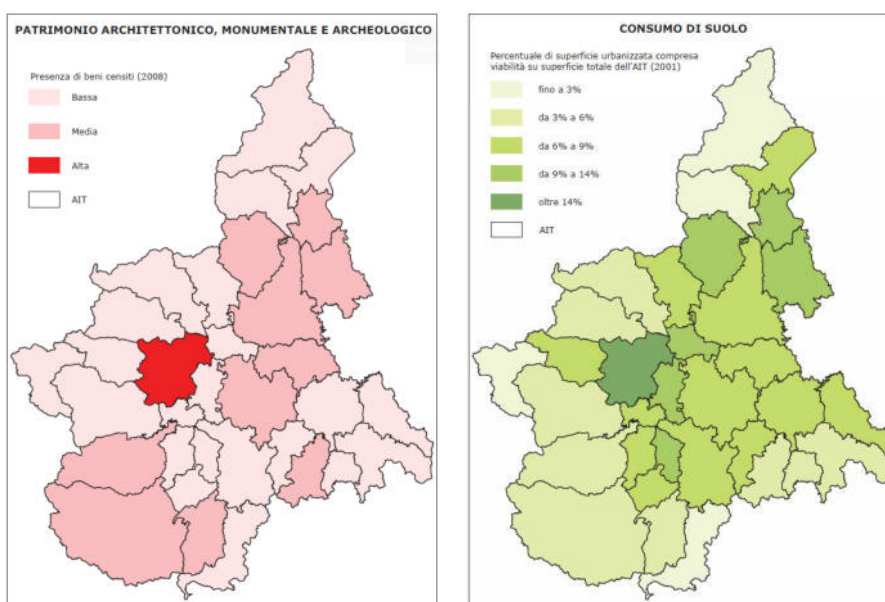


Figura 44 - Cartografia relativa al patrimonio architettonico, monumentale e archeologico ed al consumo di suolo allegata alla Tav. A

Tavola B – Strategia 2, Sostenibilità ambientale, efficienza energetica: lo stralcio della tavola B evidenzia che la maggior parte del territorio comunale di Gavi rientra tra gli elementi della rete ecologica e tra le aree di interesse naturalistico (IPLA, 2008) come area di continuità naturale; inoltre, è presente un elemento di connessione ecologica, ovvero un corridoio sulla rete idrografica che corrisponde al tratto nord del torrente Lemme su territorio comunale.

Come desumibile dalla cartografia allegata alla tavola B, non si rileva la presenza di alcuna area a rischio di incidente rilevante e neppure la presenza di siti contaminati.

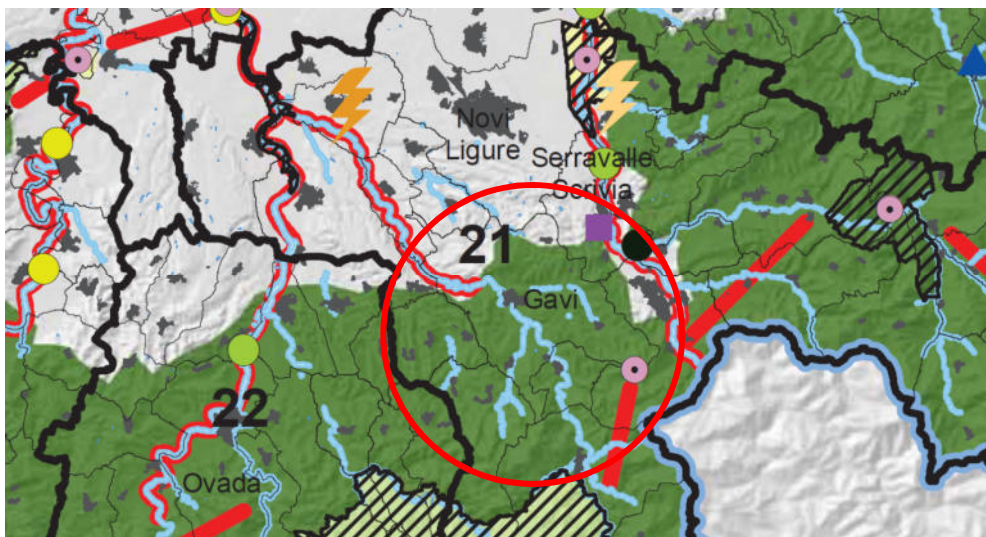


Figura 45 - Stralcio Tav. B - Strategia 2, Sostenibilità ambientale, efficienza energetica.
Scala originaria 1:500.000. Fonte: Regione Piemonte – Piano Territoriale Regionale

4.1.2 PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Il Piano Paesaggistico Regionale (PPR), approvato con D.C.R. n. 233-35836 del 3 ottobre 2017, è uno strumento di tutela e promozione del paesaggio piemontese, rivolto a regolarne le trasformazioni e a sostenere il ruolo strategico per lo sviluppo sostenibile del territorio.

Le finalità contenute all'interno del piano sono state definite in modo congiunto con il Piano Territoriale Regionale e si strutturano secondo cinque strategie:

- Strategia 1: riqualificazione territoriale, tutela e valorizzazione del paesaggio
- Strategia 2: sostenibilità ambientale, efficienza energetica
- Strategia 3: integrazione territoriale delle infrastrutture di mobilità, comunicazione, logistica
- Strategia 4: ricerca, innovazione e transizione produttiva
- Strategia 5: valorizzazione delle risorse umane e delle capacità istituzionali

Da tali strategie discendono obiettivi comuni ad entrambi gli strumenti che sono poi articolati in obiettivi specifici, pertinenti alle specifiche finalità di ciascun Piano.

Il Piemonte presenta un panorama molto ampio di tipologie paesaggistiche, pertanto il PPR ha suddiviso il territorio regionale in macroambiti di paesaggio, per un totale di 76 “Ambiti di Paesaggio”, in ragione delle caratteristiche geografiche e delle componenti percettive che permettono l'individuazione di paesaggi dotati di propria identità.

Il comune di Gavi rientra nell'ambito n. 73 (ambito ovadese e novese), caratterizzato principalmente da una morfologia collinare che verso nord degrada nella pianura alessandrina e verso sud si eleva in quota con i ripidi versanti appenninici; si evidenziano, inoltre, discontinuità costituite dai solchi vallivi dei corsi d'acqua principali, i torrenti Orba e Lemme.

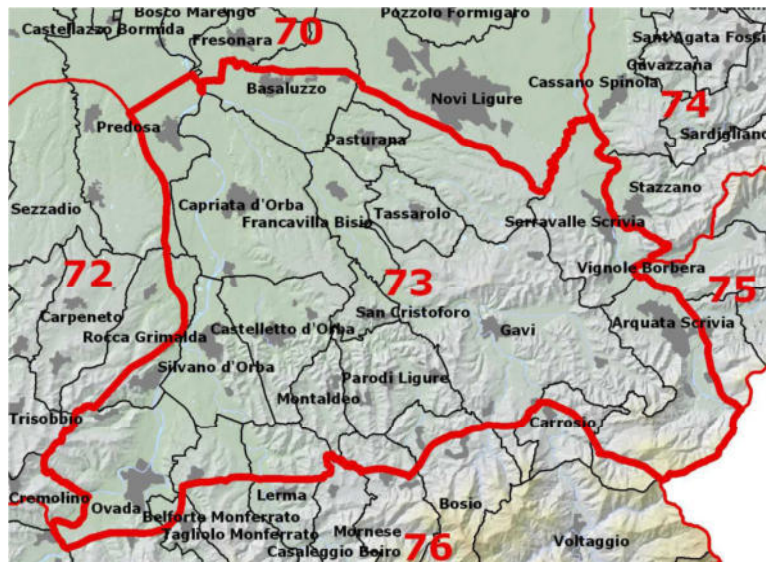


Figura 46 - Ambito n. 73. Fonte: Schede degli ambiti di paesaggio del PPR

La scheda relativa all'ambito di paesaggio n. 73 propone un elenco degli elementi di valore paesaggistico e storico-culturale individuati nell'ambito di riferimento e definiti come "fattori caratterizzanti" e "fattori qualificanti". Relativamente al territorio di Gavi, nella prima classificazione rientra il sistema difensivo della Repubblica di Genova, polarizzato dall'emergenza monumentale del Forte di Gavi; del secondo gruppo fanno parte gli edifici con le facciate dipinte, il centro storico con la chiesa di San Giacomo e le confraternite della Santissima Trinità e della Vergine Assunta e le zone del Monte Moro, del Bric della Rena e della Madonna della Guardia.

Infine, la scheda in questione definisce i seguenti indirizzi ed orientamenti strategici da perseguire per la salvaguardia e la valorizzazione del paesaggio:

"[...] In generale, le azioni strategiche e le buone pratiche per assicurare una migliore capacità di reazione ai processi di degrado e di criticità dell'ambito per gli aspetti naturalistici e paesaggistico-ambientali si possono riassumere in:

- *mantenere ove ancora presente un ordinamento policulturale, con dimensioni degli appezzamenti di tipo tradizionale, per quanto possibile rispetto alle esigenze economiche delle aziende agricole;*
- *incentivare nelle aree viticole intensive il ripristino di alberi campestri, fruttiferi e non, di piante ornamentali tradizionali alle capezzagne (ad es. rose) e di boschetti per ricostituire il paesaggio tradizionale (ricercato in particolare dai turisti enogastronomici esigenti), offrire ombreggiamento, rifugio alla fauna e costituire serbatoi di predatori utili in agricoltura;*
- *mantenere/ripristinare le superfici prative e prato-pascolive stabili quale primaria componente paesaggistica e ambientale, in quanto colture a basso impatto, ad elevata biodiversità, protettive del suolo e delle falde da erosione e inquinamento e che concorrono a fissare i gas-serra;*
- *una corretta gestione selvicolturale delle superfici forestali;*

- *incentivare la conversione attiva a fustaia dei popolamenti cedui a prevalenza di querce, con priorità per i popolamenti invecchiati e delle stazioni più stabili;*
- *negli interventi selvicolturali di qualsiasi tipo (tagli intercalari, di maturità/rinnovazione) valorizzare le specie spontanee rare, sporadiche o localmente poco frequenti, conservandone i portaseme e mettendone in luce il novellame, favorire la ricostituzione di boschi misti di diverse specie;*
- *prevenire l'ulteriore diffusione di robinia e altre specie esotiche; in particolare nei boschi a prevalenza di specie spontanee la gestione deve contenere la robinia e tendere a eliminare gli altri elementi esotici (ailanto, quercia rossa, conifere), soprattutto se diffusivi, o le specie comunque inserite fuori areale;*
- *valorizzare gli alberi monumentali o comunque a portamento maestoso anche all'interno del bosco, oltre al mantenimento di una quantità sufficiente di alberi maturi, deperenti e morti in piedi e al suolo, in misura adeguata per la tutela della biodiversità (microhabitat);*
- *rinaturalizzare le fasce fluviali orientate al bosco seminaturale, conservando le praterie aride di greto;*
- *in generale tutelare la leggibilità della struttura storica con la sua rete viaria, in raccordo alla centuriazione romana della piana tortonese per quanto riguarda la valle Scrivia, con valorizzazione tematica legata anche al recupero delle aree industriali dismesse.*

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

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

Per gli aspetti insediativi è importante:

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

Secondo quanto riportato, non si ritiene che le previsioni della Variante siano in contrasto con le disposizioni individuate dal PPR per l'ambito in oggetto.

Si procede, quindi, con la verifica delle condizioni di compatibilità con gli indirizzi di sviluppo del territorio dettati dal Piano Paesaggistico Regionale attraverso l'analisi degli elaborati di piano (Tavole di Piano, Catalogo dei beni paesaggistici, Schede di ambito e Norme di attuazione) relativamente al comune di Gavi.

Tavola P2.5 – Beni Paesaggistici, Alessandrino – Astigiano: come desumibile dalla Figura 47 – 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 già 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 (Mesma) 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).

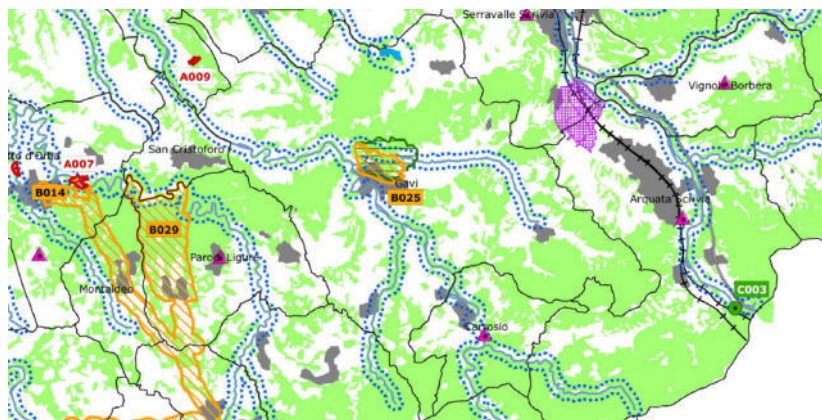


Figura 47 - Stralcio Tav. P2.5 - Beni Paesaggistici, Alessandrino e Astigiano. Scala originale 1:100.000

Secondo quanto riportato sul catalogo dei beni paesaggistici del Piemonte (parte prima), il codice B025 indicato sulla tavola P2.5 corrisponde alla dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona di Monte Moro "(...) per la bellezza della sua conformazione orografica, per la ricchezza del verde e per la varietà degli insediamenti edilizi tradizionali che la costellano. (...) Considerato che la zona di Monte Moro raccoglie in sé caratteristiche paesistiche, naturalistiche, estetiche di grande eccezionalità il suo scenario, con la natura impervia ed il coronamento delle fortificazioni militari genovesi sei e settecentesche, costituisce un susseguirsi di quadri naturali dalle vallate sottostanti; a sua volta, dai percorsi interni, offre una serie infinita di punti di vista da cui si gode il suggestivo paesaggio dell'Oltregiogo Ligure".

All'area di notevole interesse di cui sopra si sovrappone l'area della "Riserva Naturale del Neirone" 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).

L'area del Monte Moro include la variazione n. 22 che consiste nel cambio di destinazione d'uso di un edificio di pertinenza di quello denominato "Il Fortino" ubicato nelle vicinanze del Forte; detto edificio ricade anche all'interno dell'area della "Riserva Naturale del Neirone". Sempre all'interno di entrambe le aree ricade la variazione n. 13 con la quale si individua un'area a campeggio su cui è prevista la realizzazione di postazioni per tende appoggiate su terreno naturale senza preparazione di strutture in calcestruzzo nonché il cambio di destinazione e ampliamento di un edificio esistente per ricavarne dei locali accessori alla destinazione a campeggio. L'estensione dell'area della Riserva Naturale ricomprende anche un'area a verde per il gioco sportivo che la presente variante individua (variazione n. 35) anche come "Area destinata al campo atterraggio elisoccorso (CAE)".

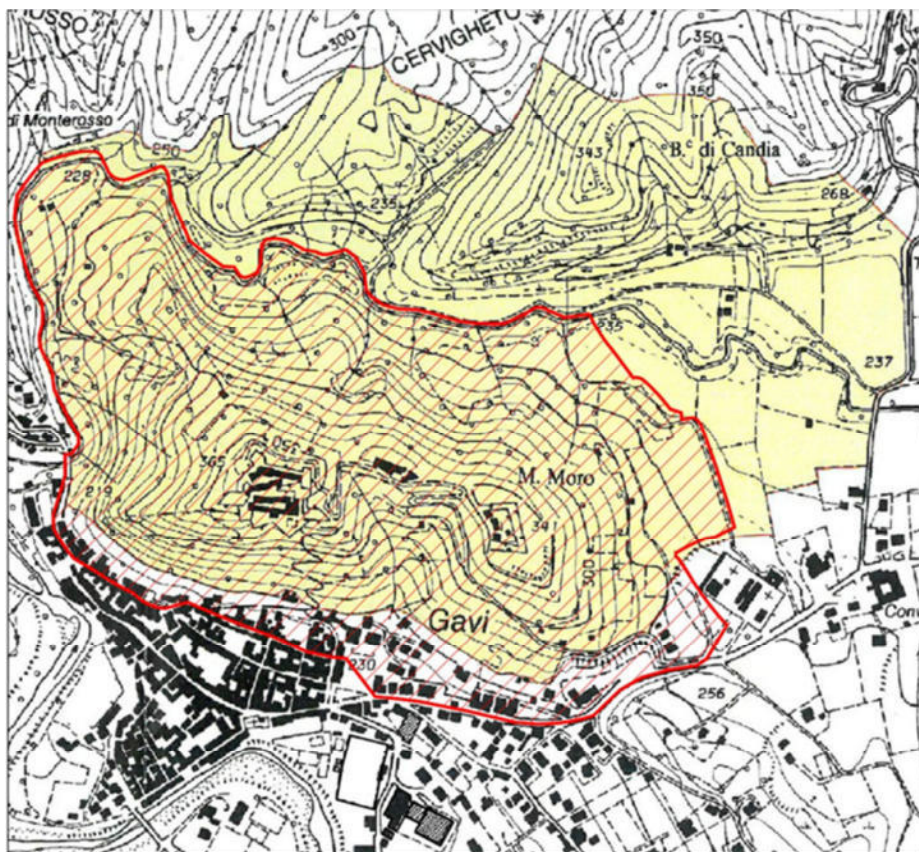


Figura 48 - Individuazione dell'area di notevole interesse pubblico della zona di Monte Moro (delimitata in rosso)
Sovrapposta al perimetro della "Riserva Naturale del Neirone"
Fonte: Catalogo dei beni paesaggistici del Piemonte - parte prima.

Tutte le variazioni sono riportate al precedente paragrafo 4.1. Esse non risultano in contrasto con le prescrizioni specifiche individuate per le suddette aree che vengono riportate di seguito:

"deve essere salvaguardata la visibilità del forte di Gavi; a tal fine gli interventi modificativi delle aree poste in adiacenza al forte stesso non devono pregiudicare l'aspetto visibile dei luoghi né interferire in termini di volumi, forma, materiali e cromie con il bene stesso (14). L'installazione di impianti per le infrastrutture di rete, per la telecomunicazione e di produzione energetica non deve pregiudicare le visuali panoramiche percepibili dai luoghi privilegiati di osservazione del paesaggio, dalle bellezze panoramiche e/o dalle altre componenti percettivo-identitarie così come individuate nella Tavola P4 e nei relativi Elenchi del PPR, ovvero dai beni culturali e dagli elementi a rilevanza paesaggistica indicati nella presente scheda. Non è ammesso l'inserimento di apparati tecnologici esterni agli edifici che non rispettino il criterio del minimo impatto visivo e del buon coordinamento con le linee architettoniche della costruzione (15). Gli interventi di riassetto idrogeologico, di messa in sicurezza dei versanti e di regimazione idraulica devono essere prioritariamente realizzati con opere di ingegneria naturalistica. Al fine di tutelare l'integrità dei versanti non sono consentite modifiche e alterazioni della morfologia effettuate attraverso sbancamenti o livellamenti (4). Nel centro storico non sono ammessi interventi che alterino la morfologia di impianto del tessuto edilizio e le caratteristiche tipologiche e compositive, fatti salvi quelli rivolti alla conservazione,

riqualificazione e valorizzazione del tessuto storico, alla rigenerazione delle parti degradate e a eventuali adeguamenti funzionali degli edifici esistenti in coerenza con i contenuti del comma 5 dell'art. 24 delle Nda (8)."

Tavola P3 – Ambiti ed unità di paesaggio: come evidente dallo Stralcio della Tav. P3, riportato in Figura 49, 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;

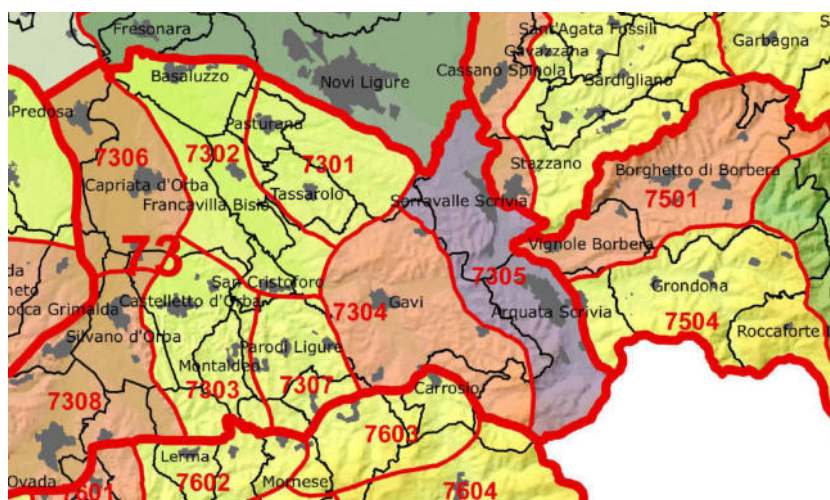


Figura 49 - Stralcio Tav. P3: Ambiti e unità di paesaggio. Scala originale 1:250.000

Tavola P4.20 – Componenti paesaggistiche, valli appenniniche: dallo Stralcio della Tav. P4.20 (riportato nella Figura 50) 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 edifici 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;

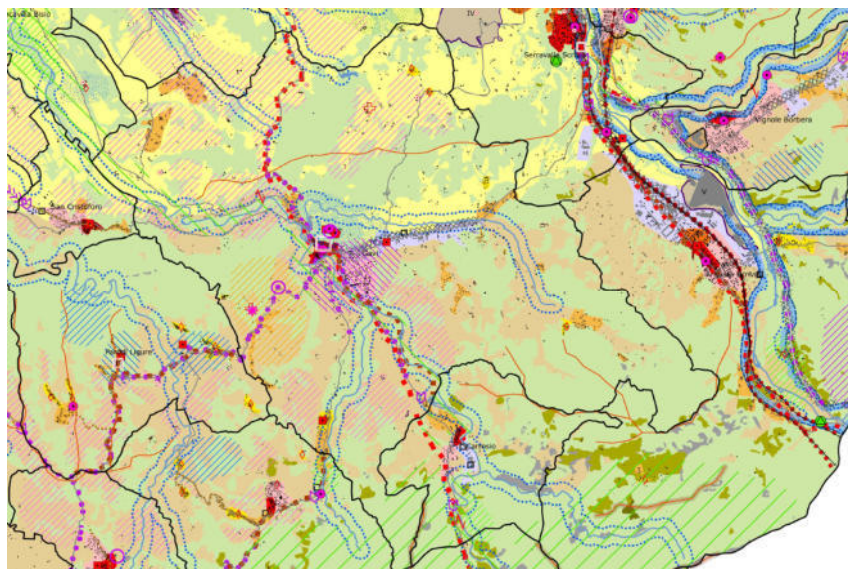


Figura 50 - Stralcio Tav. P4.20 - Componenti paesaggistiche, valli appenniniche. Scala originale 1:50.000

Tavola P5 – Rete di connessione paesaggistica: la Figura 51 – 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 e dei punti panoramici (Madonna della Guardia). 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.

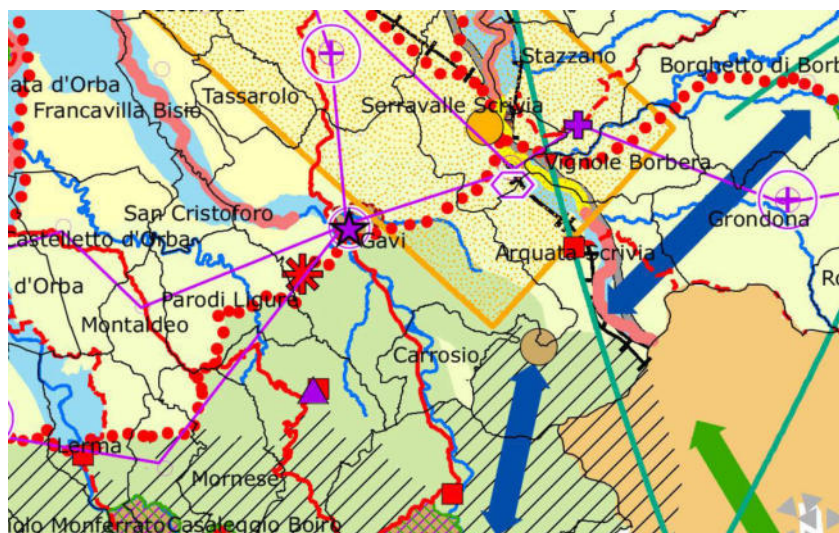


Figura 2 - Stralcio Tav. P5 – Rete di connessione paesaggistica. Scala originale 1:250.000

Tavola P6 – Strategie e politiche per il paesaggio: la Figura 52 – 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.

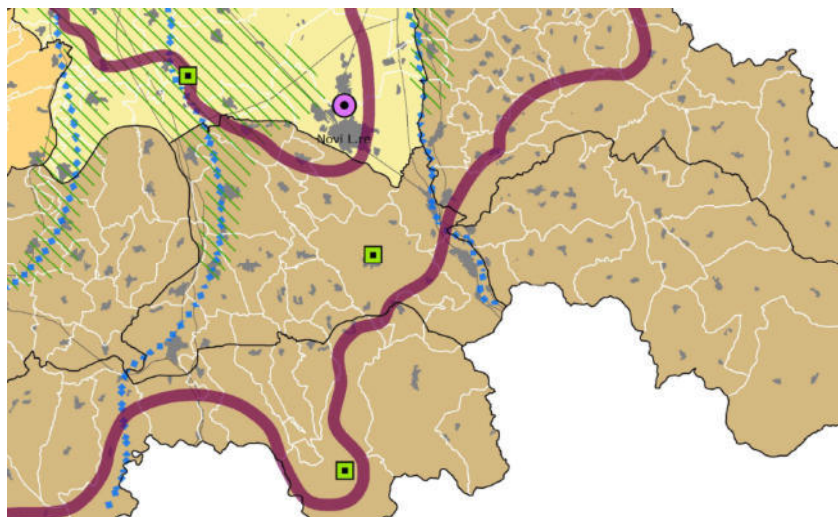


Figura 52 - Stralcio Tav. P6 – Strategie e politiche per il paesaggio. Scala originale 1:250.000

4.1.3 PIANO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO

Il Piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI) rappresenta lo strumento per la difesa idrogeologica del territorio da frane e alluvioni con l'obiettivo di ridurre il rischio idrogeologico entro valori compatibili con gli usi del suolo in atto per salvaguardare l'incolumità delle persone e ridurre al minimo i danni ai beni esposti.

Per il comune di Gavi, il PAI non individua dissesti né aree a rischio molto elevato (RME); tuttavia, sul territorio comunale sono presenti dissesti individuati a livello di pianificazione locale dal P.R.G.C. adeguato al PAI (come indicato in figura 53).

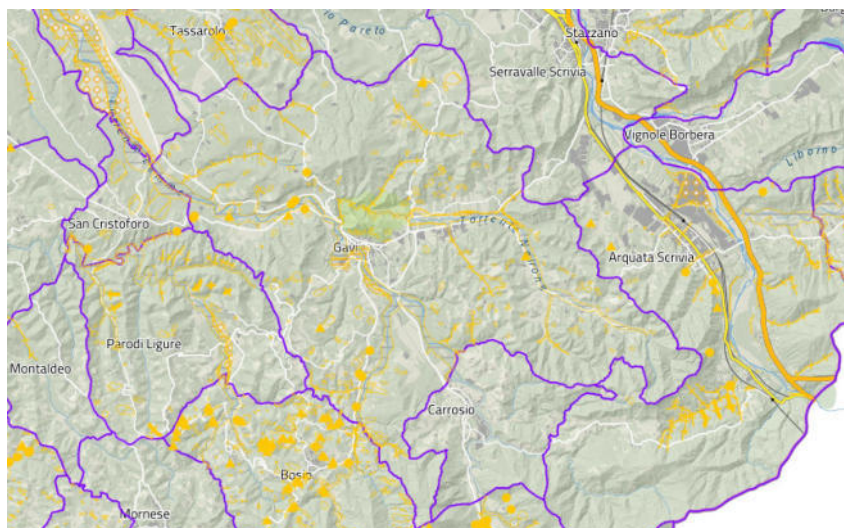


Figura 53 - Dissesti individuati sul territorio comunale da PRGC adeguato PAI.
Fonte Geoportale Regione Piemonte, tema "Difesa del suolo"

4.1.4 PIANO DI GESTIONE DEL RISCHIO ALLUVIONALE

Il Piano di Gestione del Rischio Alluvionale (PRGA), introdotto dalla Direttiva europea 2007/60/CE (recepita dal diritto nazionale con D.lgs. 49/2010 per ogni distretto idrografico) orienta l'azione sulle

aree a rischio significativo, definisce gli obiettivi di sicurezza e le priorità di intervento.

In corrispondenza dei torrenti Lemme, Neirone ed Ardana vengono individuate delle superfici che rappresentano il livello di pericolosità negli scenari di inondazione; si possono riconoscere due gradi di pericolosità che corrispondono ad “elevata probabilità di alluvioni”, relativo all’area indicata dal colore più scuro, e a “media probabilità di alluvioni”, rappresentata dal colore più chiaro.

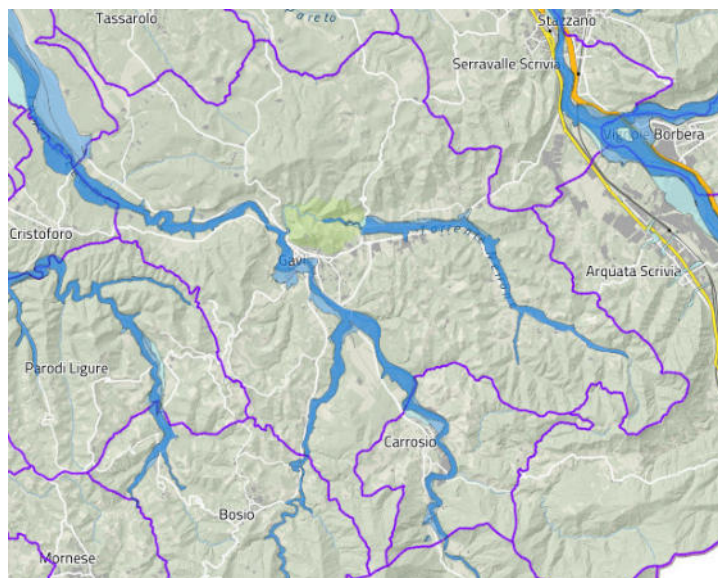


Figura 54 - Scenari di pericolosità individuati dal PRGA vigente. Fonte Geoportale Regione Piemonte, tema “difesa del suolo”

4.1.5 PIANO DI TUTELA DELLE ACQUE

Il Piano di Tutela delle Acque (PTA) viene approvato il 13/03/2007 dal Consiglio Regionale del Piemonte e successivamente aggiornato con il Progetto di Revisione del Piano di Tutela delle Acque, approvato con D.G.R. n. 64-8118 del 14/12/2018; questo strumento persegue la protezione e la valorizzazione delle acque superficiali e sotterranea del territorio regionale nell’ottica dello sviluppo sostenibile della comunità e per il pieno raggiungimento degli obiettivi ambientali previsti dalla direttiva quadro acque 2000/60/CE.

Il PTA suddivide il territorio piemontese in 34 aree idrografiche e in 17 sottobacini idrografici principali: il comune di Gavi ricade nel sottobacino Tanaro, area idrografica AI28 – Orba.

Relativamente alle aree di ricarica degli acquiferi profondi e delle fasce tampone delle stesse si sottolinea la presenza della variazione n. 28 all’interno di una fascia tampone per la cui attuazione si sono imposte disposizioni restrittive per i potenziali impatti negativi che potrebbero essere causati dalle attività agricole (fitosanitarie).

4.1.6 PIANO REGIONALE DI QUALITÀ DELL’ARIA

Il Piano Regionale di Qualità dell’Aria (PRQA), approvato dal Consiglio Regionale con D.C.R. n. 364-6854 il 25/03/2019 (approvazione del Piano regionale di qualità dell’aria ai sensi della legge regionale 7 aprile 2000, n. 43), è lo strumento per la programmazione, il coordinamento ed il controllo in materia di inquinamento atmosferico, finalizzato al miglioramento progressivo delle

condizioni ambientali ed alla salvaguardia della salute dell'uomo e dell'ambiente.

In relazione ai limiti di qualità dell'aria di alcuni inquinanti è stata elaborata la Valutazione della qualità dell'aria nella Regione Piemonte – Anno 2001 approvata con la D.G.R. n. 109-6941 del 5 agosto 2002. Sulla base della valutazione della qualità dell'aria 2001, si è proceduto ad adeguare la zonizzazione del territorio e a definire la predisposizione e la gestione dei Piani di Azione (D.G.R. n.14-7623 dell'11 novembre 2002). Con la deliberazione della Giunta regionale 29 dicembre 2014 n. 41-855, la Regione ha approvato la nuova zonizzazione del territorio regionale relativa alla qualità dell'aria ambiente ed individuato gli strumenti utili alla sua valutazione, tra i quali il Programma di Valutazione.

