Regione Piemonte
Provincia di Alessandria

COMUNE DI BORGHETTO DI BORBERA

VARIANTE PARZIALE n. 17/2021

ex art. 17, c. 5, L.R. 56/77 e s.m.i
al vigente PRGI redatto ai sensi del titolo III della L.R. 56/77 e s.m.i
approvato D.G.R. n. 66/1779 del 18/12/2000

PROGETTO DEFINITIVO

RELAZIONE ILLUSTRATIVA
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Adottata Preliminarmente con D.C.C. n. __ del __/__/____

IL SINDACO
Geom. Enrico Bussalino

IL PROGETTISTA
Arch. Rosanna Carrea

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Geom. Piero Camera

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott. Pier Giorgio Cabella

COLLABORATRICE:
Paola Majorani

Studio Tecnico Associato
15060 Basaluzzo (AL) - Via Novi, n.70
Tel. 0143 489974 - 0143 489896 - fax 0143 1434023 - e-mail: urbanistica@studioaisa.it

LUGLIO 2022

U_URB_000442_2020

Regione Piemonte
Provincia di Alessandria

COMUNE DI BORGHETTO DI BORBERA

VARIANTE PARZIALE n. 17/2021

ex art. 17, c. 5, L.R. 56/77 e s.m.i
al vigente PRGI redatto ai sensi del titolo III della L.R. 56/77 e s.m.i
approvato D.G.R. n. 66/1779 del 18/12/2000

PROGETTO DEFINITIVO

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Adottata Preliminarmente con D.C.C. n. __ del __/__/____

IL SINDACO
Geom. Enrico Bussalino

IL PROGETTISTA
Arch. Rosanna Carrea

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Geom. Piero Camera

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott. Pier Giorgio Cabella

COLLABORATRICE:
Paola Majorani

Studio Tecnico Associato
15060 Basaluzzo (AL) - Via Novi, n.70
Tel. 0143 489974 - 0143 489896 - fax 0143 1434023 - e-mail: urbanistica@studioaisa.it

LUGLIO 2022

U_URB_000442_2020

PREMESSA

Il Comune di Borghetto di Borbera, che fa parte della Comunità Montana delle Valli Borbera e Spinti ora "Terre del Giarolo", è dotato di P.R.G.I. approvato con D.G.R. 169 - 31016 del 6/12/1993 e modificato a seguito delle seguenti Varianti:

- *Variante al P.R.G.I. interessante il Comune stesso approvata con D.G.R. N. 66-1779 del 18/12/2000 dalla Variante art. 17, comma 8, lettera g) assunta con delibera C.C. n. 14 del 30/05/2002;*
- *Variante Parziale n. 1 approvata con delibera C.C. n. 31 del 14/11/2002;*
- *Variante Parziale n. 2 approvata con delibera n. 13 del 06/06/2003;*
- *Variante Parziale n. 3 approvata con delibera C.C. n. 19 del 18/08/2003;*
- *Variante Parziale n. 4 approvata con delibera C.C. n. 30 del 27/11/2003;*
- *Variante Parziale n. 5 approvata con delibera C.C. n. 22 del 18/05/2004;*
- *Variante art. 17, comma 8, lettera g) (denominata Variante n. 6) assunta con delibera C.C. n. 44 del 30/11/2005;*
- *Variante Parziale art. 17, comma 7 (denominata Variante n. 7) approvata con delibera C.C. n. 05 del 31/03/2007;*
- *Variante Parziale art. 17, comma 8 lettera c) (denominata Variante n. 8) approvata con delibera C.C. n. 05 del 13/03/2008;*
- *Variante Parziale art. 17, comma 8 lettera b) (denominata Variante n. 9) approvata con delibera C.C. n. 20 del 03/05/2008;*
- *Variante Parziale n. 10 approvata con DCC. n. 15 del 20/04/2009;*
- *Variante Parziale n. 11 approvata con DCC n. 10 del 12/04/2010;*
- *Variante Parziale n. 12 approvata con DCC n. 7 del 27/04/2012;*
- *Variante Parziale n. 13 approvata con DCC n. 25 del 28/09/2012;*
- *Variante Parziale n. 14 approvata con DCC n. 17 del 28/05/2013;*
- *Variante ai sensi dell'art. 17, comma 12, L.R. 56/77 e s.m.i. approvata con DCC n. 46 del 28/11/2014;*
- *Variante Parziale n. 15 approvata con D.C.C. n. 24 del 28/07/2015;*
- *Variante Parziale n. 16 approvata con DCC. n. 34 del 27/09/2017;*

La presente Variante n.17/2021 si innesta sullo strumento urbanistico generale approvato e ha lo scopo di apportare ad le modifiche che seguono:

1) Riconoscimento di area residenziale B3 "*Aree parzialmente edificate e di completamento*", ubicata nel concentrico, in luogo dei lotti n.20 e n.20 bis di tipo C1, ormai completamente edificati.
2) Nuova individuazione di ampliamento del lotto n.72 in Frazione Persi, area interclusa e marginale di tipo C attivabile a permesso di costruire singolo, attualmente individuato quale area EC "*Aree intercluse e marginali utilizzate per l'attività agricola da salvaguardare per futura espansione urbana*".
3) Individuazione di area a verde privato edifici attribuita a due edifici della medesima proprietà localizzati in Località Predenuzzo – Castel Ratti in aderenza alla preesistente area edificata di tipo B3, allo scopo di realizzare un'area a giardino privato ed orto accessoria alla residenza.
4) Ampliamento del lotto edificabile n.111 in Frazione Persi (Villino Luigina) per una porzione d'area pari a mq 1.050 e ridefinizione cartografica del lotto n.112 e dell'area a verde privato adiacente, consistente nella regolarizzazione del confine tra le due zone; in previsione i lotti n.111 e 112 assumono rispettivamente le nuove superfici di mq 3.050 e di mq 1.260.
5) Eliminazione, nel concentrico (Loc. Maiolo), del lotto edificabile di tipo C n.88 bis e della contigua area a verde privato con trasformazione delle stesse superfici in aree EC "*Aree intercluse e marginali utilizzate per l'attività agricola da salvaguardare per futura espansione urbana*".
6) Eliminazione di porzione di area edificabile di tipo B3 "*Aree parzialmente edificate e di completamento*", in Frazione Castel Ratti, con individuazione della stessa superficie a verde privato in coerenza con l'uso in atto del sito (orto).
7) Eliminazione, in Frazione Molo Borbera, del lotto edificabile n.50 e restituzione dello stesso alla destinazione EC "*Aree intercluse e marginali utilizzate per l'attività agricola da salvaguardare per futura espansione urbana*".
8) ~~Eliminazione, nel concentrico, di una porzione del lotto edificabile n.68 con individuazione della stessa superficie a verde privato in coerenza con l'uso in atto del sito.~~

   Eliminazione parziale della modifica in sede contro deduttiva. **vedi capitolo *MODIFICAZIONI IN SEDE DI CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI PRESENTATE A SEGUITO DI PUBBLICAZIONE DEL PROGETTO PRELIMINARE.***
9) Eliminazione, nel concentrico, del lotto edificabile n.31 con individuazione della stessa superficie a destinazione EC "*Aree intercluse e marginali utilizzate per l'attività agricola da salvaguardare per futura espansione urbana*".
10) Eliminazione di porzione di area edificabile di tipo B3 "Aree parzialmente edificate e di completamento", nel concentrico, con individuazione della stessa superficie a verde privato in coerenza con l'uso in atto del sito.
11) Eliminazione, in Fraz. Persi (Loc. Bergnoretto), di una porzione del lotto edificabile di tipo C n.71 con restituzione della stessa superficie alla destinazione agricola.
12) Eliminazione, in Fraz. Persi (Strada Fontanini), di una porzione del lotto edificabile di tipo C n.104 e dell'intero lotto n.37, di tipo C, con restituzione delle stesse superfici alla destinazione agricola.
13) Ridimensionamento, in Fraz. Persi (Strada Fontanino), di una porzione del lotto edificabile n.35 di tipo C1 con riconoscimento della porzione del lotto ormai edificata nelle "Aree parzialmente edificate e di completamento B3" e suddivisione della restante parte in due porzioni contigue riclassificate

rispettivamente in "Aree destinate a verde privato inedificabili" e in "aree inedificate di completamento C".

14) Eliminazione, in Fraz. Persi (Via Chempi), di una porzione del lotto edificabile di tipo C n.70 con individuazione della stessa superficie a destinazione EC "*Aree intercluse e marginali utilizzate per l'attività agricola da salvaguardare per futura espansione urbana*".
15) Eliminazione, in Frazione Persi, del lotto edificabile di tipo C n.75 e trasformazione della stessa superficie in "*Aree a verde privato inedificabili*".
16) Eliminazione, in Frazione Cerreto, di 2 porzioni di aree residenziali di tipo B3 (mapp. 321, 322 e 435 del Fg. n.41) e trasformazione delle stesse superfici in "*Aree a verde privato inedificabili*".
17) Eliminazione in fregio alla Via Circonvallazione del lotto residenziale edificabile "n.60" costituito da una pluralità di particelle catastali del Fg. n.27 e una piccola superficie, ad esso adiacente, a destinazione produttiva. Contestuale incremento della contigua area D2 tramite accorpamento del map. 578 del Fg.n.27, di superficie pari a mq100 in precedenza quota parte del lotto edificabile residenziale n.60.

Nel successivo paragrafo "Modifiche" verranno descritte in modo esaustivo le caratteristiche e le connotazioni della presente Variante Parziale al PRGI vigente.

La Variante ai sensi dell'art. 17, commi 5, 6 e 7, della L.R. 56/77 e s.m.i. si configura come Variante Parziale in quanto le modifiche in essa previste soddisfano tutte le seguenti condizioni:

a) non modificano l'impianto strutturale del PRG vigente, con particolare riferimento alle modificazioni introdotte in sede di approvazione;
b) non modificano in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale o comunque non generano statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale;
c) non riducono la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, nel rispetto dei valori minimi di cui alla presente legge;
d) non aumentano la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, oltre i valori minimi previsti dalla presente legge;
e) non incrementano la capacità insediativa residenziale in misura superiore al quattro per cento, nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti, con un minimo di 500 metri quadrati di superficie utile lorda comunque ammessa; tali incrementi sono consentiti ad avvenuta attuazione di almeno il 70 per cento delle previsioni del PRG vigente relative ad aree di nuovo impianto e di completamento a destinazione residenziale; l'avvenuta attuazione è dimostrata conteggiando gli interventi realizzati e quelli già dotati di titolo abilitativo edilizio;
f) non incrementano le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive, in misura superiore al 6 per cento nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti;
g) non incidono sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modificano la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico recata dal PRG vigente;
h) non modificano gli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 24, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti.

Veduta aerea del Comune di Borghetto di Borbera e parte delle sue Frazioni

MODIFICHE

La Variante Parziale n.17/2021 è resa possibile in quanto **rispetta tutte le condizioni previste** dalla L.R. n. 56/77 e s.m.i. all'art. 17 commi 5, 6 e 7 e richiamate in premessa.

L'ammissibilità delle modifiche sarà giustificata nel successivo paragrafo "Verifiche".

Si illustrano nel seguito i punti di modifica al PRGI vigente del Comune di Borghetto di Borbera oggetto della presente Variante Parziale.

Si illustrano nel seguito i punti di modifica al PRGI vigente del Comune di Borghetto di Borbera oggetto della presente Variante Parziale.

1) Riconoscimento di area residenziale B3 "*Aree parzialmente edificate e di completamento*", ubicata nel concentrico, in luogo dei lotti n.20 e n.20 bis di tipo C1, ormai completamente edificati.

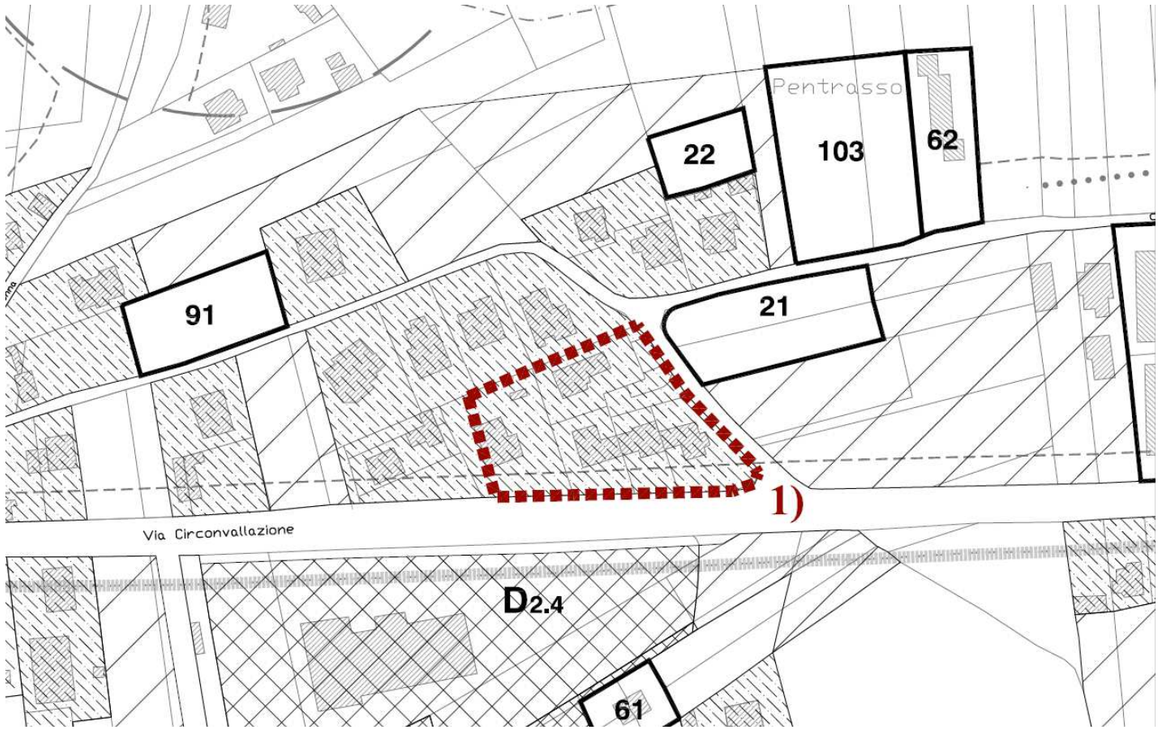
I lotti n.20 e n.20 bis sono stati completamente edificati. Si provvede pertanto al riconoscimento delle aree di tipo "C" utilizzate, quali aree residenziali B3 *"Aree parzialmente edificate e di completamento"* allo scopo di renderle omogenee con la classificazione di quelle contigue. Si adegua nel pertinente quadro sinottico lo stralcio delle due aree di tipologia "C" utilizzate.

IMMAGINE SATELLITARE con individuazione dell'area di modifica 1)

Immagine da Street View

ESTRATTO del PRGI VIGENTE del Comune di Borghetto di Borbera relativo alla modifica 1) (fuori scala)

ESTRATTO della VARIANTE n.17/2021 al PRGI del Comune di Borghetto di Borbera relativo alla modifica 1) (fuori scala)



2) Nuova individuazione di ampliamento del lotto n.72 in Frazione Persi, area interclusa e marginale di tipo C attivabile a permesso di costruire singolo, attualmente individuato quale area EC "*Aree intercluse e marginali utilizzate per l'attività agricola da salvaguardare per futura espansione urbana*".

Il lotto "C" n.72 esistente risulta in fase di costruzione. La superficie di tale lotto è pari a mq 1.250. Per rispondere positivamente ad esigenze familiari si prevede l'ampliamento di tale lotto n.72 aggiungendo una superficie pari a mq 2.350: il nuovo totale dell'area edificabile, interclusa e contigua ad aree residenziali, ammonta quindi a mq 3.600. Si adegua nel pertinente quadro sinottico la dimensione del lotto n.72.

IMMAGINE SATELLITARE con individuazione dell'area di modifica 2)

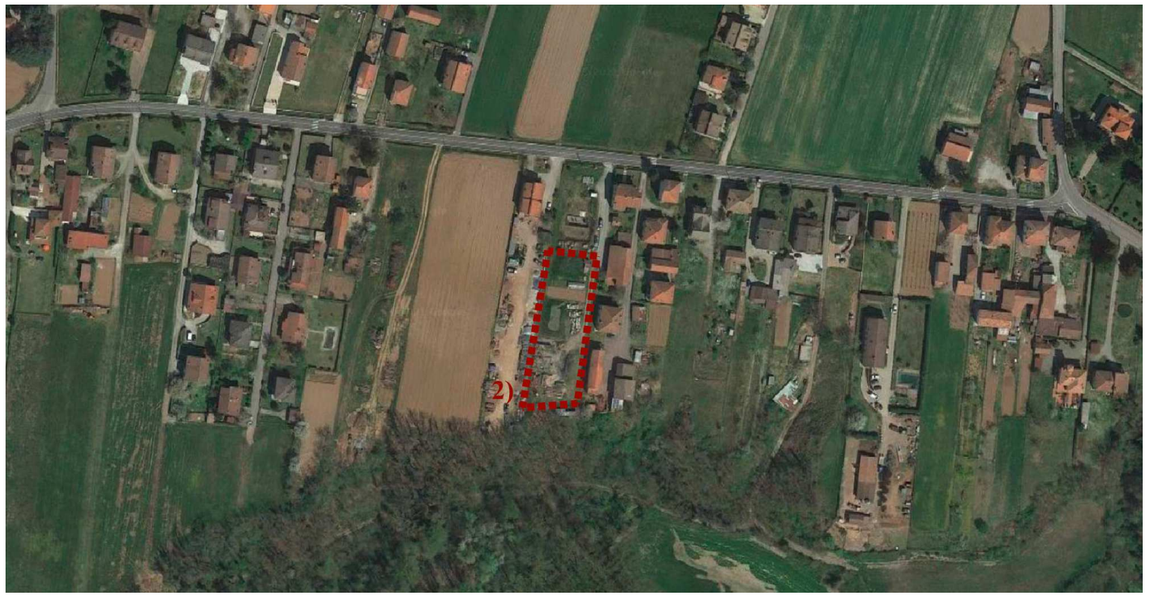
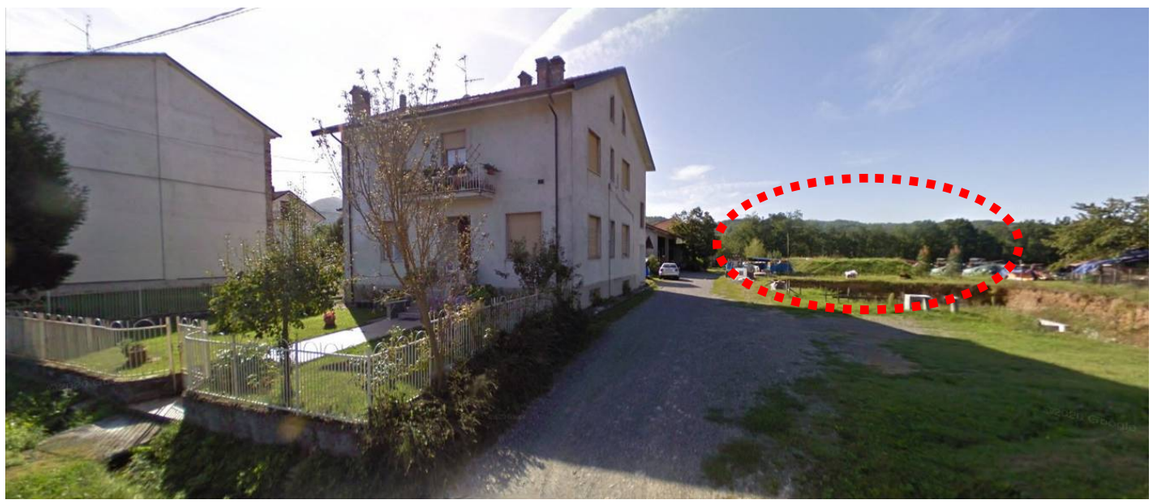


Immagine da Street View



ESTRATTO del PRGI VIGENTE del Comune di Borghetto di Borbera relativo alla modifica 2) (fuori scala)

ESTRATTO della VARIANTE n.17/2021 al PRGI del Comune di Borghetto di Borbera relativo alla modifica 2) (fuori scala)

3) Individuazione di area a verde privato attribuita a due edifici della medesima proprietà localizzati in Località Pernuzzo – Castel Ratti in aderenza alla preesistente area edificata di tipo B3, allo scopo di realizzare un'area a giardino privato ed orto accessoria alla residenza.

L'area in argomento viene trasformata in "verde privato" per renderla coerente con l'uso del sito.

IMMAGINE SATELLITARE con individuazione dell'area di modifica 3)

Immagine da Street View

ESTRATTO del PRGI VIGENTE del Comune di Borghetto di Borbera relativo alla modifica 3) (fuori scala)

ESTRATTO della VARIANTE n.17/2021 al PRGI del Comune di Borghetto di Borbera relativo alla modifica 3) (fuori scala)

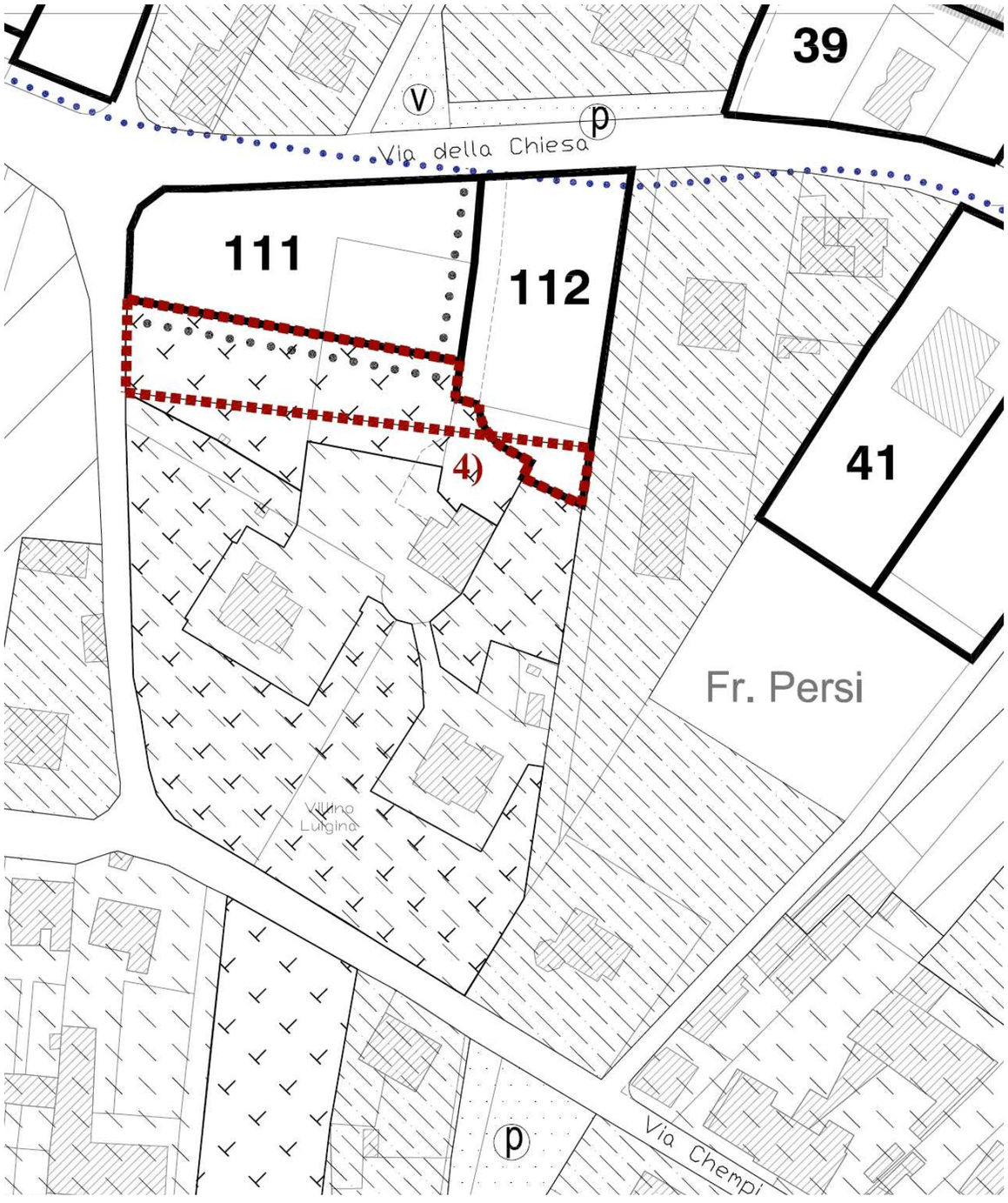
4) Ampliamento del lotto edificabile n.111 in Frazione Persi (Villino Luigina) per una porzione d'area pari a mq 1.050 e ridefinizione cartografica del lotto n.112 e dell'area a verde privato adiacente, consistente nella regolarizzazione del confine tra le due zone; in previsione i lotti n.111 e 112 assumono rispettivamente le nuove superfici di mq 3.050 e di mq 1.260.