La zonizzazione 2001 (allegato 1 D.G.R. n.14-7623 dell'11 novembre 2002) classificava il comune di Gavi in zona 3 (zona di mantenimento di Alessandria). La nuova zonizzazione (allegato 1 D.G.R. 29 dicembre 2014 n. 41-855) classifica il comune di Gavi come segue:

- Nome zona 2002: Zona di Mantenimento di Alessandria
- Zona altimetrica: collina interna
- Codice zona 2011: IT0120 – zona collina

La zona “Collina” è stata delimitata in relazione agli obiettivi di protezione per la salute umana per i seguenti inquinanti: NO₂, SO₂, C₆H₆, CO, PM₁₀, PM_{2,5}, Pb, As, Cd, Ni, B(a)P. La zona si caratterizza per la presenza di livelli sopra la soglia di valutazione superiore per i seguenti inquinanti: NO₂, PM₁₀ e B(a)P. Il benzene di posiziona tra la soglia di valutazione inferiore e superiore. Il resto degli inquinanti sono sotto la soglia di valutazione inferiore.

4.2 PIANIFICAZIONE E PROGRAMMAZIONE A LIVELLO PROVINCIALE

La provincia di Alessandria è dotata di Piano Territoriale Provinciale (PTP) approvato dal Consiglio Regionale con deliberazione n. 223-5714 del 19/02/2002 e successivamente modificato tramite I Variante di adeguamento a normative sovraordinate approvata con D.C.R. n. 112-7663 del 20/02/2007.

Il PTP ha come punti di riferimento la Regione e il PTR approvato ed i Comuni che compongono la Provincia ed i relativi strumenti di applicazione approvati e si pone come strumento di approfondimento, individuazione dei vincoli e definizione degli obiettivi del piano regionale, rivolgendosi direttamente alla pianificazione locale.

Questo strumento di pianificazione urbanistica ha individuato sul territorio provinciale 21 ambiti a vocazione omogenea, in relazione alle caratteristiche ambientali, alle condizioni della struttura economica ed alle presenze storico-architettoniche e per ogni ambito vengono definiti degli obiettivi di sviluppo prevalente. Il comune di Gavi rientra nell'Ambito 12 “La Val Lemme” (come indicato dalla Tavola B “I sistemi territoriali e i sottosistemi a vocazione omogenea” di cui si riporta uno stralcio in Figura 55) ed ha come obiettivi di sviluppo prevalenti:

- sviluppo delle attività viti - vinicole di pregio e della loro promozione

- Incentivazione del turismo culturale e di villeggiatura

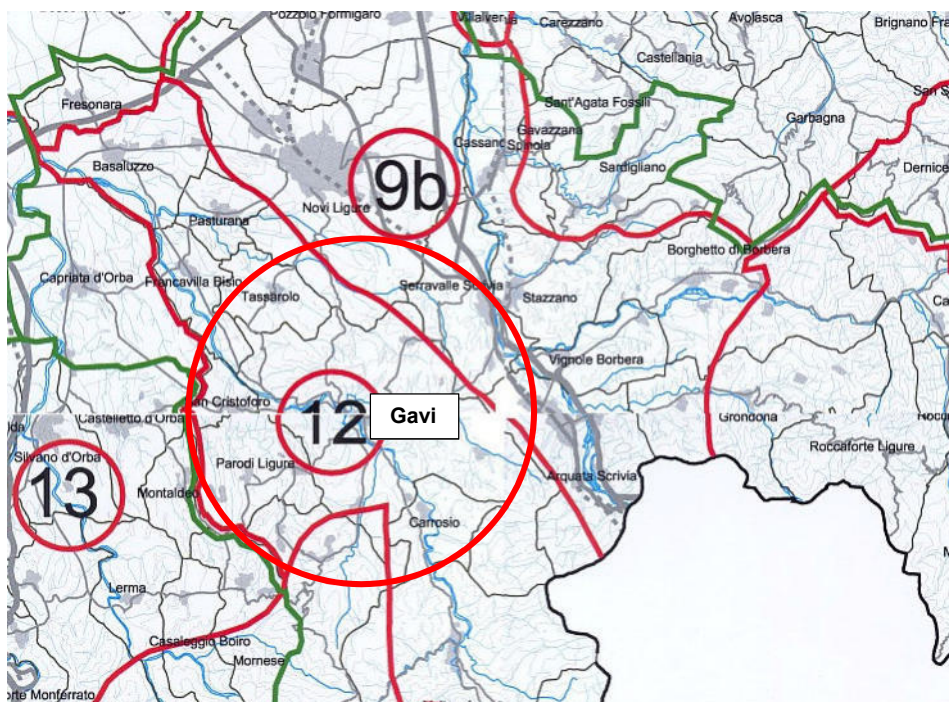


Figura 55 - Stralcio Tavola B - I sistemi territoriali e i sottosistemi a vocazione omogenea – Scala originaria 1:100.000 Fonte Provincia di Alessandria – Piano Territoriale Provinciale

L'allegato A (Schede normative degli ambiti territoriali a vocazione omogenea) alle Norme di Attuazione definisce in modo più dettagliato gli obiettivi di sviluppo sopra citati; si riportano di seguito le disposizioni generali e le finalità previste per il territorio di Gavi contenute nella scheda normativa relativa all'ambito a vocazione omogenea n.12 "la Val Lemme":

Titolo II – I vincoli storico – artistici, paesistici ed ambientali:

- Parte II – L'ambiente: tra le "aree di approfondimento paesistico di competenza provinciale" (art. 14.2) figura la "Zona del Monte Moro" (con sigla di identificazione sulla cartografia di piano tav. 1 "il governo del territorio: i vincoli e le tutele": PPP01) per la quale il PTP individua e disciplina l'accessibilità veicolare ed i relativi servizi, i percorsi pedonali di particolare rilevanza panoramica e/o paesistica, le eventuali aree trasformabili per usi turistico ricettivi. A questa si aggiunge, sovrapponendosi quasi completamente, la "Riserva Naturale del Neirone" istituita nel 2016 come già ricordato in precedenza.
- Parte IV – I caratteri e gli elementi di identificazione del paesaggio:
 - o Art. 19.2 – Elementi naturali caratterizzanti il paesaggio: rientrano in questa categoria Monte Moro, l'area boscata Madonna della Guardia, il Bric della Rena
 - o Art. 19.3 – Architetture e Manufatti oggetto di tutela visiva: il Forte (n.d.r. Le Colombare)
 - o Art. 19.4 – Elementi del costruito caratterizzanti il paesaggio: Tenuta Lomellina, Villa Mela, Villa Giustiniana, Tenuta la Fontanassa (n.d.r. La Centuriona)

Titolo III – I sistemi territoriali:

- Parte II – Il sistema insediativo: Comune di Gavi: area normativa RQ assoggettata a

progettazione ambientale di dettaglio AD1. Obiettivi:

- Riqualificazione urbanistica del tratto della S.P. 161 della Crenna e delle aree prospicienti
- Direttive: la pianificazione locale, di concerto con gli Uffici competenti dell'Amministrazione Provinciale, definisce e perimetra l'area da assoggettare a progettazione ambientale di dettaglio, individua le modalità di intervento (S.U.E., concessione edilizia con convenzione ecc.) e pone particolare attenzione a:
- Ottimizzazione e razionalizzazione degli innesti stradali SP161 della Crenna;
 - Razionalizzazione delle destinazioni d'uso dei suoli;
 - Immagine di "ingresso" all'abitato;
 - Utilizzo di elementi verdi utili all'inserimento paesistico (quinte verdi ecc.)

Titolo IV – La valorizzazione turistica del territorio:

- Art. 37 "Cenni turistici": Il PTP indica i centri di Gavi e Voltaggio come centri turistici di rilevanza provinciale. Indirizzi: la pianificazione locale incentiva le attività turistiche ed agrituristiche:
 - Favorendo il recupero del patrimonio edilizio esistente in area agricola attraverso disposizioni urbanistiche che ne facilitino il riuso;
 - Predisponendo aree appositamente destinate a scopi turistici;
 - Potenziando la rete dei servizi pubblici e privati a supporto delle iniziative turistiche e del flusso turistico;
 - Attivando progetti di valorizzazione del territorio relativamente al patrimonio paesaggistico e storico-architettonico
- Art. 39 "Luoghi con statuto speciale": Santuario Madonna della Guardia
- Art. 40 "Itinerari di valorizzazione turistica": il PTP individua in Gavi il polo del suddetto itinerario: vie del Sacro, itinerario dei castelli dell'alessandrino, itinerario delle architetture militari, itinerario delle battaglie napoleoniche (battaglia di Novi Ligure), percorso naturalistico e dell'ambiente fluviale: Orba, Stura, Lemme (Documento di Programmazione Generale e Settoriale del Turismo L.R. 75/96 art. 4 comma 2 Obiettivo 6: Sviluppo turismo dei Parchi naturali), progetto per lo sviluppo del turismo ittico venatorio e sviluppo della pesca NO KILL e avvistamento di specie autoctone (Documento di Programmazione Generale e Settoriale del Turismo L.R. 75/96 art. 4 comma 2 Obiettivo 7: Sviluppo turismo aziende faunistiche).

Si procede con l'analisi dei documenti di cui si compone il piano (relazione illustrativa, tavole di piano, norme di attuazione) al fine di inquadrare il territorio comunale di Gavi rispetto alla programmazione urbanistica provinciale.

Tavola A – Gli obiettivi prioritari del governo del territorio: come evidenziato dallo stralcio riportato in Figura 56, il comune di Gavi è, innanzitutto, classificato come "centro storico di notevole rilevanza regionale"; dal punto di vista degli obiettivi, il PTP prevede lo sviluppo della risorsa

ambientale ed il potenziamento territoriale dato dalla realizzazione del terzo valico ferroviario.

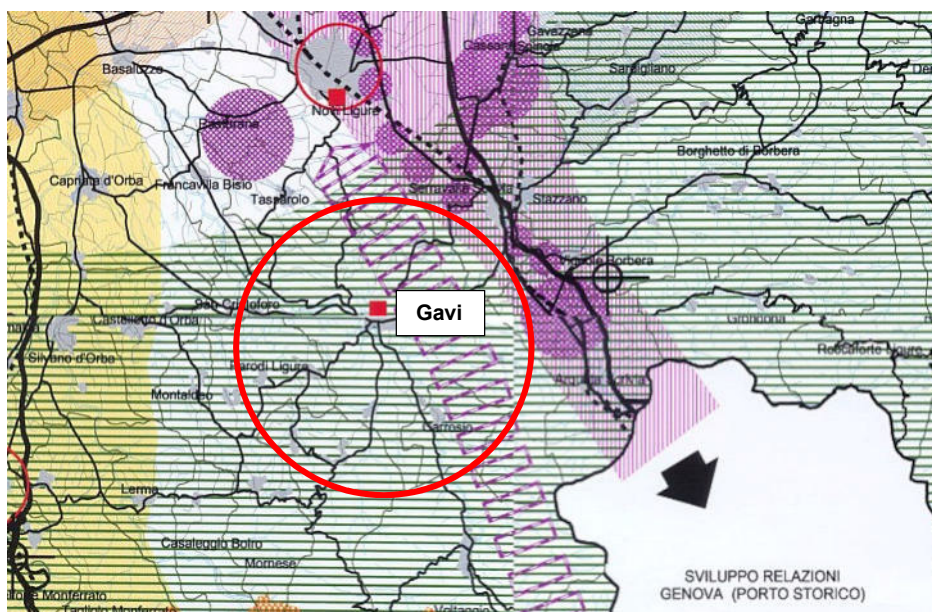
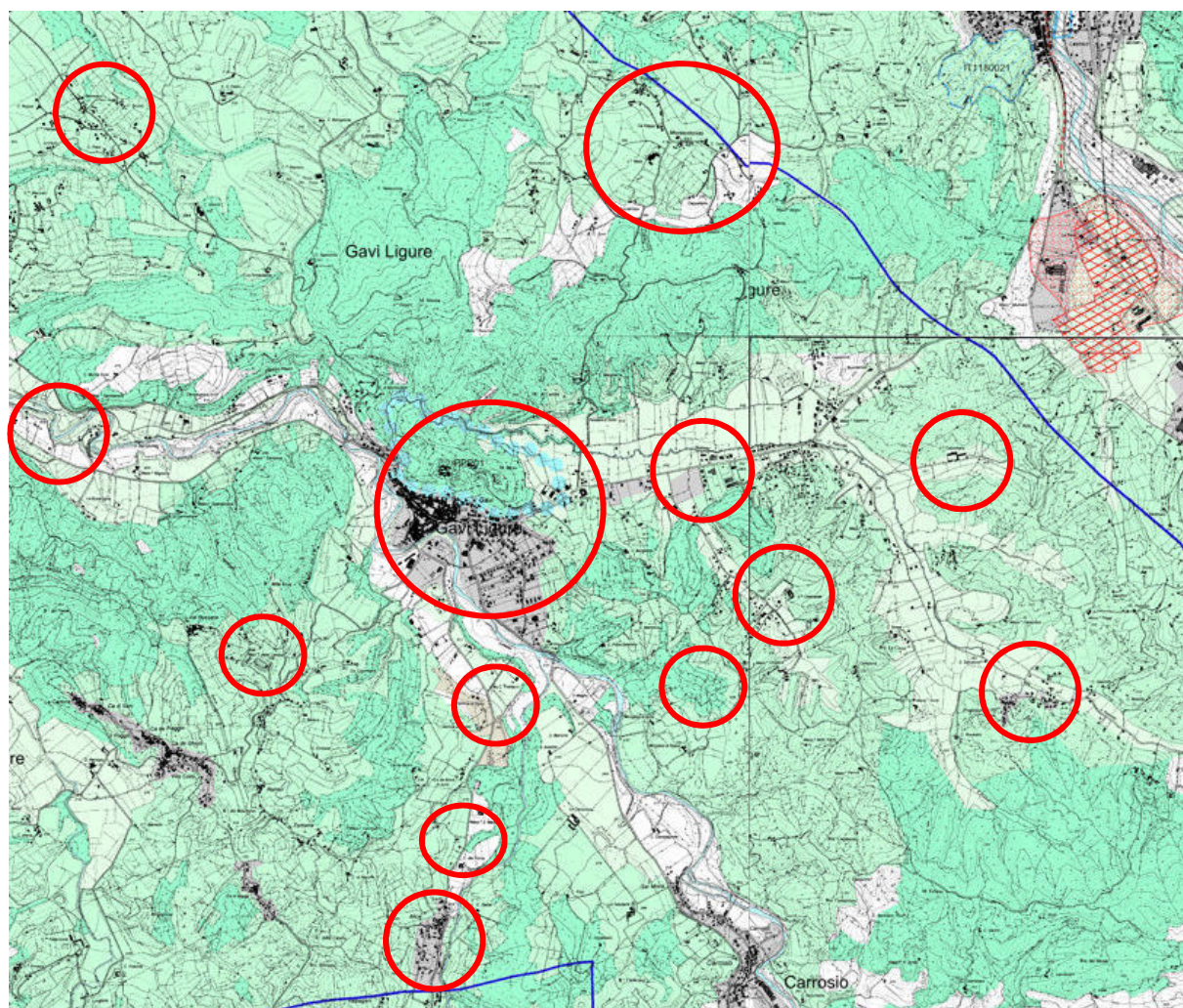


Figura 56 - Stralcio Tavola A - Gli obiettivi prioritari del governo del territorio - Scala originaria 1:100.000.
Fonte Provincia di Alessandria – Piano Territoriale Provinciale

Tavola 1 – Governo del territorio – Vincoli e tutele: si riportano di seguito i vincoli e le tutele previsti dal PTP per le zone in cui ricadono modifiche previste dalla presente Variante:

- All'interno della classificazione relativa all'ambiente il PTP individua come "aree di approfondimento paesistico di competenza provinciale" (Art. 14.2 delle N.d.A.) la zona di Monte Moro (codice PPP01), per la quale si pone come obiettivo la tutela del bene di pregio paesistico-ambientale; le prescrizioni prevedono che la pianificazione locale si adegui alle norme rivolte alla tutela e alla valorizzazione contenuti nei Piani Paesistici e Territoriali, ai quali rimandano anche le direttive;
- All'interno del Sistema dei suoli agricoli, costituito dal complesso delle aree naturali o antropizzate per usi agricoli, il PTP individua cartograficamente diverse aree normative:
 - Le "aree colturali di forte dominanza paesistica" (Art. 21.2 delle N.d.A.), definite come aree che comprendono gli ambiti collinari significativamente interessati da tipologie di coltivazione agricola ad alta valenza paesistico-ambientale, come l'insieme dei vigneti specializzati. Le categorie di intervento prevalenti sono conservazione e riqualificazione. In generale, secondo quanto riportato dall'art. 21.2 delle N.d.A., viene indicato che le aree a coltura specializzata siano da mantenere ad attività agricola e sono riportate direttive riguardanti i caratteri costruttivi da rispettare (tradizionali e tali da non alterare le immagini storicamente consolidate).
 - I "suoli a buona produttività" (Art. 21.4 delle N.d.A.), ovvero i suoli caratterizzati da buona e media fertilità. Tra le prescrizioni che esigono attuazione figurano come interventi prevalenti la conservazione, la rinaturalizzazione, la riqualificazione e la trasformazione (limitatamente al ridisegno e alla ricucitura dei tessuti urbani marginali).

- Il “Territorio urbanizzato” (Art. 22 delle N.d.A.): all’interno del sistema insediativo sono individuati due sottosistemi ai quali il PTP attribuisce le destinazioni d’uso compatibili. I sottosistemi sono a loro volta articolati in aree normative, individuate nella Tav. 3 – “Governo del territorio: Indirizzi di sviluppo”, in relazione alle categorie di intervento prevalenti. Si riportano di seguito gli obiettivi definiti dal PTP per l’ambito in oggetto: Perseguire un corretto utilizzo del territorio nel rispetto dei parametri di configurazione urbana ed edilizia definiti al precedente art. 3 attraverso l’ottimizzazione dell’uso del suolo, la sua corretta trasformazione nel rispetto del paesaggio ed un razionale reinserimento dell’edificato all’interno dell’infrastrutturazione territoriale. In particolare: ottimizzare l’utilizzo del patrimonio edilizio esistente, completare le aree già pianificate e comunque compromesse da preesistenze, limitare la trasformazione del suolo agricolo a fini edificatori in coerenza con il principio del rispetto del territorio in quanto “risorsa non rinnovabile”, evitare l’apertura di nuovi fronti di urbanizzazione, se non in stretta relazione con il territorio già urbanizzato.



*Figura 57- Stralcio Tavola 1 – Governo del territorio: vincoli e tutele - Scala originaria 1:25.000
Fonte Provincia di Alessandria – Piano Territoriale Provinciale
Individuazione zone oggetto di Variante*

Tavola 3 – Governo del territorio, indirizzi di sviluppo: nella classificazione che riguarda i vincoli, le tutele e i caratteri di identificazione del paesaggio, il territorio comunale rientra tra i caratteri e gli elementi di identificazione del paesaggio collinare e di pianura e fondovalle, per i quali il PTP rimanda alla pianificazione locale il compito di fornire i parametri di qualità da attribuire agli interventi da attuare avendo come obiettivo la valorizzazione e la tutela dei caratteri identificanti del paesaggio.

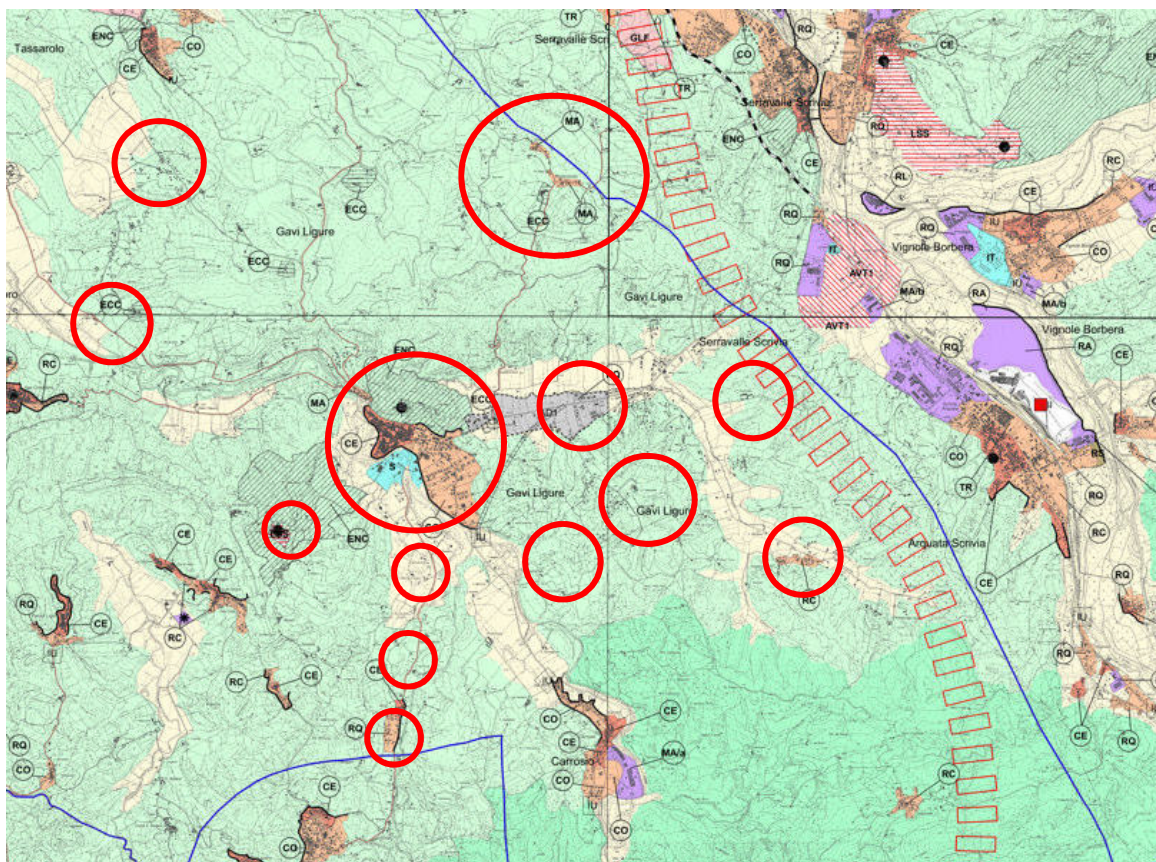
Il sistema insediativo, in cui ricadono alcuni degli interventi previsti dalla presente Variante, è suddiviso in sottosistemi, ognuno dei quali si articola a sua volta nelle seguenti aree normative:

- Sottosistema della residenza:

- Aree di conservazione CE (Art. 23 comma 5 delle N.d.A.): si tratta di aree di impianto storico per le quali l'obiettivo è la tutela del patrimonio storico-artistico come valore culturale e risorsa economica; compito della pianificazione locale è quello di individuare e tutelare i particolari caratteri insediativi e/o identificativi del territorio;
- Aree di completamento CO (Art. 23 comma 18 delle N.d.A.): definiti come porzioni di territorio inedificato ma già urbanizzato o lotti interclusi di un tessuto già edificato; per queste aree il PTP individua l'obiettivo di confermare e consolidare la struttura e la morfologia urbana esistente;
- Aree di riqualificazione RQ (Art. 23 comma 14 delle N.d.A.): per definizione, parti di territorio urbanizzato che necessitano di interventi finalizzati a migliorare la residenzialità, la qualità urbana e dei servizi; il PTP stabilisce l'obiettivo di riqualificazione del tessuto urbano e di miglioramento della qualità degli spazi pubblici e dei servizi;
- Aree di ricomposizione RC (Art. 23 comma 21 delle N.d.A.): vengono definite come aree poste ai margini del tessuto edificato, porzioni di tessuto urbano, nuclei frazionali isolati, per le quali l'obiettivo è la ricomposizione del tessuto sfrangiato ridando dignità alla struttura urbana e coerenza con il paesaggio agrario circostante;
- Aree di mantenimento MA (Art. 23 comma 11 delle N.d.A.): si tratta di aree consolidate in cui viene confermato e mantenuto l'impianto urbanistico esistente con l'obiettivo di riconfermare l'impianto urbano e i parametri edilizi di qualità a cui uniformare di completamento e di sostituzione;
- Elementi del costruito caratterizzanti il paesaggio ECC (Art. 19.4 delle N.d.A.): si tratta di elementi che per localizzazione, presenza, tipologia, particolare morfologia e connotazioni storiche costituiscono fattori di identità del paesaggio e come tali meritevoli di tutela. Gli obiettivi sono quelli di tutelare gli elementi del costruito che caratterizzano il paesaggio e possibilmente individuare ulteriori elementi di caratterizzazione.

Tra le aree normative individuate dal PTP, è interessata dalla Variante anche quella relativa alle aree per attrezzature sportive di rilevanza territoriale (Art. 26 delle N.d.A.), facente parte del

sistema dei servizi di area vasta: queste zone vengono individuate dal PTP con l'obiettivo di indirizzare i progetti e i programmi di settore secondo gli obiettivi di sviluppo esplicitati dal piano stesso.



*Figura 58 - Stralcio Tavola 3 – Governo del territorio: indirizzi di sviluppo - Scala originaria 1:25.000
Fonte Provincia di Alessandria – Piano Territoriale Provinciale
Individuazione zone oggetto di Variante*

Tavola 4 – Governo del territorio, indirizzi di valorizzazione del territorio: la tavola 4 del PTP (il cui stralcio è riportato in Figura 59) individua e classifica le aree di valorizzazione del territorio dal punto di vista turistico; il comune di Gavi è classificato come centro turistico di rilevanza provinciale per il turismo eno-gastronomico e storico-artistico e rientra tra le tappe dell'itinerario delle architetture militari e di quelle delle vie del Sacro individuate a livello provinciale.

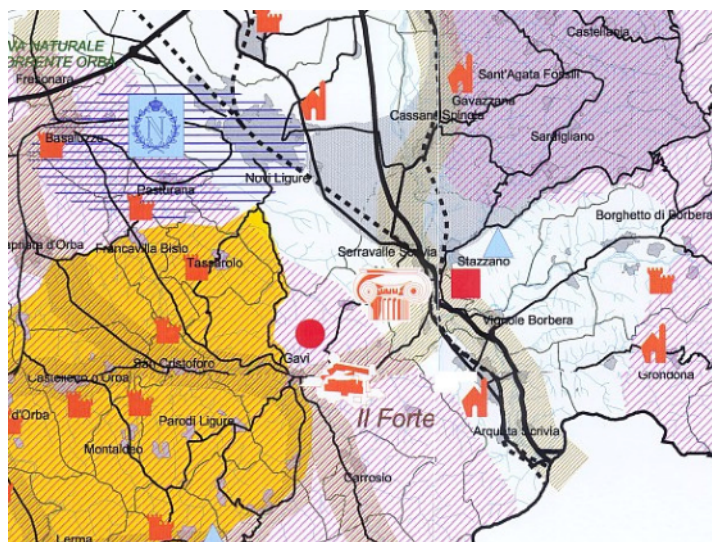


Figura 59 - Stralcio Tavola 4 – Governo del territorio: indirizzi di valorizzazione del territorio - Scala originaria 1:100.000
Fonte Provincia di Alessandria – Piano Territoriale Provinciale

Dall'analisi effettuata tra lo strumento urbanistico di pianificazione provinciale e le proposte individuate dalla Variante in oggetto non emergono fattori di contrasto con gli obiettivi prioritari del PTP per il territorio di Gavi.

4.2.1 BILANCIO AMBIENTALE TERRITORIALE

Sulla base della classificazione proposta dal Bilancio Ambientale Territoriale (BAT), che fornisce, in modo sintetico, informazioni circa la qualità ambientale, il territorio comunale di Gavi è inquadrato nel distretto di Novi Ligure. L'analisi del Bilancio Ambientale Territoriale relativo al 2011 evidenzia che le fonti di pressione risultano essere medie e si articolano prevalentemente su un rilevante utilizzo agricolo, produttivo unitamente ad un prelievo significativo di risorsa idrica sotterranea; si sottolinea la presenza di linee elettriche ad alta tensione. Le pressioni sono calate ad un livello medio, il pregio del territorio è medio alto e la sensibilità agli impatti è molto alta.

daubentonii, Myotis (Selysius) emarginatus, Natrix tessellata, Oxygastra curtisi, Pelophylax esculentus, Pipistrellus kuhlii, Pipistrellus nathusii, Pipistrellus pipistrellus, Podarcis muralis, Protochondrostoma genei, Rana dalmatina, Rana temporaria, Rhinolophus ferrumequinum, Saga pedo, Speleomantes strinatii, Tadarida teniotis, Triturus carnifex, Zamenis longissimus.

4.3.2 GLI ECOSISTEMI PROTETTI

La riserva naturale del Neirone fa parte della rete ecologica regionale ed in particolare del sistema regionale delle aree protette: l'area, di 103,88 ha di superficie (fonte: sistema regionale delle aree protette) comprende gran parte del corso del torrente omonimo e il soprastante Monte Moro, caratterizzato da una morfologia più aspra rispetto al paesaggio collinare circostante e sulla cui sommità si trova il Forte che costituisce la componente storica dell'area protetta. La riserva è habitat di pioppi bianchi, aceri, salici, carpini e soprattutto degli ontani neri, il cui bosco, l'alneto, costituisce un importante fattore di pregio naturalistico. Il versante nord vede, invece, la presenza del castagno e del carpino nero, mentre le querce, l'orniello e la roverella prediligono il lato a sud. Anche il sottobosco risulta rilevante per la grande varietà di specie arbustive: lingustro, viburno, biancospino, ginestra, fussaggine, e sul versante sud la rosa canina si alterna al ginepro ed al nespolo selvatico; vi è, inoltre, la *Pulsatilla montana* (Hoppe) Rchb, un anemone appartenente alla famiglia delle *Ranunculaceae*.

L'area è anche dimora di importanti specie faunistiche quali lo scricciolo, la cincia bigia, lo sparviere e i picchi ed la *Cordulegaster boltoni*, una libellula di grandi dimensioni legata ad acque correnti con abbondante vegetazione ripariale, annoverata tra le specie rare.

PROVINCIA	CODICE PARCO	NOME AREA PROTETTA	TIPOLOGIA AREA PROTETTA	ENTE DI GESTIONE	TOPONIMO COMUNE	PROV.	CODICE ISTAT	ETTARI IN AREA PROTETTA
ALESSANDRIA	EUAP0362	Torrente Orba	Riserva Naturale	ENTE DI GESTIONE DEL PARCO DEL PO PIEMONTESE	Bosco Marengo	AL	006021	81,84
					Capriata d'Orba	AL	006029	7,65
					Casal Cermelli	AL	006037	109,18
					Predosa	AL	006140	58,83
		Totale Riserva Naturale Torrente Orba						257,50
		Neirone	Riserva Naturale	ENTE DI GESTIONE DELLE AREE PROTETTE DELL'APPENNINO PIEMONTESE	Gavi	AL	006081	103,88
		Totale Riserva Naturale del Neirone						103,88
		Alta Val Borbera	Parco Naturale	ENTE DI GESTIONE DELLE AREE PROTETTE DELL'APPENNINO PIEMONTESE	Carrega Ligure	AL	006034	3.431,33
					Mongiardino Ligure	AL	006100	0,80
		Totale Riserva Naturale di Bric Montariolo						3.432,13

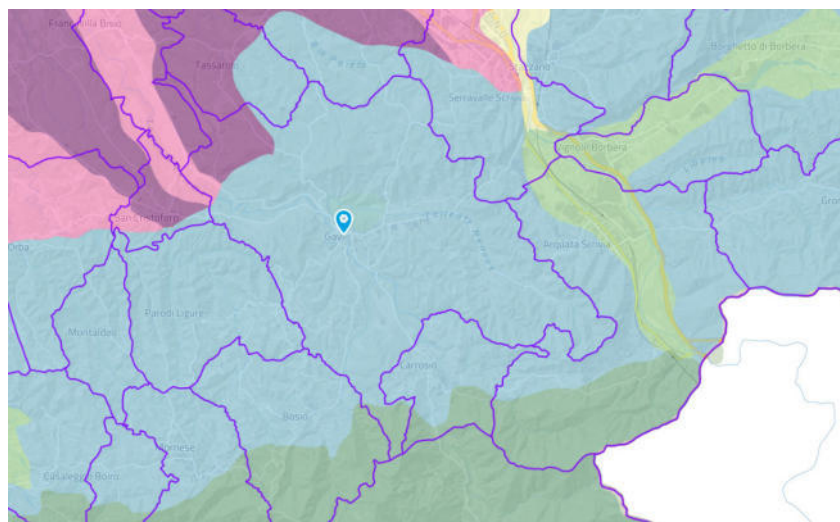
Figura 61 - Superficie Riserva Naturale del Neirone. Fonte: Sistema regionale delle aree protette

4.3.3 SUOLO E SOTTOSUOLO

Tra gli strumenti conoscitivi per la conoscenza e lo studio del suolo vi sono la "Carta dei paesaggi agrari e forestali" (scala 1:250.000, consultabile sul Geoportale di Regione Piemonte) e la "Carta dei suoli e carte derivate" (scala 1:250.000, consultabile sul Geoportale di Regione Piemonte).

Come desumibile dalla prima, di cui si allega uno stralcio in Figura 62, quasi la totalità del territorio comunale fa parte del complesso collinare di modeste elevazioni (200-400 m) distribuito su vaste estensioni. La zona a nord-ovest rientra nel sistema dei terrazzi alluvionali antichi, di modesta

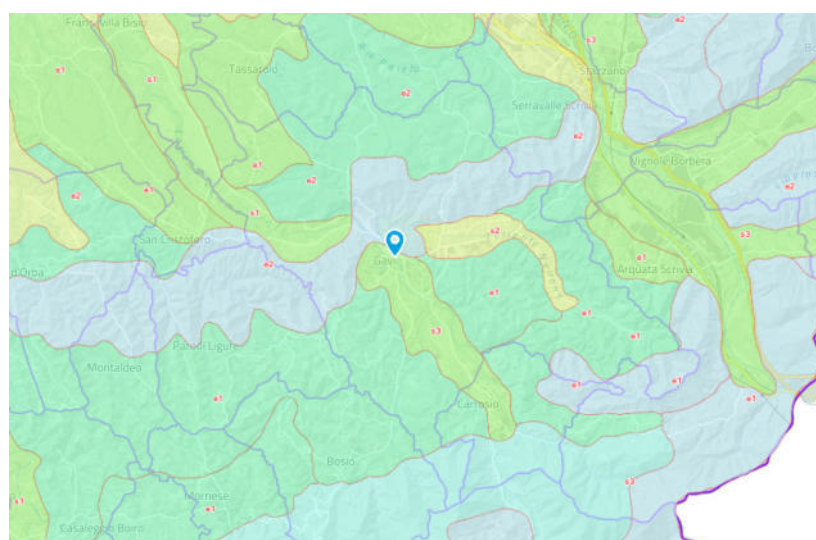
capacità produttiva, e da quello dell'alta pianura, insieme ambientale che caratterizza vaste estensioni di terre pianeggianti poco distali dal rilievo alpino e a questo raccordate da una larga fascia pedemontana. La parte più a sud del territorio comunale, confinante con i comuni di Bosio, Voltaggio e Carrosio, è compresa nel sistema del rilievo alpino, dove si trovano spazi a dense coperture boscate.



*Figura 62 – Stralcio Carta dei paesaggi agrari e forestali. Scala originaria 1:250.000.
Fonte: Geoportale Regione Piemonte*

Lo stralcio della Carta dei suoli e carte derivate evidenzia la suddivisione del territorio comunale in cinque classi diverse:

- Suoli con alcune limitazioni che riducono la scelta e la produzione delle colture agrarie;
- Suoli con molte limitazioni che stringono la scelta delle colture agrarie e richiedono specifiche pratiche agronomiche;
- Suoli con limitazioni molto forti, il cui uso è ristretto al pascolo e al bosco;
- Suoli con alcune moderate limitazioni che riducono la produzione delle colture agrarie;
- Suoli con alcune limitazioni che riducono la scelta e la produzione delle colture agrarie.



*Figura 63 - Stralcio Carta dei suoli e carte derivate. Scala originaria 1:250.000.
Fonte: Geoportale Regione Piemonte*

4.3.4 LE ACQUE SUPERFICIALI E SOTTERRANEE

Sul comune di Gavi è presente una stazione di monitoraggio (Lemme-Gavi, codice stazione 061030) facente parte della rete di monitoraggio dei corsi d'acqua che effettua un controllo sui parametri chimici e sulla tipologia di impatto atteso.

Lo stato complessivo di un corpo idrico deriva dal risultato peggiore tra lo Stato Ecologico e lo Stato Chimico: secondo i dati riportati da Arpa Piemonte per il sessennio 2014-2019, il Torrente Lemme presenta lo stato chimico classificato come “non buono” e lo stato ecologico giudicato “sufficiente”; il torrente Neirone, al contrario, vede lo stato chimico ed ecologico valutati come “buono”. Si deduce, quindi, che lo stato complessivo del torrente Lemme è “non buono”, mentre quello del torrente Neirone risulta “buono”.

Non è, invece, presente una stazione di monitoraggio relativa all'analisi della qualità delle acque sotterranee.



Figura 64 - Indice stato complessivo desunto dal monitoraggio della qualità delle acque - Fonte: Geoportale Arpa Piemonte

4.3.5 LA CONDIZIONE ATMOSFERICA

Di seguito si riportano alcuni dati relativi alla concentrazione dei principali inquinanti atmosferici per il comune di Gavi.

Biossido di azoto (NO₂): il composto degli ossidi di azoto di maggiore interesse per la protezione della salute umana ha tra le principali fonti emissive il traffico veicolare e la produzione di energia termica. Il valore limite annuale per la protezione della salute umana è pari a 40 µg/m³, calcolato come media su di un anno civile: sulla base delle misurazioni delle stazioni di monitoraggio della rete di qualità dell'aria, per l'anno 2024 la concentrazione di biossido di azoto che interessa il comune di Gavi è calcolata in 11,79 µg/m³ (fonte: ARPA - Stato dell'ambiente in Piemonte – Dati 2024).

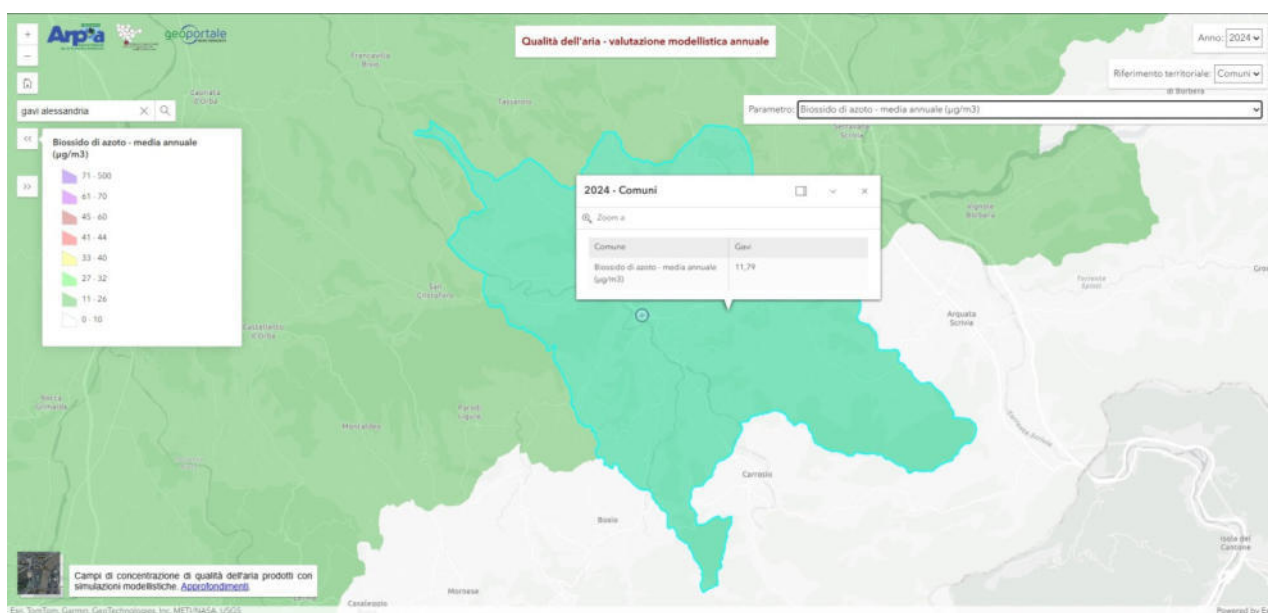


Figura 65 - Concentrazione biossido di azoto per l'anno 2024

Particolato PM10: la questione particolato PM10 rientra negli Obiettivi dell'Agenda 2030 per lo sviluppo sostenibile ed in particolare nell'obiettivo 11 “rendere le città e gli insediamenti umani inclusivi, sicuri, duraturi e sostenibili”. Questo tipo di sostanza è originata dal traffico, riscaldamento, attività produttive ecc: il valore limite della media annua per la protezione della salute umana è pari a 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Per l'anno 2024, il comune di Gavi vede una concentrazione media annuale di PM10 pari a 19,94 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (fonte: ARPA - Stato dell'ambiente in Piemonte – Dati 2024). Si precisa che nel periodo del primo lockdown, indotto dall'emergenza COVID-19, ha avuto da una parte un effetto di riduzione sulle emissioni da trasporto stradale e sulle emissioni industriali, dall'altra un aumento complessivo delle emissioni da riscaldamento legato ad un maggiore fabbisogno energetico in ambito domestico; tuttavia, per il comune di Gavi si è assistito, in generale, ad una costante e consistente diminuzione della concentrazione a partire dal 2009.

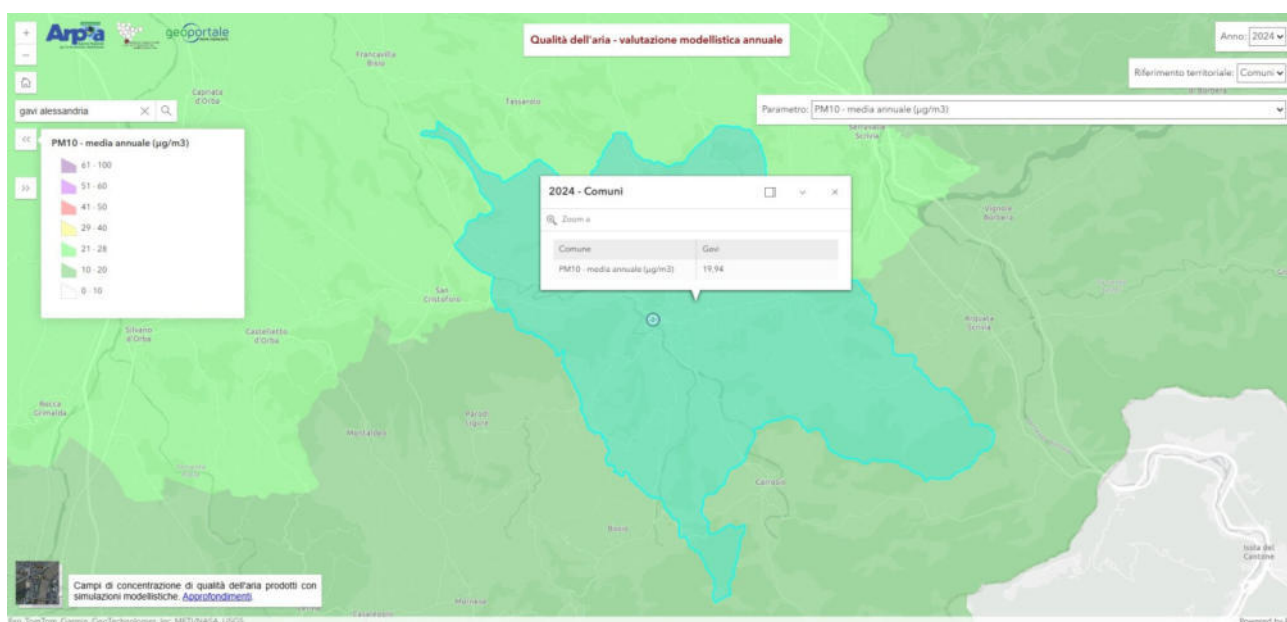


Figura 66 - Concentrazione PM10 per l'anno 2024

Particolato PM_{2,5}: anch'esso rientra negli obiettivi dell'Agenda 2030 per lo sviluppo sostenibile, nel medesimo obiettivo citato in precedenza per il PM₁₀. Il PM_{2,5} rappresenta la frazione dimensionalmente minore del PM₁₀ e nella quale generalmente sono contenuti i composti più tossici. Il D.Lgs. 155 del 13/08/2010 attribuisce un valore limite per la protezione della salute umana pari a 25 µg/m³ come media annuale. Per l'anno 2024, la concentrazione rilevata sul comune di Gavi risulta di 11,31 µg/m³ (fonte: ARPA - Stato dell'ambiente in Piemonte – Dati 2024) pressoché in linea con i valori dell'anno 2020. Anche per la concentrazione del PM_{2,5} valgono le considerazioni indicate per il PM₁₀.

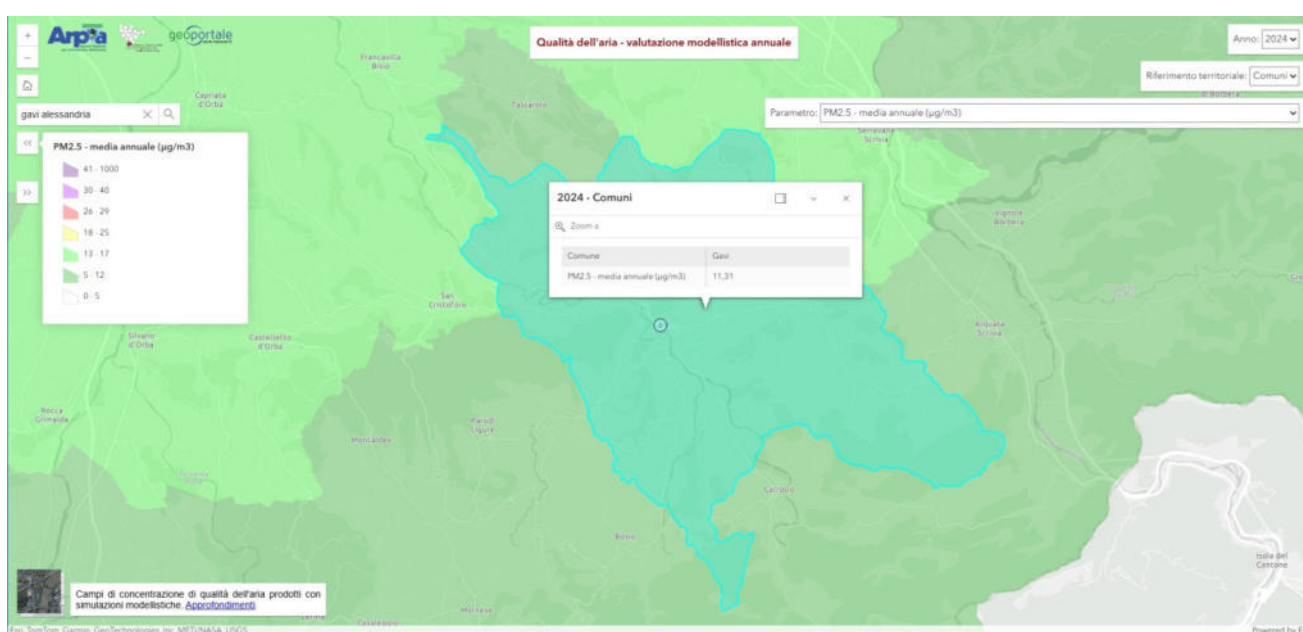


Figura 67 - Concentrazione PM_{2,5} per l'anno 2024

Ozono (O₃): è un tipico inquinante secondario la cui presenza deriva dalla trasformazione di altri composti presenti in atmosfera, sotto l'azione della radiazione solare raggiunge le concentrazioni più elevate generalmente nelle stazioni rurali e in quelle di quota, nei mesi più caldi dell'anno e nelle ore di massimo irraggiamento solare. Il valore obiettivo a lungo termine per la protezione della salute umana (120 µg/m³) da non superare più di 25 giorni per anno civile: per l'anno 2024 il numero di superamenti limite del massimo valore giornaliero di 120 µg/m³ per il comune di Gavi è di 33,00 (valore misurato con una media mobile di 8h) (fonte: ARPA - Stato dell'ambiente in Piemonte – Dati 2024).

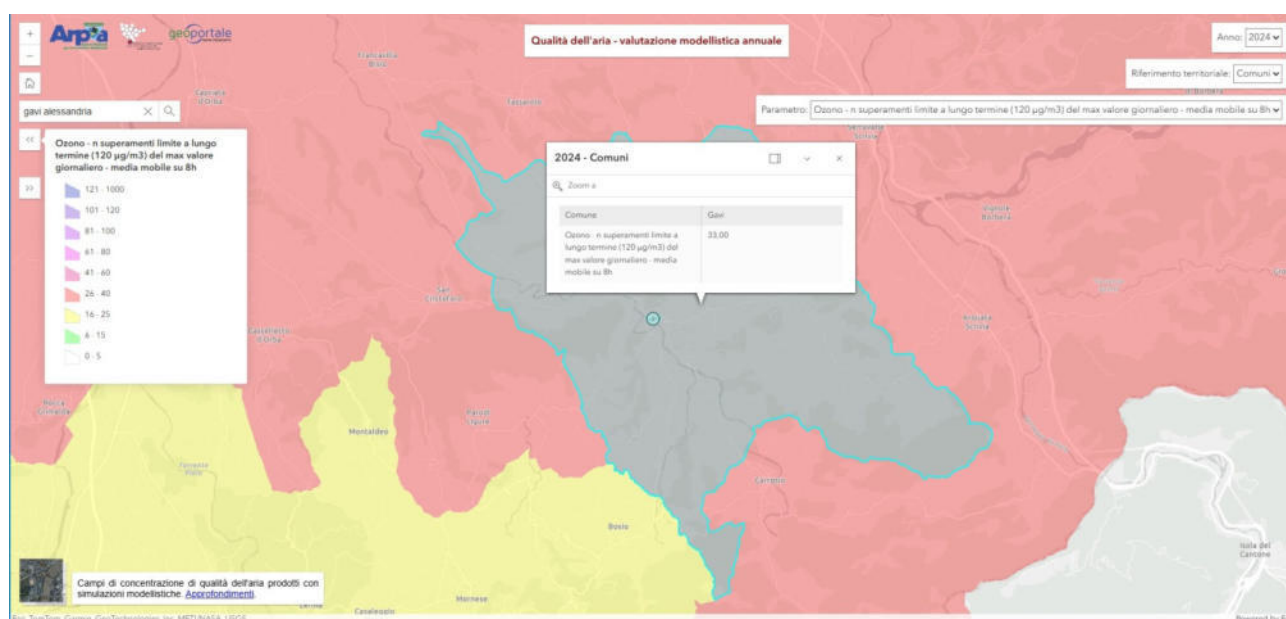


Figura 68 - Numero di superamenti limite a lungo termine del massimo valore giornaliero per l'anno 2024

4.3.6 LA ZONIZZAZIONE ACUSTICA

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.

Di seguito si riporta l'elenco delle zone del P.R.G.C. e della classe acustica di appartenenza:

Zona P.R.G.C.	Classe acustica
AREE PUBBLICHE A:	
A1 Aree a parcheggio	II,III
A2 aree aree destinate alla viabilità ed accessibilità e fasce di rispetto	I,II,III
A3 aree destinate a servizi sociali ed attrezzature di interesse comunale (asilo, scuola materna, scuola elementare, scuola media)	I
A3 aree destinate a servizi sociali ed attrezzature di interesse comunale (Chiesa San Giacomo Maggiore, San Giacomo e San Filippo)	I
A3 altre aree destinate a servizi sociali ed attrezzature ad interesse comunale : aree verdi per il gioco sportivo e per il gioco e riposo	I,II,III
A4 aree ed edifici di interesse pubblico destinati all'assistenza (Ospedale S. Giacomo e Filippo)	I
A5 aree per insediamenti religiosi : Convento dei Frati	I
Aree cimiteriali	I
Altre aree pubbliche	I,II,III,IV
AREE RESIDENZIALI DESTINATE AD USI RESIDENZIALI DI TIPO B	
B1 aree ed edifici di interesse storico/ambientale	I,II
B2 aree di capacità insediative esaurite	II,III
B3 aree di sistemazione urbanistica	III,IV
B5 aree ed edifici soggetti a piano di recupero	II,III,IV
B6 aree residenziali di nuovo impianto	II,III,IV
B8 aree per l'edilizia economico-popolare ex Legge 167/62	II,III,IV
B9 aree residenziali a piano esecutivo convenzionato (P.E.C.)	II,III,IV
ZS1 zona speciale	III,IV
Aree attrezzate di tipo C	III,IV
AREE DESTINATE AD ATTIVITA' PRODUTTIVE DI TIPO D	
D1 Aree di nuovo impianto destinate ad impianti artigianali/industriali soggetti a strumento esecutivo	IV,V,VI
D2 aree di nuovo impianto destinate ad impianti artigianali/industriali	IV,V
D3 aree ed impianti artigianali esistenti	IV,V
D3 bis aree ed edifici artigianali esistenti a localizzazione confermata	IV,V
D5 aree commerciali	IV,V
D6 aree ed edifici commerciali a P.E.C..O	IV,V
AREE DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE DI TIPO E	
E1 aree agricole coltivate	III
E2 aree agricole a colture legnose	III
E3 aree di ampiezza rurale	II,III
E4 aree agricole speciali	III
E5 aree per la trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli	III,IV
E6 aree a verde privato	I,II,III
E7 aree agricole di pregio paesaggistico	I,II,III
E8 edifici di interesse ambientale ricadenti in aree agricole	I,II,III
E9 aree agricole inedificabili	I,II,III
E10 aree di rispetto	II,III
E11 aree agricole intercluse	II,III

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.

4.3.7 I RIFIUTI

Dai dati più aggiornati in merito alla produzione di rifiuti dei Comuni del territorio alessandrino (anno 2024), reperibili sul sito Catasto Nazionale dei Rifiuti (ISPRA), il Comune di Gavi, comprese le sue frazioni, facente parte del consorzio CSR, ex Consorzio Ovadese risulta giungere alla quota di Raccolta Differenziale in percentuale di 79,48% - utilizzando il Metodo della Regione Piemonte (Delibera di Giunta Regionale n. 43-435 del 10.07.00 e s.m.i.); la percentuale indicata per l'anno 2024 risulta in linea con i dati rilevati negli ultimi anni.

Va considerato che la quantità totale di rifiuti prodotta dal Comune nell'anno 2024 corrisponde a 1.845 tonnellate di materiale, di cui 1.456 t vengono raccolte in maniera differenziata.

5.0 CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO IN AMBITI OMOGENEI

5.1 DESCRIZIONE DEGLI AMBITI

Il Comune di Gavi si caratterizza per una forte eterogeneità territoriale: le componenti naturali - paesaggistiche si alternano alle aree urbanizzate, distribuite in modo diffuso.

Tenendo conto delle caratteristiche precedentemente descritte e della conformazione urbana rappresentata sulla cartografia del P.R.G.C. vigente, si individuano 3 ambiti omogenei che consentono di descrivere meglio gli interventi previsti rispetto alle caratteristiche ambientali di ciascun ambito, tenendole in considerazione per l'analisi ambientale della Variante in oggetto.

Gli ambiti individuati sono descritti di seguito nelle loro peculiarità territoriali ed ambientali:

- **AMBITO 1: il centro urbano di Gavi**

L'area individuata per il primo ambito coincide con il centro urbano di Gavi che si sviluppa principalmente sulla sponda destra del torrente Lemme e comprende gran parte delle zone residenziali a capacità insediativa esaurita e di nuovo impianto o completamento, nonché alcune aree destinate ai servizi. L'ambito include, inoltre, tutto il centro storico che si caratterizza per la presenza di edifici di interesse storico ed ambientale, come quelli a destinazione residenziale individuati in virtù delle peculiarità artistiche delle facciate dipinte, gli edifici di interesse architettonico come la chiesa di San Giacomo Maggiore, ma anche piazza Dante, delimitata ad ovest dal fabbricato che ospita oggi le scuole elementari e valutata di particolare bellezza per la veduta sul Monte Moro e sul Forte.

- **AMBITO 2: le aree rurali**

In questo caso si fa riferimento ai nuclei di Pratolungo (Superiore e Inferiore), Monterotondo, Vallegge, Rovereto (Superiore e Inferiore) ed Alice, ma anche ai nuclei minori quali Zerbetta, Raineri, Valrossara, Nebbioli/Madonna della Guardia, Cheirasca, Malvicina, Fabbrica, Sorripa, Bettolino, Lungarola, Sermoria e Vallegge. Le zone citate sono collocate tutt'intorno al centro urbano di Gavi come insediamenti satelliti diffusi sul territorio collinare. Questi centri abitati presentano una destinazione d'uso prevalentemente residenziale, ad eccezione di località Valle, che vede la presenza di numerosi insediamenti artigianali/industriali e commerciali. Gli interventi previsti dalla presente variante, individuati per l'ambito in oggetto, si collocano in località Valle, ad est del centro abitato di Gavi, a Rovereto Superiore, a Monterotondo, rispettivamente a nord-ovest e nord-est del centro urbano di Gavi, a Vallegge ad ovest dell'abitato di Gavi ed infine in Alice e a Pratolungo Inferiore, siti rispettivamente a sud-ovest e sud-est del centro abitato di Gavi.

- **AMBITO 3: le zone di salvaguardia ambientale**

Rientrano in questo ambito tutte le aree caratterizzate da un alto valore ambientale, come la riserva naturale del Neirone, che include al suo interno Monte Moro e il Forte sovrastante, per cui all'aspetto paesaggistico si intreccia quello storico-architettonico, i terreni destinati ad

agricoltura, ed in particolar modo le zone a coltura specializzata quali i vigneti, che rappresentano una peculiarità del territorio comunale. Sono compresi all'interno di questo ambito omogeneo i territori a prevalente copertura boscata e le zone destinate a prateria, prato-pascolo o a cespuglieto: queste aree sono interessate da tre soli interventi previsti dalla Variante in oggetto.

6.0 ANALISI AMBIENTALE POST PREVISIONI VARIANTE

Si procede, dunque, all'analisi degli interventi previsti dalla Variante parziale n. 8 al P.R.G.C. al fine di valutarne l'impatto rispetto agli aspetti ambientali individuati dagli strumenti urbanistici sovraordinati attraverso gli obiettivi e le direttive di salvaguardia ambientale e recepiti dalla pianificazione urbanistica locale. Di seguito verranno indicate, per gli ambiti omogenei sopra descritti, le ricadute più significative delle variazioni proposte considerandone le potenzialità di impatto positivo o negativo, verificandone la significatività sul territorio e la corrispondenza alle finalità ed agli obiettivi prefissati.

Si proporrà come obiettivo di tutela ambientale quello di conservare il più possibile la struttura e le peculiarità degli ambiti omogenei sopra descritti e, più in generale, del territorio. Si prenderanno in considerazione i parametri quantitativi, ma anche i parametri qualitativi, che discendono dalle modifiche oggetto dell'ottava Variante Parziale, che costituiscono un ritorno molto prezioso per l'economia del territorio. Si dimostrerà che le modifiche non apporteranno sostanziali variazioni rispetto al precedente strumento urbanistico e questo risulta particolarmente favorevole sotto l'aspetto della salvaguardia del clima acustico della zona.

AMBITO 1: Centro Urbano di Gavi

La **modifica n. 1**, descritta al paragrafo 2.0, è relativa alla variazione di destinazione di un'area classificata tra le "Aree a verde per il gioco sottoposte a convenzionamento (C)" (c3) (superficie 820 mq) ad "Area a capacità insediativa esaurita (B2)" (vedi Tav. n. 1 allegata al termine della presente relazione).

La modifica viene proposta perché l'intervento è stato attuato da anni e la convenzione è ormai scaduta. L'area viene trasformata in "Area a capacità insediativa esaurita (B2)" per regolamentare, dal punto di vista urbanistico le costruzioni esistenti sull'area.

La modifica non risulta essere un problema e non comporta ripercussioni sull'ambiente perché mantiene esattamente la situazione esistente in loco.



La **modifica n. 2**, descritta al paragrafo 2.0, consiste nella 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, insieme allo scambio di destinazione tra la presente variazione del punto 2) e quella del punto 3) può essere considerato rilocalizzazione di un’area residenziale esistente.

La modifica è proposta per rilocalizzare la destinazione precedente (area residenziale B6) sul terreno di cui alla variazione n. 3) di cui si dirà dopo, ritenendo più confacente e meno invasiva la destinazione a verde privato che in parte ha già conseguito nel corso degli ultimi anni e per il fatto che si dovrebbe intervenire sulla viabilità con interventi invasivi.

La modifica di un’area a verde privato produce degli effetti positivi dal punto di vista ambientale in quanto contribuisce alla riduzione del consumo di suolo e all’eliminazione dell’antropizzazione del territorio in una zona a destinazione residenziale di nuovo impianto; si hanno minori ripercussioni sull’ambiente e sul territorio comunale.



La **modifica n. 3**, descritta al paragrafo 2.0, consiste nella 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 precedente punto 2) di cui si è detto.

La modifica è stata ritenuta opportuna perché la proposta di inserirla come area edificabile in sostituzione dell’area di cui al punto 2) è sembrata meno invasiva avendo valutato il contesto in cui si dovrebbe inserire pressoché completamente urbanizzato (devono essere eseguiti i soli allacciamenti ai servizi esistenti).



La **modifica n. 7**, descritta al paragrafo 2.0, consiste nella 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). Si tratta di una variazione del tipo di intervento edilizio ammesso su un edificio esistente nel centro ammettendone il cambiamento di destinazione d'uso ma escludendo la destinazione residenziale. Il cambio di destinazione ammesso in alternativa a quello di manutenzione ordinaria esistente ci sembra più consono alla valorizzazione del contesto in cui il fabbricato è inserito e non si ritiene che abbia ripercussioni e ricadute importanti sul contesto circostante.



La **modifica n. 8**, descritta al paragrafo 2.0, consiste nella variazione di destinazione di un'area classificata come "Zona Speciale ZS7" di superficie complessiva di 23.733 mq (con capacità edificatoria $S_{ul} = 2.848$ mq) sita nella zona est/sud-est del centro abitato di Gavi (vedi Tav. n. 6 e stralcio delle N.T.A. 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 area (mq 2.010) da area interna alla ZS7 ad area di interesse comune AC.

Si tratta fondamentalmente dello stralcio di una Zona Speciale (ZS7) a destinazione residenziale per ricondurle alla destinazione agricola (in parte coltivate ed in parte boscate) anche se della Sul residenziale (2.848 mq) consentita dal P.R.G.C. vigente se ne localizzano in loco 486 mq e delle aree a standards se ne localizzano 2.435 mq all’interno del perimetro dell’ex ZS7: infatti si scende da una superficie dell’area ZS7 di 23.733 mq ad una superficie prevista in variante di 4.235 mq con una riconversione alla destinazione agricola di 19.493 mq. Questa riduzione avrà una ricaduta positiva su tutti i parametri ambientali dell’area in oggetto e delle aree immediatamente circostanti in quanto contribuisce ad una consistente riduzione di consumo di suolo e di antropizzazione del territorio.





La **modifica n. 9**, descritta al paragrafo 2.0, consiste nella 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)". Anche in questo caso si ritengono positivi gli effetti della trasformazione della destinazione d'uso dell'area riportandole alla originale destinazione agricola in quanto si diminuisce il consumo di suolo dovuto ad una possibile antropizzazione dell'area.



La **modifica n. 10**, descritta al paragrafo 2.0, consiste nella variazione della superficie di un'area da "Area a verde per il gioco ed il riposo (G)" adiacente al cimitero di Gavi avendo preso atto che la variante parziale/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 il quantitativo delle aree a standards.

E' una variazione simile alla variazione n. 4) perché anche in questo caso si prende atto che era sbagliata la posizione della cinta cimiteriale che occupava da decenni una parte di area a standards (G). Si sono semplicemente allineati i valori numerici delle aree.

Non ci sono ripercussioni di carattere ambientale.



La **modifica n. 12**, descritta al paragrafo 2.0, consiste nella 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)" (vedi Tav. n. 8 allegata al termine della presente relazione). Si tratta di un'area libera da ogni edificazione seminata ad erba trasformata in area residenziale B7 che ricade in una zona completamente urbanizzata senza creare impatti particolari.



La **modifica n. 26**, descritta al paragrafo 2.0, consiste nella variazione del tipo di intervento edilizio ammesso 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) .

Come per la variazione 7) vista in precedenza si tratta di una modifica del tipo di intervento consentito su un edificio esistente nel centro storico (da manutenzione ordinaria a "Restauro con vincolo specifico") effettuato per salvaguardare una struttura architettonicamente importante e di pregio. Non si ritiene che la variazione abbia ripercussioni negative sul contesto circostante, anzi si crede che, a intervento attuato, abbia soltanto ripercussioni positive.



La **modifica n. 34**, descritta al paragrafo 2.0, consiste nella 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., inserito ex novo con la presente variante parziale e riportato come stralcio delle N.T.A. al termine della presente relazione mentre la Tav. 1, anch'essa allegata al termine della presente relazione, rappresenta la variazione così come proposta nella Tavola 4.1.

Poiché si tratta della presa d'atto dell'esistenza (che risale a qualche decina di anni fa, più di 40 anni) di un impianto di distribuzione carburanti regolarmente autorizzato ma non cartografato sulle tavole di piano, si è pensato di inserire l'area dell'impianto nella presente variante ritenendo che gli eventuali problemi connessi agli impatti sulle aree circostanti sia superato dal fatto che oggi sono in atto delle autorizzazioni regolarmente rilasciate.



AMBITO 2: Le aree rurali

La **modifica n. 4**, descritta al paragrafo 2.0, consiste nella variazione della superficie di due parcheggi previsti a Pratolungo Inferiore in adiacenza al cimitero avendo preso atto che la variante parziale/modifica n. 6 (definita V6) ha aggiornato le dimensioni (aumentandole) del perimetro cimiteriale: con conseguente diminuzione di superficie dei parcheggi di 55 mq per ciascuno di essi (vedi Tav. n. 3 allegata al termine della presente relazione).