A seguito di richiesta della proprietà privata si provvede ad ampliare il lotto edificabile n.111 di mq 1.050 a scapito di una porzione di area a verde privato attualmente sistemata a prato priva di alberature. La superficie totale del lotto n.111 ammonta a mq 3.050. Contestualmente si regolarizza il lotto n.112 che avrà una superficie di mq 1.260. La cartografia riporta l'individuazione di una quinta arborea tra i due lotti e la realizzazione di un ulteriore filare di alberi da ubicare al confine del lotto 111. Tali alberature già previste nel PRGI vigente hanno carattere vincolante.

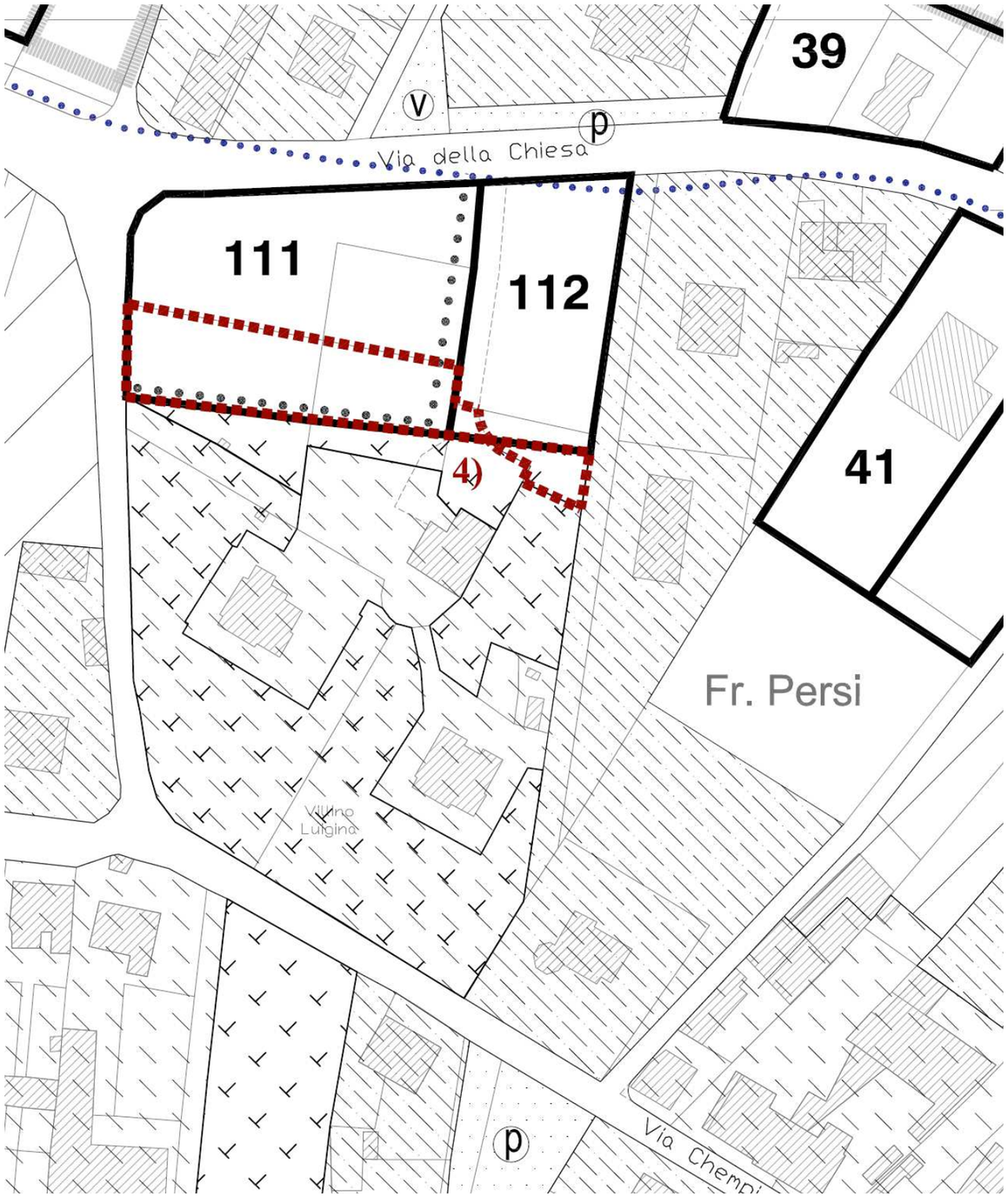
IMMAGINE SATELLITARE con individuazione dell'area di modifica 4)

Immagini da Street View

ESTRATTO del PRGI VIGENTE del Comune di Borghetto di Borbera relativo alla modifica 4) (fuori scala)



ESTRATTO della VARIANTE n.17/2021 al PRGI del Comune di Borghetto di Borbera relativo alla modifica 4) (fuori scala)



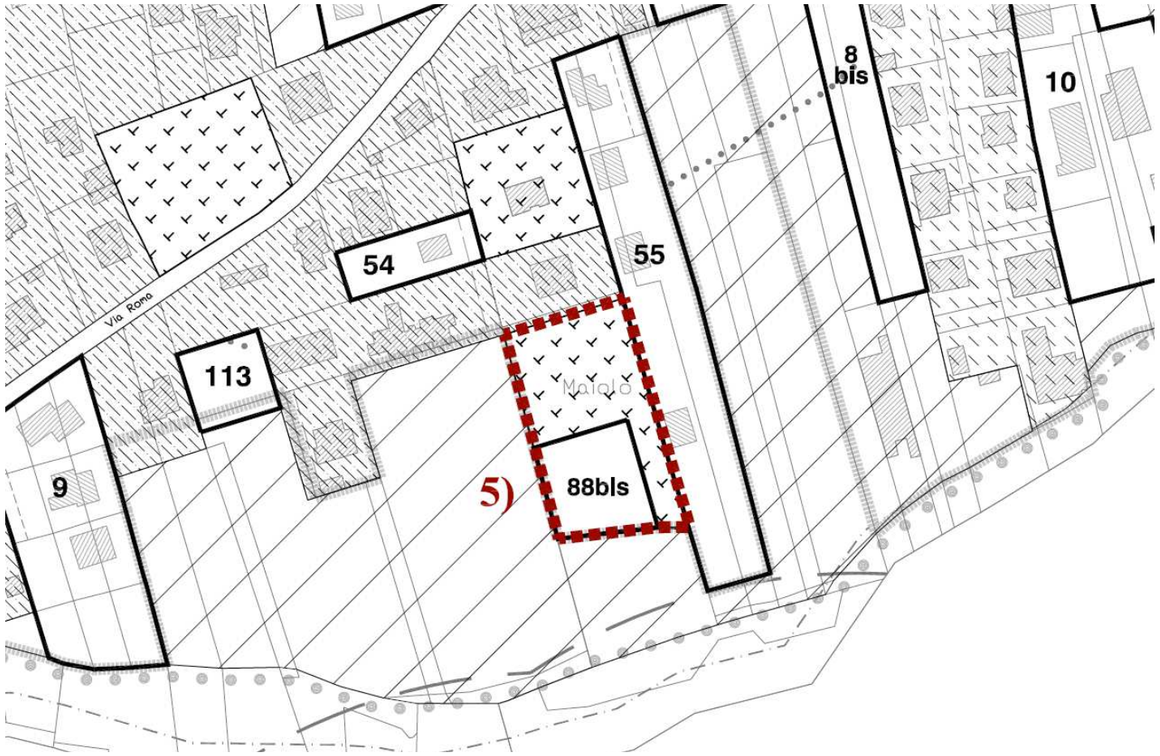
5) Eliminazione, nel concentrico (Loc. Maiolo), del lotto edificabile di tipo C n.88 bis e della contigua area a verde privato con trasformazione delle stesse superfici in aree EC "*Aree intercluse e marginali utilizzate per l'attività agricola da salvaguardare per futura espansione urbana*".

Si elimina il lotto edificabile di tipo "C" n.88 (mq 1.120) bis non pervenuta ad edificazione e l'adiacente aree a verde privato e si trasforma in una destinazione più coerente con quella delle aree contigue.

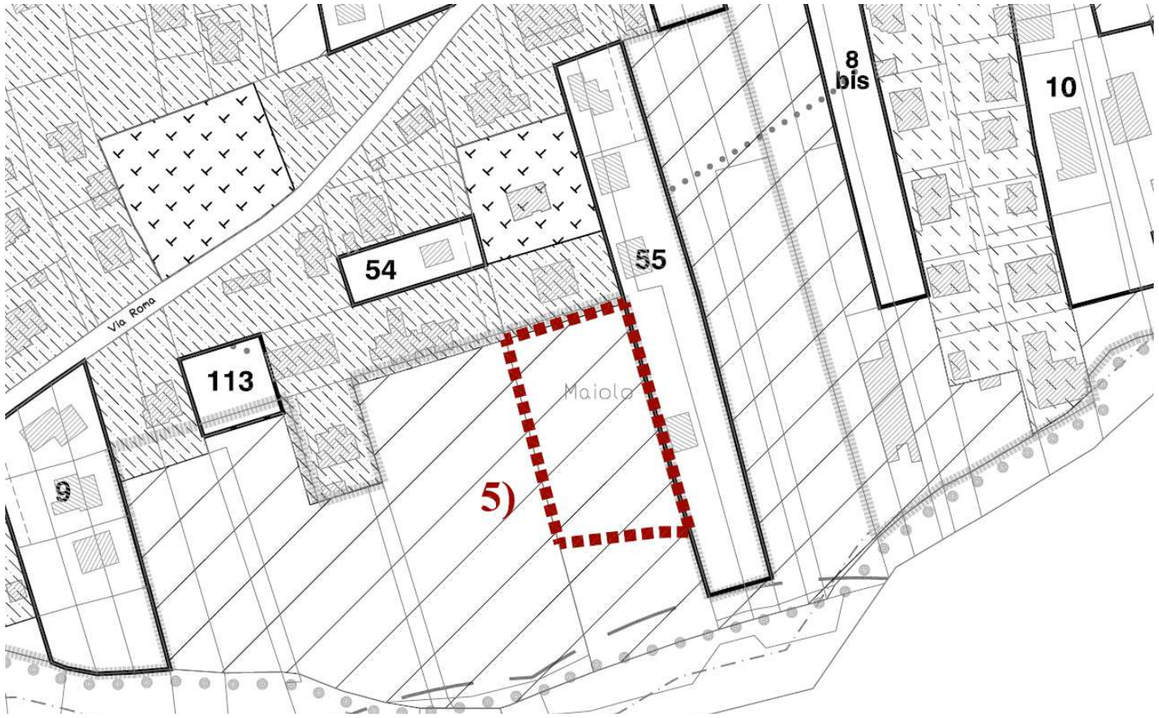
Si adegua con lo stralcio dell'area n.88 bis il pertinente quadro sinottico.

IMMAGINE SATELLITARE con individuazione dell'area di modifica 5)

ESTRATTO del PRGI VIGENTE del Comune di Borghetto di Borbera relativo alla modifica 5) (fuori scala)



ESTRATTO della VARIANTE n.17/2021 al PRGI del Comune di Borghetto di Borbera relativo alla modifica 5) (fuori scala)



6) Eliminazione di porzione di area edificabile di tipo B3 "*Aree parzialmente edificate e di completamento*", in Frazione Castel Ratti, con individuazione della stessa superficie a verde privato in coerenza con l'uso in atto del sito (orto).

Si provvede alla eliminazione di porzione di area residenziale pari a mq 250. L'area in argomento viene trasformata in "verde privato" per renderla coerente con l'uso del sito.

IMMAGINE SATELLITARE con individuazione dell'area di modifica 6)

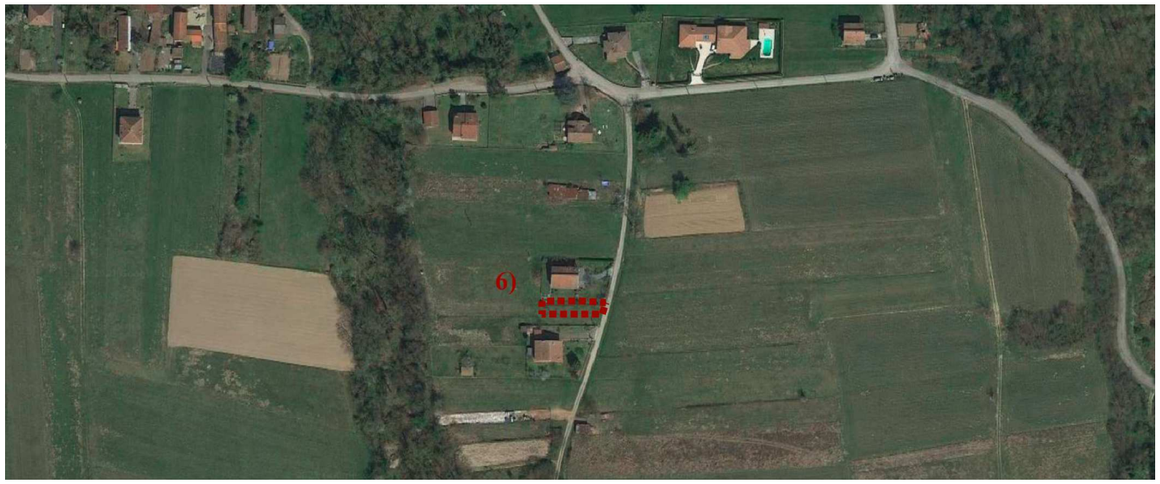


Immagine da Street View

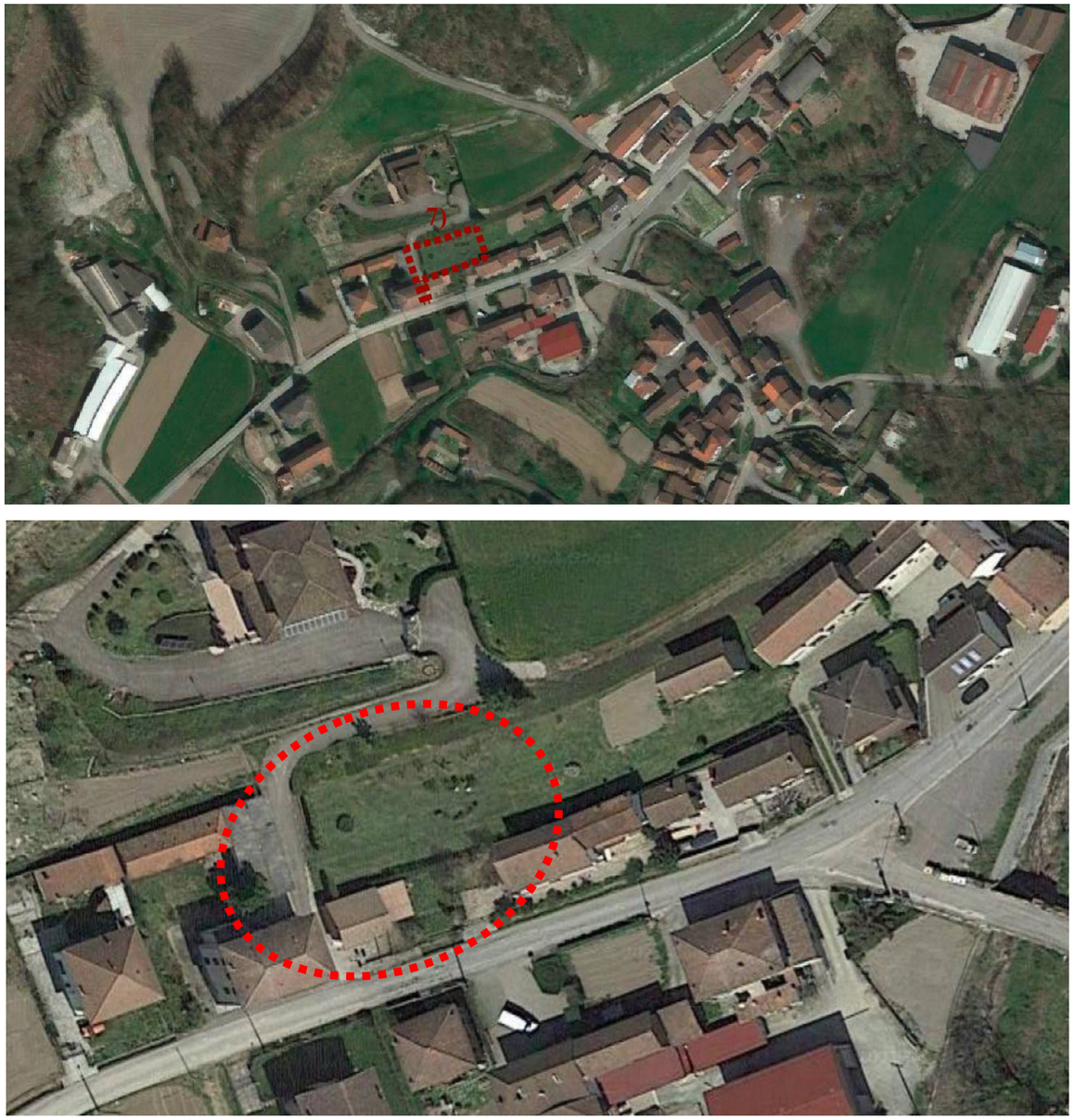
ESTRATTO del PRGI VIGENTE del Comune di Borghetto di Borbera relativo alla modifica 6) (fuori scala)

ESTRATTO della VARIANTE n.17/2021 al PRGI del Comune di Borghetto di Borbera relativo alla modifica 6) (fuori scala)

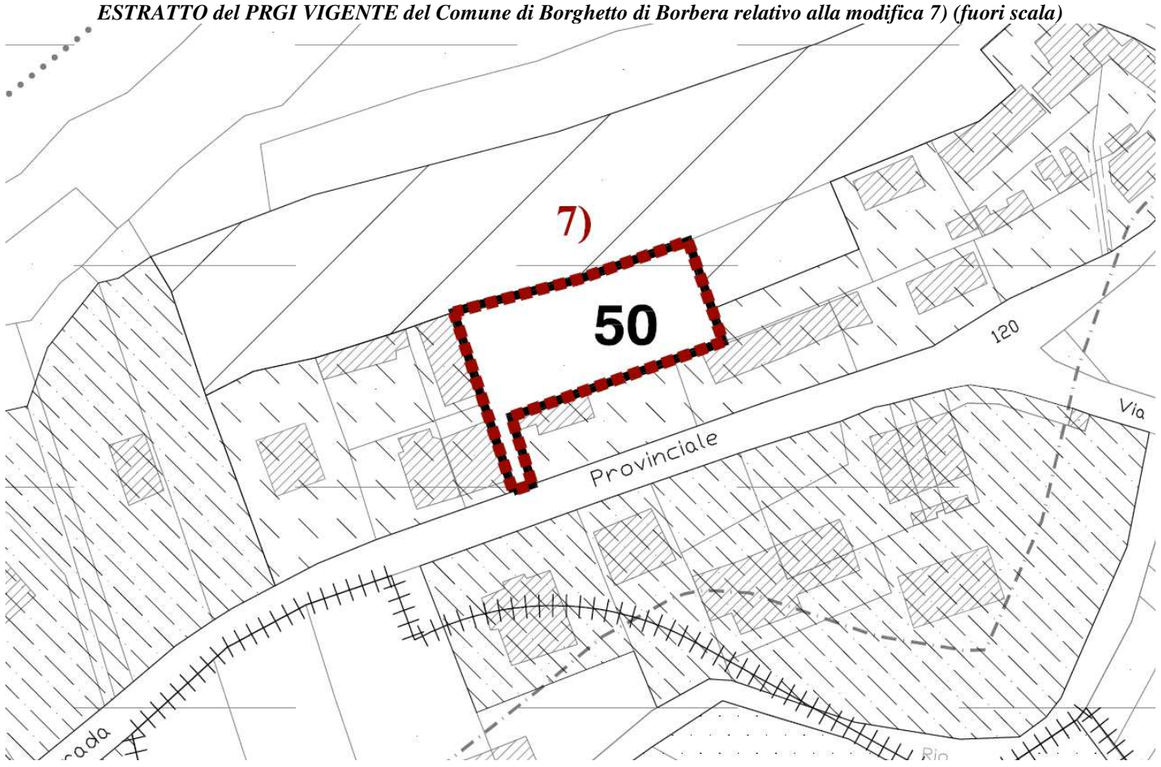
7) Eliminazione, in Frazione Molo Borbera, di lotto edificabile n.50 e restituzione dello stesso alla destinazione EC "*Aree intercluse e marginali utilizzate per l'attività agricola da salvaguardare per futura espansione urbana*".

Si elimina il lotto edificabile di tipo "C" n.50, di mq 828, essendo venuto meno l'interesse del proprietario ad edificare. Si restituisce l'area alla destinazione agricola "EC".
Si adegua con lo stralcio dell'area n.50 il pertinente quadro sinottico.