In realtà non è una variazione perché c'è semplicemente stata una presa d'atto che si era sbagliato (cartograficamente) il perimetro del cimitero: quindi si sono semplicemente ricalcolate e modificate, nelle tabelle di piano, le superfici delle aree a parcheggio.



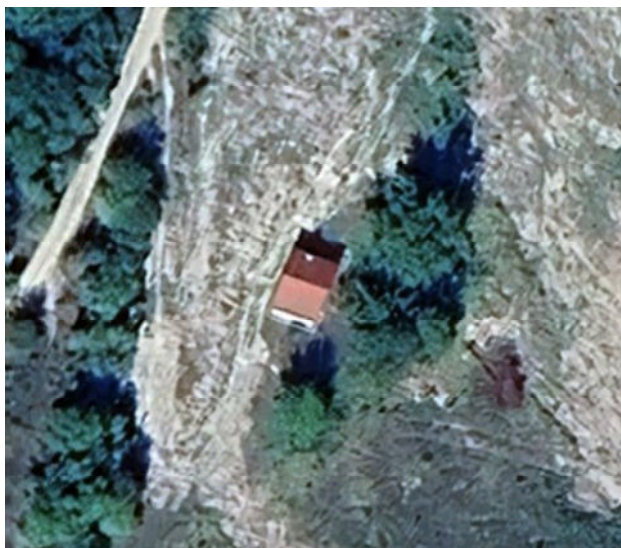
La **modifica n. 5**, descritta al paragrafo 2.0, consiste nella variazione di destinazione di una porzione di area (superficie 2.045 mq) sita in Pratolungo Inferiore da “Aree residenziali di nuovo impianto (B7)” ad “Aree agricole coltivate (E1)” (vedi Tav. n. 3 allegata al termine della presente relazione).

La variazione consiste nel ricondurre alla destinazione agricola un'area inserita nel vigente P.R.G.C. tra le aree residenziali B7; tale variazione si ritiene che produca una riduzione del consumo di suolo e l'eliminazione dell'antropizzazione di una parte di territorio e che quindi l'intervento contribuisca a diminuire la pressione sulle matrici ambientali.



La **modifica n. 6**, descritta al paragrafo 2.0, consiste in un aggiornamento cartografico per l'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).

Poiché si tratta di aggiornamento della cartografia di piano conseguente alla presa d'atto dell'esistenza di un piccolo fabbricato regolarmente autorizzato si ritiene che quanto fatto sia un atto dovuto, che, viste anche le modeste dimensioni dell'edificio e la sua destinazione di ricovero attrezzi agricoli, non dovrebbe causare nessuna pressione particolare sulle matrici ambientali.



La **modifica n. 11**, descritta al paragrafo 2.0, consiste nella divisione di un'area classificata come "Zona Speciale 6 (ZS6)" (Cheirasca – della superficie complessiva di mq 84.700) in due comparti residenziali (in accoglimento di una vendita all'asta inserita in un fallimento) individuate con le nuove 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 proporzionalmente 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 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). Come detto sopra l'area totale così come le superfici utili rimangono le stesse e viene semplicemente suddivisa in due comparti ciascuno dei quali si attua attraverso la predisposizione di uno strumento urbanistico esecutivo.

Poiché si mantengono le stesse superfici territoriali, le stesse superfici utili lorde realizzabili e le stesse quantità di aree a standards nonché i suggerimenti da tener presenti per scegliere le tipologie e le caratteristiche degli edifici da realizzare si pensa che non si saranno variazioni apprezzabili sulle matrici ambientali che caratterizzano l'intervento.



La **modifica n. 14**, descritta al paragrafo 2.0, consiste nella variazione 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 allegate 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.

L’inserimento dell’area ZS3P si ritiene un naturale e necessario completamento della struttura turistico-ricettiva esistente prevedendo una zona attrezzata con piscina (per adulti e bambini) e annessi locali accessori (spogliatoi, servizi, locale deposito di tavoli e sedie, lettini ed ombrelloni) e la realizzazione di una zona a bar/cucina e somministrazione cibi e bevande nonché di una zona pavimentata con piastrelle a basso impatto ambientale di colore mimetico che si confonda con l’ambiente circostante e con caratteristiche di permeabilità.

Al fine di non compromettere sia la tipologia architettonica, sia il contesto paesaggistico e, in particolare, la presenza della piccola area boscata, per ottenere la loro massima valorizzazione, il progetto dovrà inserirsi nell’ambito circostante con caratteristiche tipologiche e morfologiche simili a quanto richiesto nella nuova scheda planivolumetrica ZS3+ZS3P o nelle N.T.A..

Una cura particolare dovrà essere posta nella scelta cromatica dei colori delle varie componenti l’intervento per favorirne, il più possibile, il suo inserimento nel contesto paesaggistico.

Viene richiesta una particolare attenzione al rispetto dell’uso dei materiali del luogo per tutti gli sviluppi edilizi sussistenti sulla zona speciale ZS3: quindi strutture in elevazione, camminamenti, piattaforme e recinzioni dovranno essere progettate nel pieno rispetto del contesto naturale circostante. In particolare l’area boscata dovrà conservare le caratteristiche di ruralità attuali, i percorsi dovranno essere permeabili e gli unici interventi ammessi saranno un modesto incremento dei posti a sedere e dei tavoli che dovranno avere le caratteristiche di quelli esistenti: delle quantità dei posti a sedere e dei tavoli esistenti e delle loro caratteristiche si dovrà acquisire ampia documentazione grafica e fotografica ed un rendering dettagliato e preciso.

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

Modalità attuativa: Permesso di costruire convenzionato.





La **modifica n. 15**, descritta al paragrafo 2.0, consiste nella 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).

Le considerazioni che seguono prevedono l'inserimento di due aree residenziali (variazione n. 15 e variazione n. 16) 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 si giustifica con le considerazioni di seguito riportate:

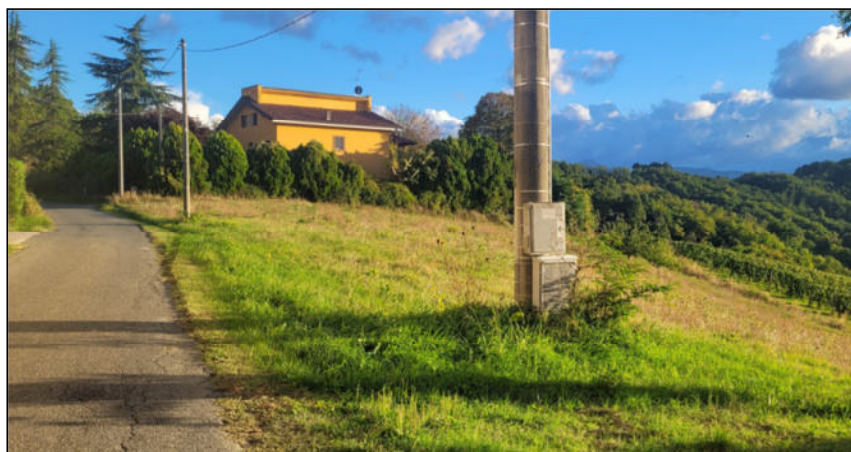
entrambe le aree in oggetto (superficie complessiva 8.390 mq) si trovano nel nucleo di Monterotondo del Comune di Gavi in posizione leggermente decentrata rispetto all'abitato e sono servite dalla strada vicinale che dalla Provinciale per Serravalle porta al piccolo nucleo delle Cappellette in Comune di Gavi al confine con il Comune di Serravalle Scrivia: la prima ha una superficie complessiva 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.

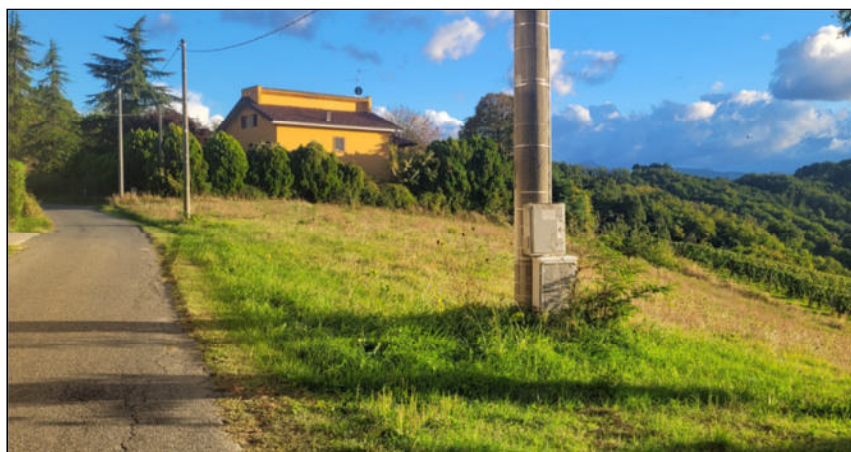
Il terreno oggetto di cambio d'uso che, come detto, è relativamente decentrato rispetto al nucleo abitato di Monterotondo, si trova in prosecuzione di aree occupate da edifici (ville unifamiliari) con giardini/parchi molto ampi. Sulla base del recepimento della variazione della profondità della fascia 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.

Nell'intorno del nucleo di Monterotondo la presenza, a sud e ad est, di estesi vigneti, a nord di estese aree boscate e di aree geologicamente fragili rendono difficile il recepimento di aree adatta all'edificazione fino al limite del vincolo cimiteriale in direzione nord-nord/ovest quasi al confine con Serravalle Scrivia. La strada vicinale su cui si attestano i due terreni oggetto di variazione si estende verso est ed inizia, sulla destra, con la presenza di una villa con un parco di circa 8.000 mq, al termine del quale si trovano le aree in oggetto mentre sul lato opposto, 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.



La **modifica n. 16**, descritta al paragrafo 2.0, consiste nella 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). Per tale variazione valgono le stesse considerazioni fatte per la variazione n. 15) a cui si rimanda.



La **modifica n. 17**, descritta al paragrafo 2.0, consiste nella 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)".

La modifica è giustificata dal fatto che il PEC, di cui faceva parte anche l'area oggetto in parte di variazione da B9 a B6, in parte da B9 ad aree a verde privato (E6) ricollocando la stessa superficie (vedi la successiva variazione 18) da agricola a residenziale di tipo B7) sull'area adiacente senza che questo abbia impatti negativi sulla realtà circostante, con particolare riferimento alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed alla viabilità di accesso all'area.

Per i motivi di cui sopra non si avranno impatti particolari per l'attuazione né per l'intervento n. 17 né per l'intervento n. 18.



La **modifica n. 18**, descritta al paragrafo 2.0, consiste nella 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).

Come detto si tratta della rilocalizzazione dell'area, di cui alla variazione 17), trasformata in area a verde privato (E6), pertanto valgono le stesse considerazioni esposte al punto precedente e, soprattutto, si può senz'altro dichiarare, vista l'esistenza di tutte le opere di urbanizzazione primaria (allacciamenti privati esclusi) che non si ipotizzano particolari impatti sulle aree circostanti. Soltanto in fase di realizzazione si dovrà porre attenzione (ma questo vale per tutti gli interventi) alle polveri ed ai rumori che comunque non saranno molto prolungati nel tempo.



La **modifica n. 19**, descritta al paragrafo 2.0, consiste nella 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).

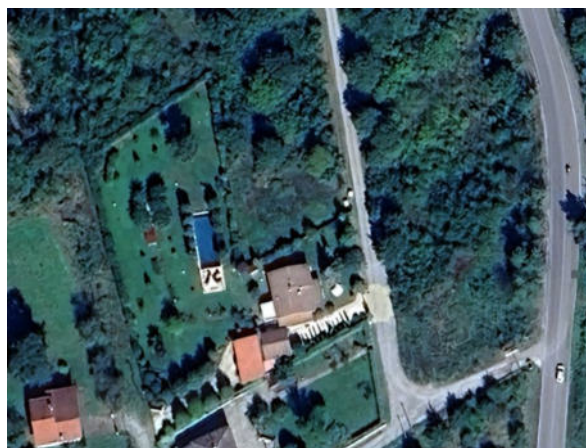
Si tratta di un'area agricola interclusa perché inserita in un ambito già parzialmente edificato ed urbanizzato (l'area attestata a lato di una strada esistente) in cui sono già previste altre edificazioni: la sua trasformazione in area residenziale non implica un particolare aggravio delle matrici di carattere ambientale né su quelle di carattere paesaggistiche.



La **modifica n. 20**, descritta al paragrafo 2.0, consiste nella variazione di destinazione d'uso 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).

L'area in oggetto fa parte di una proprietà adiacente su cui insiste già un fabbricato ricadente in area residenziale di tipo B2 a cui, di fatto, l'area è già aggregata costituendone il giardino-cortile: per questo viene trasformata in area residenziale a capacità insediativa esaurita (B2).

Si ritiene che così facendo, vista la situazione esistente, la variazione proposta non implicherà nuove particolari pressioni sulle varie matrici.



La **modifica n. 21**, descritta al paragrafo 2.0, consiste nella 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).

Come la precedente anche quest'area viene aggregata alla proprietà precedente su cui esisteva già un fabbricato. Pertanto anche questa porzione di area viene classificata come area di tipo B2 (area residenziale a capacità insediativa esaurita) avendola considerata come giardino del fabbricato esistente a lato. Non si crede che la variazione proposta possa creare problemi e pressioni particolari sulle realtà presenti nel suo intorno.



La **modifica n. 23**, descritta al paragrafo 2.0, consiste nella variazione 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 allegate 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 un’area ZS5 definita, 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 a Permesso di costruire convenzionato (art. 49, comma 4 L.R. 56/77 e s.m.i.).

In sintesi la variante prevede, per l'intera cubatura e superficie esistente, la destinazione turistico-ricettiva e la conseguente eliminazione della possibilità di realizzare edifici residenziali sul terreno antistante l'edificio, vincolato ai sensi degli art.li 10 e 13 del D.Lgs. 42/2004, permettendo di realizzare su detto terreno un'area a parcheggio, un'area a verde privato ed una variazione della viabilità a tutela dell'immobile vincolato e utile a soddisfare le esigenze della sua nuova destinazione.

L'intervento proposto, al momento della sua attuazione, genererà una notevole pressione su tutte le matrici ambientali, infatti aumenteranno in modo importante il fabbisogno di acqua potabile, di gas e di energia elettrica, così come aumenterà l'esigenza di smaltire gli scarichi fognari sia di acque bianche che nere. Il mancato realizzo di cubature residenziali diminuirà solo in parte i problemi sopraevidenziati. Relativamente alla viabilità si crede di aver ovviato ai problemi ad essa collegati inserendo una modifica della strada comunale. Per la soluzione di tutti gli altri problemi si rimanda alla convenzione da stipulare congiuntamente al rilascio del Permesso di costruire convenzionato.



La **modifica n. 24**, descritta al paragrafo 2.0, consiste nella variazione di destinazione d'uso di una porzione di area sita in Alice (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).

Si tratta di un'area che la presente variante riconduce da area residenziale B7 (mai attuata) alla sua naturale destinazione agricola annullando tutti quegli effetti negativi che potevano essere conseguenti alla realizzazione di un fabbricato residenziale ed in particolare contribuirà a diminuire

il consumo di suolo e l'antropizzazione di parte del territorio contribuendo a diminuire la pressione sulle matrici ambientali.



La **modifica n. 25**, descritta al paragrafo 2.0, consiste nella 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).

L'area in oggetto, occupata da un edificio demolito, è pervenuta nella disponibilità del Comune insieme ai terreni di pertinenza e, vista la scarsità di parcheggi pubblici nel nucleo di Alice, si è pensato di trasformare l'area da "Aree a capacità insediativa esaurita (B2)" ad "Aree a parcheggio" eliminando alcune criticità dovute alla carenza di parcheggi.

L'intervento contribuirà anche ad eliminare una situazione particolarmente delicata legata alla presenza di un fabbricato che non è stato completamente demolito. Non sembrano, al contrario, ipotizzabili controindicazioni se non quelle legate ai lavori di realizzazione dell'infrastruttura.



La **modifica n. 27**, descritta al paragrafo 2.0, consiste nella variazione di destinazione d'uso di un'area (superficie 1.100 mq) sita in Rovereto Superiore da "Aree a capacità insediativa esaurita (B2)" ad "Aree agricole coltivate (E1)" (vedi Tav. n. 18 allegata al termine della presente relazione).

Si tratta del cambio di destinazione di un'area e di un edificio che vi insiste sopra: da area residenziale ad agricola.

Poiché siamo in un contesto in parte agricolo, vista la qualifica del proprietario (imprenditore agricolo), si è ritenuto opportuno cambiare la destinazione ritenendo, tra l'altro, che non si vedono problemi particolari a che ciò avvenga.



La **modifica n. 28**, descritta al paragrafo 2.0, consiste nella variazione di destinazione d'uso di un'area a Rovereto Superiore (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).

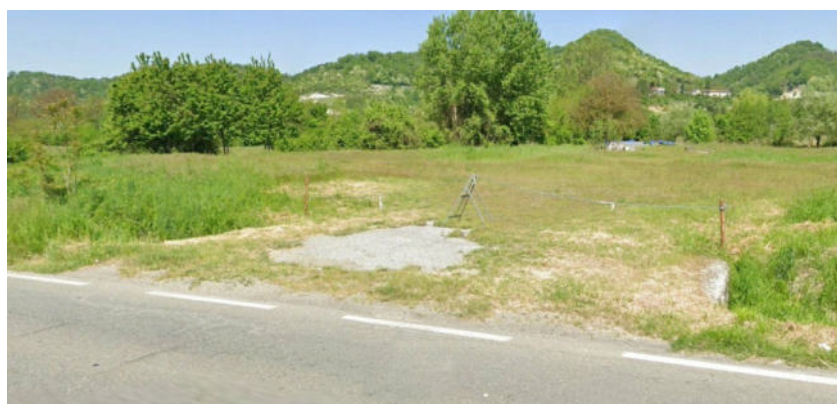
L'area in oggetto viene riclassificata in area residenziale per permettere la costruzione di una autorimessa prendendo atto che l'area in oggetto è a tutt'oggi usata come parcheggio privato del fabbricato residenziale antistante. Vista la modesta superficie dell'area non si crede che tale intervento possa creare danni ambientali anche se bisognerà mettere una particolare attenzione alla realizzazione dell'accesso veicolare alla Strada Provinciale.



La **modifica n. 29**, descritta al paragrafo 2.0, consiste nella 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).

Trattandosi del cambio di destinazione di una parte di area da artigianale a commerciale per la realizzazione di esercizi di vicinato e che la capacità edificatoria non varia di molto si ritiene che l'unico peggioramento possa essere l'aumento del numero di veicoli che vi potranno accedere bilanciato dal fatto che sicuramente diminuirà il numero di autoveicoli pesanti che avrebbero frequentato l'area se questa fosse rimasta alla destinazione artigianale.

Vista la modestia dell'intervento si è pensato che non ci siano altre criticità se non che dovranno essere rigorosamente rispettate le prescrizioni geologiche attive sull'area.



La **modifica n. 30**, descritta al paragrafo 2.0, consiste nella 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 relazione ma anche la successiva variazione 33) e la precedente variazione 22).

Poiché si tratta di un intervento di cambio di destinazione e ampliamento di un edificio agricolo non più necessario alla conduzione del fondo come quello della variazione 33), viste le contenute dimensioni dell'intervento si ritiene che non ci siano particolari problemi nell'inserire la variazione anche in considerazione che così facendo si recupererà una struttura esistente che si traduce in una mancata nuova edificazione e quindi in un risparmio di consumo di suolo con annessi e connessi che si potrebbero riflettere su tutte le matrici ambientali.



La **modifica n. 31**, descritta al paragrafo 2.0, consiste nella 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).

Trattandosi della trasformazione di un'area residenziale posizionata in area agricola, all'incrocio tra una strada vicinale e una strada provinciale, si accoglie favorevolmente la variazione non rilevando nessun problema particolare.



La **modifica n. 32**, descritta al paragrafo 2.0, consiste nella 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).

Si è modificata la destinazione di un terreno classificato “aree a colture specializzate (E11)” trasformandolo in “aree agricole coltivate (E1)” perché, eseguito l'espanto della vigna, il proprietario, avendone il titolo, vi ha costruito la propria abitazione.

Non si sono rilevati problemi nell'inserire la variazione.



La **modifica n. 33**, descritta al paragrafo 2.0, consiste nella 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).

Anche in questo caso vale quanto detto per la variazione 30) trattandosi di una variazione che prevede il cambio di destinazione e l'ampliamento di un fabbricato esistente.



AMBITO 3: Le zone di salvaguardia ambientale

La **modifica n. 13**, descritta al paragrafo 2.0, consiste nella 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) (vedi Tav. n. 9 nonché lo “Stralcio delle Norme” che riporta l'art. 28 bis).

Si è inserita un'area, interna al perimetro della Riserva Naturale del Neirone, a campeggio però per non creare impatti sulle matrici ambientali si è previsto un campeggio "green" ovvero un luogo dove le piazzole, previste nel n. di 10, saranno per sole tende e ripianate in sabbia e ghiaia con manto erboso superficiale: gli utenti saranno ammessi solo se accederanno a piedi, in bicicletta o in motocicletta. All'interno esiste un fabbricato di cui è ammesso il recupero e l'ampliamento fino al raggiungimento di 112 mq purché abbia destinazioni accessorie alla gestione del campeggio: per questo motivo il fabbricato esistente viene contrassegnato con il simbolo CDC mentre prima era contrassegnato con CDA.

Si crede in questo modo di aver ridotto al minimo gli impatti del campeggio nei confronti del territorio della Riserva Naturale. Analogamente le norme previste per la realizzazione del campeggio e per il cambio di destinazione e l'ampliamento del fabbricato interno all'area prevedono l'uso di materiali tradizionali analoghi a quelli degli altri fabbricati, tipologicamente corretti, interni all'area della riserva: a questi dovranno rifarsi la tipologia e le caratteristiche dei materiali impiegati nelle nuove realizzazioni e nelle ristrutturazioni.



La **modifica n. 22**, descritta al paragrafo 2.0, consiste nell'inserimento della sigla "CD" che individua la porzione di "Edifici a cambio di destinazione d'uso ammesso ai fini residenziali" (vedi Tav. n. 14 allegata al termine della presente relazione).

Si tratta di un cambio di destinazione di una porzione di fabbricato pertinenziale avente tutte le caratteristiche per diventare residenziale senza nessun aumento di volume e di superficie e, soprattutto, senza nessuna ripercussione sulle matrici ambientali e paesaggistiche.



La **modifica n. 35**, descritta al paragrafo 2.0, consiste nell'individuazione, mediante l'apposizione della sigla CAE (Campo Atterraggio Elisoccorso), di un'area che il P.R.G.C. vigente classifica già come aree a standards "a verde per lo sport"; l'apposizione di detta sigla permette l'uso di quest'area (superficie 7.731 mq) per l'atterraggio dei mezzi necessari alle operazioni di elisoccorso dopo che l'area sarà stata attrezzata ed adeguata con tutti i dispositivi previsti dalla legge (vedi Tav. n. 23 allegata al termine della presente relazione). L'area avrà una doppia destinazione modificando la Tavola 4.1 inserendo, come detto, la sigla CAE in sovrapposizione alla destinazione a standards già presente e sarà inserito nelle N.T.A. l'art. 13 lettera c1.1 che ne regolerà l'attuazione (lo stralcio di detto articolo è riportato al termine della presente relazione).

I problemi che genererà la nuova destinazione sono legati all'atterraggio ed al decollo dei mezzi dell'elisoccorso e saranno superabili soltanto dopo che l'area sarà stata adeguata a tutte le disposizioni vigenti.



7.0 CONCLUSIONI

La Variante parziale, analizzata sopra nel dettaglio, si propone di effettuare alcune modifiche in termini di fruizioni delle aree e di uso del suolo.

La modifica della destinazione d'uso, significa, infatti, creare i presupposti per la creazione o meno di nuove opere, che possono andare ad insistere sulle varie Matrici Ambientali, creando impatti diretti, ma ancor più, indiretti, a volte difficilmente valutabili.

Da quanto sopra esposto si evince in che modo, in verità in modo molto modesto, la variante possa influire sugli ambiti omogenei sopra descritti, quali ricadute significative (minime) possano avere le variazioni proposte sul territorio (considerandone le potenzialità d'impatto in positivo e negativo) e infine quale sia la corrispondenza alle finalità e agli obiettivi prefissati.

Si può affermare che la variante trova le sue motivazioni in quelli che vengono considerati i principi di sostenibilità e tutela delle risorse: inoltre, gli interventi posti in essere, risultano, compatibili con le linee di sviluppo del territorio, predefinite dalla pianificazione sovracomunale.

Le modifiche proposte con la variante parziale n. 8, nel quadro globale del territorio comunale, incideranno molto poco sulle matrici ambientali, in quanto si inseriscono in un contesto, già edificato o di cui è prevista l'edificazione, in modo quasi irrilevante.

Relativamente alle aree residenziali si osserva che vengono stralciate un numero di aree maggiore di quante ne vengono inserite, che comunque risultano quasi tutte di modeste dimensioni e individuate vicino a zone già urbanizzate.

L'unico impatto, per altro moderato, che si potrebbe avere è quello di un leggero incremento di traffico, comunque facilmente contenibile.

Si ricorda, inoltre, che le variazioni proposte sono in linea con le indicazioni del PTP, che attribuisce a questo territorio come obiettivo di sviluppo la riqualificazione urbanistica, e più nello specifico l'ottimizzazione e razionalizzazione degli innesti stradali e delle destinazioni d'uso dei suoli, e la valorizzazione turistica del territorio attraverso il potenziamento della rete dei servizi pubblici e privati ed attraverso progetti di valorizzazione del territorio relativamente al patrimonio paesaggistico e storico-culturale.

Per tutto quanto sopra si ritiene che la variante parziale in oggetto determini la modifica di alcune porzioni di aree a livello locale e quindi non abbia impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale, salvaguardi la qualità dell'aria e dell'acqua, non preveda realizzazione di progetti elencati negli allegati I, II, III di cui al D.Lgs. 16 gennaio 2008 n. 4.

Pertanto ai sensi dell'art. 6, commi 2 e 3, dell'art. 12 e dell'allegato I del D.Lgs. 16/01/2008 n.4 vista anche la D.G.R. 09/06/2008 n. 12-8931 – Allegato I: ambito di applicazione e verifica preventiva – Allegato II punto 2 della L.R. 56/77 così come modificato dalla L.R. 3/2013, si ritiene che la suddetta variante parziale del Comune di Gavi **NON SIA DA ASSOGGETTARE ALLA VALUTAZIONE D'IMPATTO AMBIENTALE STRATEGICA (VAS).**

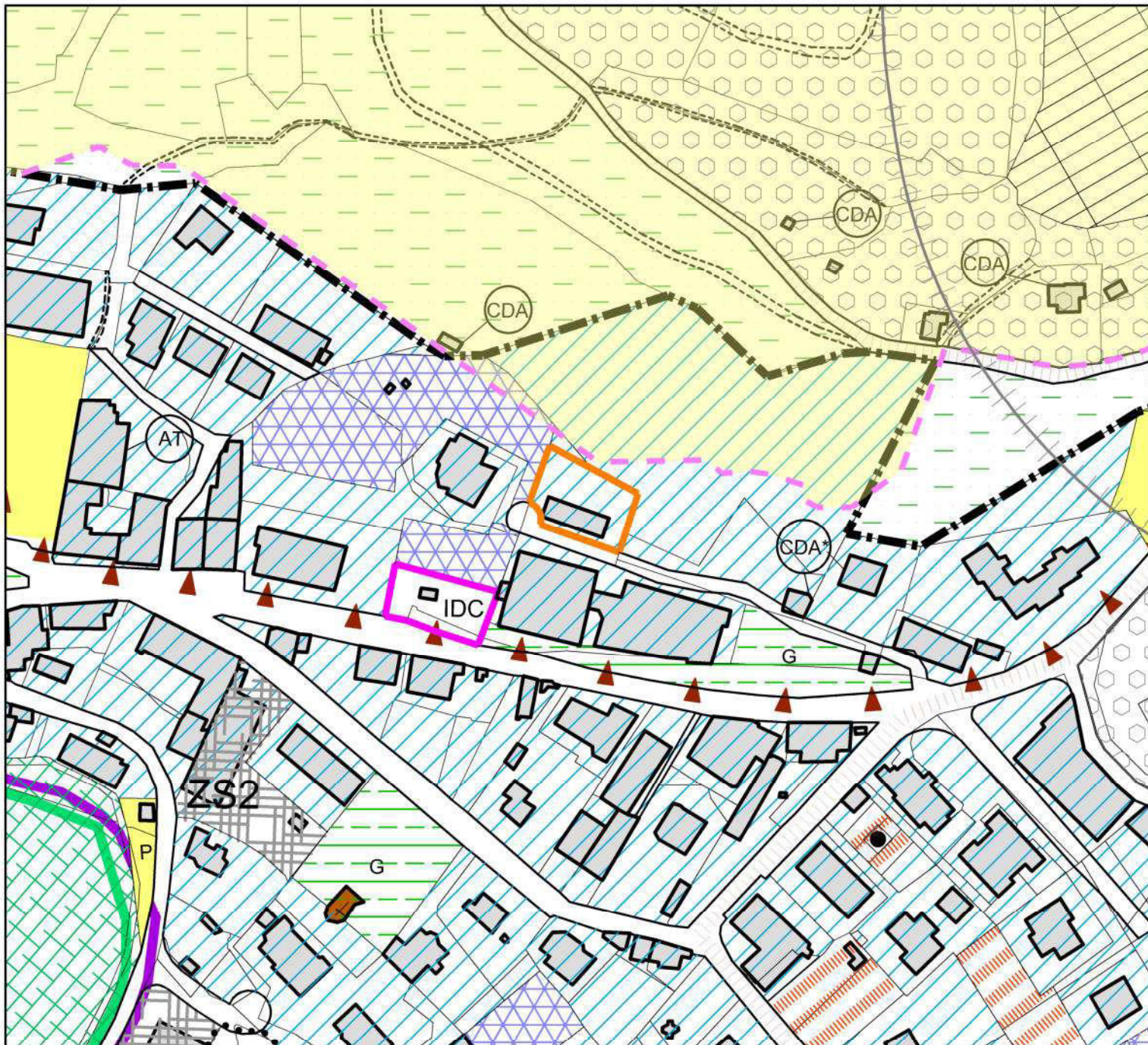
8.0 ELABORATI ALLEGATI

A conclusione della presente relazione si allegano:

- 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 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.
- Le tavole nn. 1 e 2 "Evidenziazione zone in cui si intendono apportare variazioni" (scala 1:10.000), che individuano sul territorio comunale la localizzazione delle aree oggetto di variazione.