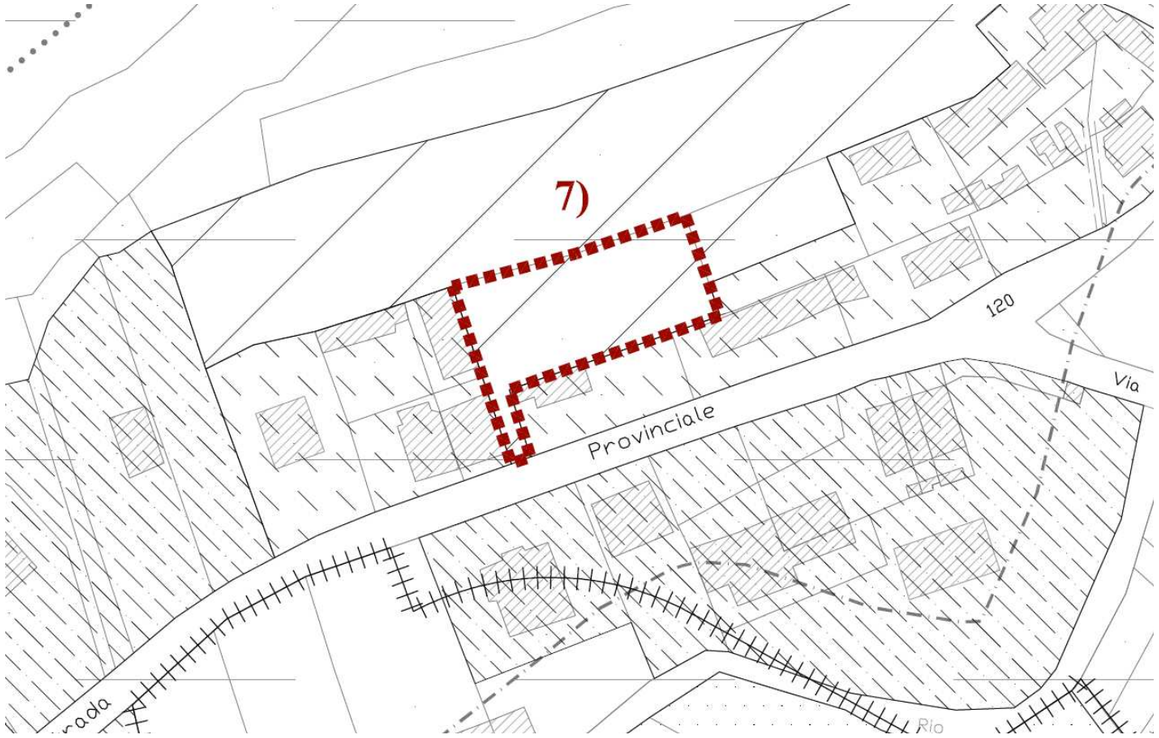
IMMAGINE SATELLITARE con individuazione dell'area di modifica 7)



ESTRATTO del PRGI VIGENTE del Comune di Borghetto di Borbera relativo alla modifica 7) (fuori scala)



ESTRATTO della VARIANTE n.17/2021 al PRGI del Comune di Borghetto di Borbera relativo alla modifica 7) (fuori scala)



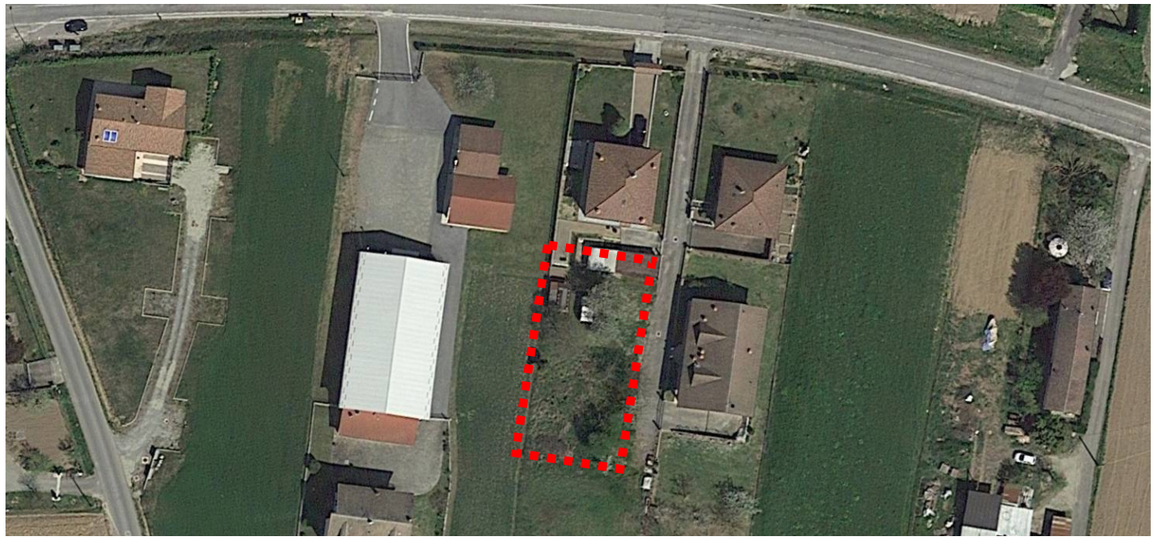
~~**8) Eliminazione, nel concentrico, di una porzione del lotto edificabile n.68 con individuazione della stessa superficie a verde privato in coerenza con l'uso in atto del sito e trasformazione della contigua area ancora denominata n.68 di categoria "C1" in zona B3 in quanto completamente edificata.**~~

Eliminazione parziale della modifica in sede contro deduttiva: vedi capitolo *MODIFICAZIONI IN SEDE DI CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI PRESENTATE A SEGUITO DI PUBBLICAZIONE DEL PROGETTO PRELIMINARE.*

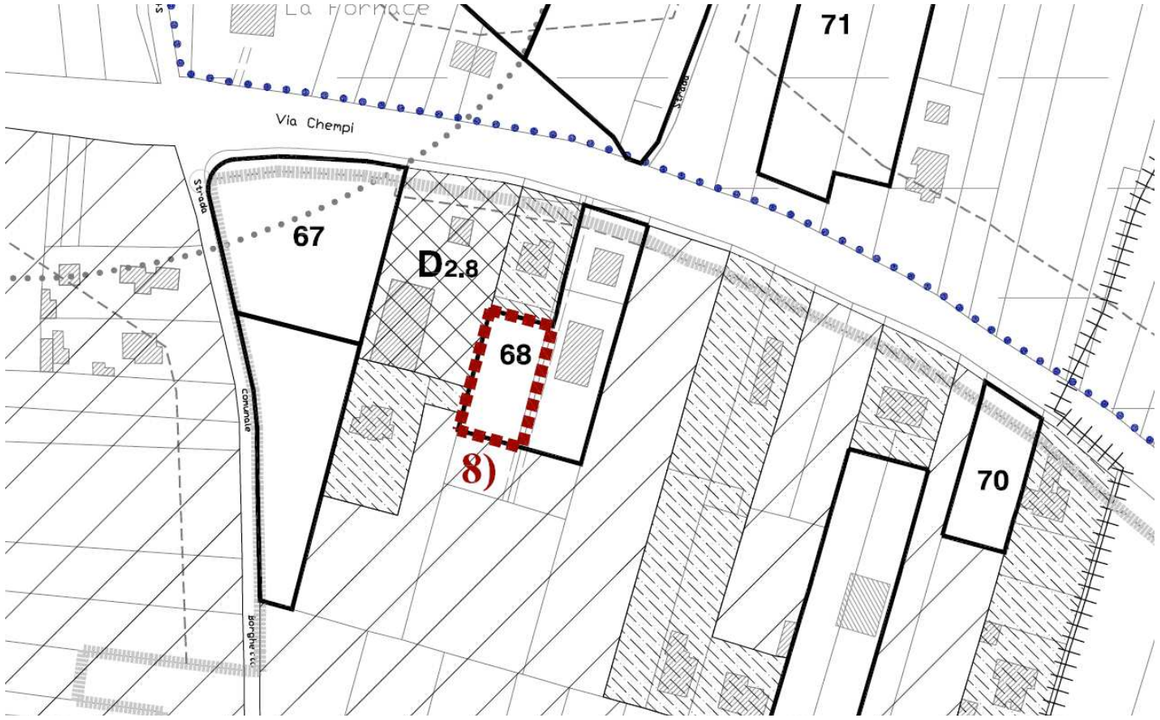
Si elimina una porzione pari mq 1.030 facente parte del lotto n.68 di tipo "C1" essendo venuto meno l'interesse del proprietario ad edificarla. L'area medesima viene trasformata in "verde privato" in coerenza con l'utilizzo del sito. La contigua porzione di area facente ancora parte del lotto n.68, totalmente edificata, viene trasformata in area "B3" (mq 1.950).

Si elimina, quindi, nel pertinente quadro sinottico la previsione "C1" dell'area n.68.

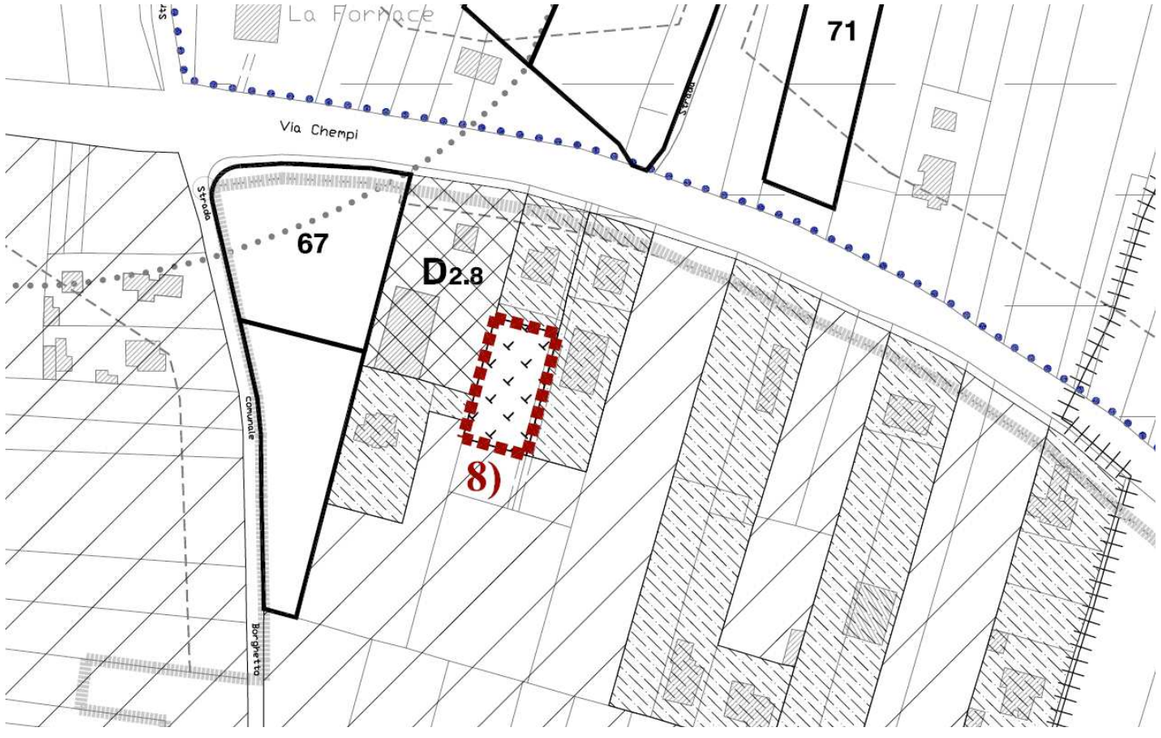
IMMAGINE SATELLITARE con individuazione dell'area di modifica 8)



ESTRATTO del PRGI VIGENTE del Comune di Borghetto di Borbera relativo alla modifica 8) (fuori scala)



ESTRATTO della VARIANTE n.17/2021 al PRGI del Comune di Borghetto di Borbera relativo alla modifica 8) (fuori scala)



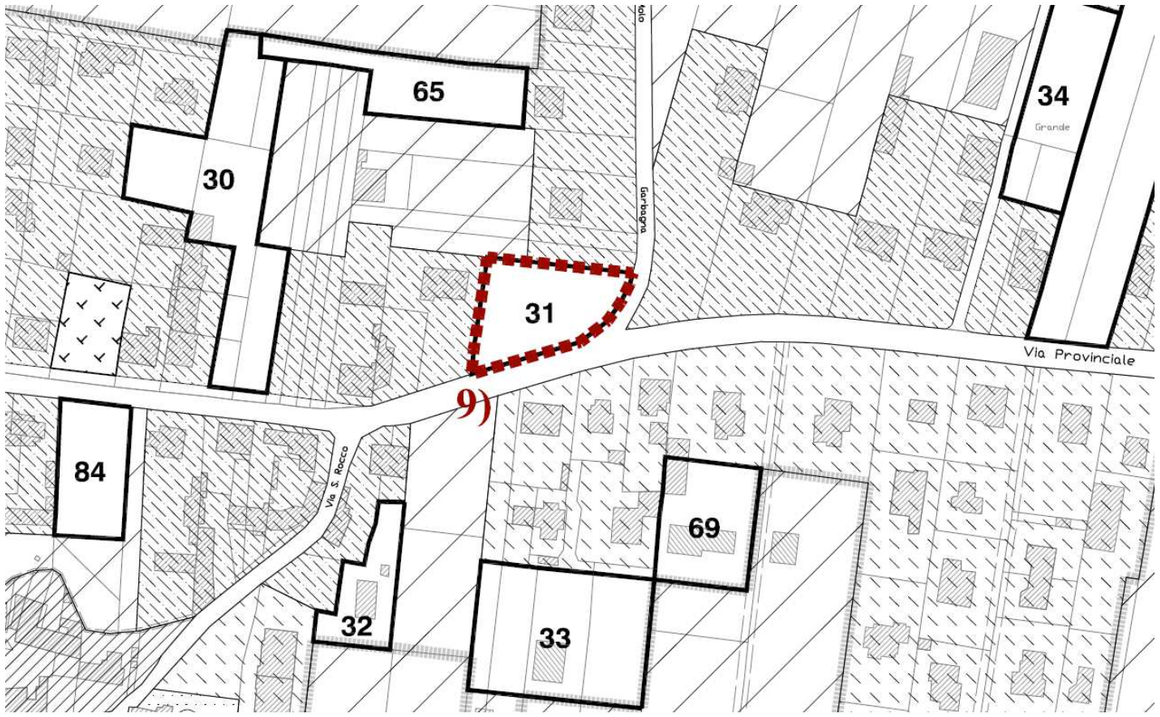
9) Eliminazione, nel concentrico, del lotto edificabile n.31 con individuazione della stessa superficie a destinazione EC "*Aree intercluse e marginali utilizzate per l'attività agricola da salvaguardare per futura espansione urbana*".

Si elimina il lotto n.31 di tipo "C", di mq 1.410, essendo venuto meno l'interesse del proprietario ad edificare.
Si restituisce l'area alla destinazione agricola "EC" in coerenza con l'utilizzo del sito e del suo intorno.
Si stralcia nel pertinente quadro sinottico la superficie dell'area n.31.

IMMAGINE SATELLITARE con individuazione dell'area di modifica 9)

Immagine da Street View

ESTRATTO del PRGI VIGENTE del Comune di Borghetto di Borbera relativo alla modifica 9) (fuori scala)

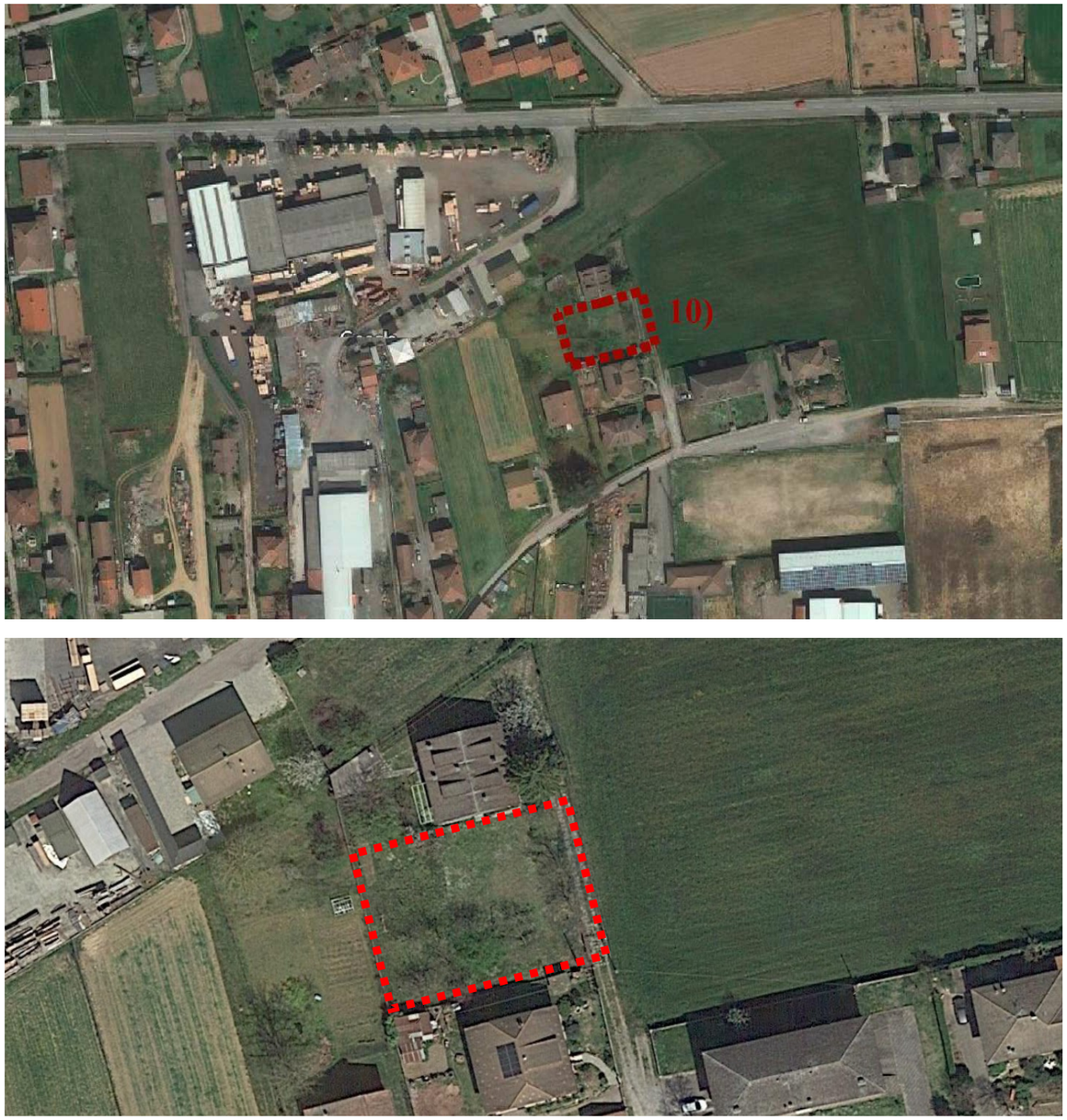


ESTRATTO della VARIANTE n.17/2021 al PRGI del Comune di Borghetto di Borbera relativo alla modifica 9) (fuori scala)

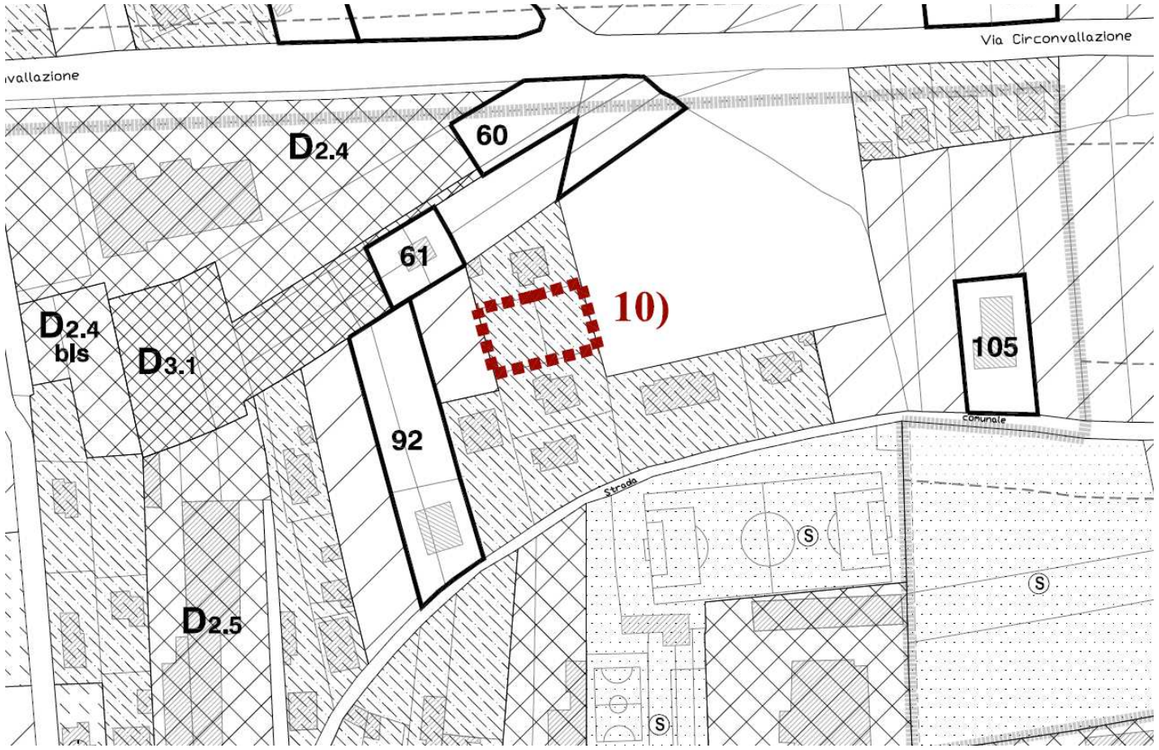
10) Eliminazione di porzione di area edificabile di tipo B3 "*Aree parzialmente edificate e di completamento*", nel concentrico, con individuazione della stessa superficie a verde privato in coerenza con l'uso in atto del sito.

L'area in argomento, di mq 840, viene trasformata in verde privato per renderla coerente con la destinazione d'uso del sito.

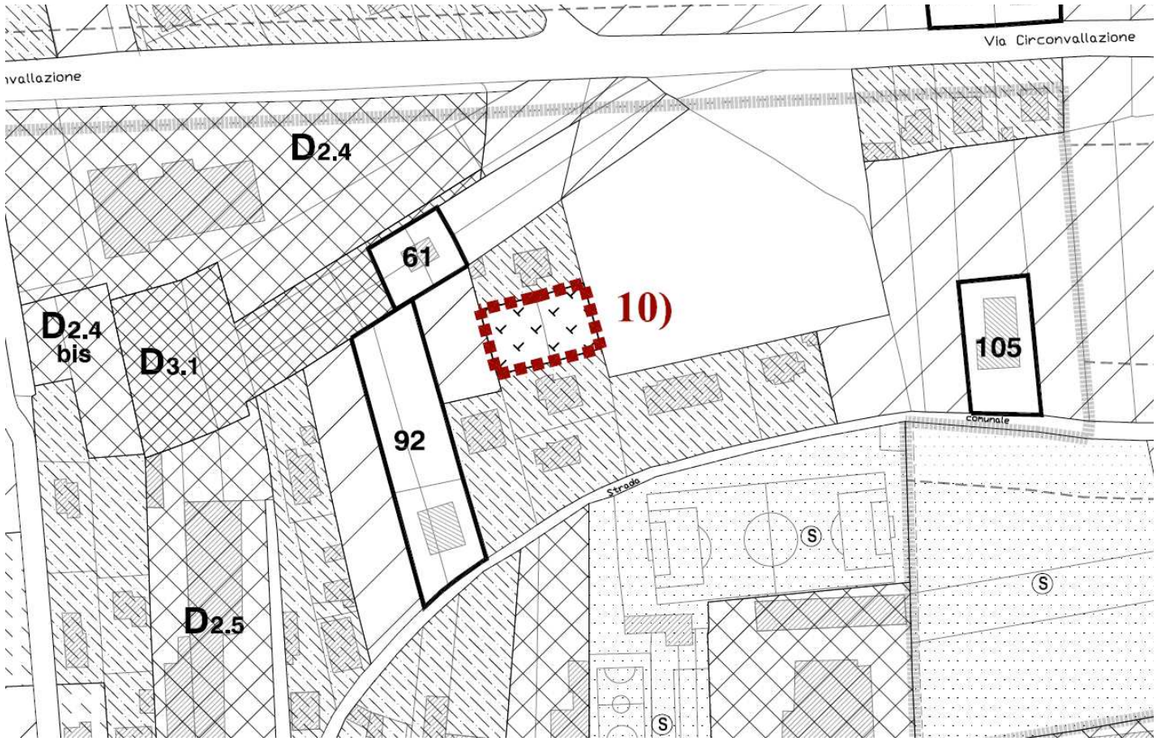
IMMAGINE SATELLITARE con individuazione dell'area di modifica 10)



ESTRATTO del PRGI VIGENTE del Comune di Borghetto di Borbera relativo alla modifica 10) (fuori scala)



ESTRATTO della VARIANTE n.17/2021 al PRGI del Comune di Borghetto di Borbera relativo alla modifica 10) (fuori scala)



11) Eliminazione, in Fraz. Persi (Loc. Bergnoretto), di una porzione del lotto edificabile di tipo C n.71 con restituzione della stessa superficie alla destinazione agricola.