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

Tav. nn. 1 ÷ 23



Tav. n. 1 1:2000

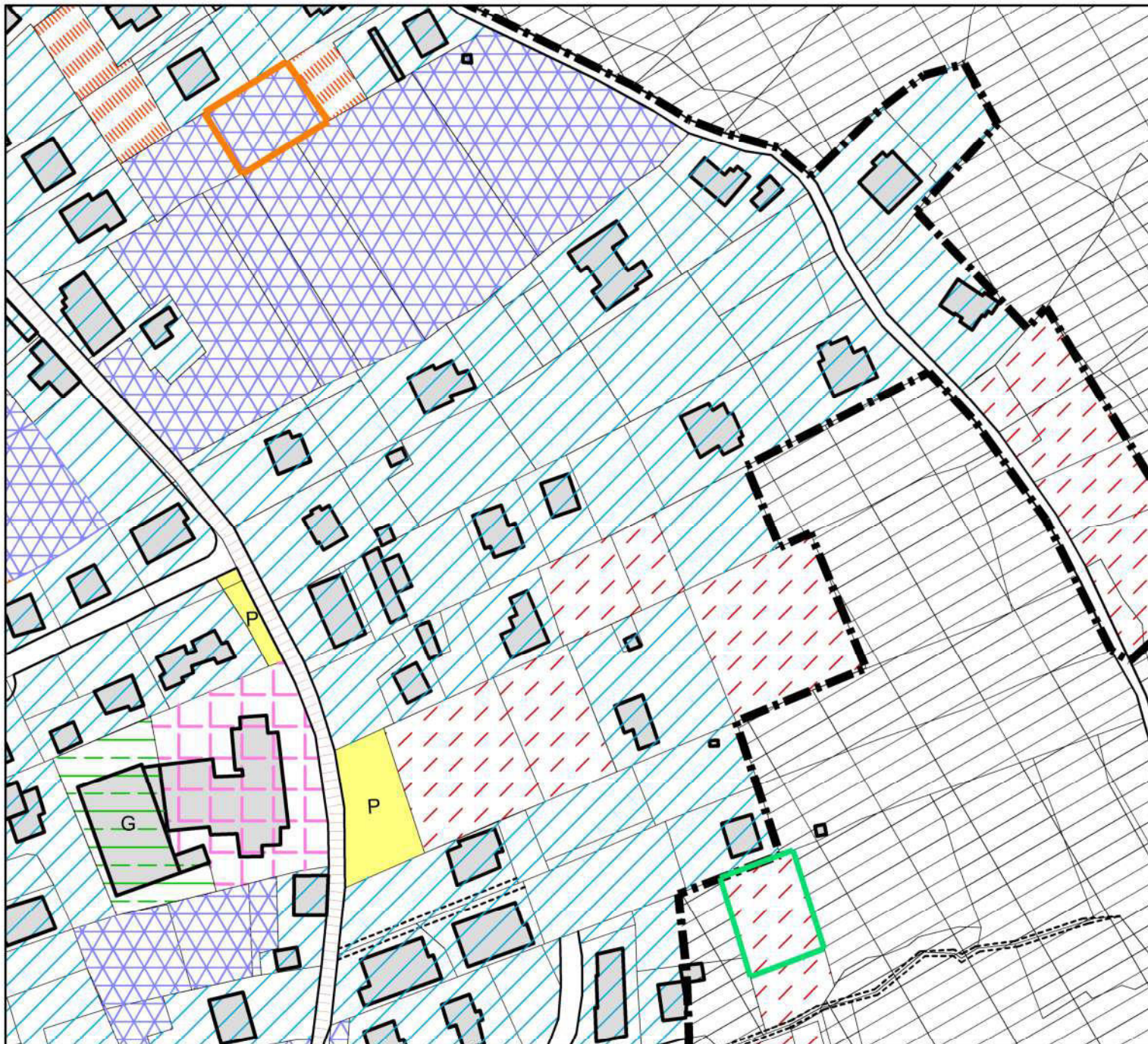


Variazione di destinazione di un'area da "Area per il gioco e il riposo sottoposta a convenzionamento (C)" ad "Aree a capacità insediativa esaurita (B2)"



IDC

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



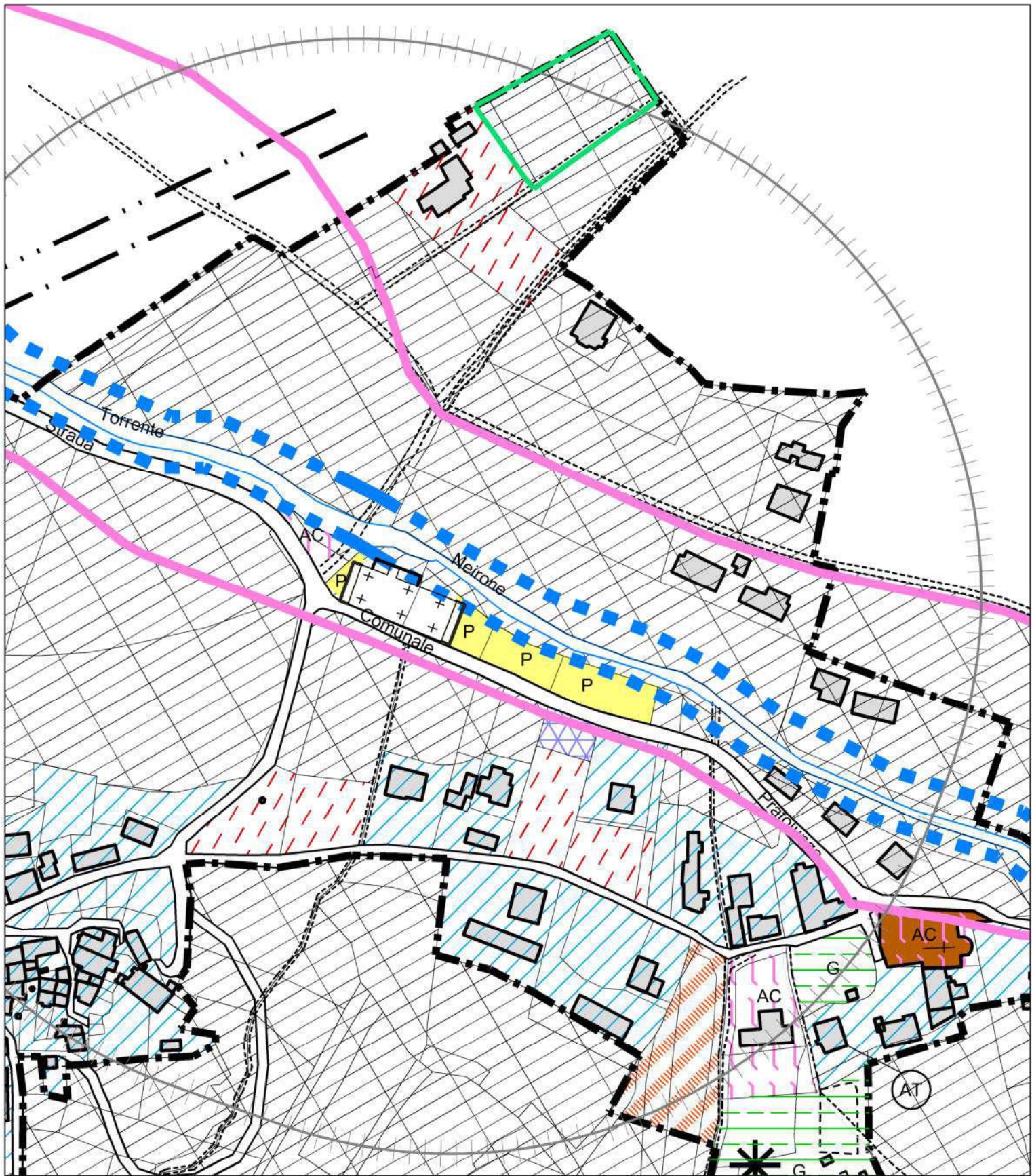
Tav. n. 2 1:2000



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



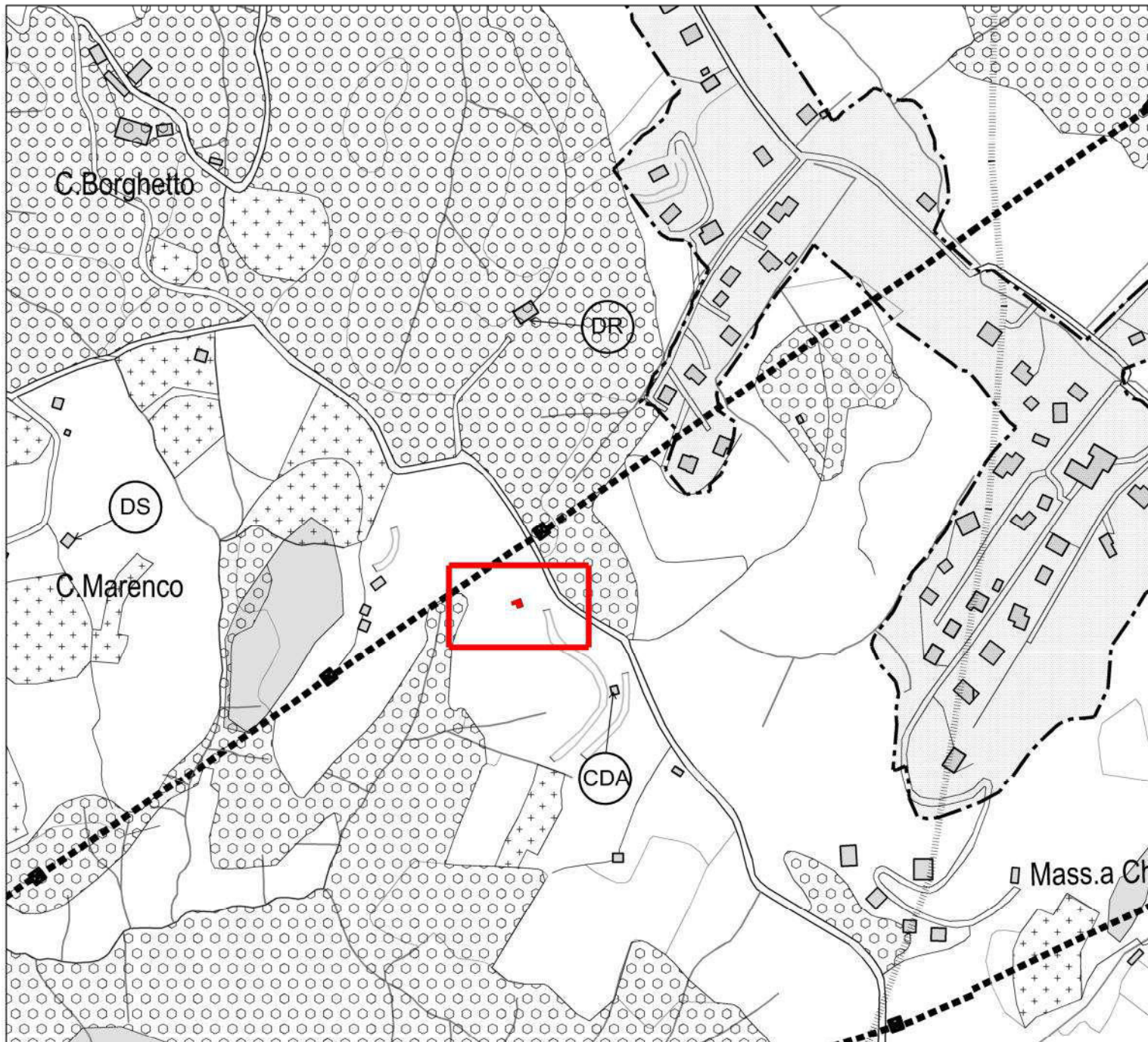
Variazione di destinazione di una porzione di area da "Aree agricole coltivate (E1)" ad "Aree residenziali di nuovo impianto (B7)"



Tav. n. 3 1:2000



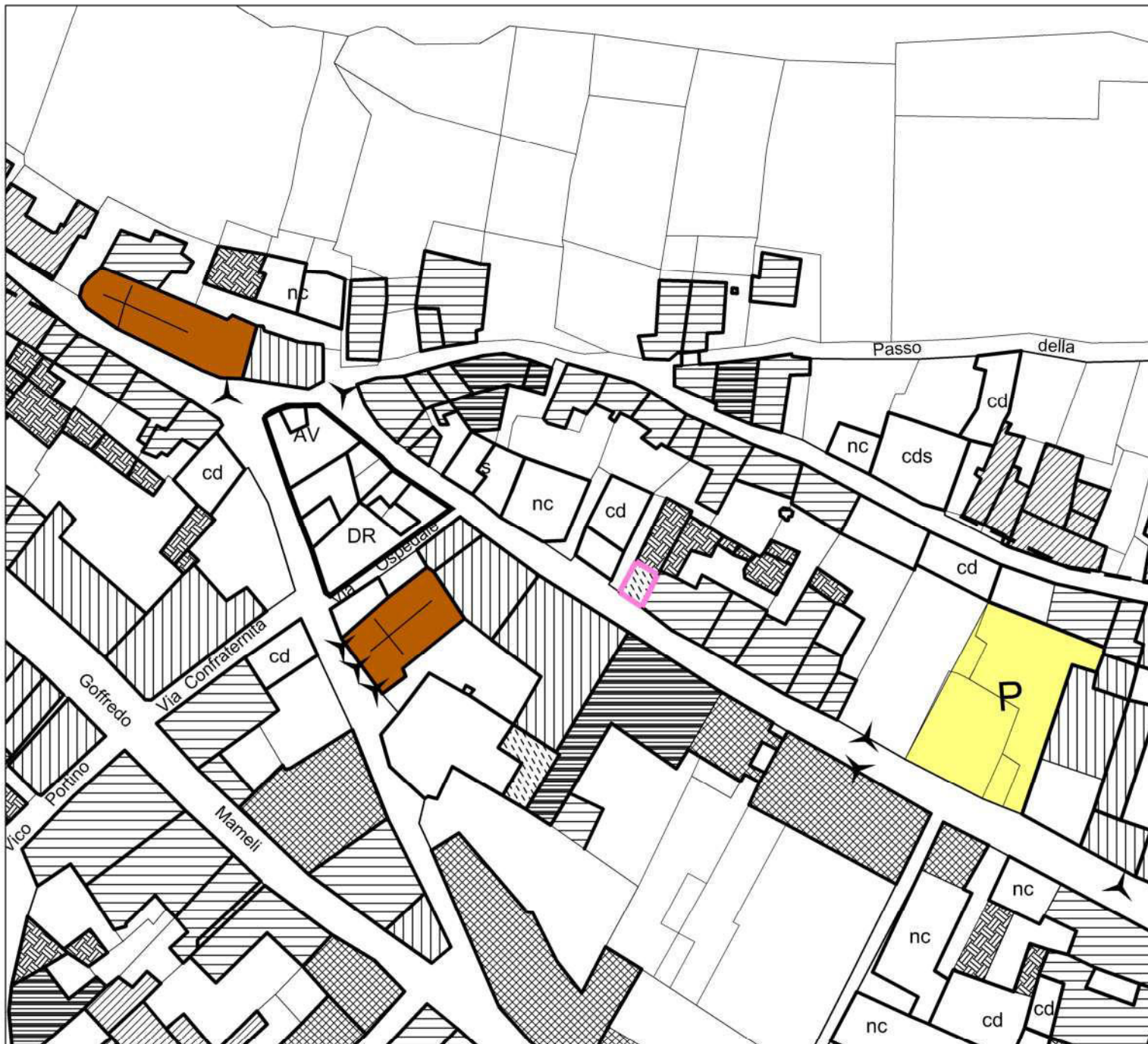
Variazione di destinazione di una porzione di area da "Aree residenziali di nuovo impianto (B7)" ad "Aree agricole coltivate (E1)"



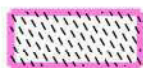
Tav. n. 4 1:5000



Aggiornamento cartografico con inserimento fabbricato Fg.26 mapp.530



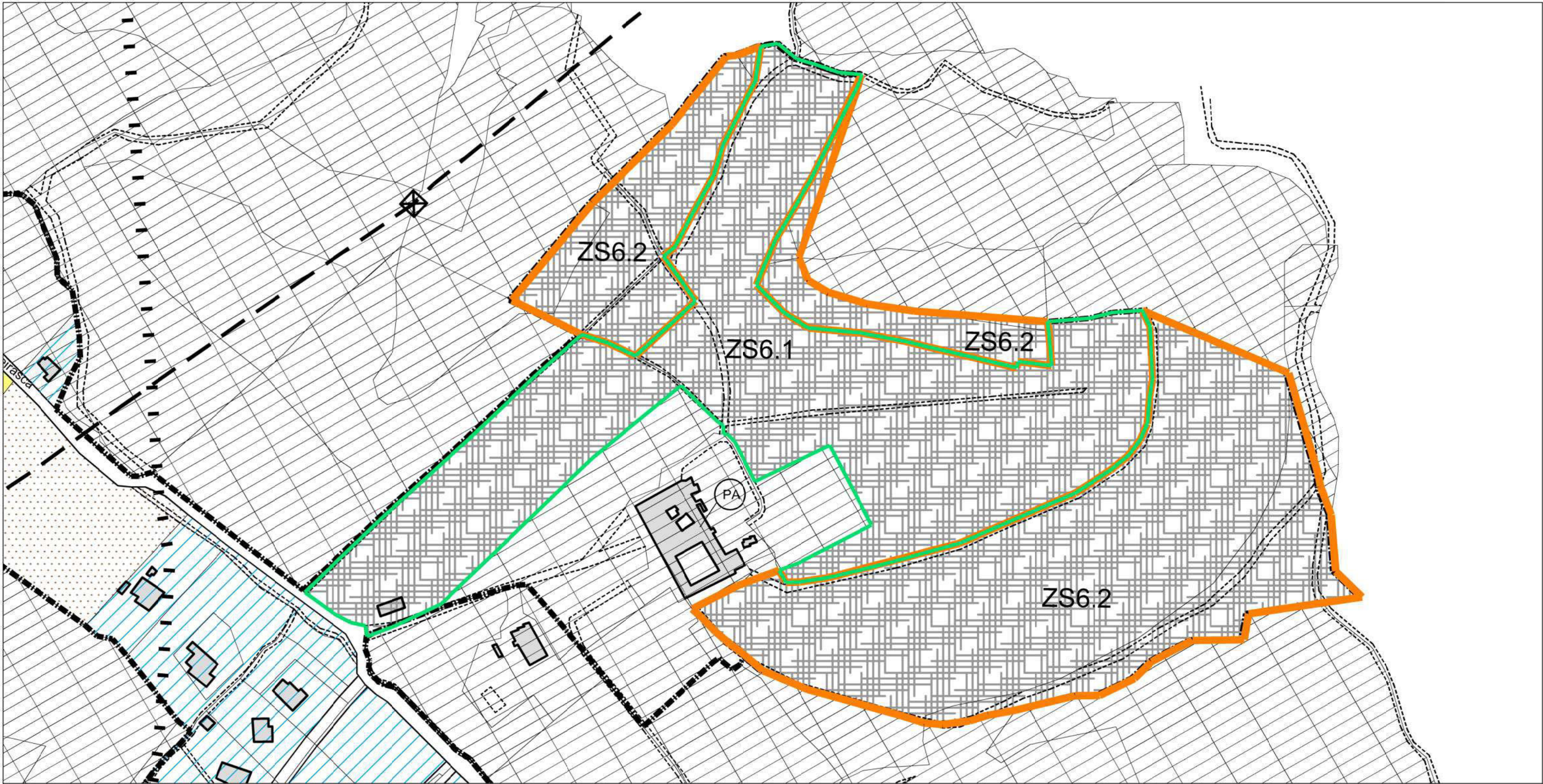
Tav. n. 5 1:1000



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

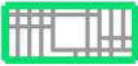


- Comune di Gavi



Tav. n. 7

1:2000



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



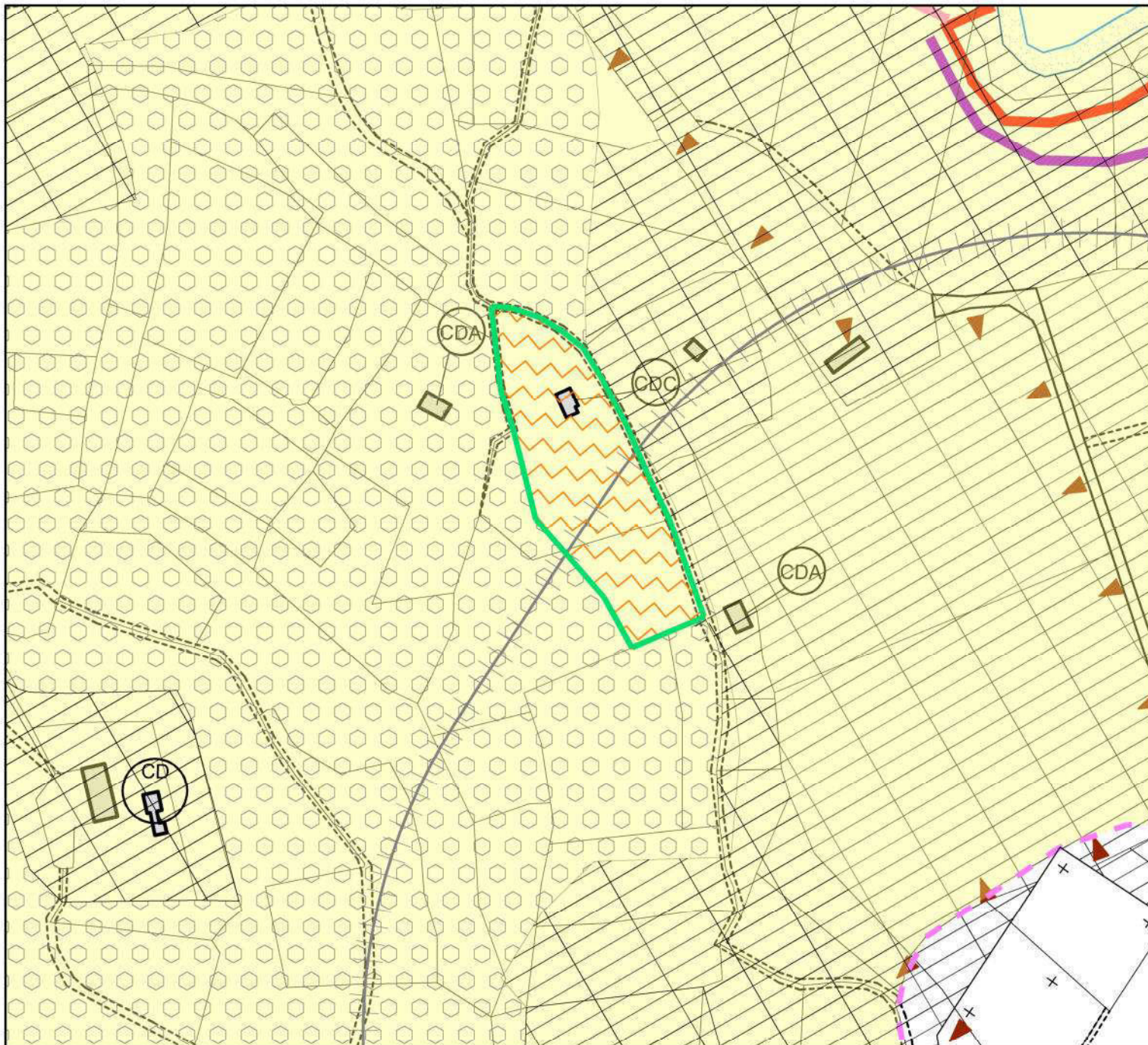
Nuovo limite della zona speciale da "Zona speciale 6" a "Zona speciale ZS6.2"



Tav. n. 8 1:2000



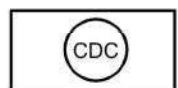
Variazione di destinazione di una porzione di area da "Aree a verde privato (E6)" ad "Aree residenziali di completamento (B6)"



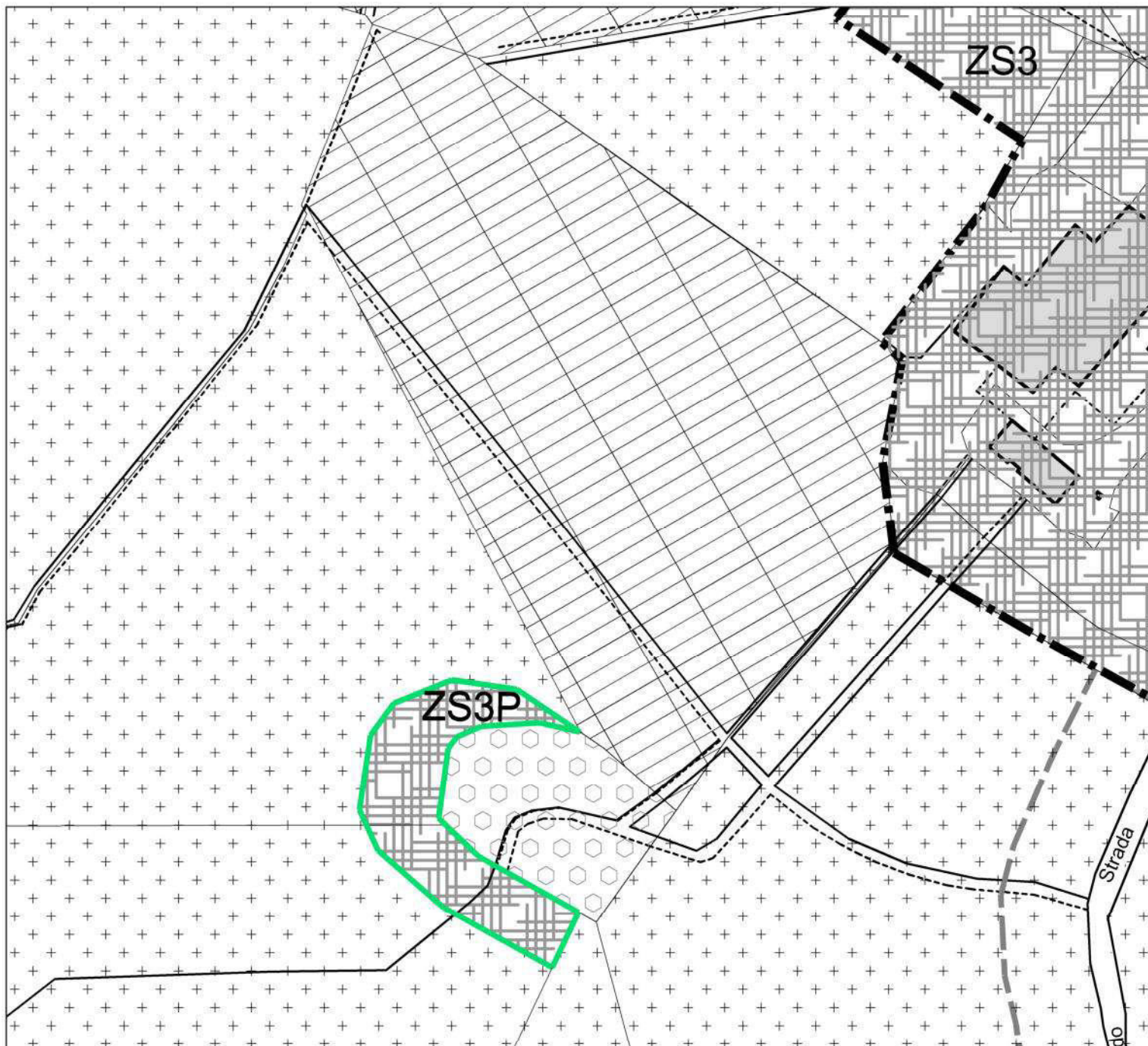
Tav. n. 9 1:2000



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"



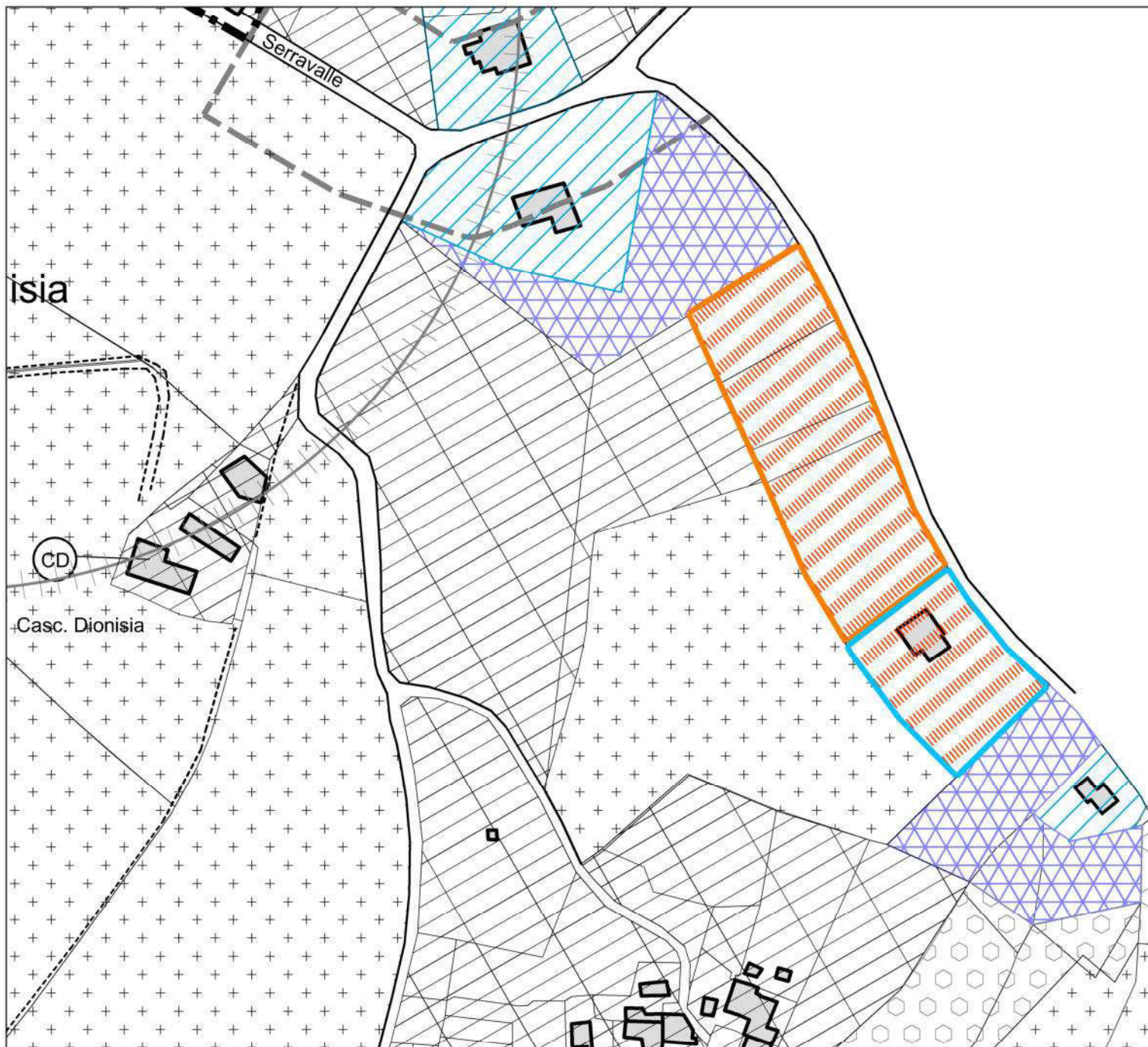
Variazione del tipo di intervento da "cambiamento di destinazione d'uso ammesso a fini residenziali con ampliamento (CDA)" a "cambio di destinazione d'uso con ampliamento per destinazione accessorie alla realizzazione di un campeggio (CDC)"



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



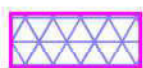
Variazione di destinazione di una porzione di area da "Aree agricole coltivate (E1)" ad "Aree residenziali di completamento (B6)"



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



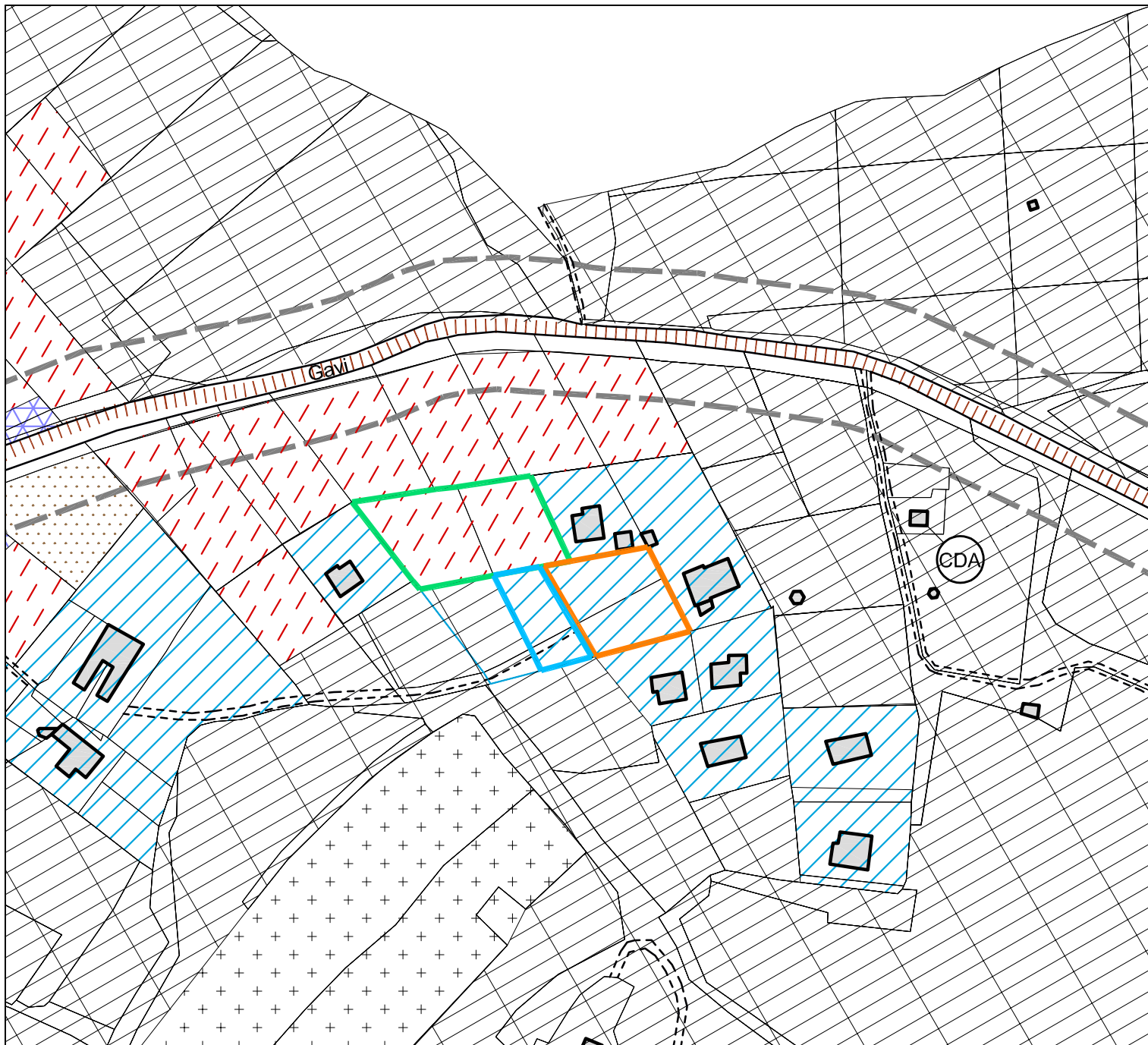
Variazione di destinazione di una porzione di area da "Aree residenziali a P.E.C. (B9)" ad "Aree a verde privato (E6)"