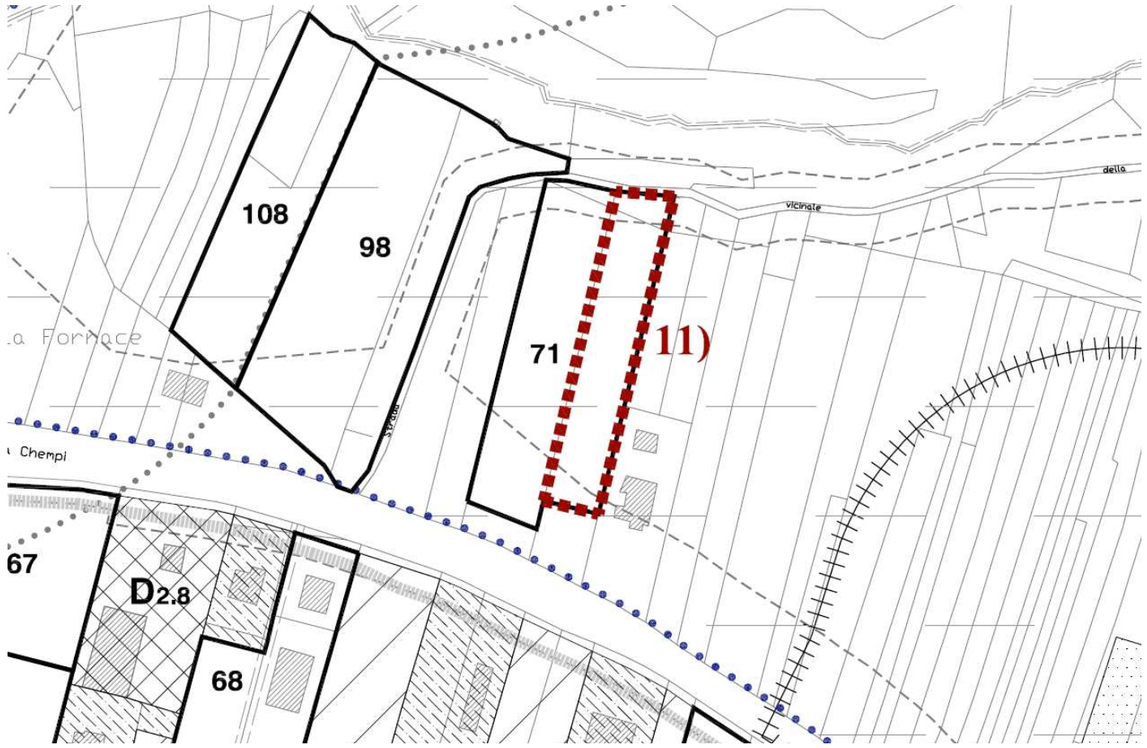
Si riduce l'area residenziale edificabile di tipo "C1" n.71 di una porzione pari a mq 2.030, essendo venuto meno l'interesse del proprietario ad edificare. Si restituisce tale porzione alla destinazione agricola in coerenza con l'utilizzo del sito. Il lotto n.71 di tipo "C1" assume nella presente Variante una superficie ridotta pari a mq 2.750

Si aggiorna nel pertinente quadro sinottico la superficie dell'area n.71.

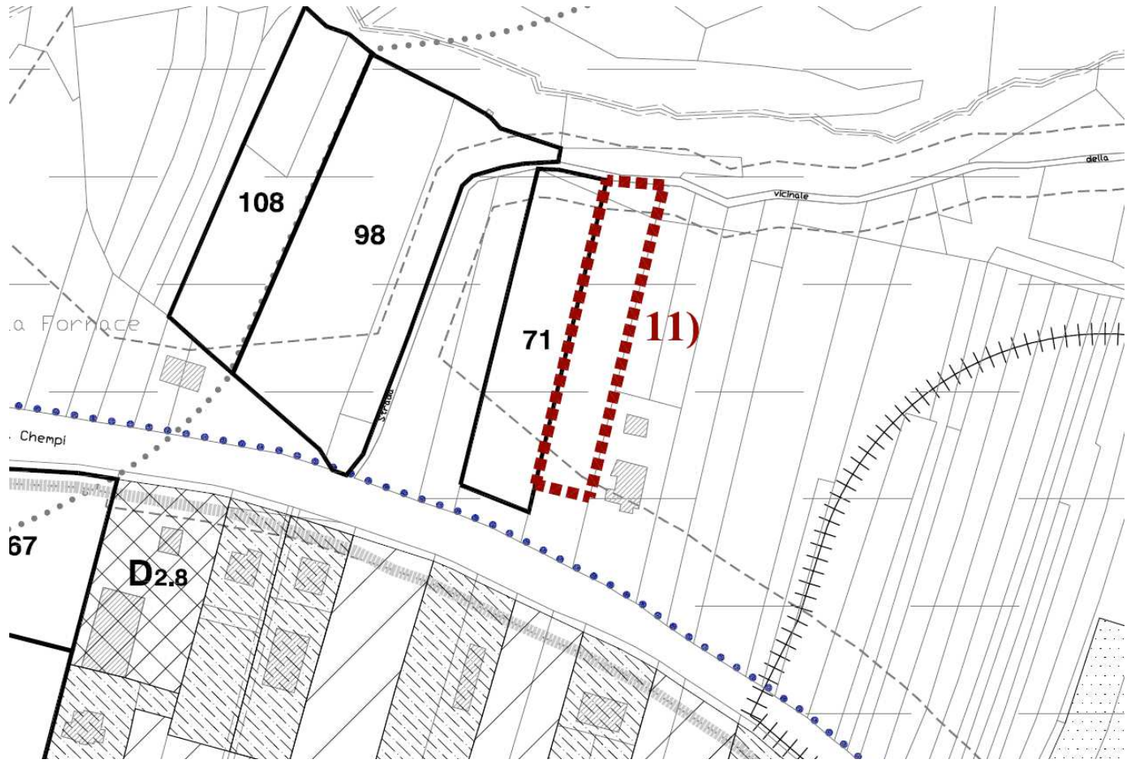
IMMAGINE SATELLITARE con individuazione dell'area di modifica 11)

Immagine da Street View

ESTRATTO del PRGI VIGENTE del Comune di Borghetto di Borbera relativo alla modifica 11) (fuori scala)



ESTRATTO della VARIANTE n.17/2021 al PRGI del Comune di Borghetto di Borbera relativo alla modifica 11) (fuori scala)



12) Eliminazione, in Fraz. Persi (Strada Fontanino), di una porzione del lotto edificabile di tipo C n.104 e dell'intero lotto n.37, di tipo C, con restituzione delle stesse superfici alla destinazione agricola.

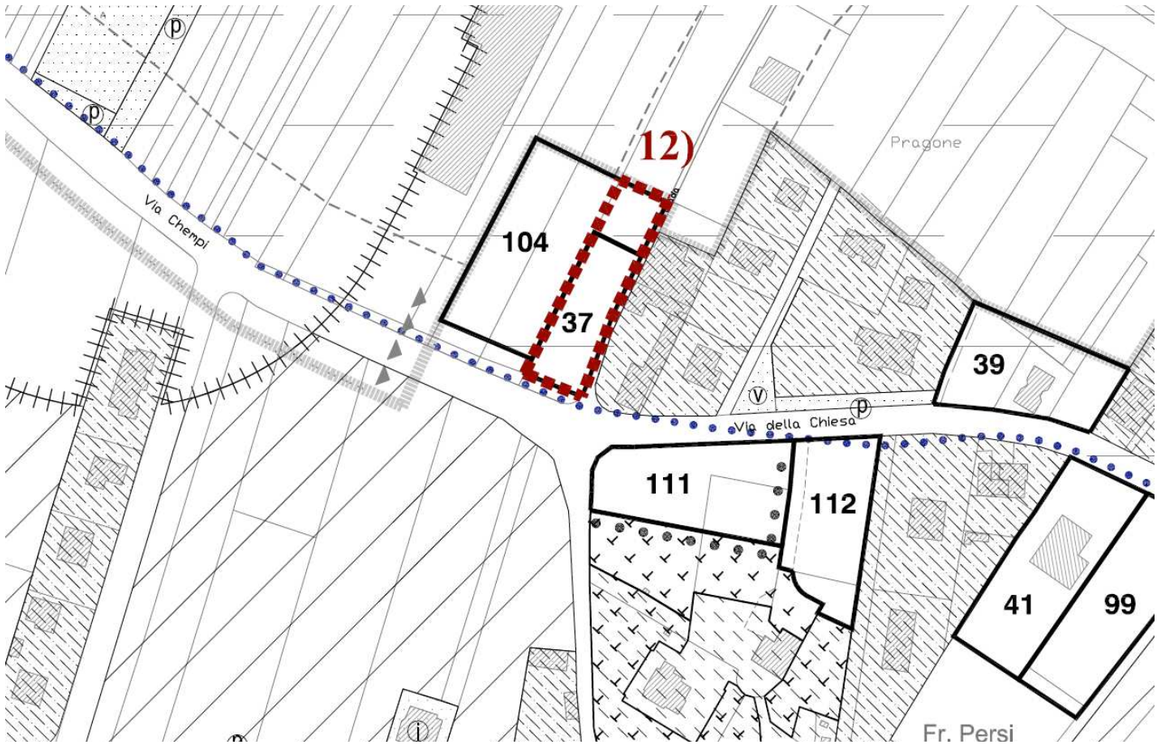
Si riduce l'area edificabile n.104 in quanto una porzione di questa (mq 350) appartiene ad una diversa proprietà non interessata all'edificazione. Si restituisce detta porzione alla destinazione agricola in coerenza con l'utilizzo del sito. Il lotto n.104, a seguito della suddetta trasformazione, assume una superficie pari a mq 2.150. Contestualmente si elimina l'adiacente lotto n.37 di mq 1.200 restituendo anch'esso alla destinazione agricola

Si aggiorna nel pertinente quadro sinottico la superficie dell'area n.104 e si elimina la previsione del lotto n.37.

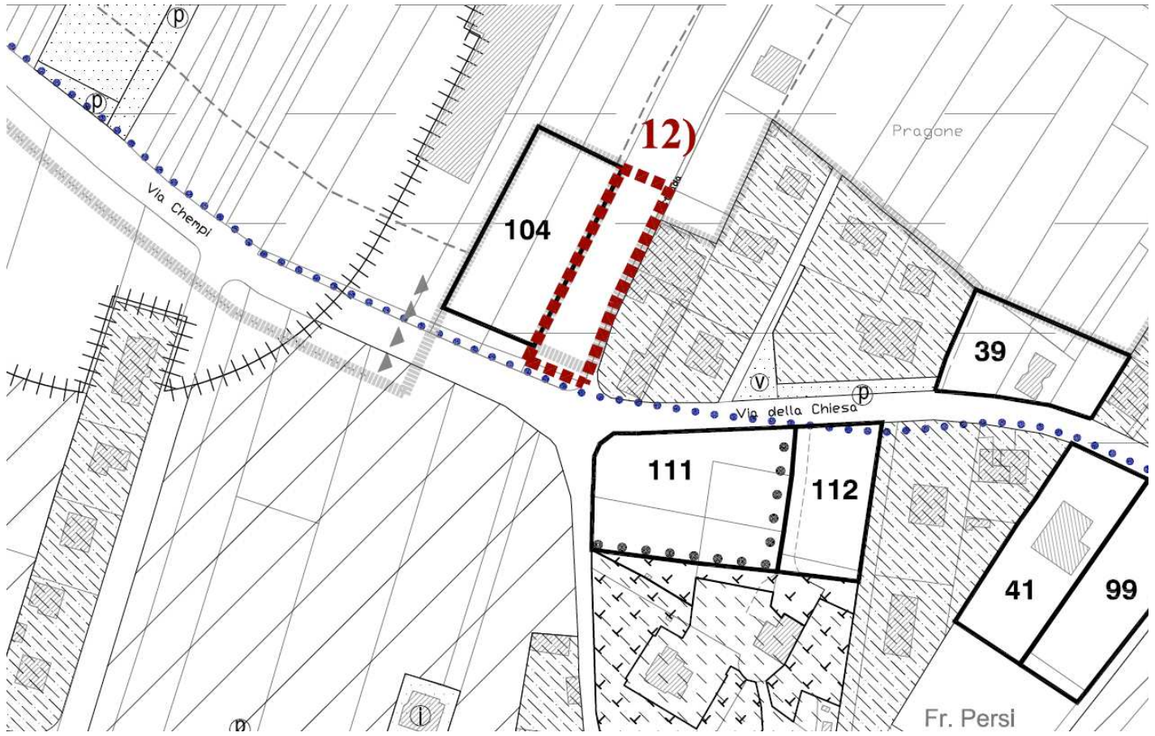
IMMAGINE SATELLITARE con individuazione dell'area di modifica 12)

Immagine da Street View

ESTRATTO del PRGI VIGENTE del Comune di Borghetto di Borbera relativo alla modifica 12) (fuori scala)



ESTRATTO della VARIANTE n.17/2021 al PRGI del Comune di Borghetto di Borbera relativo alla modifica 12) (fuori scala)



13) Ridimensionamento, in Fraz. Persi (Strada Fontanino), di una porzione del lotto edificabile n.35 di tipo C1 con riconoscimento della porzione del lotto ormai edificata nelle "Aree parzialmente edificate e di completamento B3" e suddivisione della restante parte in due porzioni contigue riclassificate rispettivamente in "Aree destinate a verde privato inedificabili" e in "aree inedificate di completamento C".

L'area edificabile n.35 di tipologia "C1" è stata parzialmente edificata. Si riconosce, pertanto, una porzione di questa nella classificazione "B3" (mq 3.050). La contigua porzione di lotto n.35 assume in parte la destinazione di "verde privato" riconoscendo l'uso a cui si vuole destinarla (giardino privato) e in parte (mq 1.650) rimane a destinazione residenziale assumendo la tipologia "C".

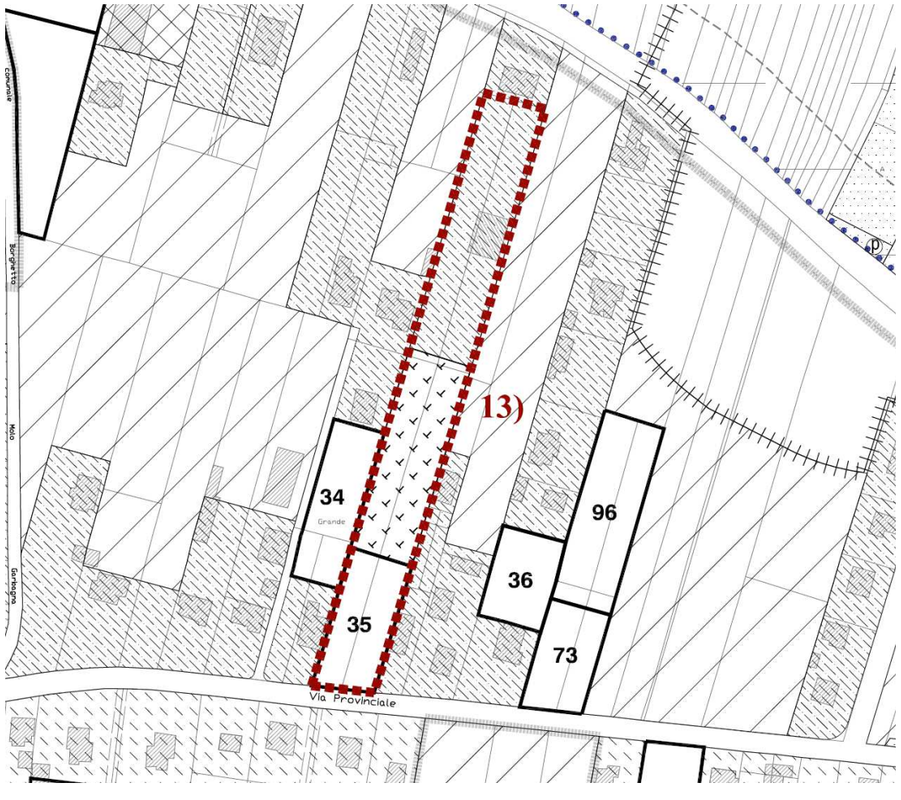
Si rende necessario aggiornare il quadro sinottico eliminando interamente l'area di tipo "C1" e sostituendola con quella residua di superficie pari a mq 1.650 che assume la tipologia "C".

IMMAGINE SATELLITARE con individuazione dell'area di modifica 13)

Immagine da Street View

ESTRATTO del PRGI VIGENTE del Comune di Borghetto di Borbera relativo alla modifica 13) (fuori scala)

ESTRATTO della VARIANTE n.17/2021 al PRGI del Comune di Borghetto di Borbera relativo alla modifica 13) (fuori scala)



14) Eliminazione, in Fraz. Persi (Via Chempi), di una porzione del lotto edificabile di tipo C n.70 con individuazione della stessa superficie a destinazione EC "*Aree intercluse e marginali utilizzate per l'attività agricola da salvaguardare per futura espansione urbana*".

Si elimina il lotto edificabile di tipo "C1" n.70 di mq 1.260 essendo venuto meno l'interesse del proprietario ad edificare.

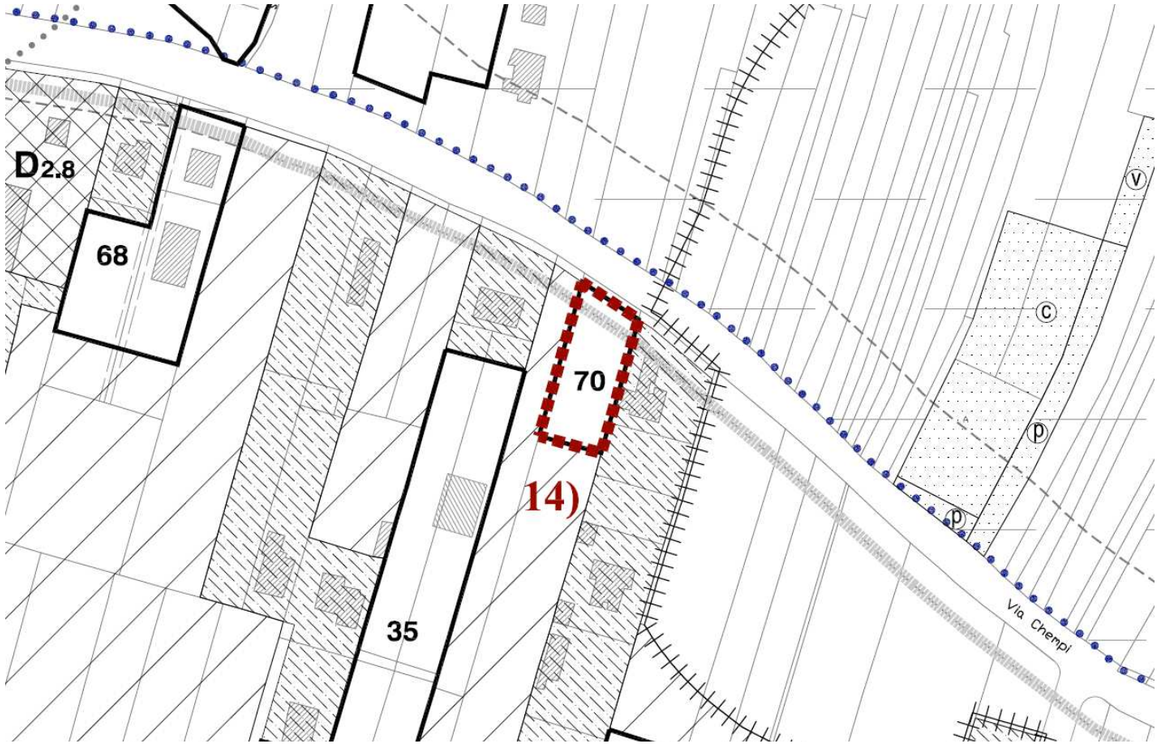
Si restituisce l'area alla destinazione agricola "EC" in coerenza con l'utilizzo del sito e del suo intorno.

Si stralcia nel pertinente quadro sinottico la superficie dell'area n.70.

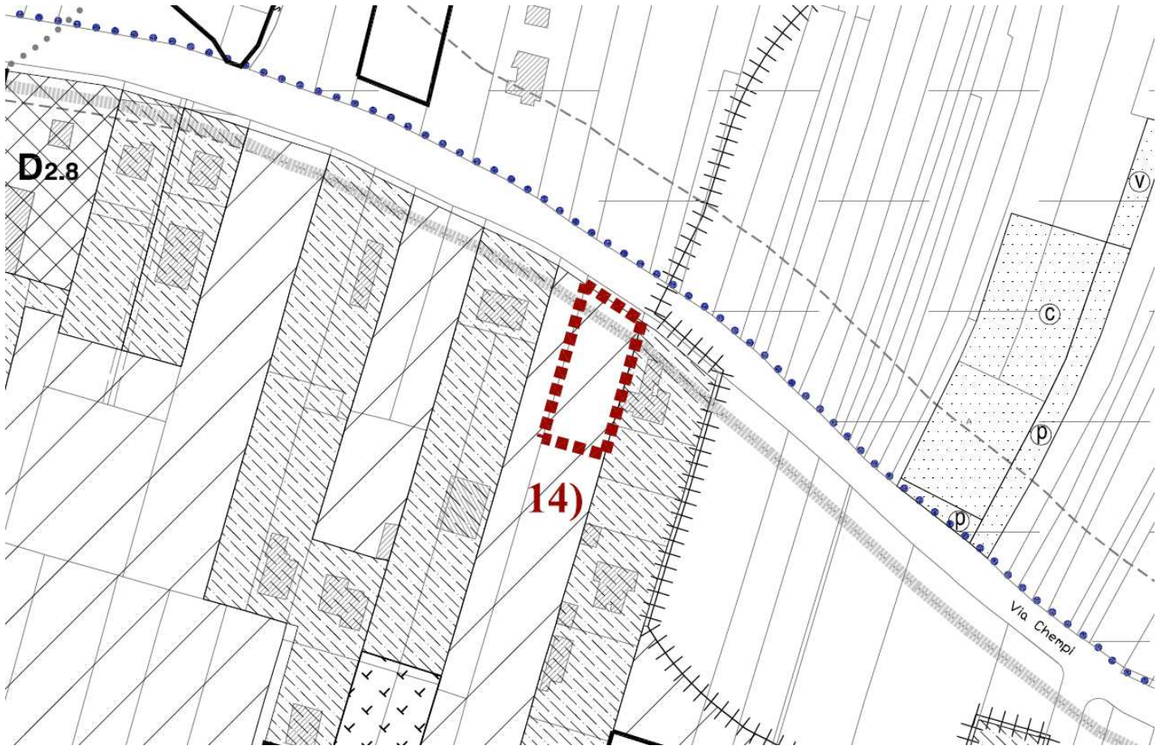
IMMAGINE SATELLITARE con individuazione dell'area di modifica 14)

Immagine da Street View

ESTRATTO del PRGI VIGENTE del Comune di Borghetto di Borbera relativo alla modifica 14) (fuori scala)



ESTRATTO della VARIANTE n.17/2021 al PRGI del Comune di Borghetto di Borbera relativo alla modifica 14) (fuori scala)



15) Eliminazione, in Frazione Persi, del lotto edificabile di tipo C n.75 e trasformazione della stessa superficie in "*Aree a verde privato inedificabili*".