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



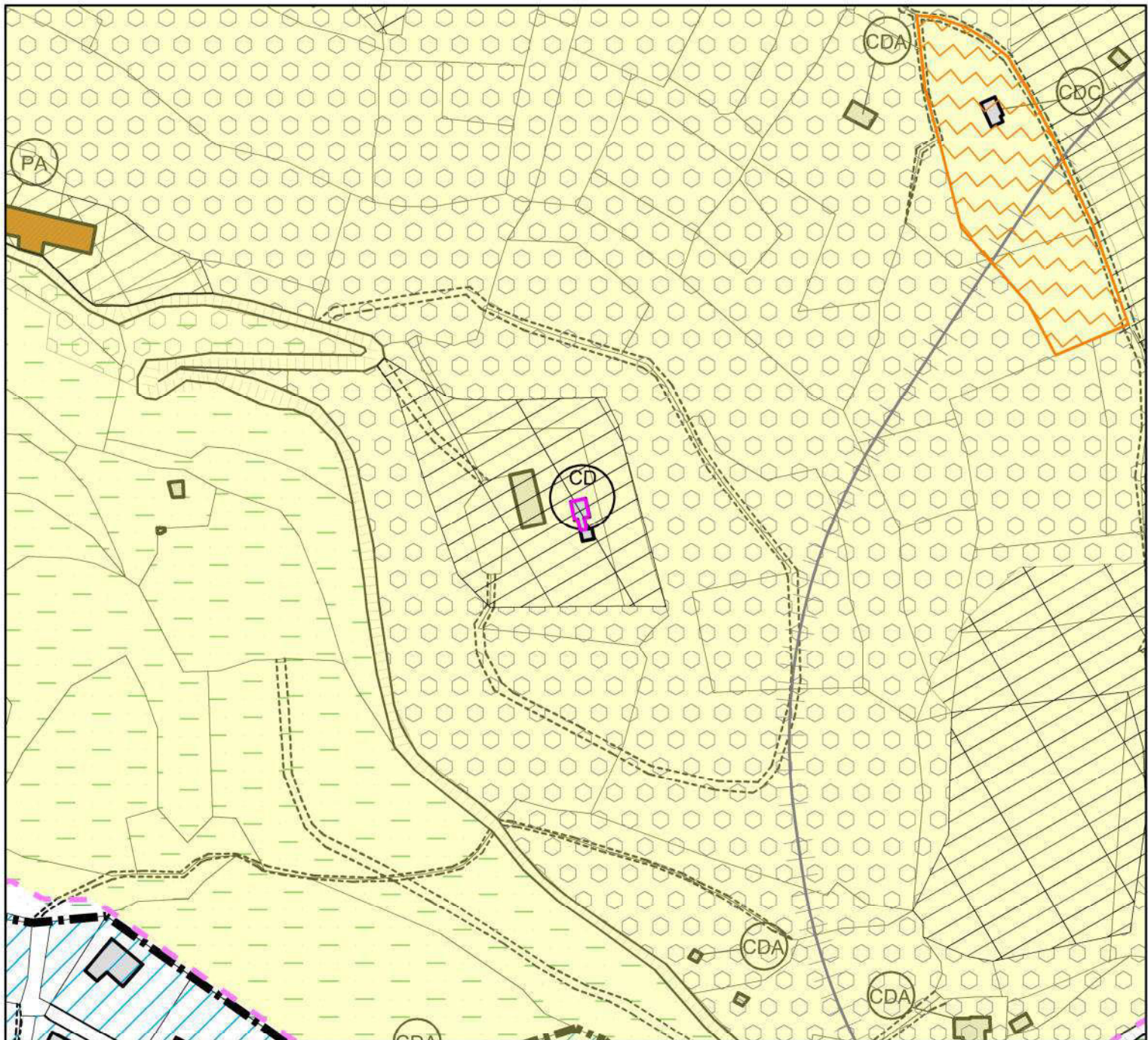
Variazione di destinazione di una porzione di area da "Aree agricole intercluse (E11)" ad "Aree a capacità insediativa esaurita (B2)"



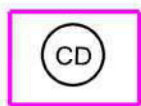
Variazione di destinazione di una porzione di area da "Aree agricole coltivate (E1)" ad "Aree a capacità insediativa esaurita (B2)"



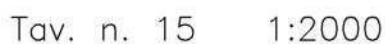
Variazione di destinazione di due porzione di area da "Aree agricole intercluse (E11)" ad "Aree residenziali di nuovo impianto (B7)"



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



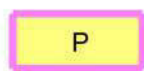
- Comune di Gavi



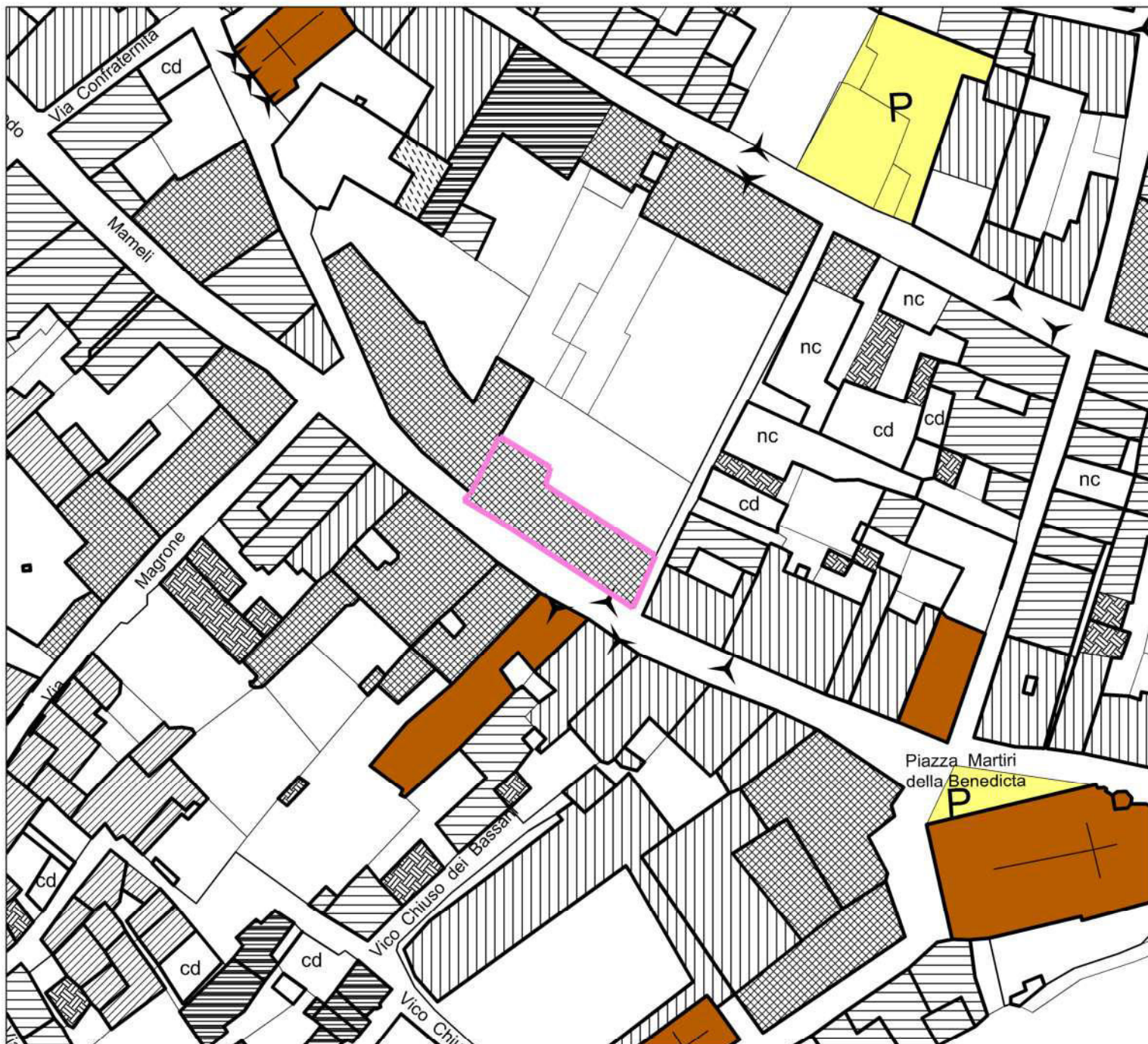
Tav. n. 16 1:2000



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



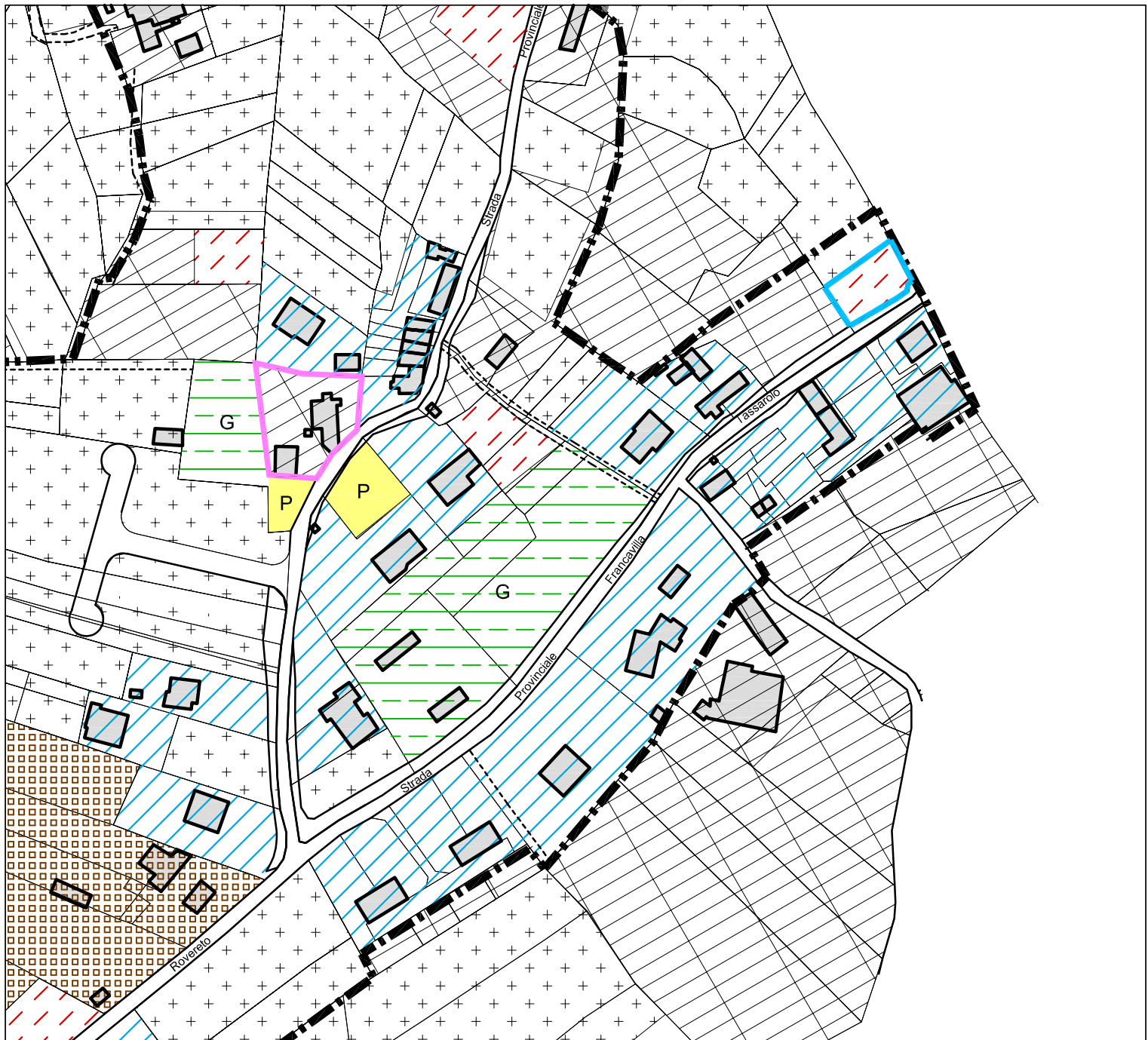
Variazione di destinazione di una porzione di area da "Aree a capacità insediativa esaurita (B2)" ad "Aree a parcheggio"



Tav. n. 17 1:1000

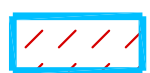


Variazione del tipo di intervento da "Manutenzione ordinaria" a "Restauro con vincolo specifico su edifici esistenti (art. 16 - g)"

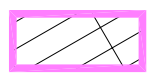


Tav. n. 18

1:2000



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



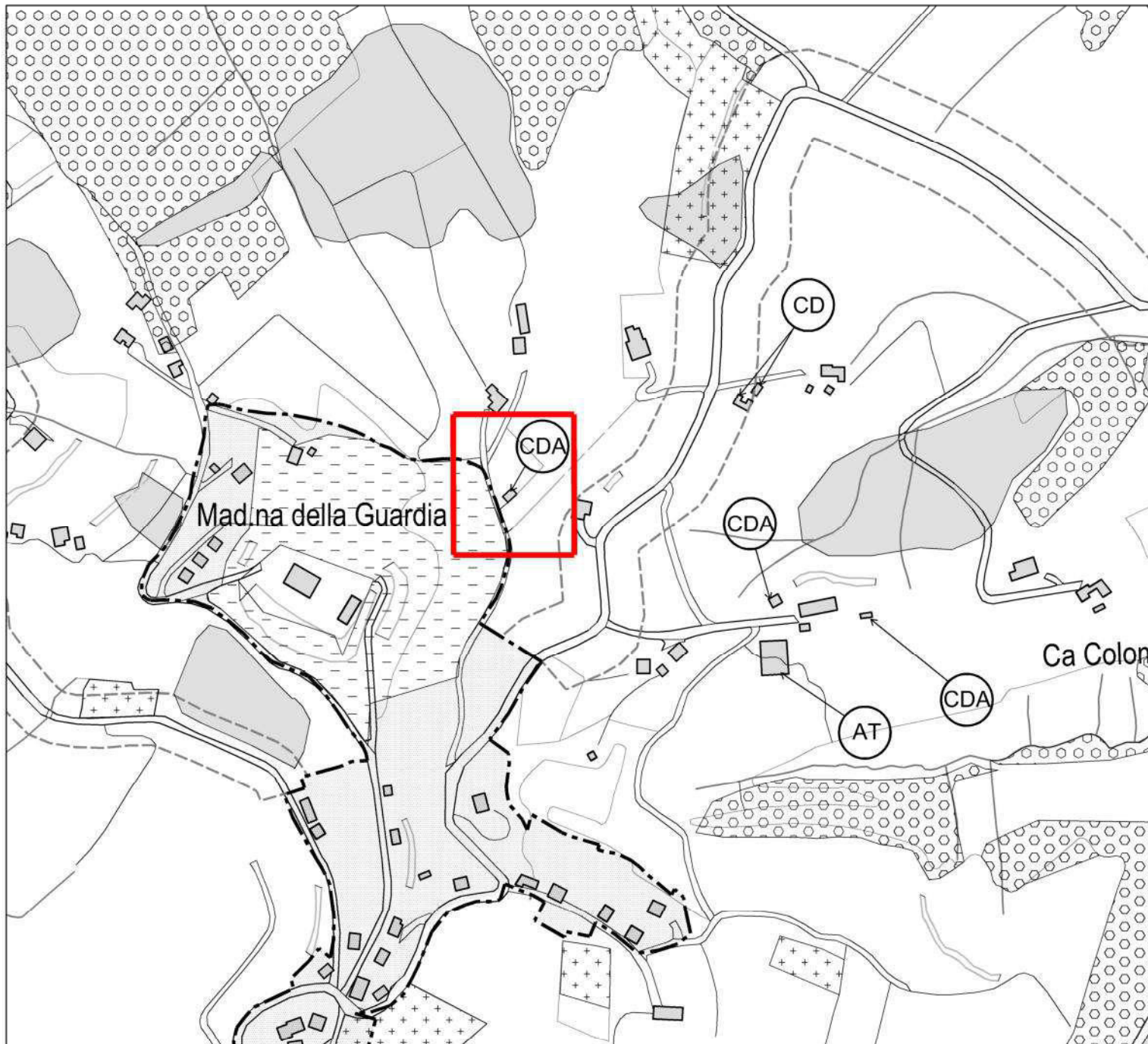
Variazione di destinazione di una porzione di area da "Aree a capacità insediativa esaurita (B2)" ad "Aree agricole coltivate (E1)"



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"



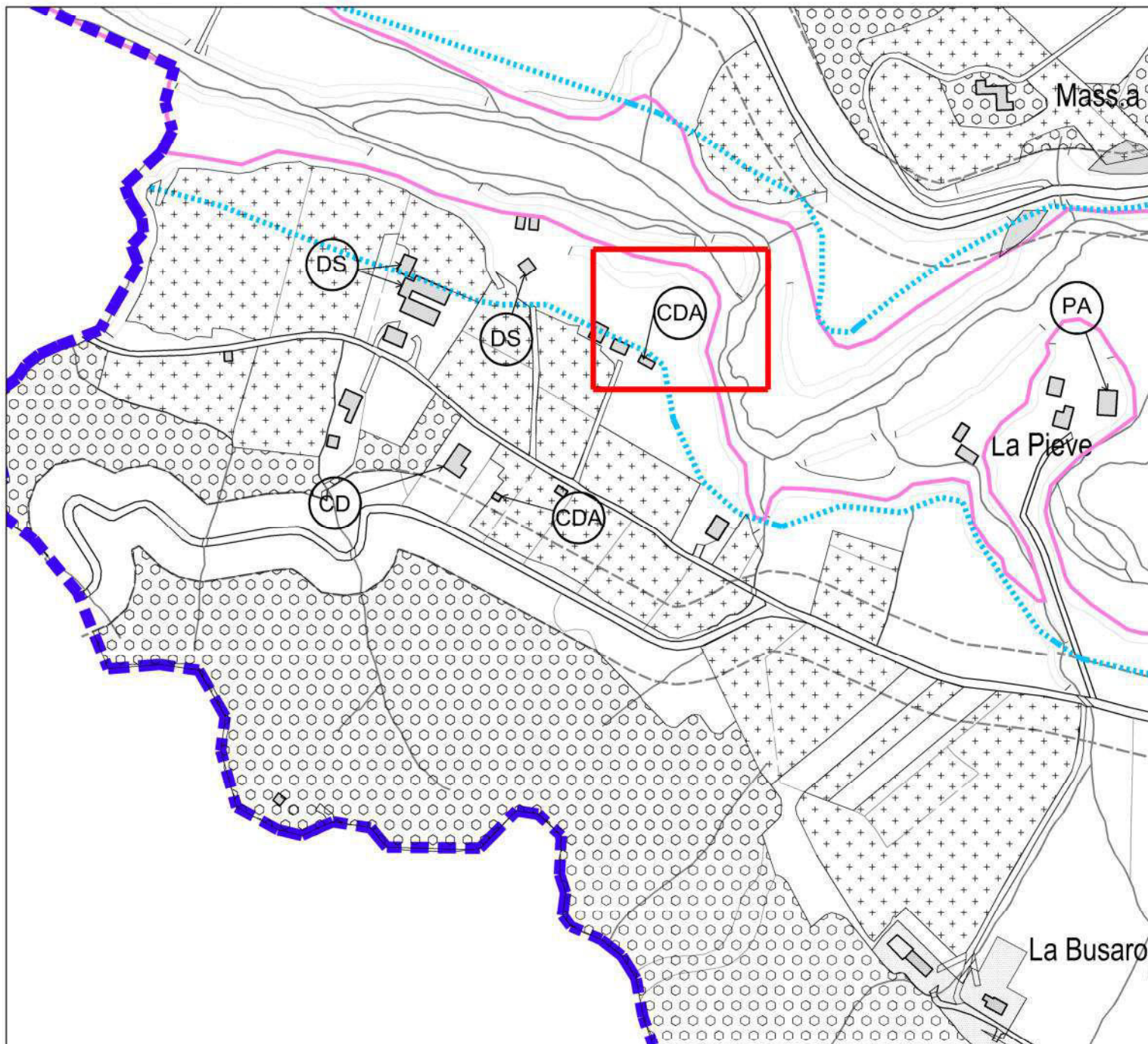
Tav. n. 21 1:2000



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



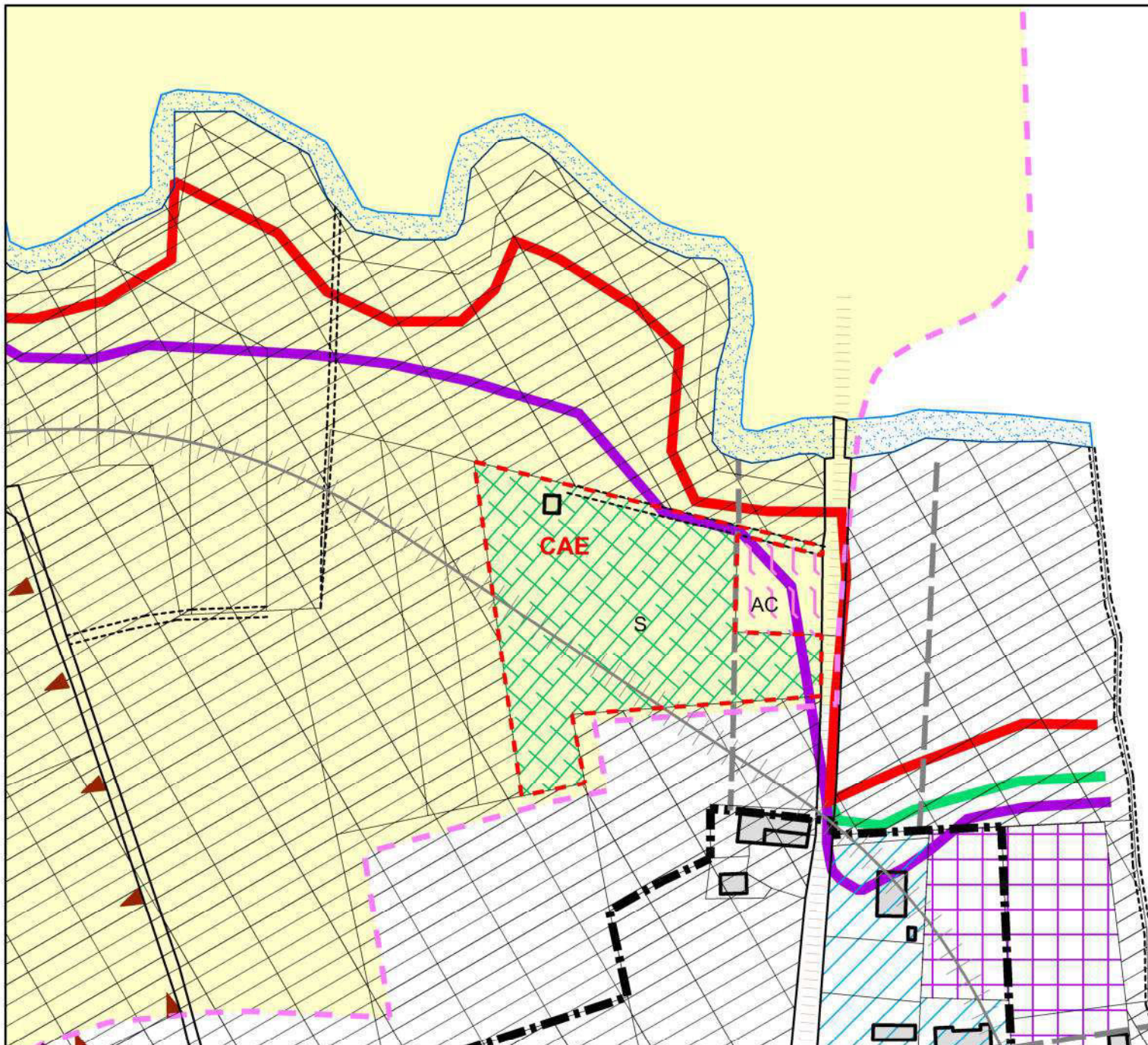
Variazione di destinazione di una porzione di area da "Aree a colture specializzate (E12)" ad "Aree agricole coltive (E1)" con inserimento cartografico dell'edificio inserito nel suo interno



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

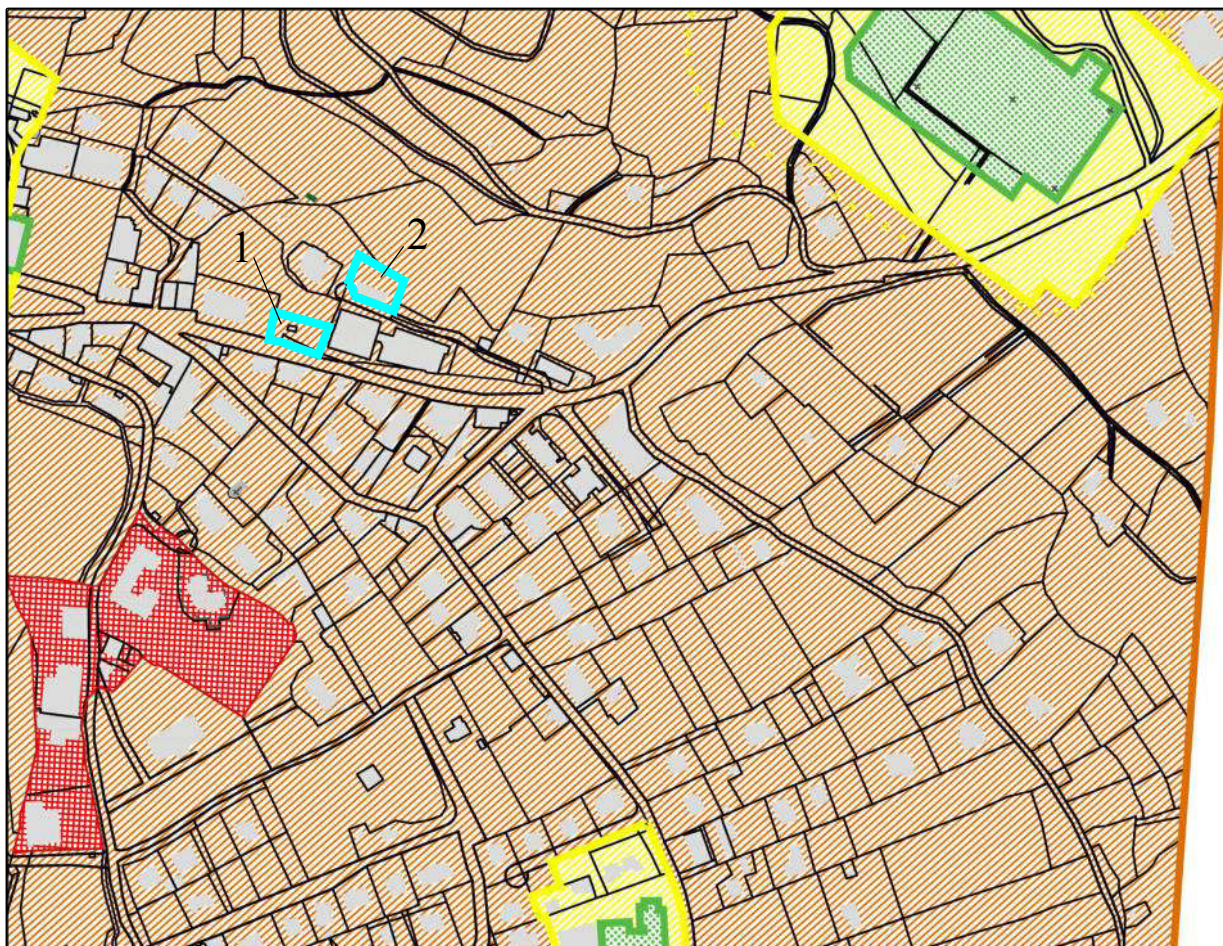


Area destinata al campo atterraggio elisoccorso

TAVOLETTE ZONIZZAZIONE ACUSTICA

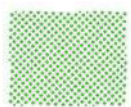



(Variante 2008-V8 al P.R.G.C.)



Tav. nn. 1.1 ÷ 15.1



Scala 1:5000

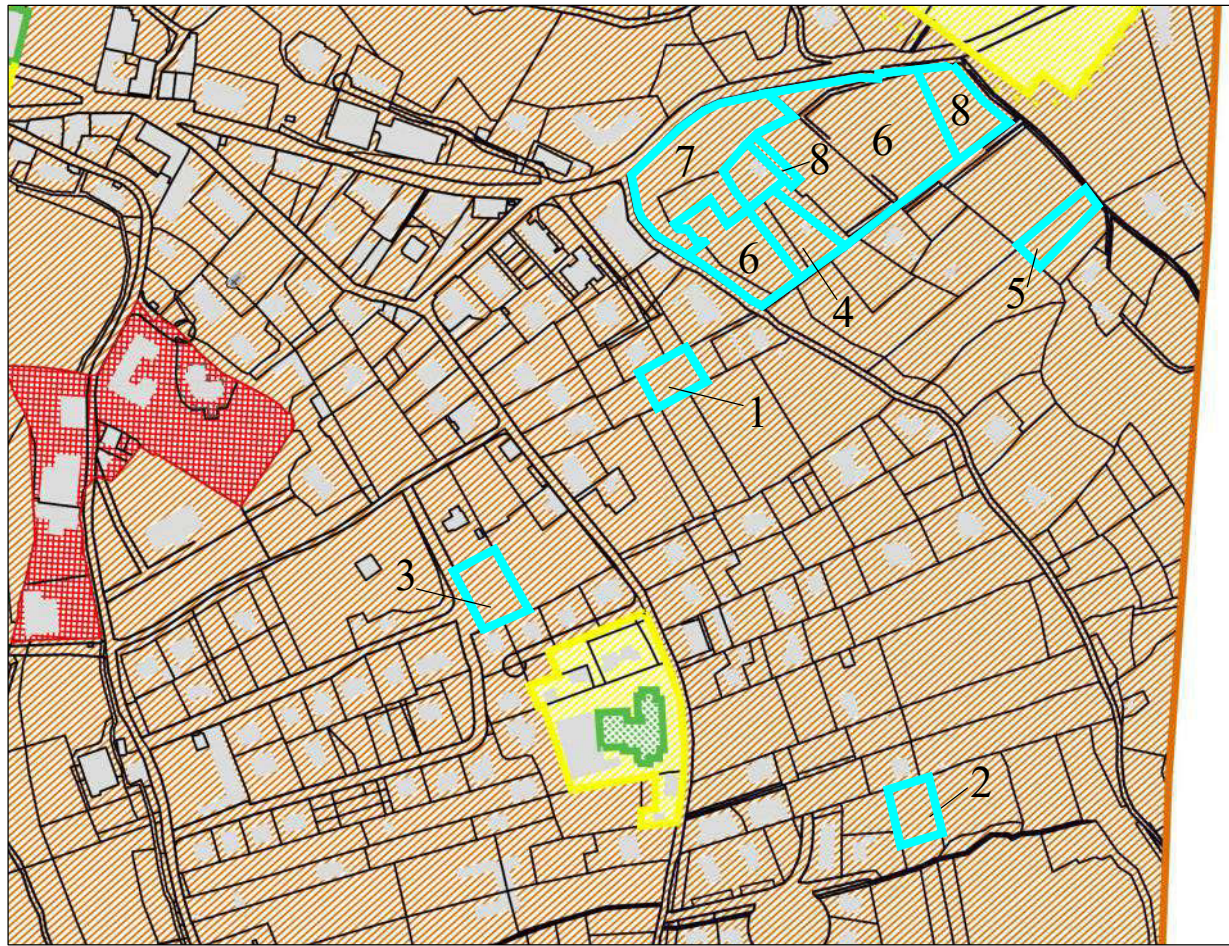
Tav. n. 1.1 - ESTRATTO DALLA TAVOLA N. 1.c DELLA ZONIZZAZIONE ACUSTICA IN VIGORE con inserito, in azzurro, il perimetro dell'area oggetto della VARIANTE 2008-V8

- 
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)

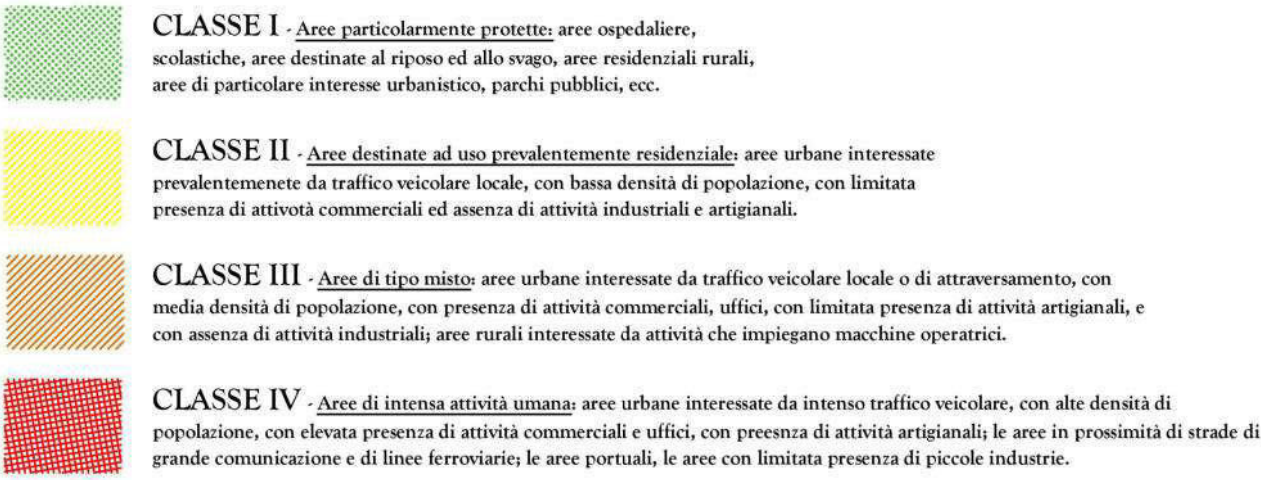
Tali aree sono attualmente inserite in classe acustica III e rimangono in tale classe.