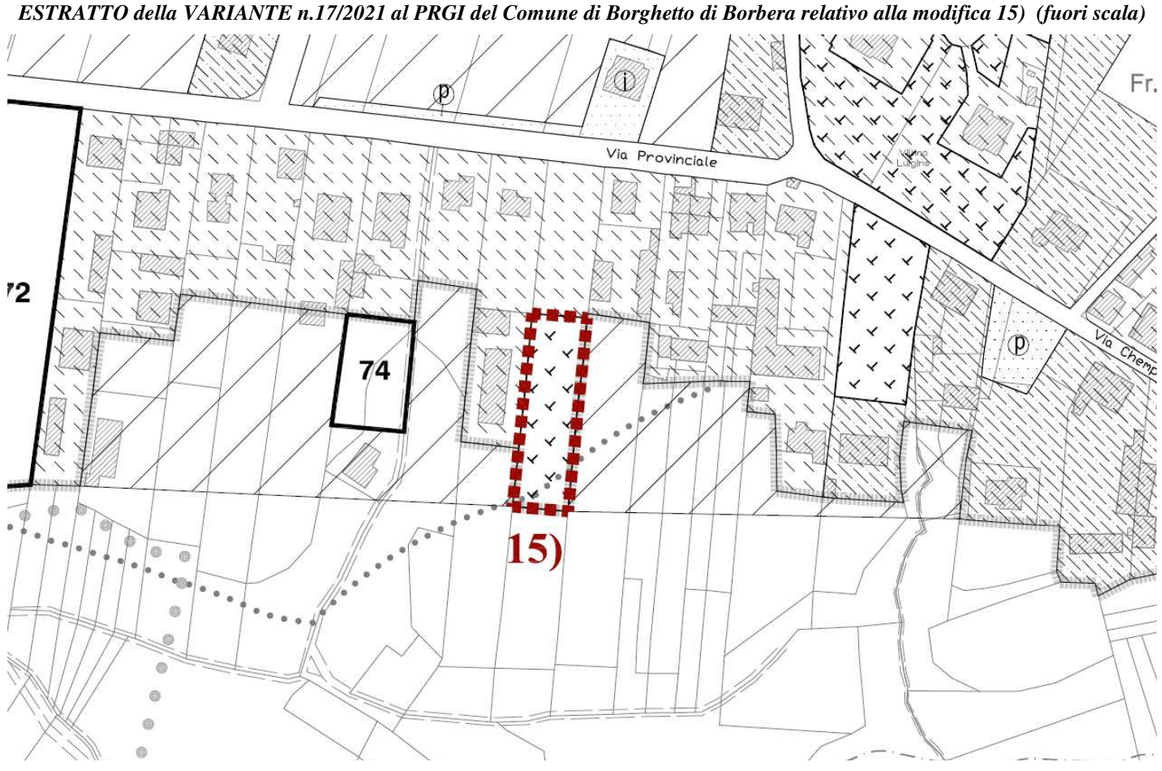
Si elimina l'area residenziale edificabile di tipo "C" n.75 di mq 1.640, essendo venuto meno l'interesse del proprietario ad edificare. Si trasforma tale superficie in area a verde privato inedificabile in coerenza con l'utilizzo del sito.

IMMAGINE SATELLITARE con individuazione dell'area di modifica 15)

Immagine da Street View

ESTRATTO del PRGI VIGENTE del Comune di Borghetto di Borbera relativo alla modifica 15) (fuori scala)

ESTRATTO della VARIANTE n.17/2021 al PRGI del Comune di Borghetto di Borbera relativo alla modifica 15) (fuori scala)



16) Eliminazione, in Frazione Cerreto, di 2 porzioni di aree residenziali di tipo B3 (mapp. 321, 322 e 435 del Fg. n.41) e trasformazione delle stesse superfici in "*Aree a verde privati inedificabili*".

A seguito di richiesta dei privati proprietari si eliminano due porzioni di aree residenziali di tipo B3 attribuendo ad esse la destinazione di verde privato inedificabile in coerenza con l'effettivo utilizzo del sito.

IMMAGINE SATELLITARE con individuazione dell'area di modifica 15)

Immagini da Street View

ESTRATTO del PRGI VIGENTE del Comune di Borghetto di Borbera relativo alla modifica 15) (fuori scala)

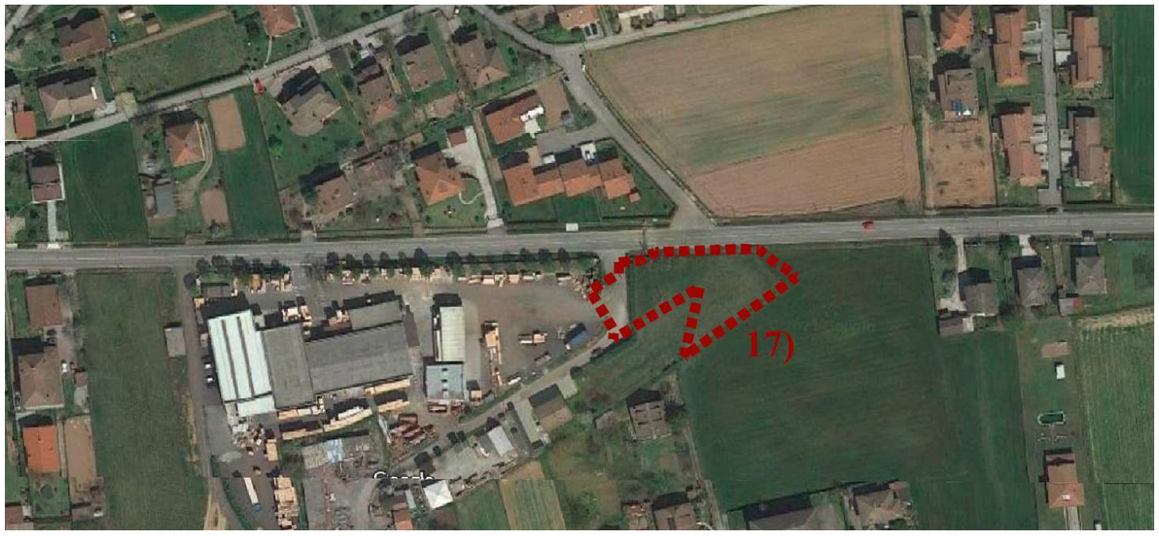
ESTRATTO della VARIANTE n.17/2021 al PRGI del Comune di Borghetto di Borbera relativo alla modifica 15) (fuori scala)

17) Eliminazione in fregio alla Via Circonvalazione del lotto residenziale edificabile "n.60" costituito da una pluralità di particelle catastali del Fg. n.27 e una piccola superficie, ad esso adiacente a destinazione produttiva. Contestuale incremento della contigua area D2 tramite accorpamento del map. 578 del Fg.n.27, di superficie pari a mq100 in precedenza quota parte del lotto edificabile residenziale n.60.

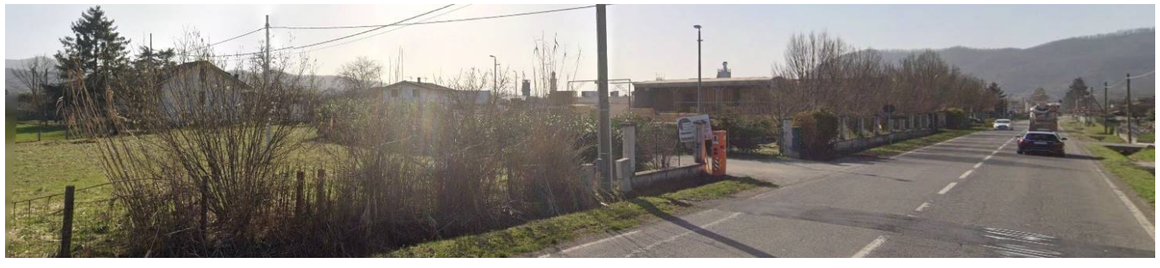
Il lotto edificabile residenziale n.60 costituito dai mapp. 337, 334, 339, 338, 328, 579 per complessivi mq 1.660 viene eliminato. I terreni che lo costituiscono sono restituiti alla destinazione agricola EC "*Aree intercluse e marginali utilizzate per l'attività agricola da salvaguardare per futura espansione urbana*". Il map.578 di mq 100, appartenente anch'esso al lotto n.60, è accorpato alla contigua area produttiva D2. Contestualmente è restituita alla destinazione agricola di cui sopra una piccola superficie produttiva al fine di regolarizzare il perimetro del complesso delle aree produttive adiacenti: si tratta della porzione di area produttiva di tipo D2 di mq 18 facente parte del mappale 577.

Non si rendono necessarie modifiche ai contenuti delle Norme di Attuazione mentre è necessario aggiornare i pertinenti Quadri Sinottici.

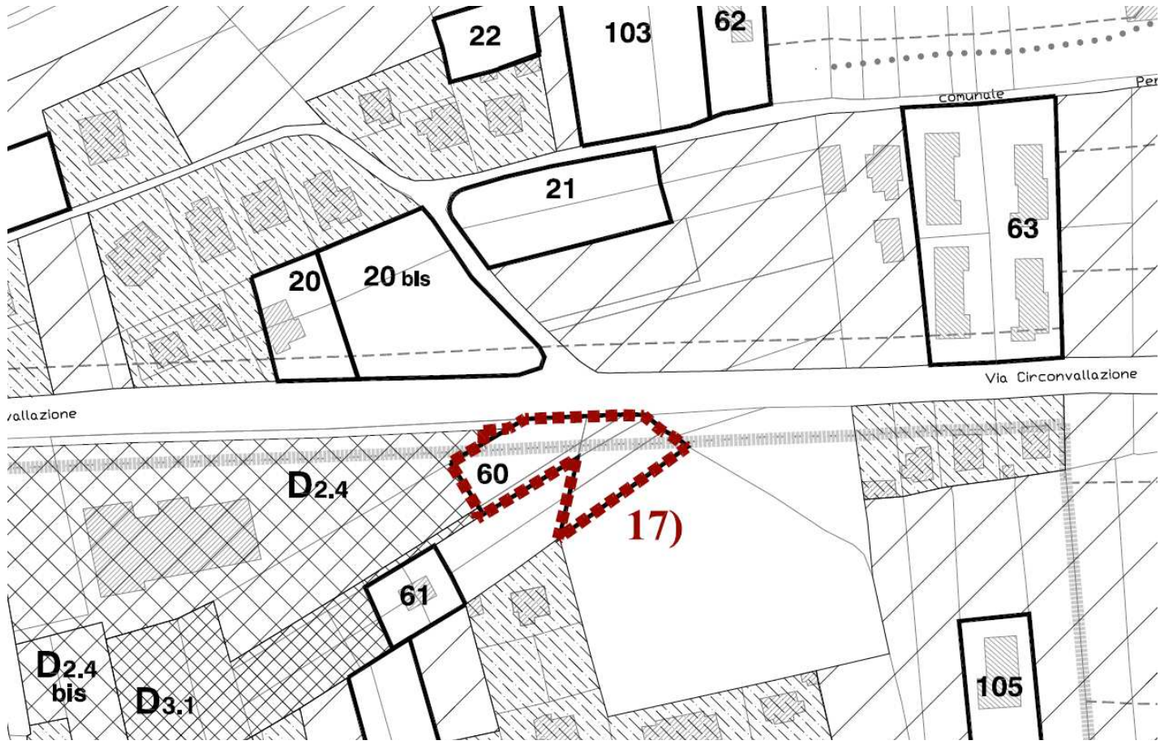
IMMAGINE SATELLITARE con individuazione dell'area di modifica 17)



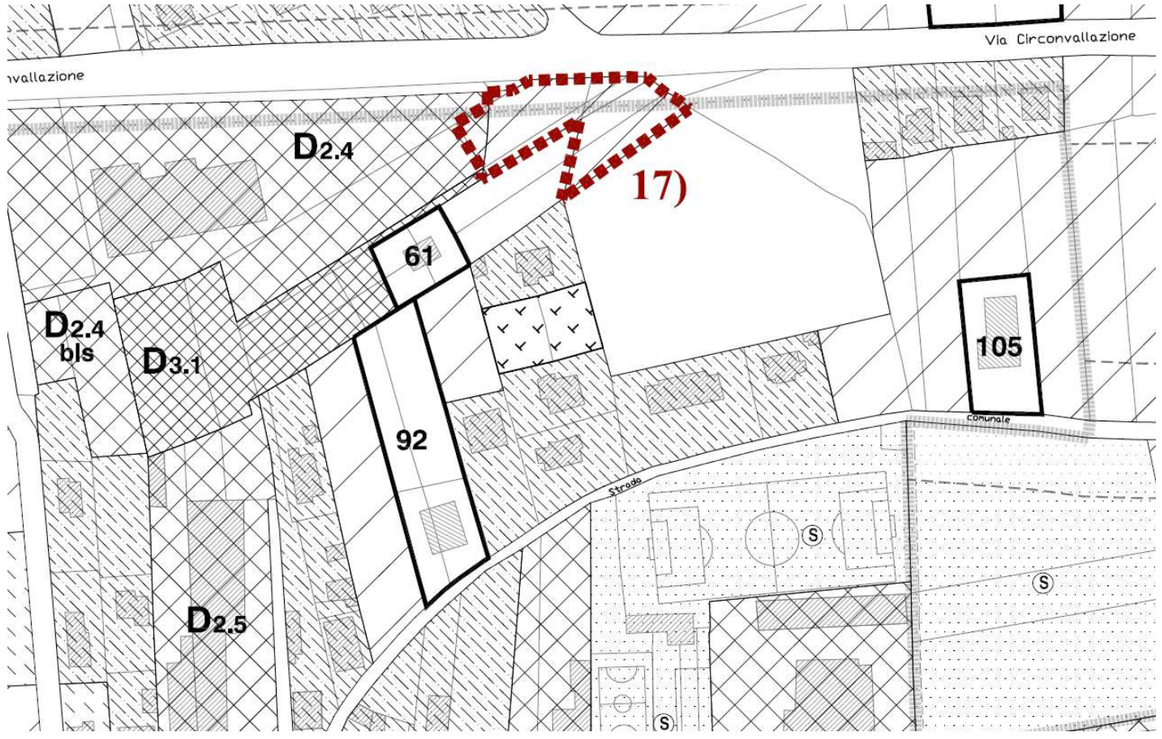
Immagini da Street View



ESTRATTO del PRGI VIGENTE del Comune di Borghetto di Borbera relativo alla modifica 17) (fuori scala)



ESTRATTO della VARIANTE n.17/2021 al PRGI del Comune di Borghetto di Borbera relativo alla modifica 17) (fuori scala)



MODIFICAZIONI EFFETTUATE IN SEDE DI CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI PRESENTATE A SEGUITO DI PUBBLICAZIONE DEL PROGETTO PRELIMINARE.

Note illustrative relative alle modifiche:

R1 - Trasformazione dell'intero lotto residenziale edificabile di tipo C1 n.68 già parzialmente attuato in area residenziale di tipo B3 "Aree parzialmente edificate e di completamento".

La scheda relativa alla modifica R1 sostituisce la scheda di confronto della modifica 8), eliminata in fase di controdeduzioni, essendo venuta meno l'esigenza degli aventi titolo di trasformare l'area in agricola: la richiesta pervenuta tramite osservazione è finalizzata a conservare l'area con la precedente destinazione residenziale: l'intero lotto residenziale di tipo C1 n.68, essendo però in buona parte già attuato, sarà più coerentemente trasformato in un'area residenziale di tipo B3 (*"Aree parzialmente edificate e di completamento B3"*) anche per analogia con le zone residenziali adiacenti.

Si rimanda alla relativa scheda di confronto R1 tra PRGI vigente e Variante n.17/2021 contenuta nell'Allegato 5 della presente Relazione Illustrativa.

Immagine satellitare con localizzazione della modifica R1

R2 - a: trasformazione, nel concentrico, di un'area a verde privato in lotto residenziale di tipo B3 in analogia con le destinazioni adiacenti;

- b: cambio d'uso di un'area agricola rimasta interclusa nell'edificato in area residenziale di tipo B3 in analogia con le destinazioni adiacenti;

La scheda di modifica R2 viene introdotta in fase di controdeduzioni alle osservazioni a seguito della decisione della P.A. di accogliere l'osservazione di un privato cittadino richiedente la trasformazione di due porzioni di aree all'interno del centro abitato e incluse tra aree residenziali esistenti: si trasformano due lotti interclusi nell'abitato in altrettante aree residenziali di tipo B3 essendo comprese all'interno di aree già urbanizzate. La trasformazione riguardante le due aree è così suddivisa:

a – Fg.14 map. 367 (parte) di mq 250 da verde privato ad area residenziale classificata *"Aree parzialmente edificate e di completamento B3"*

b – Fg.14 map. 599 di mq 1.115 da "*Aree per attività agricole E*" ad *"Aree parzialmente edificate e di completamento B3.*

Si richiama l'Art.17 della LR 56/77 laddove esplicita quanto segue:

"… non sono soggette a pubblicazione o a nuove osservazioni le modifiche introdotte a seguito di accoglimento di osservazioni; l'inserimento di eventuali nuove aree, a seguito delle osservazioni pervenute, deve essere accompagnato dall'integrazione degli elaborati tecnici di cui all'articolo 14, comma 1, numero 2) e, ove necessario, dall'integrazione degli elaborati tecnici di cui all'articolo 14, comma 1, numero 4 bis);".

In particolare si conferma di aver predisposto due nuove schede di modifica denominate "R1 e R2", di aver eseguito le verifiche di parzialità della Variante come modificata, le verifiche quantitative e quelle inerenti alla conformità con la pianificazione sovraordinata. Con apposite schede geologiche monografiche sono state effettuate le indagini sulle nuove aree di insediamento previste. Non sono state ritenute necessarie integrazioni alla "Verifica di assoggettabilità alla VAS" in quanto il territorio comunale è già stato indagato in modo approfondito nell'ambito della presente Variante e in particolare nell'ambito circostante alla "Circonvallazione" di Borghetto di Borbera.

Immagine satellitare con localizzazione della modifica R2

Si rimanda alla relativa scheda di confronto R2 tra PRGI vigente e Variante n.17/2021 contenuta nell'Allegato 5 della presente Relazione Illustrativa.

VERIFICHE

1.1 Per quanto alla "parzialità" della Variante

Si da atto che la presente Variante **è "parziale" in quanto soddisfa tutte le condizioni** di cui ai punti a), b), c), d), e), f), g), h) del comma 5 art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i., come da ultimo modificata dalla L.R. n. 3 del 25 marzo 2013 "Modifica alla Legge Regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo).

1.2 Per quanto alle verifiche quantitative

Si fa riferimento alla Circolare del PGR del 05/08/1998 n. 12/PET che consente la rilocalizzazione di pari quantità (di edificabilità e/o di superficie) di aree edificabili a medesima destinazione d'uso.

1.2.1 Aree residenziali

Si esplicitano di seguito le giustificazioni e le verifiche relative alla presente Variante con riferimento ai punti residenziali modificati.

In base alla Circolare del PGR del 05/08/1998 n. 12/PET che consente la rilocalizzazione di pari quantità (di edificabilità e/o di superficie) di aree edificabili a medesima destinazione d'uso la presente Variante prevede lo stralcio di alcune aree attualmente residenziali e la nuova attribuzione della destinazione residenziale ad altre aree in precedenza agricole che rispondono ai criteri previsti dalla vigente L.R. 56/77 e s.m.i..

Si giustificano di seguito le variazioni quantitative:

Con riferimento alle modifiche 4, 5, 6, 7, ~~8~~, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 e 17 si elimina la destinazione residenziale delle aree che seguono:

Aree Residenziali ELIMINATE dalla VP n.17/2021			
N. modifica	**Classificazione PRGC vigente**	**Classificazione VP n.17/2021**	**Superficie mq**
4	*C- Aree inedificate di completamento Lotto n.112 di 1.350 mq*	*Aree destinate a verde privato inedificabili*	- 90
5	*C- Aree inedificate di completamento Lotto n.88 bis di 1.120 mq*	*EC - Aree intercluse e marginali utilizzate per l'attività agricola da salvaguardare per futura espansione urbana*	- 1.120
6	*Aree parzialmente edificate e di completamento B3*	*Aree destinate a verde privato inedificabili*	- 250
7	*C- Aree inedificate di completamento Lotto n.50 di 828 mq*	*EC - Aree intercluse e marginali utilizzate per l'attività agricola da salvaguardare per futura espansione urbana*	- 828
~~**8***~~ **	~~*C1- Aree inedificate di completamento C1 con obbligo di Convenzione ed aree di nuovo impianto a Piano Esecutivo Convenzionato C1 Lotto n.68 di 2.980 mq - parte*~~	~~*Aree destinate a verde privato inedificabili*~~	~~- 1.030~~
9	*C- Aree inedificate di completamento Lotto n.31 di 1.410 mq*	*EC - Aree intercluse e marginali utilizzate per l'attività agricola da salvaguardare per futura espansione urbana*	- 1.410
10	*Aree parzialmente edificate e di completamento B3*	*Aree destinate a verde privato inedificabili*	- 840
11	*C1- Aree inedificate di completamento C1 con obbligo di Convenzione ed aree di nuovo impianto a Piano Esecutivo Convenzionato C1 Lotto n.71 di 4.780 mq - parte*	*Aree per attività agricole E*	- 2.030
12	*C1- Aree inedificate di completamento C1 con obbligo di Convenzione ed aree di nuovo impianto a Piano Esecutivo Convenzionato C1 Lotto n.104 di 2.500 mq – parte C- Aree inedificate di completamento Lotto n.37 di 1.200 mq*	*Aree per attività agricole E*	- 350 - 1.200
13*	*C1- Aree inedificate di completamento C1 con obbligo di Convenzione ed aree di nuovo impianto a Piano Esecutivo Convenzionato C1 Lotto n.35 di 7.280 mq - parte*	*Aree destinate a verde privato inedificabili*	- 2.580
14	*C1- Aree inedificate di completamento C1 con obbligo di Convenzione ed aree di nuovo impianto a Piano Esecutivo Convenzionato C1 Lotto n.70 di mq 1.260*	*EC - Aree intercluse e marginali utilizzate per l'attività agricola da salvaguardare per futura espansione urbana*	- 1.260
15	*C- Aree inedificate di completamento Lotto n.75 di 1.640 mq*	*Aree destinate a verde privato inedificabili*	- 1.640
16	*Aree parzialmente edificate e di completamento B3*	*Aree destinate a verde privato inedificabili*	- 1.000
17	*C- Aree inedificate di completamento Lotto n.60 di 1.660 mq*	*EC - Aree intercluse e marginali utilizzate per l'attività agricola da salvaguardare per futura espansione urbana. D2 – Aree di riordino e di completamento ed aree edificate che si confermano nella loro ubicazione*	- 1.660
TOTALE AREE RESIDENZIALI ELIMINATE mq			~~**- 17.288**~~ **- 16.258**

* ~~Nota: la modifica prevede anche il riconoscimento di una porzione di lotto tra le aree residenziali di tipo B3.~~

** Eliminazione parziale della modifica in sede contro deduttiva: vedi scheda R1 e relativa nota illustrativa.

Si giustificano di seguito gli ampliamenti delle aree residenziali riferite alla modifiche n.2) e n.4) e R2.

Aree Residenziali di nuova individuazione AGGIUNTE dalla VP n.17/2021				
N. modifica		**Classificazione PRGC vigente**	**Classificazione VP n.17/2020**	**Superficie mq**
2		*EC - Aree intercluse e marginali utilizzate per l'attività agricola da salvaguardare per futura espansione urbana*	*C- Aree inedificate di completamento Lotto n.72*	+ 2.350
4		*Aree destinate a verde privato inedificabili*	*C- Aree inedificate di completamento Lotto n.111*	+ 1.050
R2	**a**	*Aree destinate a verde privato inedificabili*	*Aree parzialmente edificate e di completamento B3*	+ 250
	b	*Aree per attività agricole E*	*Aree parzialmente edificate e di compleamento B3*	+ 1.115
TOTALE AREE RESIDENZIALI AGGIUNTE mq				~~**+ 3.400**~~ **+ 4.765**

Le aree residenziali che **residuano** dopo la **precedente Variante Parziale n.15/2015** sono pari a **mq 257**.

Si schematizza nella tabella seguente il bilancio delle aree residenziali:

CALCOLO mq AREE RESIDENZIALI DISPONIBILI A SEGUITO DELLA VP n.17/2021	
Totale aree residenziali **ELIMINATE** con la presente Variante Parziele n.17/2021	~~+ 17.288~~ + 16.258
Totale aree residenziali **AGGIUNTE** con la presente Variante Parziele n.17/2021	~~- 3.400~~ - 4.765
Totale aree residenziali che **RESIDUANO** dopo la precedente Variante Parziale n.15/2015	+ 257
RESIDUANO AREE RESIDENZIALI ELIMINATE e NON UTILIZZATE DOPO LA PRESENTE VARIANTE mq	~~**+ 14.145**~~ **+ 11.750**

Infine, per quanto alla modifica 1), si precisa che essa. comportando unicamente la trasformazione di un'area già residenziale di tipo C1 (cui all'Art. 29 delle NTA del PRG e ormai completamente edificata) assume la più congrua classificazione di "*Aree parzialmente edificate e di completamento B3"* (Art.26 NTA PRG).

In fase di controdeduzione alle osservazioni presentate a seguito di pubblicazione del Progetto Preliminare sono state accolte due osservazioni presentate dai cittadini che hanno comportato la modifica parziale di un punto di variante (R1) e l'introduzione di una nuova modifica (R2) per le quali si rimanda al precedente capitolo che ne descrive caratteristiche e compatibilità.

1.2.2 Aree produttive

Si esplicitano di seguito le giustificazioni e le verifiche relative alla presente Variante con riferimento al punto relativo alle aree produttive.

Si fa riferimento alla Variante Parziale n.14. A seguito di tale variante residuava una superficie di Aree produttive pari a mq 18.757. La presente Variante amplia la superficie dell'area D2, sita in Via Circonvallazione, trasformando da residenziale di tipo C a produttivo D2 l'intero mappale 578 di mq 100. Contestualmente, ai fini di regolarizzare il perimetro della suddetta area produttiva, elimina una piccola porzione di aree produttive facente parte del mappale 577 (mq 18) di tipo D2. Il bilancio complessivo in aumento delle aree produttive risulta quindi di mq (100 - 18) = mq 82, ampiamente giustificato dalla superficie residua delle aree produttive trattate nella Variante Parziale n.14. Dopo la presente Variante, dunque, **residuano Aree a destinazione produttiva non utilizzate pari a mq 18.839.**

1.3 Per quanto al processo di Valutazione Ambientale Strategica (VAS)

La L.R. n. 56/77 e s.m.i., all'art. 17, comma 8, statuisce che le Varianti Parziali sono sottoposte a preventiva Verifica di Assoggettabilità alla VAS, fatto salvo il caso in cui il PRG, oggetto di Variante, sia già stato sottoposto alla VAS.

La presente Variante Parziale n. 17/2021 è, di conseguenza, accompagnata dalla Verifica di Assoggettabilità alla VAS. Il Comune di Borghetto di Borbera, in ottemperanza ai disposti della DGR n. 25-2977 del 29/02/2016, ha optato per il procedimento integrato per l'approvazione delle Varianti Parziali, in cui la fase di pubblicazione della Verifica di Assoggettabilità alla VAS e della Variante Parziale avvengono "in maniera contestuale".

1.4 Compatibilità con la pianificazione sovraordinata

1.4.1 Per quanto alla compatibilità con il Piano Territoriale Regionale approvato con DCR n. 122 – 29783 del 21 luglio 2011

Il Comune di Borghetto di Borbera è parte dell'AIT n. 21 – Novi Ligure del PTR che, nella gerarchia urbana, attribuisce a Novi Ligure il livello medio e a Serravalle Scrivia il livello inferiore.

21	**NOVI LIGURE**	**Livello medio:** Novi Ligure **Livello inferiore:** Serravalle Scrivia	**NOVI LIGURE, Serravalle Scrivia,** Albera Ligure, Arquata Scrivia, Basaluzzo, Borghetto di Borbera, Bosio, Cabella Ligure, Cantalupo Ligure, Capriata d'Orba, Carrega Ligure, Carrosio, Cassano Spinola, Francavilla Bisio, Fresonara, Fraconalto, Gavazzana, Gavi, Grondona, Mongiardino Ligure, Parodi Ligure, Pasturana, Pozzolo Formigaro, Predosa, Roccaforte Ligure, Rocchetta Ligure, San Cristoforo, Sardigliano, Stazzano, Tassarolo, Vignole Borbera, Voltaggio

AIT n. 21 NOVI LIGURE:

-21.1: Basaluzzo, Capriata d'Orba, Cassano Spinola, Francavilla Bisio, Fresonara, Gavazzana, Novi Ligure, Pasturana, Pozzolo Formigaro, Predosa, Sardigliano, Stazzano, Tassarolo

-21.2: Borghetto di Borbera, Grondona, Vignole Borbera

-21.3: Albera Ligure, Cabella Ligure, Cantalupo Ligure, Carrega Ligure, Mongiardino Ligure, Rocchetta Ligure, Roccaforte Ligure

-21.4: Bosio, Carrosio, Fraconalto, Voltaggio

-21.5: Arquata Scrivia, Gavi, Parodi Ligure, San Cristoforo, Serravalle Scrivia

Di seguito la scheda di cui all' Allegato C "Tematiche settoriali di rilevanza territoriale" delle Norme di Attuazione del PTR relativa all'AIT n.21, che declina le finalità e le strategie perseguite dal PTR in ragione delle specifiche tematiche settoriali di rilevanza territoriale:

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 fondovalle 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 semi-naturali 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-Novi Ligure -Alessandria (Corridio 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).

Tra le finalità e le strategie perseguite dal PTR sono particolarmente rilevanti la "valorizzazione del territorio", i "trasporti e la logistica", il turismo. Alla luce di dette finalità, si evince che le modifiche introdotte dalla presente Variante non confliggono con gli obbiettivi del PTR previsti per gli Ambiti di Integrazione Territoriale a cui il territorio Comunale appartiene.

1.4.2 Per quanto alla compatibilità con il Piano Paesaggistico Regionale (Ppr) approvato con D.C.R. n. 233-35836 del 3 ottobre 2017

Gli strumenti di pianificazione urbanistica come previsto dall'articolo 46 comma 2 delle Norme di Attuazione del Piano Paesaggistico Regionale, devono essere adeguati al Piano stesso. Nelle more dell'adeguamento al Ppr ogni Variante apportata al PRGI deve essere coerente alle previsioni del Ppr **limitatamente alle aree oggetto della Variante.** Tutte le Varianti, comunque, devono rispettare le disposizioni cogenti e immediatamente prevalenti del Ppr contenute nelle NdA del Ppr ai seguenti articoli:

- art.3, comma 9;
- art.13, commi 11, 12 e 13;
- art.14, comma 11;
- art.15, commi 9 e 10;
- art.16, commi 11, 12, e 13;
- art.18, commi 7 e 8;
- art.23, commi 8 e 9;
- art.26, comma 4;
- art.33, commi 5, 6, 13 e 19;
- art.39, comma 9;
- art.46, commi 6, 7, 8, e 9;
- schede del "*Catalogo dei Beni paesaggistici del Piemonte, Prima Parte*".

Nel caso di specie la Variante non prevede contrasti con le disposizioni cogenti e immediatamente prevalenti del "Piano paesaggistico regionale".

1.4.3 Verifica di coerenza con il Ppr approvato

Nelle more dell'adeguamento del P.R.G. di Arquata Scrivia al Piano Paesaggistico Regionale, come previsto dall'art.46, comma 9, del Ppr ogni variante apportata agli strumenti urbanistici deve essere coerente con le previsioni del Ppr stesso, limitatamente alle aree interessate dalla Variante.

Pertanto, oltre a rispettare le disposizioni cogenti ed immediatamente prevalenti del Ppr, di cui si è trattato al precedente 1.4.3, le modifiche apportate alla presente Variante devono essere coerenti con gli obiettivi, gli indirizzi e le direttive del Ppr.

Tale coerenza deve essere illustrata in uno specifico capitolo della Relazione Illustrativa, riferita alle sole aree interessate dalla Variante. Specificamente nel caso esaminato ci interessano le tavole P1, P2, P3, P4, P5, P6 del Piano Paesaggistico.

Inquadramento della Variante Parziale n.17/2021 nel contesto degli obbiettivi e delle strategie del Ppr

Il Piano Paesaggistico Regionale (PPR) disciplina la pianificazione del paesaggio ed è improntato a principi di sviluppo sostenibile, uso consapevole del territorio, minor consumo del suolo agro-naturale, salvaguardia delle caratteristiche paesaggistiche e promozione dei valori paesaggistici coerentemente inseriti nei singoli contesti ambientali.

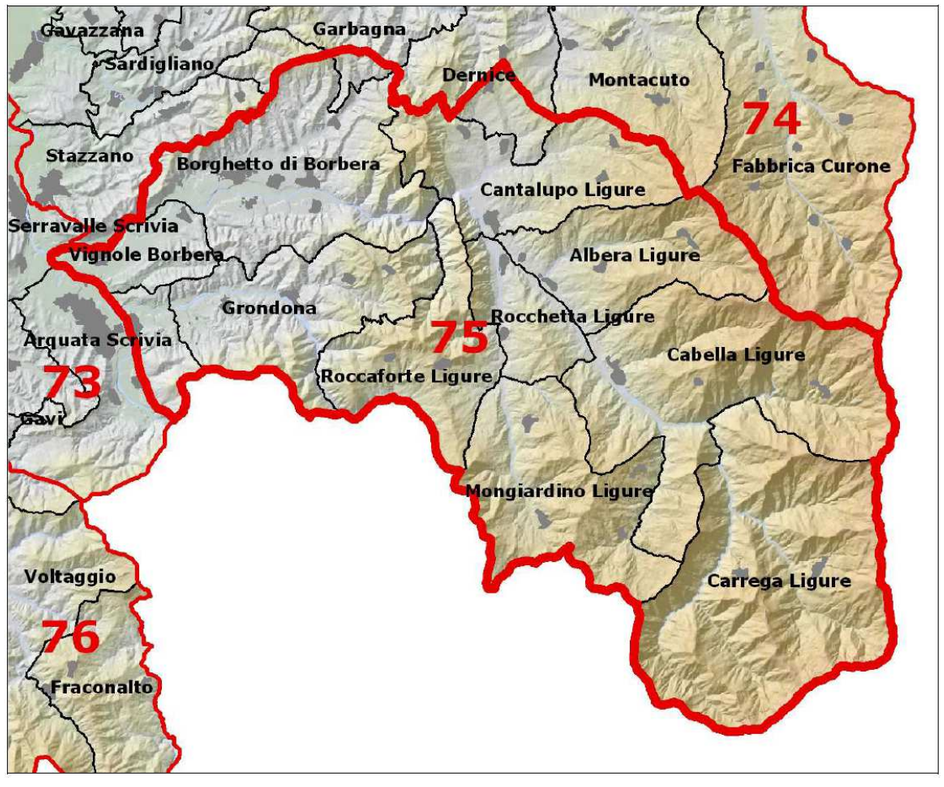
Il Piano Paesaggistico Regionale delinea un quadro strutturale a carattere intersettoriale che definisce le opzioni da considerare ai fini delle scelte paesaggistico - ambientali, di quelle urbanistico - insediative ed \economico-territoriali: individua gli ambiti di paesaggio attraverso una lettura dell'ambiente a scala vasta.

Il territorio regionale è suddiviso in 76 ambiti di paesaggio.

Il territorio comunale di Borghetto di Borbera è compreso quasi interamente nell'ambito **n. 75 *"Val Borbera"*** e in minima parte nell'ambito n. 74 "*Tortonese*" (quest'ultimo non viene interessato territorialmente dagli ambiti della presente Variante) che esplicitano gli obiettivi di qualità paesaggistica e le relative linee di azione.

Estratto dalle "Schede degli abiti di paesaggio"

Ambito	Val Borbera	75



L'<u>ambito 75 *"Val Borbera"*</u>, all'interno del quale è compreso per la maggior parte il territorio comunale che si estende lungo la riva destra del Torrente Scrivia, è caratterizzato da una porzione di territorio che comprende rilievi collinari e montani privi di centri importanti.

Estratto dalla Nd'A del Ppr - AMBITO 75 "Val Borbera"

Obiettivi	Linee di azione
1.2.3. Conservazione e valorizzazione degli ecosistemi a "naturalità diffusa" delle matrici agricole tradizionali, per il miglioramento dell'organizzazione complessiva del mosaico paesistico, con particolare riferimento al mantenimento del presidio antropico minimo necessario in situazioni critiche o a rischio di degrado.	Promozione di una gestione selvicolturale che salvaguardi e valorizzi le specie spontanee rare.
1.3.3. Salvaguardia e valorizzazione del patrimonio storico, architettonico, urbanistico e museale e delle aree agricole di particolare pregio paesaggistico, anche attraverso la conservazione attiva e il recupero degli impatti penalizzanti nei contesti paesaggistici di pertinenza.	Conservazione integrata del patrimonio edilizio storico dei borghi, dei nuclei isolati e dei relativi contesti territoriali (percorsi, terrazzamenti, aree boschive); valorizzazione del sistema storico delle difese, mediante un processo di tutela e ricontestualizzazione delle permanenze.
1.5.2. Contenimento e razionalizzazione delle proliferazioni insediative e di attrezzature, arteriali o diffuse nelle aree urbane e suburbane.	Contenimento dello sviluppo lineare e incremento degli sviluppi arteriali non residenziali per evitare la saldatura di Vignole Borbera e Borghetto, di Borbera sulla strada di fondovalle; limitazione del processo di saturazione del costruito nello sbocco della Valle Borbera sulla Valle Scrivia.
1.6.1. Sviluppo e integrazione nelle economie locali degli aspetti colturali, tradizionali o innovativi, che valorizzano le risorse locali e le specificità naturalistiche e culturali dei paesaggi collinari, pedemontani e montani, che assicurano la manutenzione del territorio e degli assetti idrogeologici e paesistici consolidati.	Valorizzazione culturale delle attività connotanti la vallata (produzione agro-silvo-pastorale e alimentare); valorizzazione delle colture tipiche (fagiolo, patata e piante officinali), da sostenere a scopo paesaggistico attorno agli abitati; recupero di limitate aree a prato stabile in presenza di aziende zootecniche vitali.
2.3.1. Contenimento del consumo di suolo, promuovendone un uso sostenibile, con particolare attenzione alla prevenzione dei fenomeni di erosione, deterioramento, contaminazione e desertificazione.	Manutenzione costante di una adeguata rete di drenaggio per garantire una corretta regimazione delle acque di ruscellamento superficiale e contrastare fenomeni erosivi; contenimento e limitazione della crescita di insediamenti che comportino l'impermeabilizzazione di suoli, la frammentazione fondiaria, attraverso la valorizzazione e il recupero delle strutture inutilizzate.
2.4.1. Salvaguardia del patrimonio forestale. **2.4.2.** Incremento della qualità del patrimonio forestale secondo i più opportuni indirizzi funzionali da verificare caso per caso (protezione, habitat naturalistico, produzione).	Valorizzazione degli alberi a portamento maestoso all'interno del bosco, attraverso una gestione forestale idonea a favorire la tutela della biodiversità e la prevenzione della diffusione di specie esotiche.

Questo territorio, che dalla pianura si inerpica sui "monti del mare", occupa da sempre una posizione strategica a cavallo fra Piemonte, Liguria ed Emilia. I versanti si ergono rapidamente dalla pianura alluvionale dello Scrivia sulle pendenze più acclivi dei rilievi appenninici della Val Borbera.

I caratteri di rarità e integrità sono notevoli, Elevato è anche il grado di stabilità di questo ambito, purchè rimanga la dominante copertura forestale, ove opportuno con una gestione attiva polifunzionale e sostenibile.

I ridotti interventi di urbanizzazione invasivi, concentrati soprattutto nella zona pianeggiante all'imbocco della valle, consentono una valorizzazione del territorio basata sull'integrazione delle risorse storiche e naturalistiche.

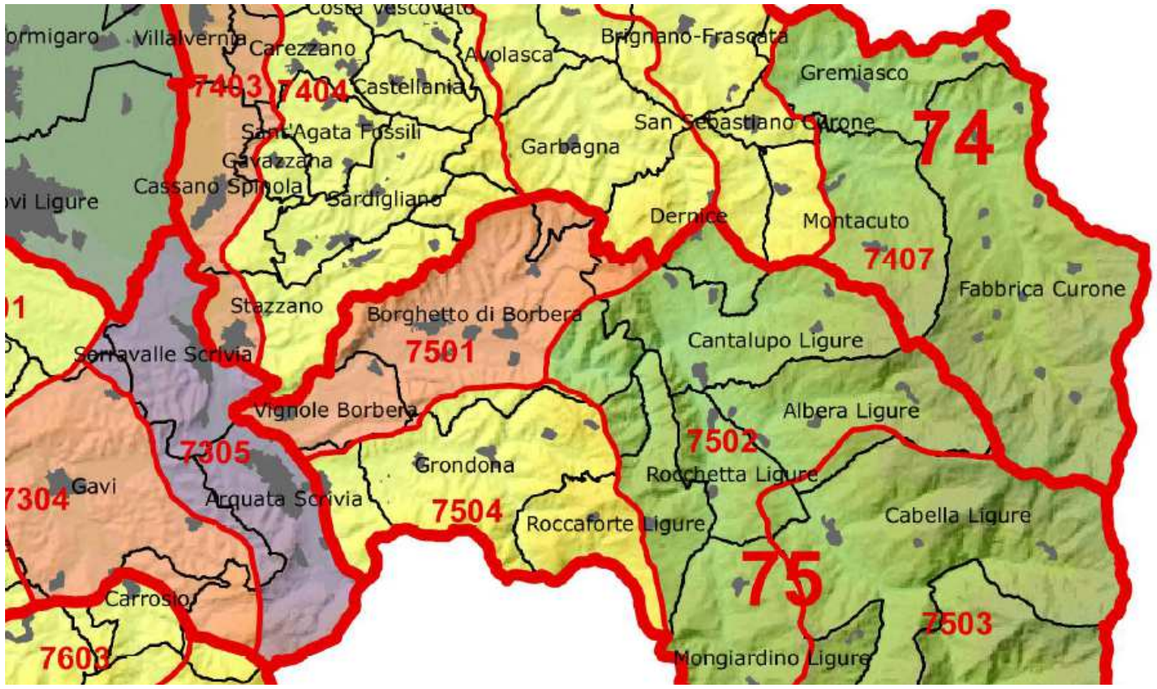
La fruizione turistico – ricettiva sostenibile di queste aree è l'unica utilizzazione proponibile.

Essa va incentivata con la valorizzazione ed il ripristino dei centri abitati, la costruzione di percorsi guidati lungo i sentieri esistenti e l'apertura di nuovi tracciati che valorizzino le maggiori emergenze paesaggistiche.

Le unità di paesaggio che interessano il territorio comunale di Borghetto di Borbera relative agli ambiti 75 e 74 sono le seguenti: *"7501", "7502" , "7504"* e *"7404*; di esse però solo la *"7501 Imbocco Val Borbera: Vignole e Borghetto"*, identificata dalla tipologia di cui all'art. n. 11 delle Norme di Attuazione del Ppr *"VII Naturale /rurale a media rilevanza e integrità"*, è territorialmente interessata dalle modifiche della presente Variante Parziale.

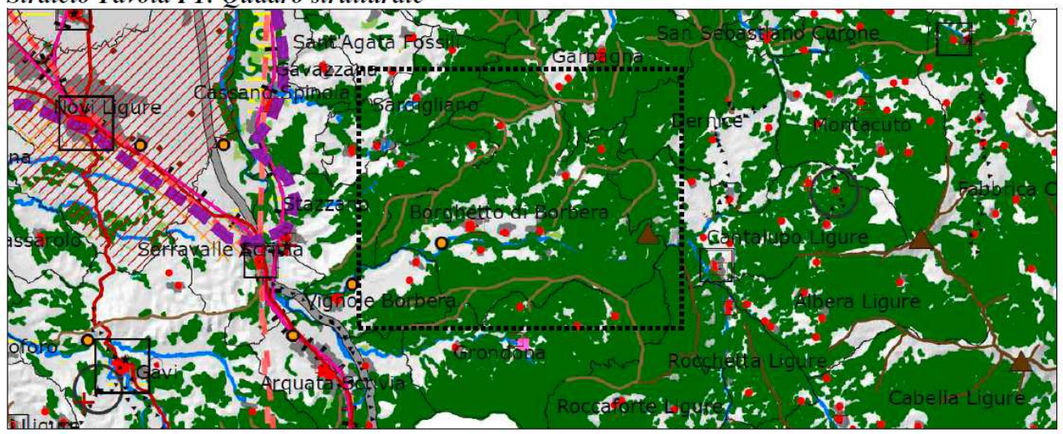
Cod	Unità di paesaggio	Tipologia normativa (art.11 NdA)	
7501	Imbocco Val Borbera: Vignole e Borghetto	VII	Naturale/rurale o rurale a media rilevanza e integrità
7502	Strette della Val Borbera e Cantalupo Ligure	II	Naturale/rurale integro
7503	Alta Val Borbera e Cabella Ligure	II	Naturale/rurale integro
7504	Valle Spinti e Grondona	VI	Naturale/rurale o rurale a media rilevanza e buona integrità

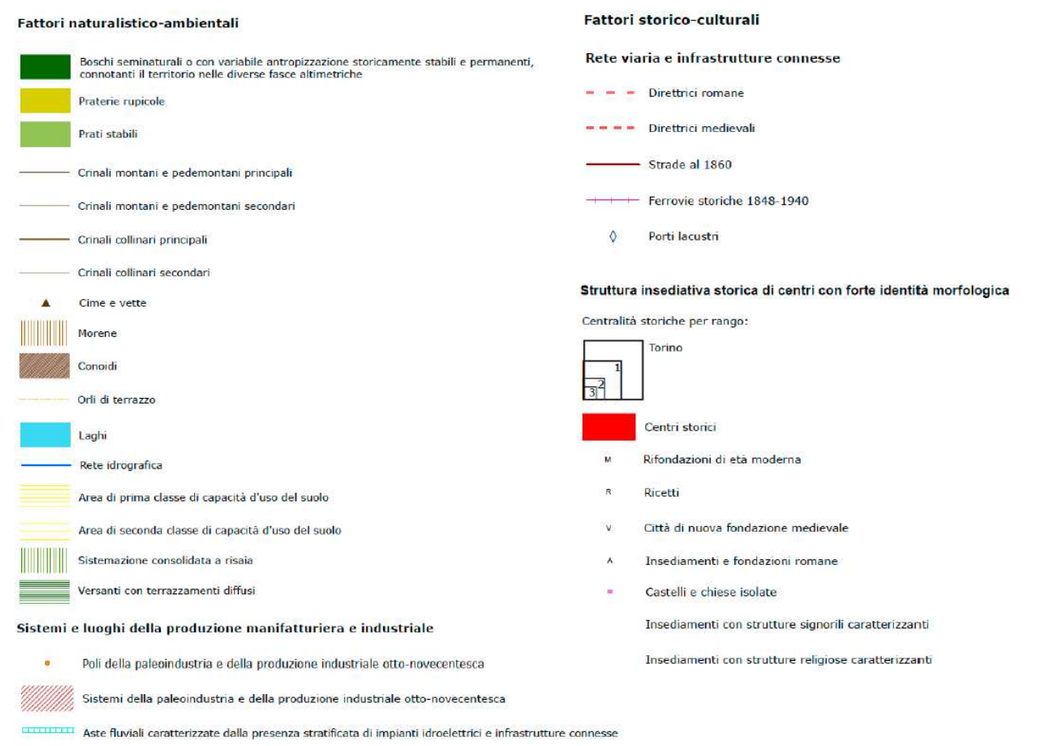
Estratto Tav. P3 "Ambiti e Unità di Paesaggio"



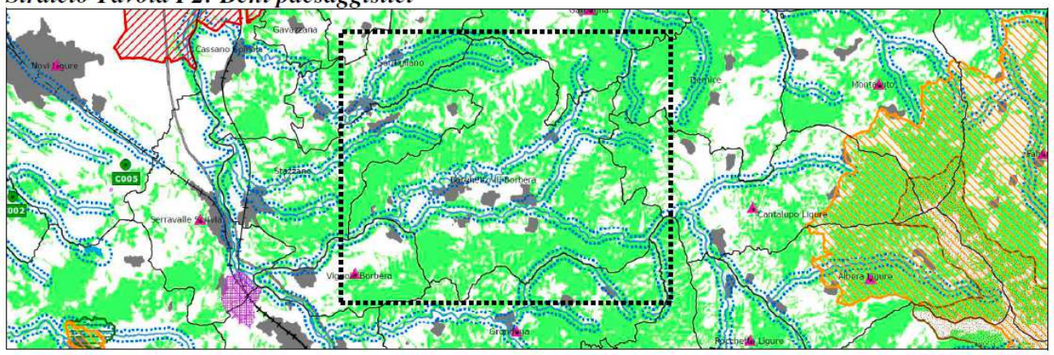
Si riportano di seguito gli stralci della cartografia del Ppr con l'individuazione del Comune di Borghetto di Borbera.