Pertanto non si ritiene necessaria nessuna modifica alla classe acustica.



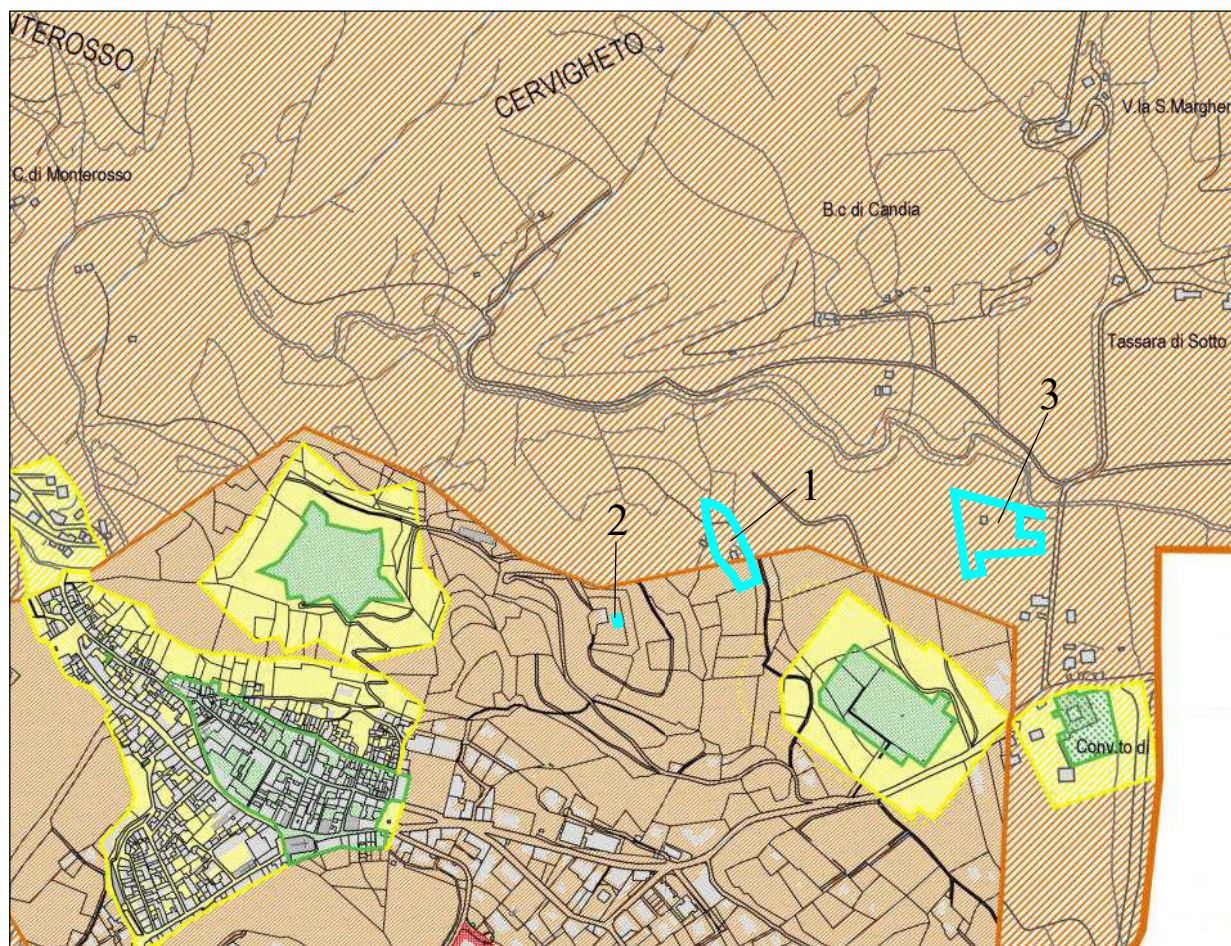
Scala 1:5000

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

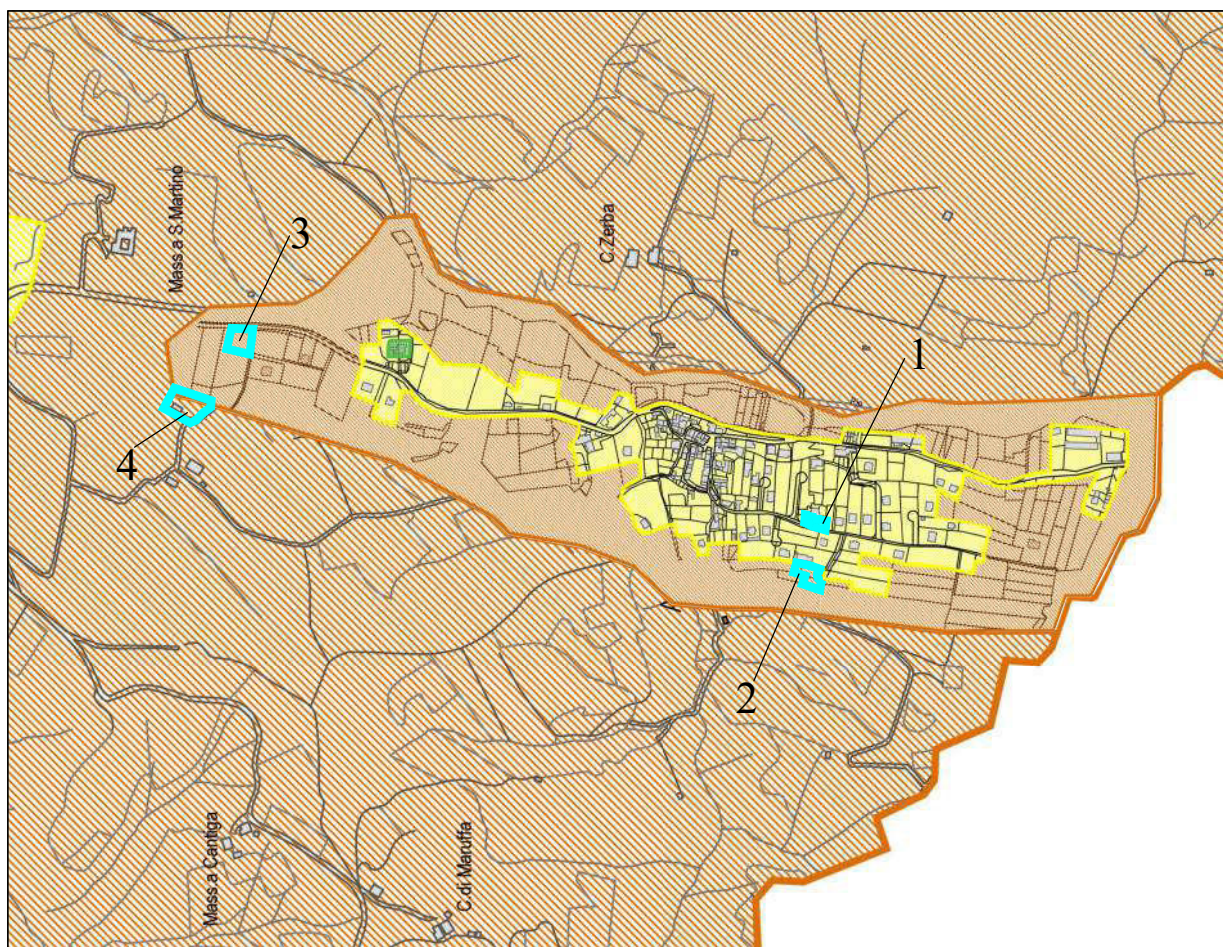
Tav. n. 3.1 - ESTRATTO DALLA TAVOLA N. 1.c e 2.c DELLA ZONIZZAZIONE ACUSTICA IN VIGORE
con inserito, in azzurro, il perimetro delle aree oggetto della VARIANTE 2008-V8

	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.

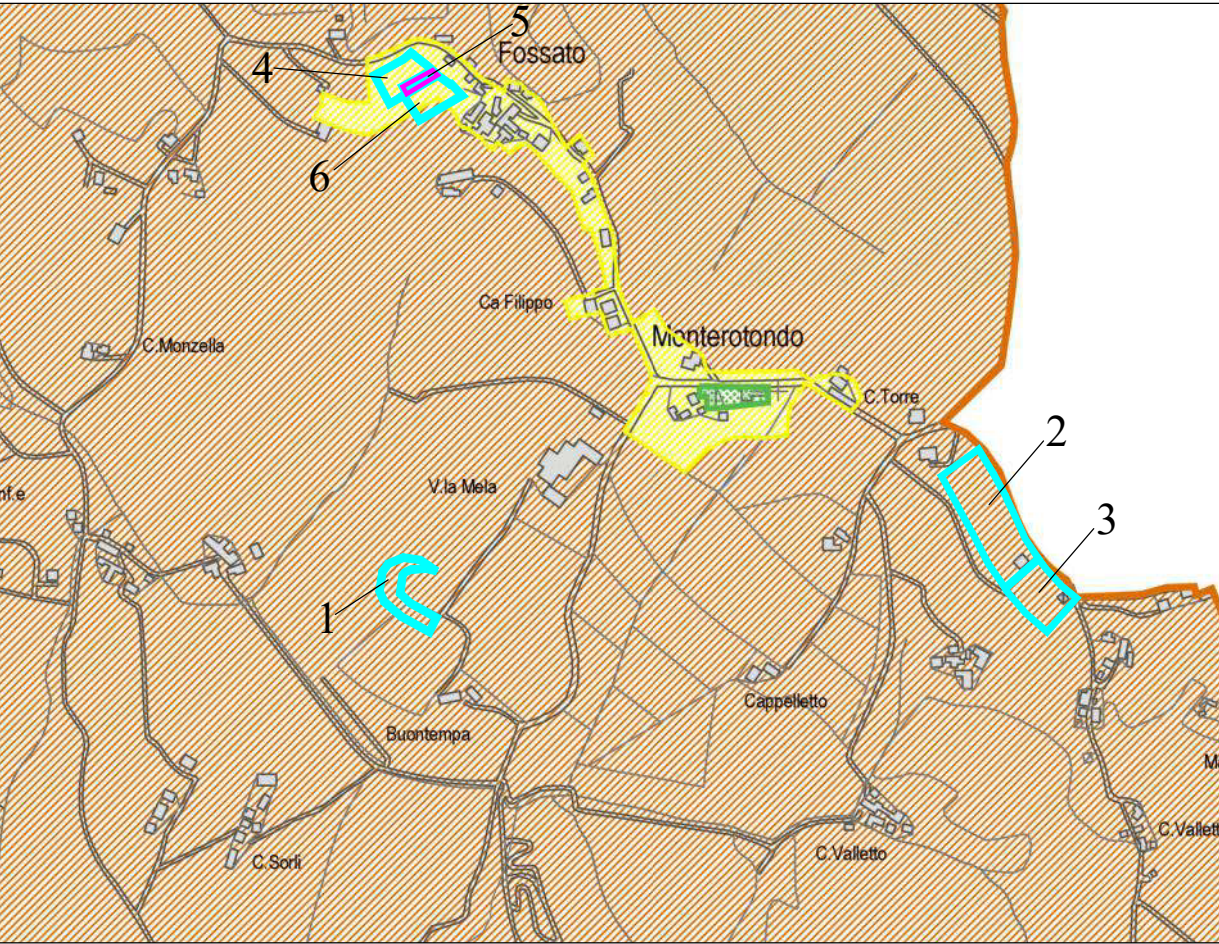
- 1 — Variazione di destinazione di una porzione di area da "Aree a capacità insediativa esaurita (B2)" ad "Aree a parcheggio"
(vedi Tav. n.16 della RELAZIONE TECNICO-DESCRITTIVA)
- 2 — Variazione di destinazione di una porzione di area da "Aree residenziali di nuovo impianto (B7)" ad "Aree agricole coltivate (E1)"
(vedi Tav. n.16 della RELAZIONE TECNICO-DESCRITTIVA)
- 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-DESCRITTIVA)
- 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-DESCRITTIVA)

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

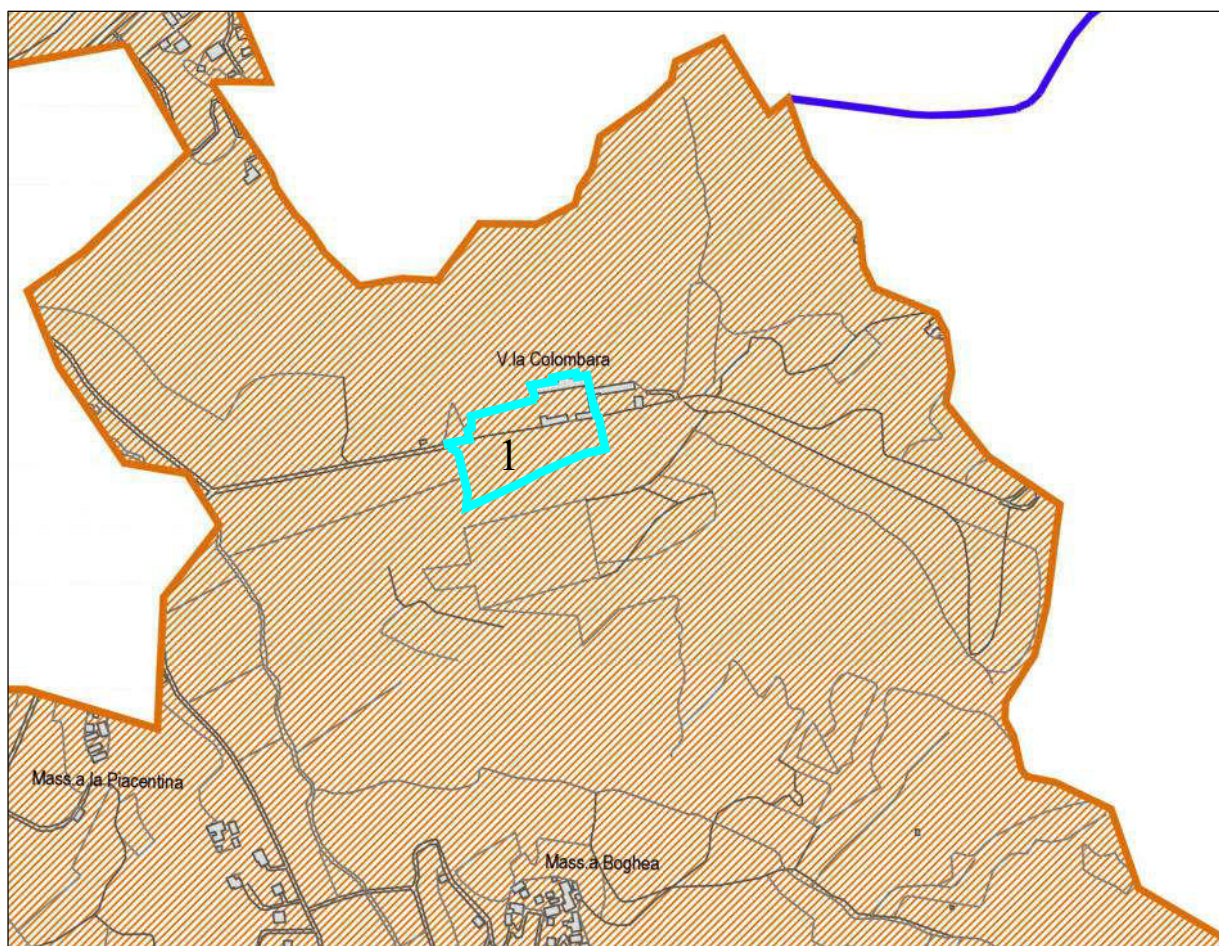
Variazione di destinazione di una porzione di area da "Aree a capacità insediativa esaurita (B2)" ad "Aree residenziali di completamento (B6)" (vedi Tav. n.11 della RELAZIONE TECNICO-DESCRITTIVA)
- 4

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.



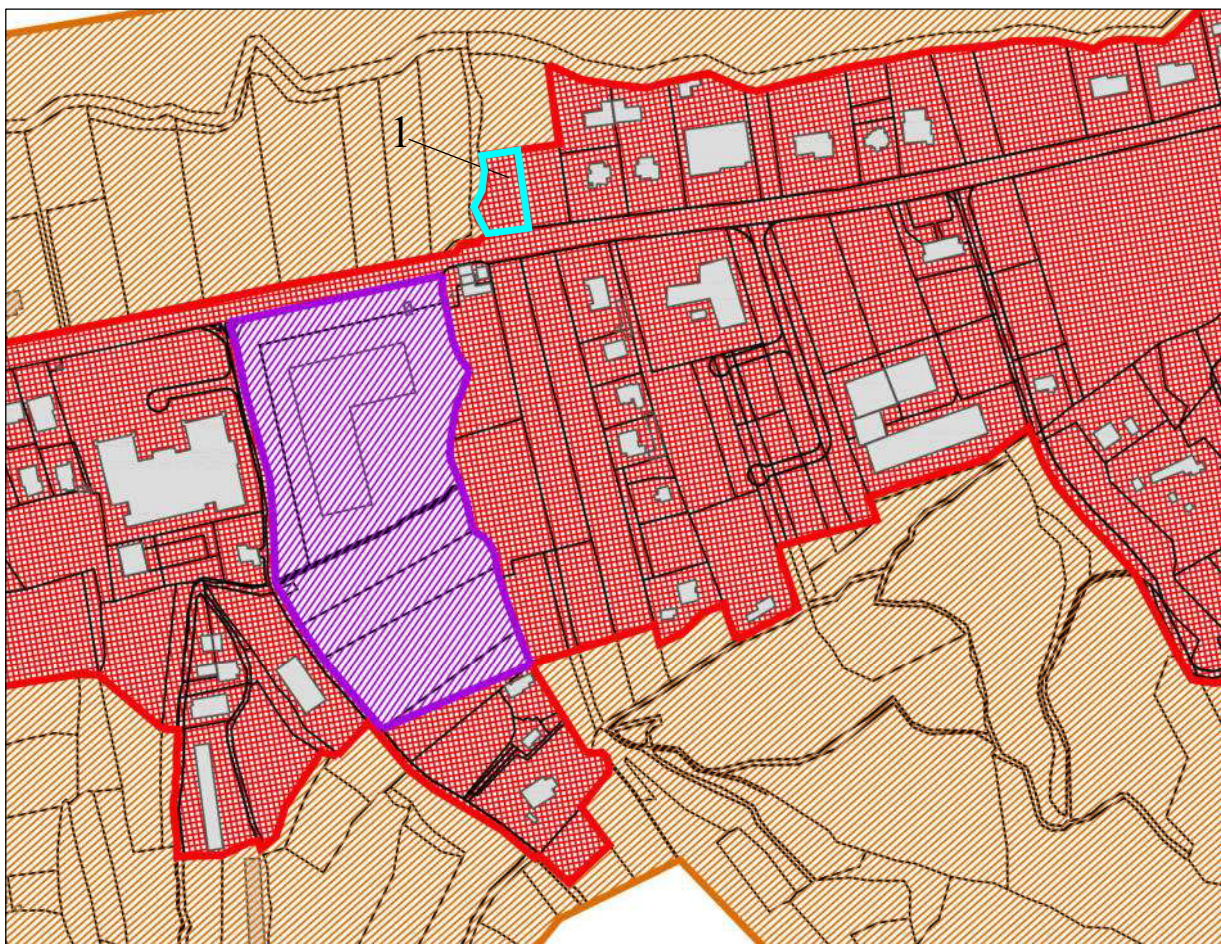
CLASSE II - Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale: aree urbane interessate prevalentemente da traffico veicolare locale, con bassa densità di popolazione, con limitata presenza di attività commerciali ed assenza di attività industriali e artigianali.



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.

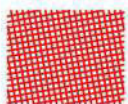


Scala 1:5000

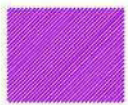
Tav. n. 7.1 - ESTRATTO DALLA TAVOLA N. 1.c DELLA ZONIZZAZIONE ACUSTICA IN VIGORE con inserito, in azzurro, il perimetro delle aree oggetto della VARIANTE 2008-V8



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.



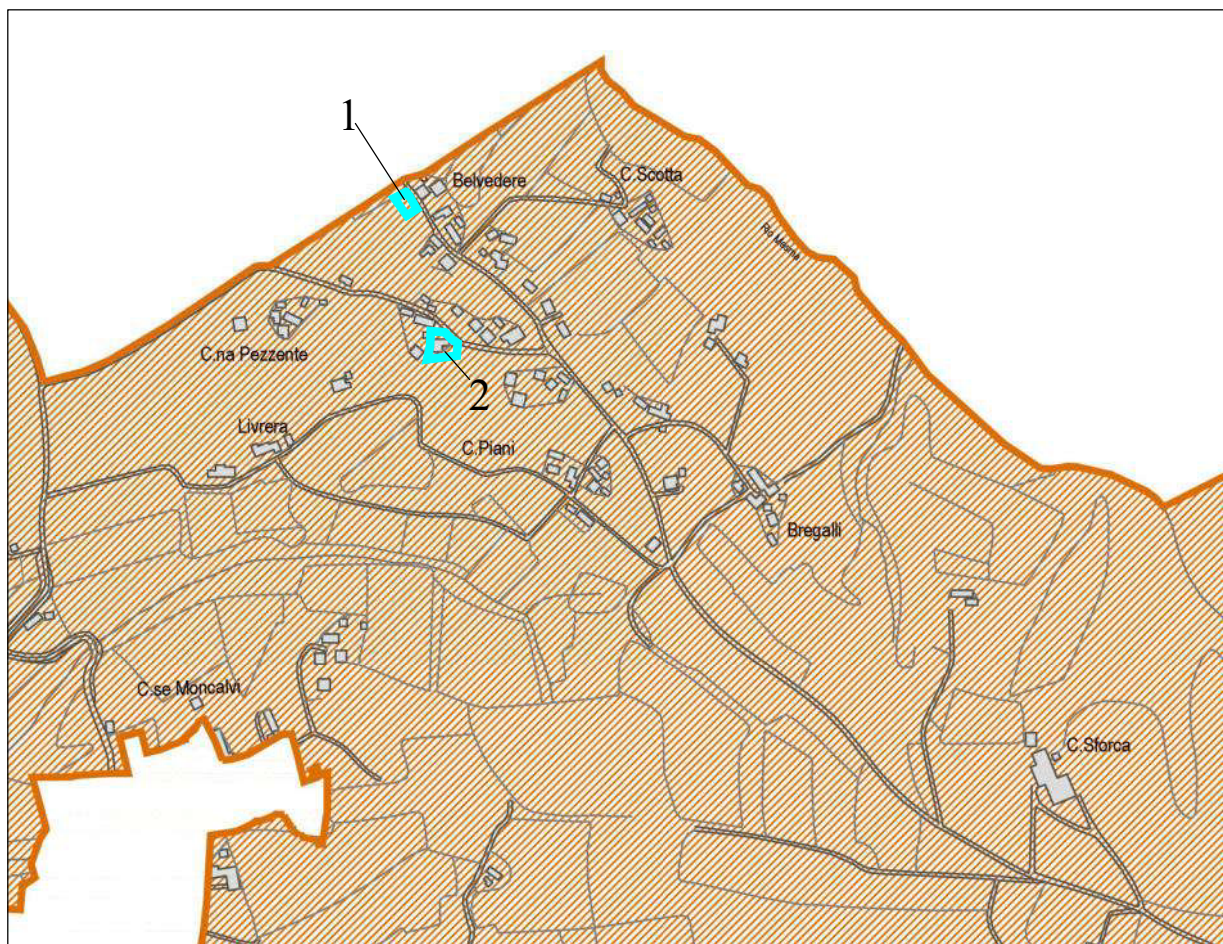
CLASSE IV - Aree di intensa attività umana: aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alte densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali e uffici, con presenza di attività artigianali; le aree in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie;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

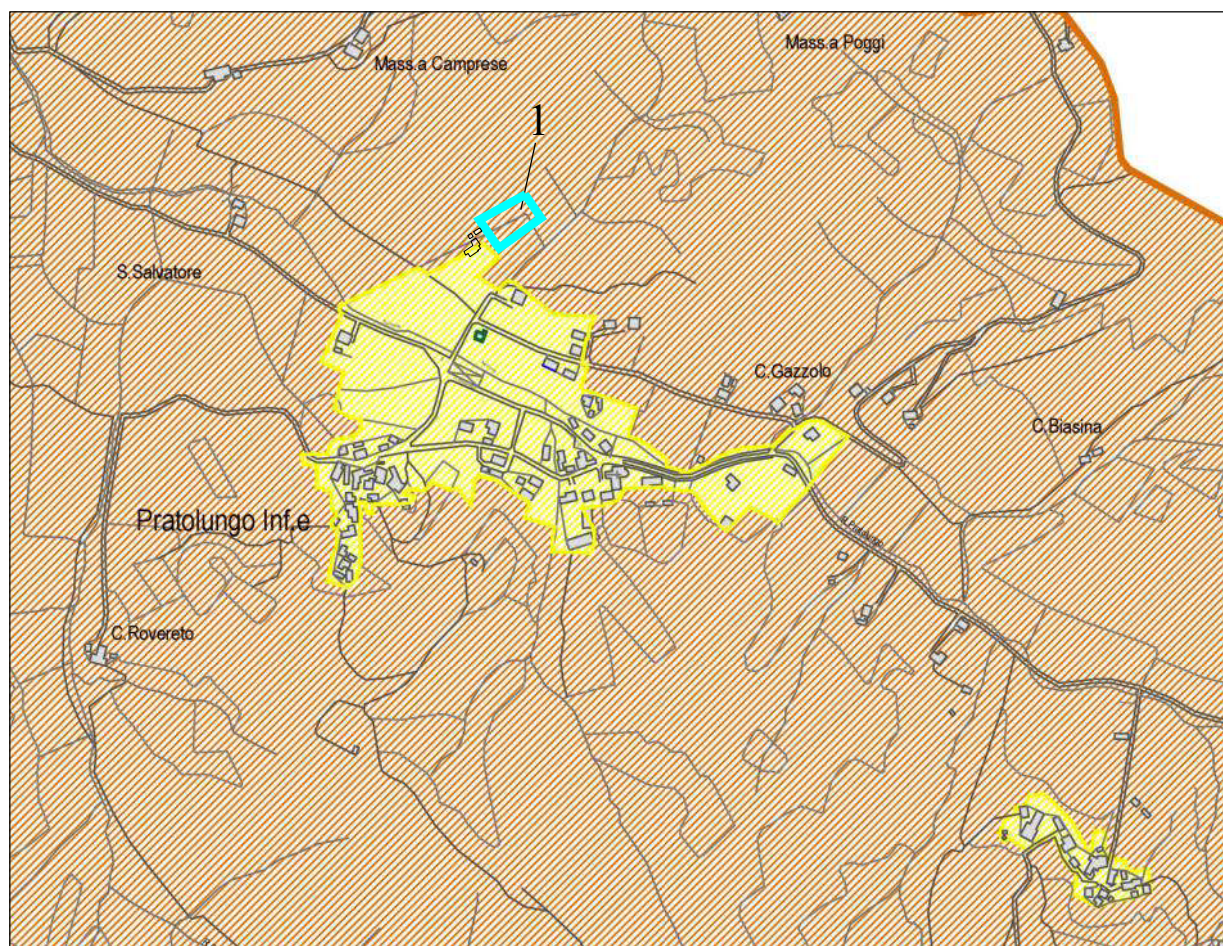
Tav. n. 8.1 - ESTRATTO DALLA TAVOLA N. 2.c DELLA ZONIZZAZIONE ACUSTICA IN VIGORE con inserito, in azzurro, il perimetro dell'area oggetto della VARIANTE 2008-V8



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.

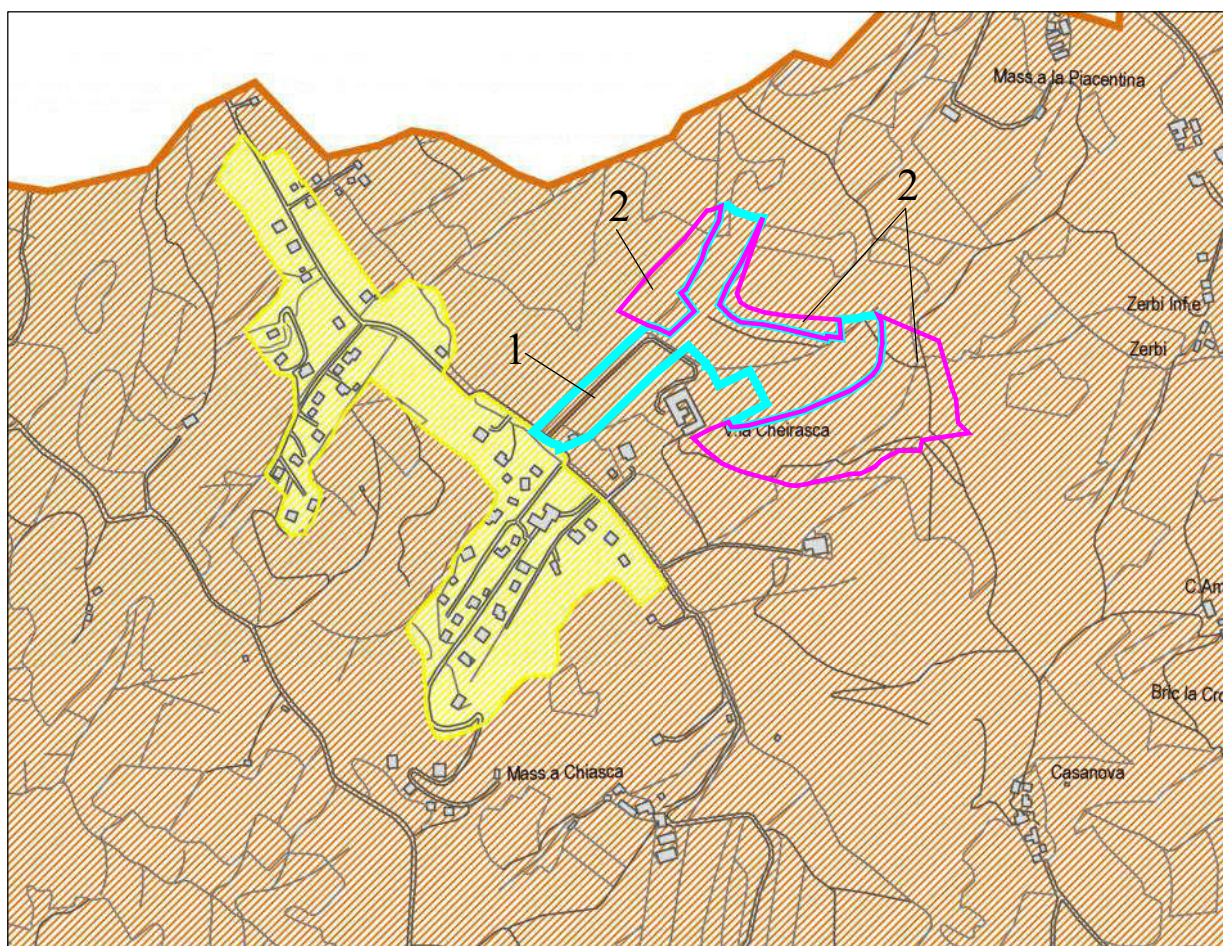


CLASSE III - Aree di tipo misto: aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali, e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da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



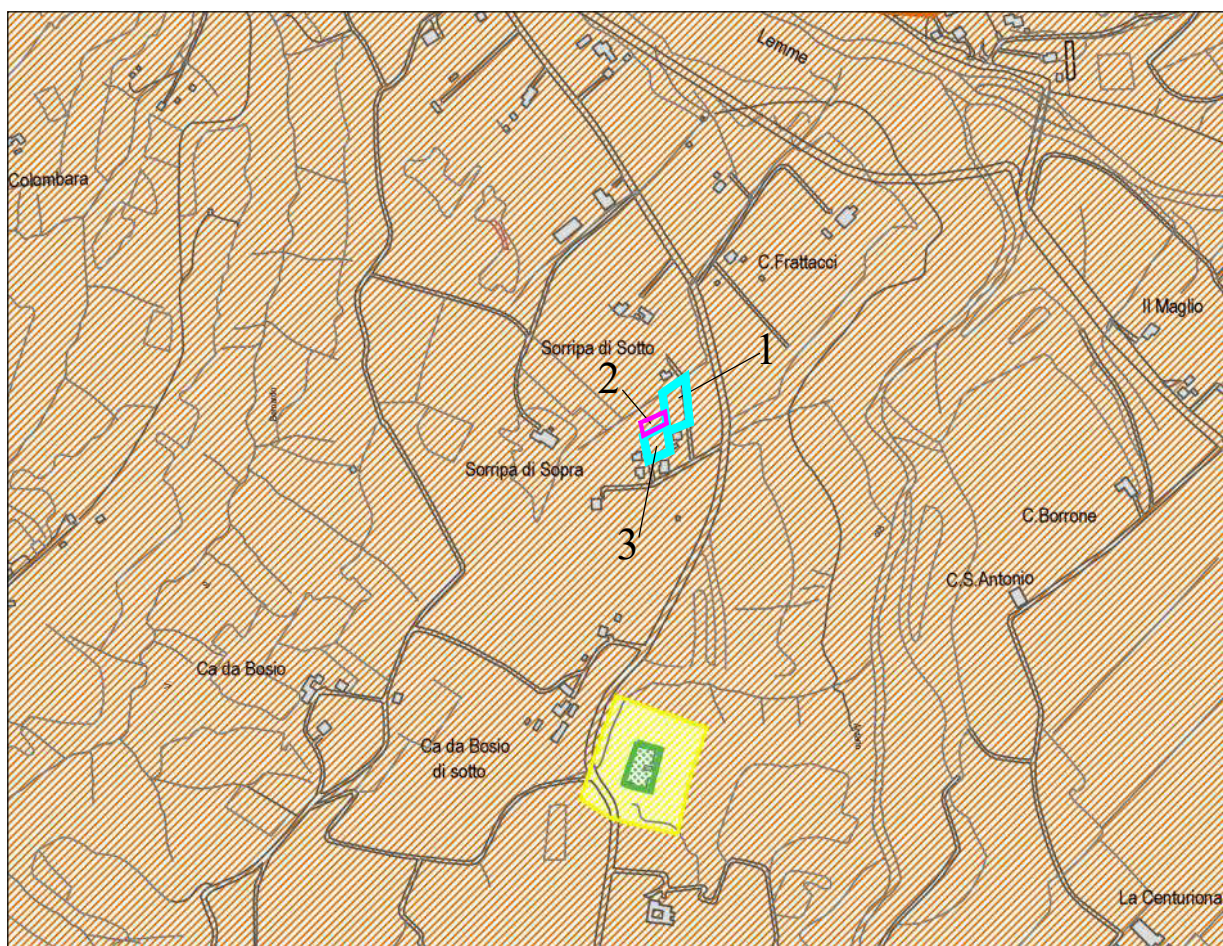
CLASSE II - Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale: aree urbane interessate prevalentemente da traffico veicolare locale, con bassa densità di popolazione, con limitata presenza di attività commerciali ed assenza di attività industriali e artigianali.



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



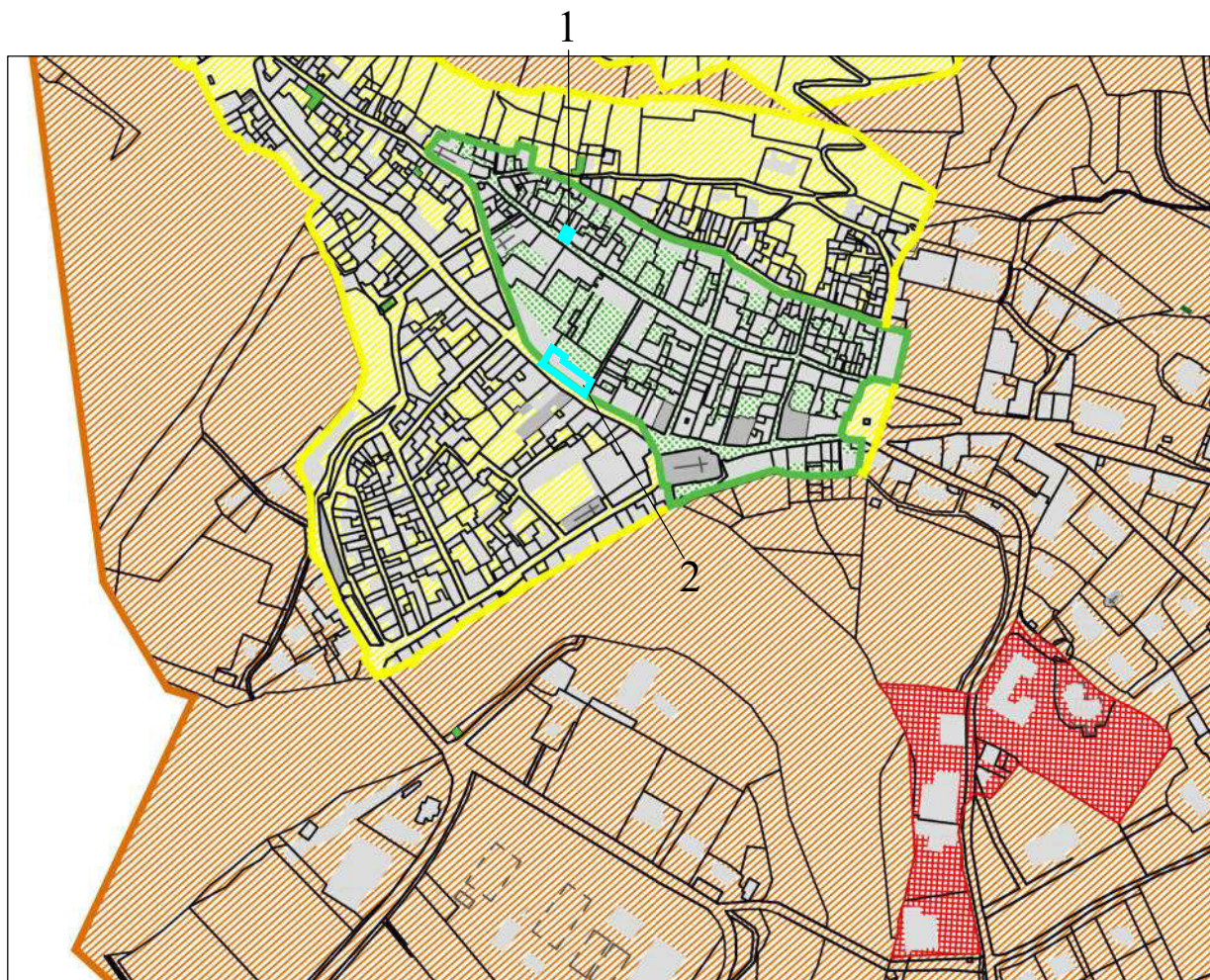
CLASSE II - Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale: aree urbane interessate prevalentemente da traffico veicolare locale, con bassa densità di popolazione, con limitata presenza di attività commerciali ed assenza di attività industriali e artigianali.



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.

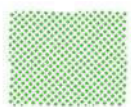



- 1 — Variazione di destinazione di due porzione di area da "Aree agricole intercluse (E11)" ad "Aree residenziali di nuovo impianto (B7)"
(vedi Tav. n.13 della RELAZIONE TECNICO-DESCRITTIVA)
- 2 — Variazione di destinazione di una porzione di area da "Aree agricole coltivate (E1)" ad "Aree a capacità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

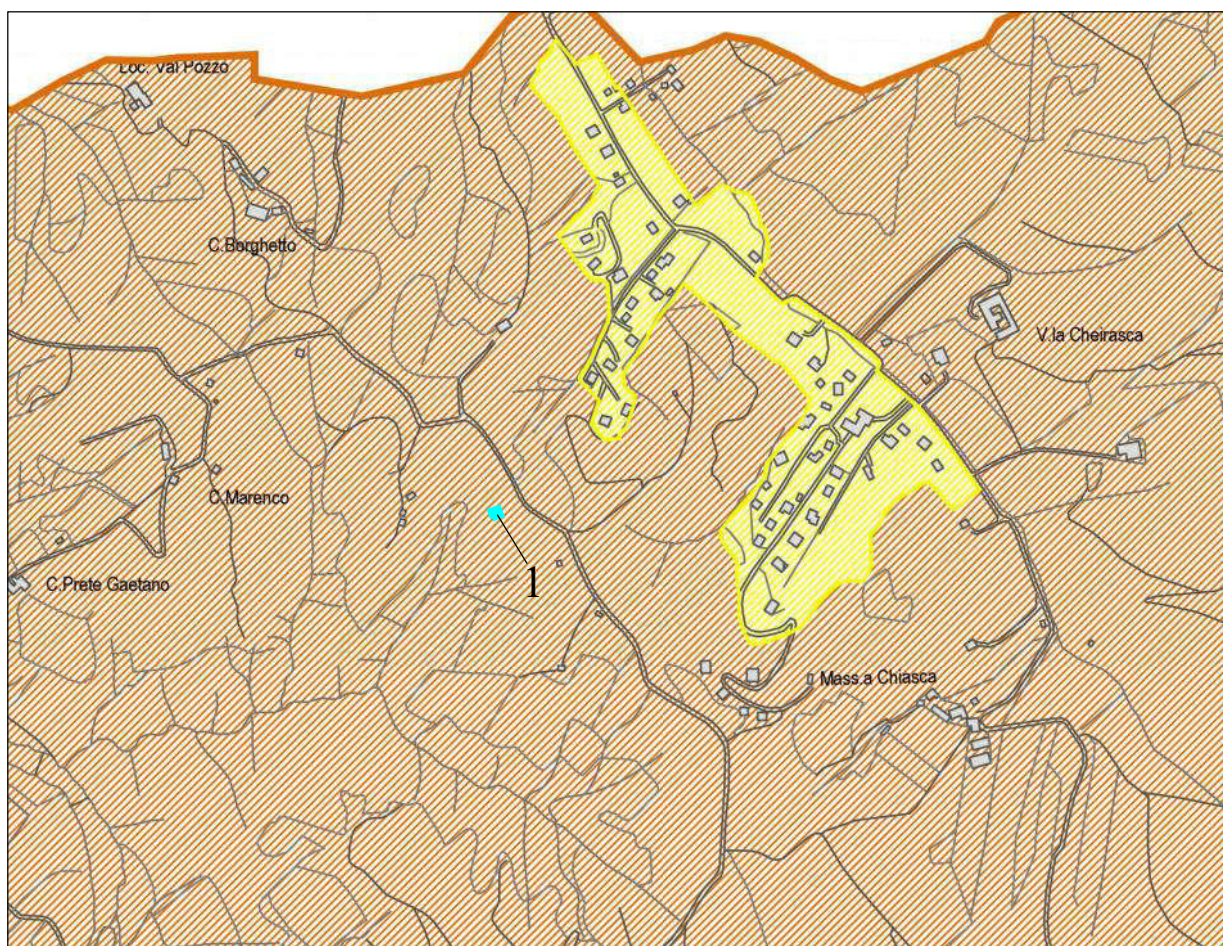
Tav. n. 12.1 - ESTRATTO DALLA TAVOLA N. 1.c DELLA ZONIZZAZIONE ACUSTICA IN VIGORE con inserito, in azzurro, il perimetro delle aree oggetto della VARIANTE 2008-V8

- 
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

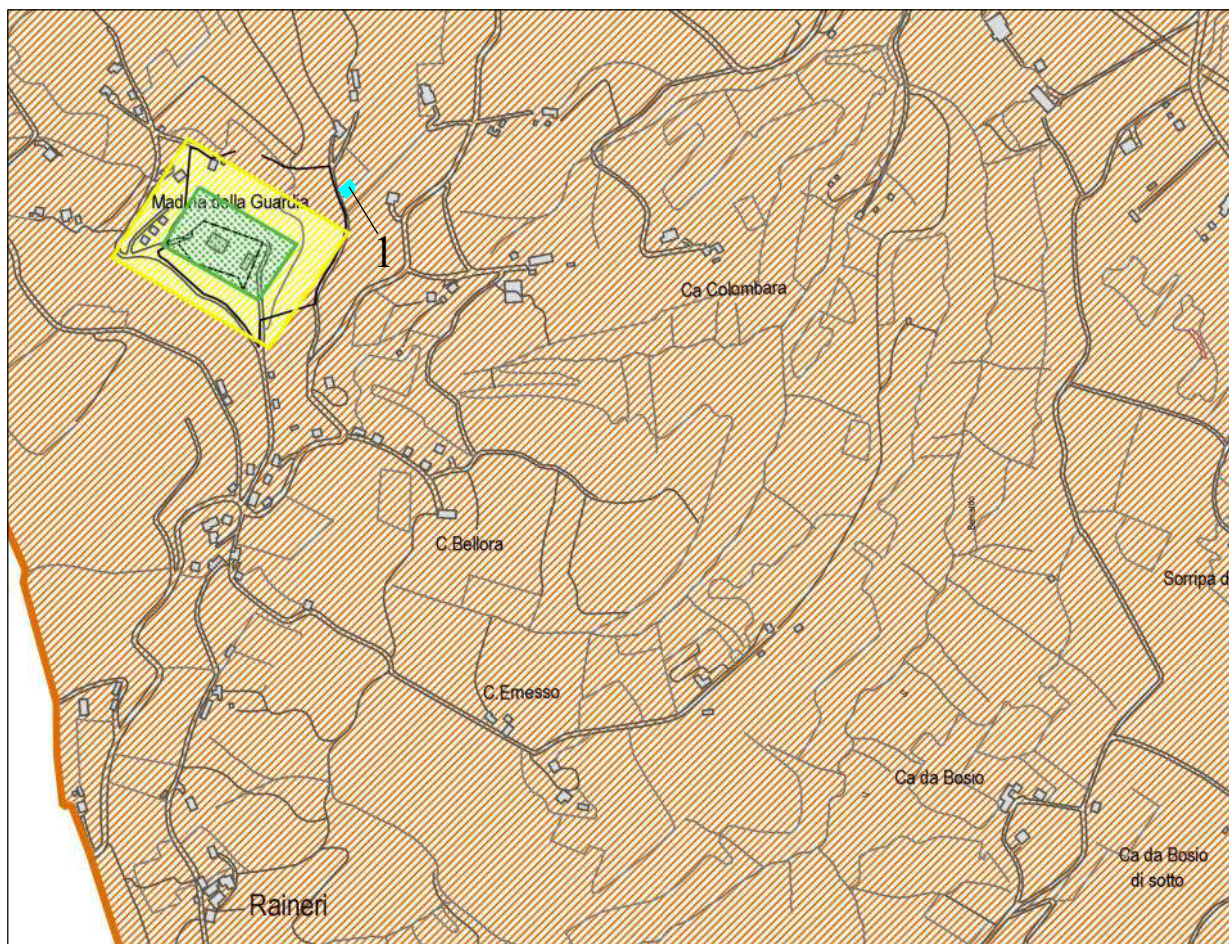
Tav. n. 13.1 - ESTRATTO DALLA TAVOLA N. 2.c DELLA ZONIZZAZIONE ACUSTICA IN VIGORE con inserito, in azzurro, il perimetro delle aree oggetto della VARIANTE 2008-V8



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

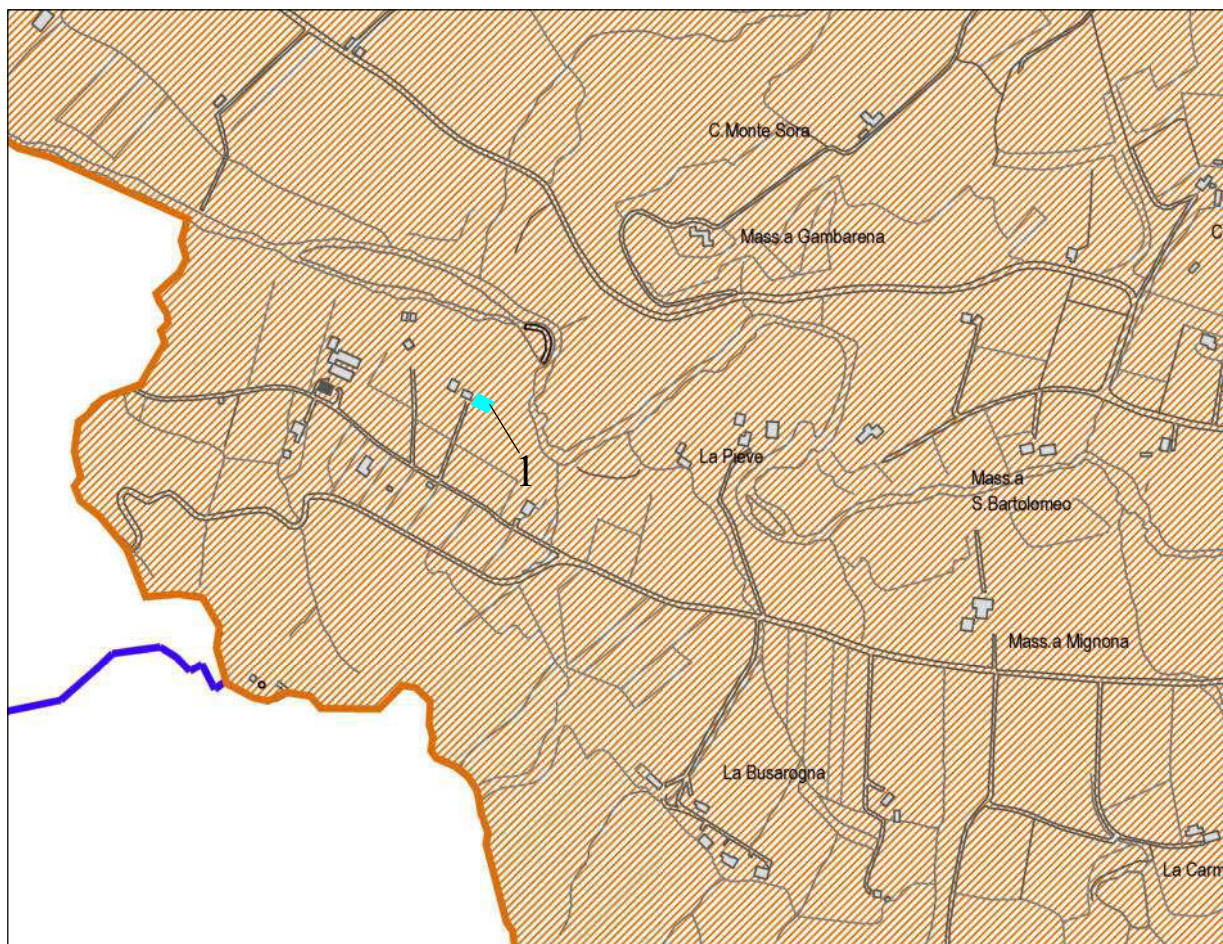
Tav. n. 14.1 - ESTRATTO DALLA TAVOLA N. 2.c DELLA ZONIZZAZIONE ACUSTICA IN VIGORE con inserito, in azzurro, il perimetro delle aree oggetto della VARIANTE 2008-V8



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.

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.

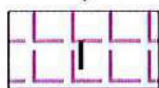
La loro acquisizione da parte del Comune o di Enti Pubblici istituzionalmente operanti nel settore dei servizi avviene direttamente, nei modi e forme di Legge o, indirettamente, contestualmente ad



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:

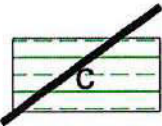
- indice di utilizzazione fondiaria: $U_f = 0,17 \text{ m}^2/\text{m}^2$;
- rapporto massimo di coperta: $R_c = 0,10 \text{ m}^2/\text{m}^2$;
- altezza massima degli edifici: $H_{\text{max.}} = \text{m } 6,50$;
- distanza minima degli edifici dai confini privati circostanti: come indicato all'art.49;



- 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)

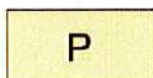


~~La destinazione di tale area è finalizzata, come la precedente, alla creazione di aree di svago e gioco attrezzato. Tuttavia in tutti i lati fatta esclusione sul fronte strada previa stipula di apposita convenzione da stipularsi con l'Amministrazione Comunale che preveda l'assoggettamento a servitù 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



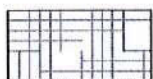
complessivamente ottenere, mediante demolizione completa dell'esistente e ricostruzione secondo le indicazioni derivanti dal planivolumetrico di massima allegato alle presenti norme, un edificio pluripiano con autorimesse interrato e zona a gioco e riposo sulla soletta di copertura, debitamente assoggettata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

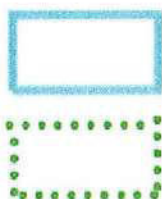
STRALCIATO

Art. 23 - Zona speciale 5 (ZS5)



Si tratta del recupero e della riqualificazione di un edificio di pregevole architettura, chiamato "Le Colombare", 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.

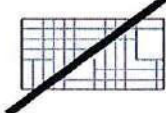
Per la zona collinare **ZS6.2** ~~è necessario venga adottata~~ **sarebbe opportuno adottare (da verificare al momento della predisposizione del progetto di PEC)** una tipologia aggregativa di massimo 6 unità abitative, con corpi di fabbrica di massimo 2 piani fuoriterra, anche con utilizzo di coperture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

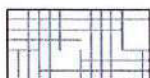
Nella progettazione dell'intervento si dovrà operare, sul piano architettonico e paesaggistico, in base alle specifiche caratteristiche paesaggistiche ed ambientali dell'area, in modo analogo a quanto sommariamente indicato nella scheda planivolumetrica ZS7 allegata in calce alle presenti norme.

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.

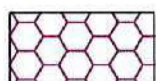
La strada di accesso all'area a campeggio (larghezza massima ammessa m 3,50) dovrà essere mantenuta "in sterrato" ed eventualmente sistemata con finitura "in misto granulare stabilizzato".

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 31marzo 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

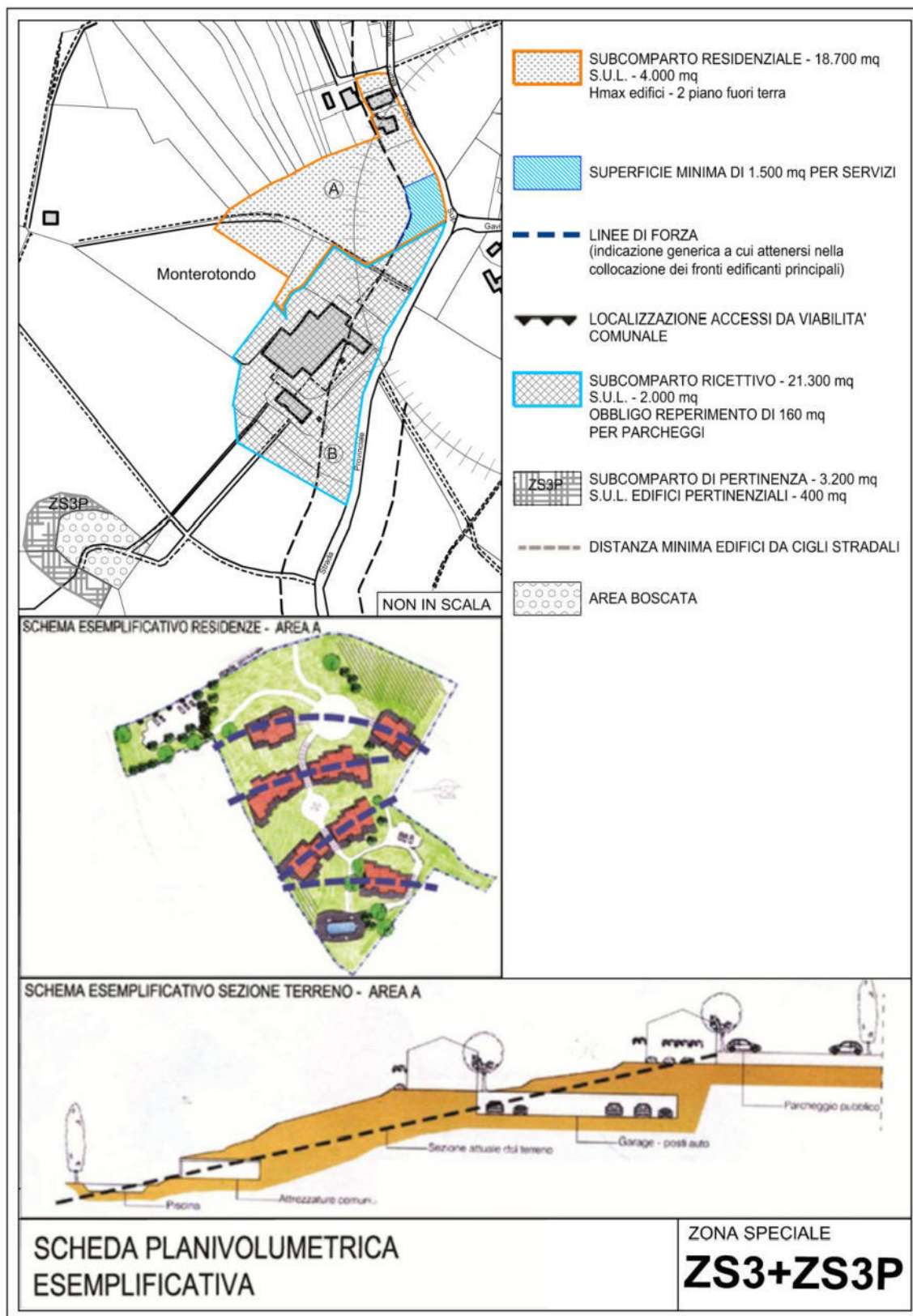
Art. 35 bis - Aree per impianto distribuzione carburanti (IDC).

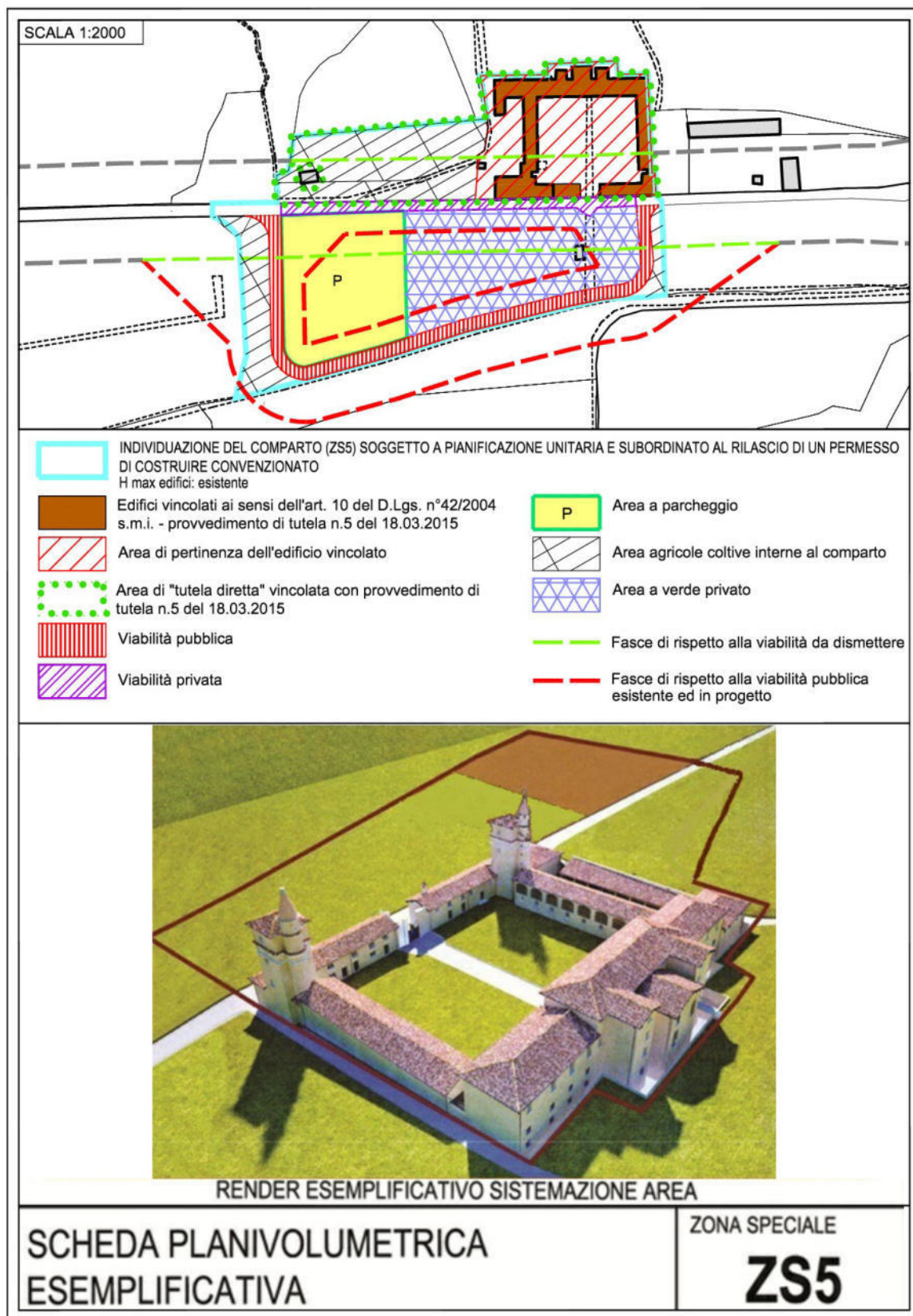
IDC Il P.R.G.C. con la sigla IDC individua un'area interna al centro abitato, insediata da anni, su cui è installato, un distributore per carburanti sulla base di autorizzazioni regolarmente rilasciate nel corso degli anni. Il P.R.G.C. conferma tale destinazione fino alla scadenza dell'autorizzazione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

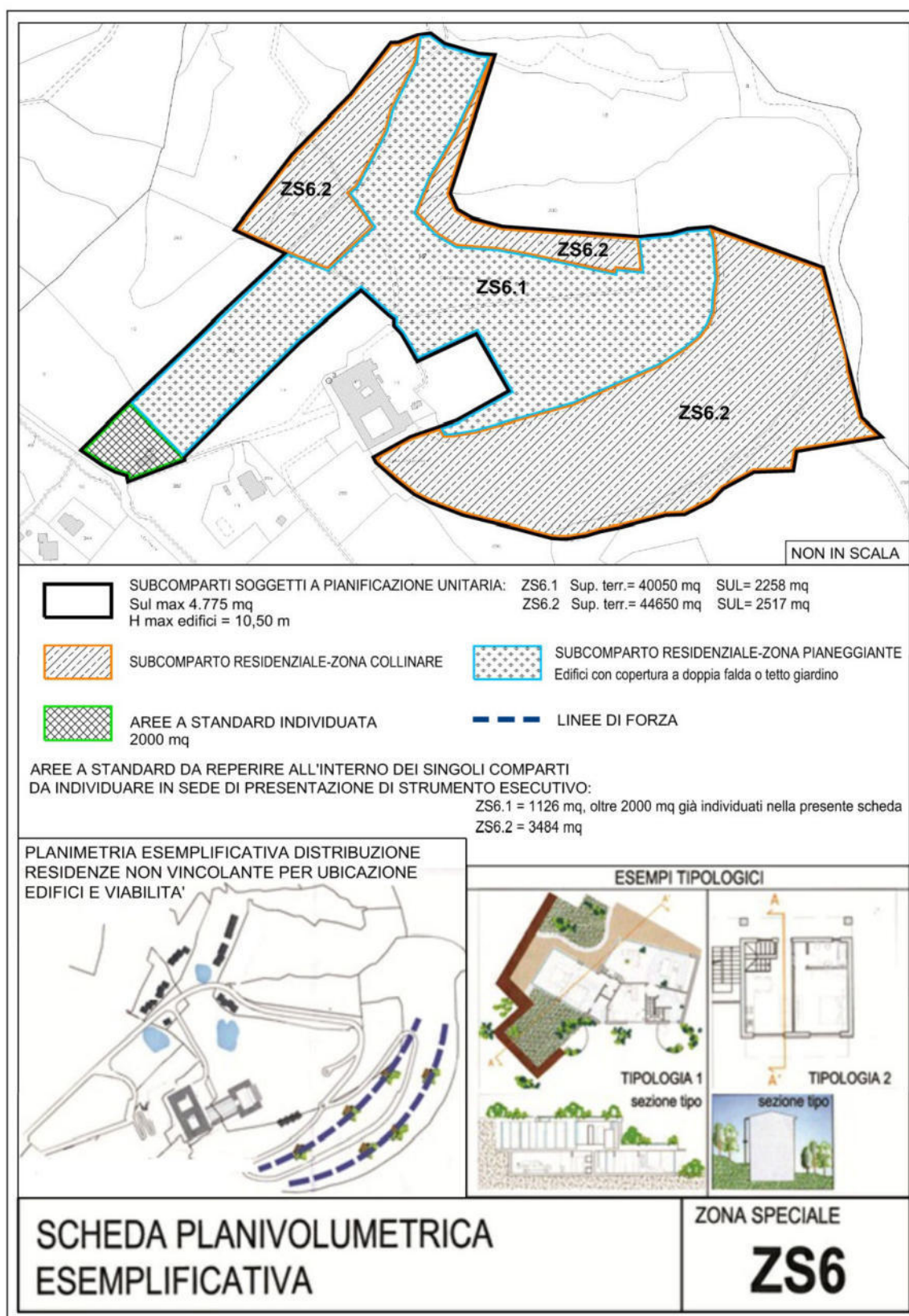
SCHEDA PLANIVOLUMETRICHE ESEMPLIFICATIVE

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

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









SCHEDA STRALCIATA