Stralcio Tavola P1: Quadro strutturale





Stralcio Tavola P2: Beni paesaggistici



Immobili e aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli artt. 136 e 157 del D.lgs. n. 42/2004

- Bene individuato ai sensi della L. 778/1922 e 1497/1939
- Bene individuato ai sensi della L. 778/1922 e 1497/1939
- Bene individuato ai sensi della L. 778/1922 e 1497/1939
- Bene individuato ai sensi della L. 1497/1939, del D.M. 21/9/1984 e del D.L. 312/1985 con DD.MM. 1/8/1985
- Alberi monumentali (L.R. 50/95)
- Bene individuato ai sensi del D.lgs. n. 42/2004, artt. dal 138 al 141

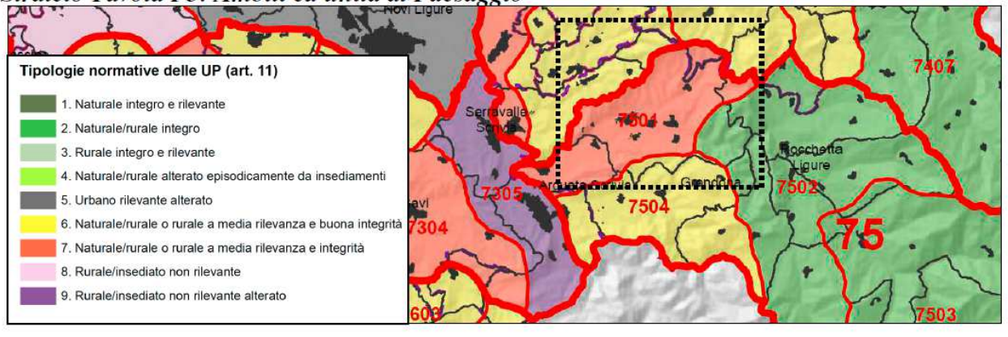
Aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. n. 42/2004 *

- Lettera b) I territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi (art. 15 NdA)
- Lettera c) I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. n. 1775/1933, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 m ciascuna (art. 14 NdA)
- Lettera d) Le montagne per la parte eccedente 1.600 m s.l.m. per la catena alpina e 1.200 m s.l.m. per la catena appenninica (art. 13 NdA)
- Lettera e) I ghiacciai (art. 13 NdA)
- Lettera e) I circhi glaciali (art. 13 NdA)
- Lettera f) I parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi (art. 18 NdA)
- Lettera g) I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del D.lgs. n. 227/2001 (art. 16 NdA)
- Lettera h) Le zone gravate da usi civici (art. 33 NdA) **
- Lettera m) Le zone di interesse archeologico (art. 23 NdA)

Temi di base

- Confini comunali
- Edificato
- Ferrovie
- Strade principali

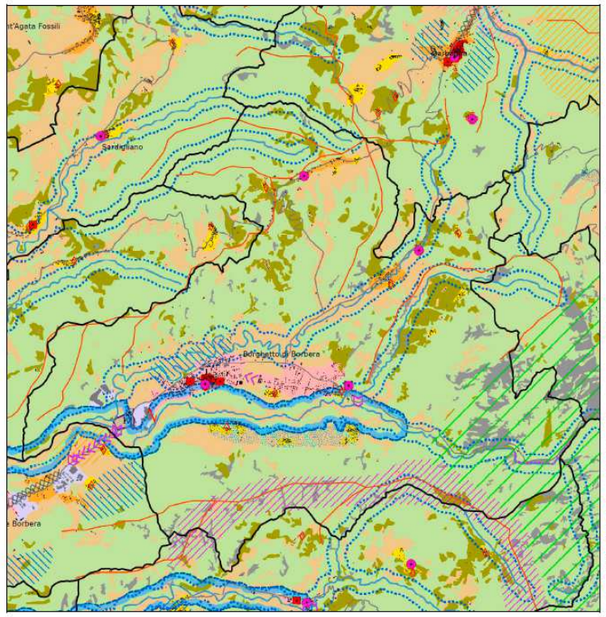
Stralcio Tavola P3: Ambiti ed unità di Paesaggio



Tipologie normative delle UP (art. 11)

1. Naturale integro e rilevante
2. Naturale/rurale integro
3. Rurale integro e rilevante
4. Naturale/rurale alterato episodicamente da insediamenti
5. Urbano rilevante alterato
6. Naturale/rurale o rurale a media rilevanza e buona integrità
7. Naturale/rurale o rurale a media rilevanza e integrità
8. Rurale/insediato non rilevante
9. Rurale/insediato non rilevante alterato

Stralcio Tavola P4: Componenti paesaggistiche – 4.20 Valli Appenniniche



Componenti naturalistico-ambientali

- Aree di montagna (art. 13)
- Vette (art. 13)
- Sistema di crinali montani principali e secondari (art. 13)
- Ghiacciai, rocce e macereti (art. 13)
- Zona Fluviale Allargata (art. 14)
- Zona Fluviale Interna (art. 14)
- Laghi (art. 15)
- Territori a prevalente copertura boscata (art. 16)
- Aree ed elementi di specifico interesse geomorfologico e naturalistico (cerchiati se con rilevanza visiva, art. 17)
- Praterie rupicole (art. 19)
- Praterie, prato-pascoli, cespuglieti (art. 19)
- Aree non montane a diffusa presenza di siepi e filari (art. 19)
- Aree di elevato interesse agronomico (art. 20)

Componenti storico-culturali

Viabilita' storica e patrimonio ferroviario (art. 22):

- Rete viaria di eta' romana e medievale
- Rete viaria di eta' moderna e contemporanea
- Rete ferroviaria storica

Torino e centri di I-II-III rango (art. 24):

- Torino
- Struttura insediativa storica di centri con forte identita' morfologica (art. 24, art. 33 per le Residenze Sabaude)
- Sistemi di testimonianze storiche del territorio rurale (art. 25)
- Nuclei alpini connessi agli usi agro-silvo-pastorali (art. 25)
- Presenza stratificata di sistemi irrigui (art. 25)
- Sistemi di ville, giardini e parchi (art. 26)
- Luoghi di villeggiatura e centri di loisir (art. 26)
- Infrastrutture e attrezzature turistiche per la montagna (art. 26)
- Aree e impianti della produzione industriale ed energetica di interesse storico (art. 27)
- Poli della religiosita' (art. 28, art. 33 per i Sacri Monti Siti Unesco)
- Sistemi di fortificazioni (art. 29)

Componenti percettivo-identitarie

- Belvedere (art. 30)
- Percorsi panoramici (art. 30)
- Assi prospettici (art. 30)
- Fulcri del costruito (art. 30)
- Fulcri naturali (art. 30)
- Profili paesaggistici (art. 30)
- Elementi caratterizzanti di rilevanza paesaggistica (art. 30)
- Sistema di crinali collinari principali e secondari e pedemontani principali e secondari (art. 31)

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

- Insediamenti tradizionali con bordi poco alterati o fronti urbani costituiti da edificati compatti in rapporto con acque, boschi, coltivi
- Sistemi di nuclei costruiti di costa o di fondovalle, leggibili nell'insieme o in sequenza
- Insediamenti pedemontani o di crinale in emergenza rispetto a versanti collinari o montani prevalentemente boscati o coltivati
- Contesti di nuclei storici o di emergenze architettoniche isolate
- Aree caratterizzate dalla presenza diffusa di sistemi di attrezzature o infrastrutture storiche (idrauliche, di impianti produttivi industriali o minerari, di impianti rurali)

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

- Aree sommitali costituenti fondali e skyline
- Sistemi paesaggistici agroforestali di particolare interdigitazione tra aree coltivate e bordi boscati
- Sistemi paesaggistici rurali di significativa varieta' e specificita', con la presenza di radi insediamenti tradizionali integri o di tracce di sistemazioni agrarie e delle relative infrastrutture storiche (tra cui i Tenimenti Storici dell'Ordine Mauriziano non assoggettati a dichiarazione di notevole interesse pubblico, disciplinati dall'art. 33 e contrassegnati in carta dalla lettera T)
- Sistemi rurali lungo fiume con radi insediamenti tradizionali e, in particolare, nelle confluenze fluviali
- Sistemi paesaggistici rurali di significativa omogeneita' e caratterizzazione dei coltivi: le risaie
- Sistemi paesaggistici rurali di significativa omogeneita' e caratterizzazione dei coltivi: i vigneti

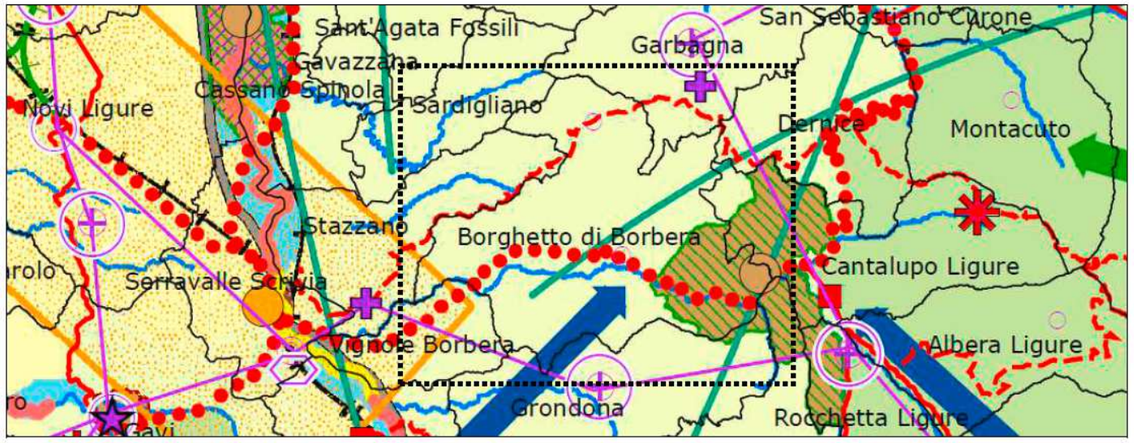
Componenti morfologico-insediative

- Porte urbane (art. 34)
- Varchi tra aree edificate (art. 34)
- Elementi strutturanti i bordi urbani (art. 34)
- Urbane consolidate dei centri maggiori (art. 35) m.i.1
- Urbane consolidate dei centri minori (art. 35) m.i.2
- Tessuti urbani esterni ai centri (art. 35) m.i.3
- Tessuti discontinui suburbani (art. 36) m.i.4
- Insediamenti specialistici organizzati (art. 37) m.i.5
- Area a dispersione insediativa prevalentemente residenziale (art. 38) m.i.6
- Area a dispersione insediativa prevalentemente specialistica (art. 38) m.i.7
- "Insule" specializzate (art. 39, c. 1, lett. a, punti I - II - III - IV - V) m.i.8
- Complessi infrastrutturali (art. 39) m.i.9
- Aree rurali di pianura o collina (art. 40) m.i.10
- Sistemi di nuclei rurali di pianura, collina e bassa montagna (art. 40) m.i.11
- Villaggi di montagna (art. 40) m.i.12
- Aree rurali di montagna o collina con edificazione rada e dispersa (art. 40) m.i.13
- Aree rurali di pianura (art. 40) m.i.14
- Alpeggi e insediamenti rurali d'alta quota (art. 40) m.i.15

Aree caratterizzate da elementi critici e con detrazioni visive

- Elementi di criticita' puntuali (art. 41)
- Elementi di criticita' lineari (art. 41)

Stralcio Tavola P5: Rete di connessione paesaggistica



Nodi (Core Areas)

- Aree protette
- SIC e ZSC
- ZPS
- Zone naturali di salvaguardia
- Aree contigue
- Altri siti di interesse naturalistico
- Nodi principali
- Nodi secondari

Connessioni ecologiche

Corridoi su rete idrografica:

- Da mantenere
- Da potenziare
- Da ricostituire

Corridoi ecologici:

- Da mantenere
- Da potenziare
- Da ricostituire
- Esterni
- Punti d'appoggio (Stepping stones)
- Aree di continuità naturale da mantenere e monitorare
- Fasce di buona connessione da mantenere e potenziare

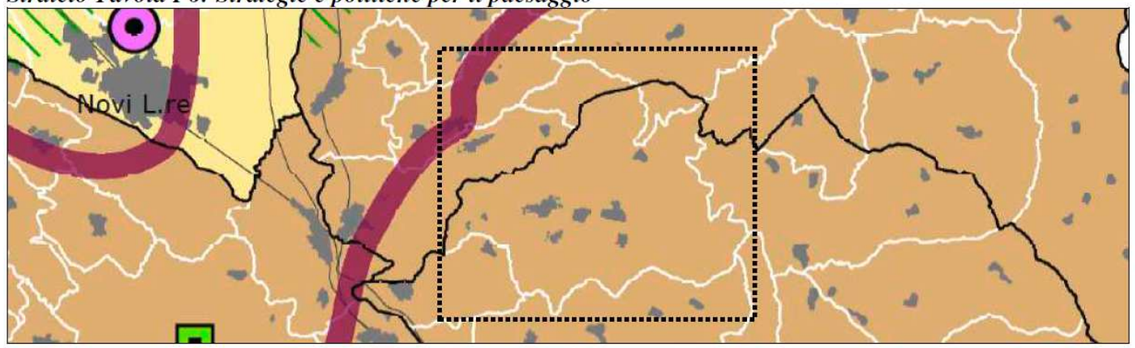
Aree di progetto

- Aree tampone (Buffer zones)
- Contesti dei nodi
- Contesti fluviali
- Varchi ambientali

Rete di fruizione

- Ferrovie "verdi"
- Greenways regionali
- Circuiti di interesse fruitivo
- Percorsi ciclo-pedonali
- Rete sentieristica
- Infrastrutture da riqualificare
- Infrastrutture da mitigare

Stralcio Tavola P6: Strategie e politiche per il paesaggio



STRATEGIA 1	RIQUALIFICAZIONE TERRITORIALE, TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO
OBIETTIVO 1.1	**Riconoscimento dei paesaggi identitari articolati per macroambiti di paesaggio (aggregazioni degli Ambiti di paesaggio - Ap)**
Temi	Paesaggio d'**alta quota** (territori eccedenti 1.600 m s.l.m.) Paesaggio **alpino** del Piemonte Settentrionale e dell'Ossola (Ap 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 13) Paesaggio alpino walser (Ap 8, 20) Paesaggio alpino franco-provenzale (Ap 26, 31, 32, 33, 34, 35, 38) Paesaggio alpino occitano (Ap 39, 40, 41, 42, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57) Paesaggio **appenninico** (Ap 61, 62, 63, 72, 73, 74, 75, 76) Paesaggio **collinare** (Ap 60, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 71) Paesaggio della **pianura** del seminativo (Ap 43, 44, 45, 46, 47, 48, 58, 59, 70) Paesaggio della pianura risicola (Ap 16, 17, 18, 23, 24, 29) Paesaggio **pedemontano** (Ap 12, 14, 15, 19, 21, 22, 25, 27, 28, 30, 37) Paesaggio **urbanizzato** delle piane e della collina di Torino (Ap 36) Paesaggio **fluviale e lacuale** Ambiti di paesaggio (Ap)
Azioni	Articolazione del territorio in paesaggi diversificati e rafforzamento dei fattori identitari (Tavola P3, articolo 10)
OBIETTIVO 1.2	**Salvaguardia delle aree protette, miglioramento delle connessioni paesaggistico-ecologiche e contenimento della frammentazione**
Temi	Aree protette Principali contesti fluviali, lacuali e di connessione ecologica
Azioni	Valorizzazione e implementazione della Rete di connessione paesaggistica (Tavola P5, articoli 42 e 44)
OBIETTIVI 1.3 - 1.4	**Salvaguardia e valorizzazione del patrimonio storico-architettonico, dei paesaggi di valore o eccellenza e degli aspetti di panoramicità**
Azioni	Attuazione della disciplina per componenti e beni paesaggistici (Tavole P2 e P4, articoli dal 12 al 40)
OBIETTIVI 1.5 - 1.6	**Contenimento e mitigazione delle proliferazioni insediative nelle aree rurali e nei contesti periurbani**
Temi	Contesti periurbani di rilevanza regionale (Tavola P5, articoli 42 e 44) Progetto Strategico Corona Verde
Azioni	Attuazione della disciplina per componenti e beni paesaggistici (Tavole P2 e P4, articoli dal 12 al 40) Qualificazione dei sistemi urbani e periurbani (articolo 44)
OBIETTIVO 1.7	**Salvaguardia delle fasce fluviali e lacuali e potenziamento del ruolo di connettività ambientale della rete fluviale**
Temi	Principali contesti fluviali, lacuali e di connessione ecologica Contratti di fiume e di lago
Azioni	Attuazione della disciplina per componenti e beni paesaggistici (Tavole P2 e P4, articoli dal 12 al 40) Valorizzazione e implementazione della Rete di connessione paesaggistica (Tavola P5, articoli 42 e 44) Attuazione dei contratti di fiume e di lago (articolo 44)
OBIETTIVI 1.8 - 1.9	**Rivitalizzazione della montagna e della collina e recupero delle aree degradate**
Azioni	Attuazione della disciplina per componenti e beni paesaggistici (Tavole P2 e P4, articoli dal 12 al 40) Riqualificazione delle aree critiche, dismesse o compromesse (Tavola P4, articoli 41 e 44)

STRATEGIA 2	SOSTENIBILITA' AMBIENTALE, EFFICIENZA ENERGETICA
OBIETTIVI 2.1 - 2.2 - 2.3 - 2.4 - 2.5	**Tutela e valorizzazione delle risorse primarie**
Temi	Edificato Classi di alta capacità d'uso del suolo
Azioni	Contenimento del consumo di suolo (Tavole P4 e P5, articoli dal 12 al 42) Salvaguardia dei suoli con classi di alta capacità d'uso e dei paesaggi agrari (Tavole P4 e P5, articoli 19, 20, 32, 40 e 42) Salvaguardia e valorizzazione del patrimonio forestale (Tavole P2 e P4, articolo 16)
OBIETTIVI 2.6 - 2.7	**Prevenzione e protezione dai rischi naturali e ambientali**
Azioni	Attuazione della disciplina per componenti e beni paesaggistici (Tavole P2 e P4, articoli dal 12 al 40)

STRATEGIA 3	INTEGRAZIONE TERRITORIALE DELLE INFRASTRUTTURE DI MOBILITA', COMUNICAZIONE, LOGISTICA
OBIETTIVI 3.1 - 3.2 - 3.3	**Integrazione paesaggistico-ambientale delle infrastrutture autostradali, ferroviarie, telematiche e delle piattaforme logistiche**
Temi	Principali reti di trasporto regionale Principali poli logistici
Azioni	Attuazione della normativa per i complessi infrastrutturali (Tavola P4, articoli 39, 41 e 44)

STRATEGIA 4	RICERCA, INNOVAZIONE E TRANSIZIONE ECONOMICO-PRODUTTIVA
OBIETTIVI 4.1 - 4.3 - 4.4	**Integrazione paesaggistico-ambientale e mitigazione degli impatti degli insediamenti delle attività terziarie, produttive e di ricerca**
Azioni	Attuazione della normativa per i complessi specialistici (Tavola P4, articoli 39, 41 e 44)
OBIETTIVI 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**
Temi	Territori del vino Principali luoghi del turismo (collina, comprensori sciistici, zona dei laghi, Torino)
Azioni	Attuazione della disciplina per componenti e beni paesaggistici (Tavole P2 e P4, articoli dal 12 al 40)

STRATEGIA 5	VALORIZZAZIONE DELLE RISORSE UMANE E DELLE CAPACITA' ISTITUZIONALI
OBIETTIVI 5.1 - 5.2	**Rafforzamento dei fattori identitari del paesaggio per il ruolo sociale di aggregazione culturale e potenziamento delle identità locali**
Temi	Contratti di fiume e di lago Progetto Strategico Corona Verde Tenimenti storici dell'Ordine Mauriziano Patrimonio Mondiale UNESCO: I paesaggi vitivinicoli del Piemonte: Langhe-Roero e Monferrato Siti candidati per l'inserimento nella Lista del Patrimonio Mondiale UNESCO: Ivrea, città industriale del XX secolo
Azioni	Attuazione delle reti di governance e di programmi e progetti per la qualificazione e valorizzazione del paesaggio, compresi i Progetti Europei (articoli 43 e 44)

Nel seguito si analizza il territorio comunale di Borghetto di Borbera in relazione alla cartografia del Piano paesaggistico regionale ed in particolare le interazioni delle modifiche introdotte dalla presente Variante Parziale con lo stesso Piano.

La ***Tavola P1 "Quadro strutturale"*** evidenzia che gran parte del territorio comunale di Borghetto di Borbera è coperto da *"boschi seminaturali o con variabile antropizzazione storicamente stabili e permanenti, connotanti il territorio nelle diverse fasi altimetriche"*.

Sono individuati anche:

- diversi *"sistemi insediativi sparsi di natura produttiva: nuclei rurali"* sparsi sul territorio rurale comunale
- un *"polo della paleo industria e della produzione industriale otto-novecentesca"*.
- una *"cima e vetta"* in prossimità del confine comunale con il comune di Cantalupo Ligure

Il Centro storico di Borghetto, inoltre, viene identificato quale *"insediamento con strutture signorili caratterizzanti"*

Gli abitati del Concentrico e delle frazioni vengono riconosciuti quale *"edificato"*.

Tutte le modifiche introdotte dalla presente Variante Parziale ricadono in aree non individuate in alcun modo dalla tavola P1 del Ppr.

Per quanto alla presente Variante Parziale:

- **le modifiche nn. 3, 4, 7, 9, 10, 15, 16 e 17** si inseriscono all'interno della porzione di territorio Comunale di Borghetto di Borbera riconosciuta quale "*edificato*" dalla Tavola 1 del Ppr con il quale risultano compatibili prevedendo soprattutto l'eliminazione di aree residenziali (mod.7, mod.10, 15, 16 e 17), l'individuazione di un verde privato (mod.3) e la ridefinizione con ampliamento del lotto edificabile n.111 in Fraz. Persi ampiamente compensato dalle precedenti eliminazioni e nell'ambito della mod.17), la regolarizzazione della porzione di un'area produttiva adiacente al lotto residenziale eliminato nella stessa modifica con lieve incremento di mq 100 dell'area D2 in questione.
- **le modifiche nn. 1, 2, 5, 6, 8, 11, 12, 13, 14** si localizzano nella porzione di territorio comunale sulla quale non viene individuato alcun aspetto territoriale e/o paesaggistico, né fattori idrogeomorfologici, naturalistici e storici significativi dalla Tavola 1 del Ppr non comportando quindi criticità in relazione a tale pianificazione prevedendo, inoltre e in sintesi, l'eliminazione o la riclassificazione di aree già residenziali e, nell'unico caso della modifica 2), l'individuazione di una nuova superficie edificabile in ampliamento al lotto residenziale identificato con il n.72.

La ***Tavola P2 "Beni paesaggistici – P2.5 Alessandrino-Astigiano"*** individua sul territorio di Borghetto di Borbera aree da tutelare per legge ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004:

- *lettera g) I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del D.lgs. n. 227/2001 (art. 16 NdA)*

Le modifiche introdotte dalla presente Variante Parziale che comportano complessivamente una netta diminuzione delle aree residenziali a favore delle aree agricole con l'eliminazione e/o la riduzione della superficie di numerosi lotti non ancora attuati, la riclassificazione di alcune aree residenziali ormai pervenute ad edificazione (senza modifica della loro superficie complessiva) e l'individuazione all'interno del tessuto urbano di due ampliamenti di lotti residenziali esistenti, **ricadono in aree individuate quali *"edificato"* o limitrofe all'*"edificato"* non tutelate o individuate quale bene paesaggistico dalla tavola P2 del PPR.**

La ***Tavola P3 "Ambiti ed unità di Paesaggio"*** individua i perimetri delle Unità di Paesaggio e definisce quindi l'appartenenza della quasi totalità del territorio di Borghetto di Borbera, compreso quindi i concentrici in cui si localizzano le modifiche introdotte dalla presente Variante, alla unità:

- *"7501– Imbocco della Val Borbera: Vignole e Borghetto"* identificata dalla tipologia normativa VII (*Naturale/rurale o rurale a media rilevanza e integrità"*)

Alcune piccole porzioni perimetrali e boscate del territorio comunale, in cui peraltro non sono previste modifiche, ricadono in ulteriori tre diverse unità di paesaggio:

- *"7502 Strette della Val Borbera e Cantalupo Ligure"*, la porzione più ad est del territorio a confine con Cantalupo Ligure;
- *"7504 Valle Spinti e Grondona"*, un estremo lembo a sud del territorio a confine con Grondona;
- *"7404 Valle Ossona, Sant'Agata Fossili e Castellania"*, la porzione più a nord del territorio a confine con Sardigliano.

La ***Tavola P4 "Componenti paesaggistiche – 4.16 Alessandrino"*** del PPR riconosce, per quanto alle componenti naturalistico – ambientali caratterizzanti il territorio comunale, la presenza consistente di *"territori a prevalente copertura boscata"*, intervallati da *"praterie rupicole"* e da un'*"aree di montagna"* (nell'area a confine con Cantalupo Ligure). Nessuna modifica interessa i *"territori a prevalente copertura boscata"*. La presenza del Torrente Borbera (con i suoi affluenti Rio Borbera e Rio Cravaglia) che attraversano il centro abitato principale e la Frazione Molo comportano l'individuazione di aree interessate dalle componenti "*Zona Fluviale Allargata"* e *"Zona Fluviale Interna"*. Per quanto alle suddette componenti solo tre delle modifiche (mod 5), mod 7), mod 15)), che peraltro riguardano l'eliminazione di aree residenziali con restituzione delle relative superfici all'uso agricolo e confermandone l'attuale reale utilizzo, ricadono all'interno delle "Zone fluviali".

Per quanto alla componente morfologica-insediativa

In corrispondenza del concentrico di Borghetto, si evidenziano *"Aree urbana consolidate dei centri minori"* coincidenti con il centro storico affiancate da *"tessuti discontinui suburbani"* e da *"aree rurali di montagna o collina con edificazione rada e dispersa"*.

I nuclei delle frazioni ed alcune località sparse sono identificate quali *"Sistemi di nuclei rurali di pianura, collina e bassa montagna"* ai quali, nei casi delle frazioni di Molo Borbera e Poggio Maggiore si affiancano *"aree a dispersione insediativa prevalentemente residenziale"*.

Le *"porte urbane"* sono individuate entrambe lungo la S.P.140 una in prossimità del confine con Vignole Borbera e l'altra alla fine dell'addensamento urbano di Persi.

E' riconosciuto un *"varco tra aree edificate"* tra il nucleo urbano di Borghetto e l'abitato di Persi.

Le modifiche 1, 2, 4, 5, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15 e 17 ricadono nell'ambito dei *"tessuti discontinui suburbani"*, la mod. 3) ricade nell'ambito delle *"Sistemi di nuclei rurali di pianura, collina e bassa montagna"* e riguarda l'individuazione di un'area a verde privato; la mod. 6) e la 16) *"aree rurali di montagna o collina con edificazione rada e dispersa";* la mod. 7) è ricompresa in *"aree a dispersione insediativa prevalentemente residenziale"*.

Si sottolinea che tutte le modifiche previste risultano compatibili con le componenti morfologico insediative analizzate.

Per quanto alle componenti storico-culturali

Sono individuate:

- n. 2 *"Strutture insediative storiche di centri con forte identità morfologica"* all'interno del centro storico di Borghetto;
- n. 5 *"Sistemi di testimonianze storiche del tessuto rurale"* in tutto il territorio comunale;

n. 1 *"Aree e impianti della produzione industriale ed energetica di interesse storico"* in prossimità della località Mulino Nuovo sul fiume Borbera a confine con Vignole Borbera.

Si sottolinea che nessuna delle modifiche previste riguarda le componenti storico – culturali analizzate.

Per quanto alle componenti percettivo-identitarie

Sono individuati n. 4 "elementi caratterizzanti di rilevanza paesaggistica": uno nel centro storico, uno nella frazione di Persi, uno a Poggio Maggiore ed uno a Molo Borbera.

Sono riconosciute, inoltre, un'area interessata da *"Insediamenti pedemontani o di crinale in emergenza rispetto a versanti collinari o montani prevalentemente boscati o coltivati"* sopra all'abitato di Borghetto e un' *"Aree sommitale costituenti fondali e skyline"* sul perimetro sud a confine con il comune di Grondona.

Si sottolinea che nessuna delle modifiche previste riguarda le componenti percettivo – identitarie sopra analizzate.

La ***Tavola P5 "Rete di connessione paesaggistica" individua sul territorio di Borghetto,* per quanto alle connessioni ecologiche**, *"Corridoi ecologici" "Da mantenere"* e *"Principali rotte migratorie"* transitanti sul territorio di Borghetto.

Per quanto ai nodi la tavola di Ppr riconosce la presenza di un *"nodo principale"* coincidente con l'area del *"SIC e ZPS"* (SIC *"Strette della Val Borbera"*) a confine con Cantalupo Ligure. Tale nodo principale contiene un *"nodo secondario"* al centro dell'area protetta.

Per quanto alla Rete di fruizione vengono, infine, individuati il tracciato di una "*Rete sentieristica*" che attraversa la porzione più a nord del territorio comunale e una "Greenways regionale nella porzione sud del territorio.

Le modifiche della Variante non interferiscono in alcun modo con il "contesto naturale da mantenere e monitorare" in cui si inseriscono.

La ***Tavola P6 "Strategie e politiche per il paesaggio"*** riconosce il Comune di Borghetto di Borbera quale facente parte del *"Paesaggio appenninico"*.

Le modifiche della Variante Parziale risultano compatibili con il territorio in cui si inseriscono e con le "Strategie e politiche per il paesaggio" del territorio. Le modifiche, infatti, hanno lo scopo di apportare al contesto urbano un riassetto funzionale in base alle esigenze della popolazione e al suo sviluppo con una complessiva riduzione delle aree residenziali presenti sul territorio e mai attuate.

Si può quindi concludere che tutte le modifiche previste dalla Variante Parziale n. 17/2021 al PRGI di Borghetto di Borbera non interferiscono in maniera negativa con le componenti paesaggistiche riconosciute sul territorio comunale.

1.5 Compatibilità delle trasformazioni previste con il Piano di zonizzazione acustica

Si allega alla presente Variante n.17/2021 la verifica rispetto alla zonizzazione acustica del territorio comunale approvata con delibera di C.C. n. 38 del 24-11-2007.

Rispetto alle previsioni della presente Variante n.17/2021 la suddivisione in classi acustiche del territorio comunale è verificata come segue:

Punti di Variante	**Zona di PRGI vigente**	**Zona di PRGI variante**	**Classificazione Fase IV Zonizzazione acustica**	**Compatibilità verificata**	**Note**
1)	*C1- Aree inedificate di completamento C1 con obbligo di Convenzione ed aree di nuovo impianto a Piano Esecutivo Convenzionato C1*	*Aree parzialmente edificate e di completamento B3*	II	SI'	–
2)	*EC - Aree intercluse e marginali utilizzate per l'attività agricola da salvaguardare per futura espansione urbana*	*C-Aree inedificate di completamento*	II	SI'	–
3)	*Aree per attività agricole E*	*Aree destinate a verde privato inedificabili*	II	SI'	–
4)	*Aree destinate a verde privato inedificabili* *C-Aree inedificate di completamento*	*C-Aree inedificate di completamento* *Aree destinate a verde privato inedificabili*	II	SI'	–
5)	*C-Aree inedificate di completamento* *Aree destinate a verde privato inedificabili*	*EC - Aree intercluse e marginali utilizzate per l'attività agricola da salvaguardare per futura espansione urbana*	II	SI'	–
6)	*Aree parzialmente edificate e di completamento B3*	*Aree destinate a verde privato inedificabili*	II	SI'	–
7)	*C-Aree inedificate di completamento*	*EC - Aree intercluse e marginali utilizzate per l'attività agricola da salvaguardare per futura espansione urbana*	II	SI'	–
~~8)~~ *	*C1- Aree inedificate di completamento C1 con obbligo di Convenzione ed aree di nuovo impianto a Piano Esecutivo Convenzionato C1*	~~*Aree destinate a verde privato inedificabili*~~ *Aree parzialmente edificate e di completamento B3*	II	SI'	–
9)	*C-Aree inedificate di completamento*	*EC - Aree intercluse e marginali utilizzate per l'attività agricola da salvaguardare per futura espansione urbana*	II	SI'	–
10)	*Aree parzialmente edificate e di completamento B3*	*Aree destinate a verde privato inedificabili*	III	SI'	–
11)	*C1- Aree inedificate di completamento C1 con obbligo di Convenzione ed aree di nuovo impianto a Piano Esecutivo Convenzionato C1*	*Aree per attività agricole E*	III	SI'	–
12)	*C1- Aree inedificate di completamento C1 con obbligo di Convenzione ed aree di nuovo impianto a Piano Esecutivo Convenzionato C1* *C-Aree inedificate di completamento*	*Aree per attività agricole E*	III	SI'	–
13)	*C1- Aree inedificate di completamento C1 con obbligo di Convenzione ed aree di nuovo impianto a Piano Esecutivo Convenzionato C1*	*Aree parzialmente edificate e di completamento B3* *C-Aree inedificate di completamento* *Aree destinate a verde privato inedificabili*	II	SI'	–

14)	*C1- Aree inedificate di completamento C1 con obbligo di Convenzione ed aree di nuovo impianto a Piano Esecutivo Convenzionato C1*	*Aree destinate a verde privato inedificabili*	II	SI'	_
15)	*C-Aree inedificate di completamento*	*Aree destinate a verde privato inedificabili*	II	SI'	_
16)	*Aree parzialmente edificate e di completamento B3*	*Aree destinate a verde privato inedificabili*	II	SI'	_
17)	*C- Aree inedificate di completamento* *D2 – Aree di riordino e di completamento ed aree edificate che si confermano nella loro ubicazione*	*EC - Aree intercluse e marginali utilizzate per l'attività agricola da salvaguardare per futura espansione urbana.* *D2 – Aree di riordino e di completamento ed aree edificate che si confermano nella loro ubicazione*	III	SI'	_
R2 **	*Aree destinate a verde privato inedificabili* *Aree per attività agricole E*	*Aree parzialmente edificate e di completamento B3*	III	SI'	_

* Eliminazione parziale della modifica in sede contro deduttiva

** Modifica introdotta in sede contro deduttiva

vedi capitolo *MODIFICAZIONI IN SEDE DI CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI PRESENTATE A SEGUITO DI PUBBLICAZIONE DEL PROGETTO PRELIMINARE.*

Si fornisce l'allegato esplicativo 2.

La presente Variante Parziale n.17/2021 è formata ed approvata con le procedure di cui all'art. 17 commi 5, 6, 7 e 8 L.R. 56/77 e s.m.i.

Essa soddisfa tutte le condizioni elencate all'art. 17, comma 5, della L.R. 56/77 e s.m.i. ai punti a), b), c), d), e), f), g), h) e, pertanto, costituisce Variante Parziale al vigente PRGI.

La Variante Parziale n.17/2021 è corredata dai seguenti documenti esplicativi e/o giustificativi e/o di raffronto:

- ***Allegato 1***: *elaborati di confronto tra il PRGI vigente e la presente Variante Parziale n.17/2021*;
- ***Allegato 2***: *stralcio planimetrico della fase IV della zonizzazione acustica approvata con delibera di C.C. n. 38 del 24/11/2007*;
- ***Allegato 3***: *estratti del Piano Territoriale Provinciale (PTP) relativi al Comune di Borghetto di Borbera*;
- ***Allegato 4***: *tavola schematica delle urbanizzazioni primarie esistenti negli ambiti oggetto di Variante* (riferita alle sole modifiche n.2 e n.4).
- ***Allegato 5:*** *schede di confronto relative alle "modificazioni in sede di controdeduzione alle osservazioni presentate a seguito di pubblicazione del Progetto Preliminare"*

Regione Piemonte
Provincia di Alessandria

COMUNE DI BORGHETTO DI BORBERA

VARIANTE PARZIALE n. 17/2021

ex art. 17, c. 5, L.R. 56/77 e s.m.i
al vigente PRGI redatto ai sensi del titolo III della L.R. 56/77 e s.m.i
approvato D.G.R. n. 66/1779 del 18/12/2000

PROGETTO DEFINITIVO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
"ARTICOLO UNICO"

Adottata Preliminarmente con D.C.C. n. __ del __/__/____

IL SINDACO
Geom. Enrico Bussalino

IL PROGETTISTA
Arch. Rosanna Carrea

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Geom. Piero Camera

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott. Pier Giorgio Cabella

COLLABORATRICE:
Paola Majorani

Studio Tecnico Associato
15060 Basaluzzo (AL) - Via Novi, n.70
Tel. 0143 489974 - 0143 489896 - fax 0143 1434023 - e-mail: urbanistica@studioaisa.it

LUGLIO 2022

U_URB_000442_2020

ARTICOLO UNICO

Il progetto della presente Variante è costituito da:

1. **Relazione Illustrativa comprensiva degli Allegati e del presente Articolo Unico;**

2. **Testo Integrato delle Norme Tecniche di Attuazione del PRGI;**

3. Modifica alle seguenti tavole del PRGI:

Tavola **n. 1a** – DESTINAZIONE D'USO DEL SUOLO scala 1: 5.000

Tavola **n. 1b** – DESTINAZIONE D'USO DEL SUOLO scala 1: 5.000

Tavola **n. 2a** – DESTINAZIONE D'USO DEL SUOLO

Borghetto di Borbera, Torre Ratti, Persi, Forneto, Costiolo

Castellaro, Pernuzzo, Castel Ratti, Liveto, Cerreto scala 1: 2.000

Tavola **n. 2d** – DESTINAZIONE D'USO DEL SUOLO

Molo Borbera, Castello di Molo scala 1: 2.000

4. **Relazione geologico – tecnica** relativa alle aree interessate da nuovi insediamenti;

5. **Verifica preventiva di Assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica.**

Nei Quadri sinottici relativi alle aree residenziali C e C1 si apportano le modifiche previste dalla presente Variante. I Quadri sinottici e le relative note (riferiti alle aree C e C1) sono integralmente sostituiti da quelli che seguono.

QUADRI SINOTTICI

Comune di BORGHETTO BORBERA
Quadri Sinottici
1 - Aree residenziali C/C1

n.area	superficie mq.	indice densità mc./mq.	volumetria ammissib. mc.	modalità di intervento	note
1	1.370	0,5	685	CS	*
2	1.500	0,6	900	CS	*
[3]	Area stralciata e restituita a destinazione agricola				
4	Area stralciata e restituita a destinazione agricola				
5	2.640	0,5	1.320	CS	*
6 (C1)	4.220	0,5	2.110	C/Conv	*
7	1.200	0,5	600	CS	
8 (C1)	Area stralciata e restituita a destinazione agricola				*
9	3.805	0,5	1.902	CS	*
10 (C1)	6.000	0,5	3.000	C/Conv.	*
11	2.300	0,6	1.380	CS	
12	545	0,9	490	CS	*
13 (C1)	1.600	0,5	800	C/Conv.	*
14	1.560	0,6	936	CS	
[15.a (C1)]	Area stralciata e restituita a destinazione agricola				
15.b	720	0,7	504	CS	*
[15.a (C1)]	Area stralciata e restituita a destinazione agricola				
15.b	720	0,7	504	CS	*
16 (C1)	Area stralciata e restituita a destinazione agricola				
17	1.970	0,6	1.182	CS	*
18	Area stralciata e restituita a destinazione agricola				
19	Area stralciata e restituita a destinazione agricola				*
20 (C1)	Area attuata - eliminata con V.P. n.17/2021 (riclassificazione in B3)				
20bis	Area attuata - eliminata con V.P. n.17/2021 (riclassificazione in B3)				
21	1.680	0,5	840	CS	*
22	740	0,7	518	CS	*
[23 (C1)]	Area stralciata e restituita a destinazione agricola				
24	Area stralciata e restituita a destinazione agricola				
25 (C1)	Area stralciata e restituita a destinazione agricola				
26	1.600	0,5	800	CS	
27	760	0,7	532	CS	
28	1.140	0,5	570	CS	
29	Area stralciata e restituita a destinazione agricola				
30	2.800	0,7	1.960	CS	
31	Area inattuata - eliminata con V.P. n.17/2021				
32	606	0,4	243	CS	
33	2.500	0,5	1.250	CS	
34	1.600	0,5	800	CS	
35	1.650	0,5	3.640	825 CS	*
	(porzione attuata mq 3.050 riclassificata in B3 con V.P. 17/2021)				
36	1.200	0,5	600	CS	
37	Area inattuata - eliminata con V.P. n.17/2021				
38 (C1)	Area stralciata e restituita a destinazione agricola				
39 (C1)	1.940	0,6	1.164	C/Conv.	*

40	Area stralciata e restituita a destinazione agricola				*
41 (C1)	2.000	0,6	1.200	C/Conv.	*
42	Area stralciata e restituita a destinazione agricola				
43	Area stralciata e restituita a destinazione agricola				
44	Area stralciata e restituita a destinazione agricola				
45	Area stralciata e restituita a destinazione agricola				
46	1.400	0,4	560	CS	
47	1.250	0,4	500	CS	*
48	Area stralciata e restituita a destinazione agricola				
49	Area stralciata e restituita a destinazione agricola				
50	Area inattuata - eliminata con V.P. n.17/2021				
51	Area stralciata e restituita a destinazione agricola				
52	Area stralciata e restituita a destinazione agricola				
53	1.690	0,5	845	CS	*
54	780	0,7	545	CS	
55 (C1)	4.800	0,5	2.400	C/Conv.	*
56	Area stralciata e restituita a destinazione agricola				
57 (C1)	7.790	0,4	3.116	PEC	*
58 (C1)	Area stralciata e restituita a destinazione agricola				
59 (C1)	1.100	0,5	550	C/Conv.	*
60	Area inattuata - eliminata con V.P. n.17/2021				*
61	650	0,8	520	CS	
62	1.360	0,4	544	CS	*
63 (C1)	4.100	0,65	2.665	C/Conv.	*
64 (C1)	Area stralciata e restituita a destinazione agricola				
65	1.320	0,4	528	CS	
66	Area stralciata e restituita a destinazione agricola				
67	3.000	0,6	1.800	CS	*
68 (C1)	Area riclassificata in zona B3 con V.P. n.17/2021				
69	1.500	0,4	600	CS	
70 (C1)	Area inattuata - eliminata con V.P. n.17/2021				
71 (C1)	2.750	0,4	1.100	C/Conv.	*
72	3.600	0,4	1.440	CS	
73	1.250	0,5	625	CS	
74	1.000	0,5	500	CS	*
75	Area inattuata - eliminata con V.P. n.17/2021				
76 (C1)	Area stralciata e restituita a destinazione agricola				
77	700	0,7	490	CS	*
[78 (C1)]	Area stralciata e restituita a destinazione agricola				
[79]	Area stralciata e restituita a destinazione agricola (modificazione richiesta da Regione Piemonte in sede di Relazione di Esame 6/04/1999)				
80	Area stralciata e restituita a destinazione agricola				
81	Area stralciata e restituita a destinazione agricola				
82	1.280	0,7	896	CS	
83	1.260	0,4	504	CS	*
84	1.150	0,4	460	CS	*
85	Area stralciata e restituita a destinazione agricola				
86	Area stralciata e restituita a destinazione agricola				
87	Area stralciata e restituita a destinazione produttiva				*
[88 (C1)]	3.240	0,65	2.106	PEC	*
88bis	Area inattuata - eliminata con V.P. n.17/2021				
89	1.030	0,5	420	CS	*
90 (C1)	2.500	0,4	1250	C/Conv	*
91	1.250	0,5	625	CS	
92 (C1)	2.240	0,4	1000	C/Conv	*
93	2.185	0,4	874	CS	
94 (C1)	1.985	0,5	794	C/Conv	*
95 (C1)	Area stralciata e restituita a destinazione agricola				
96 (C1)	2.375	0,5	1187	C/Conv	*
97 (C1)	Area stralciata e restituita a destinazione agricola				
98 (C1)	6.000	0,5	3.000	PEC	*
99 (C1)	2.050	0,6	1.230	C/Conv	*
100	1.090	0,7	763	CS	*
101	900	0,5	450	CS	*
102	3.300	0,4	1.320	CS	
103	3.040	0,4	1.216	CS	
104 (C1)	2.150	0,4	850	C/Conv	
105	1.000	0,4	400	CS	
106	previsione eliminata				
107	4.830	0,5	2.415	C/Conv	
108	3.639	0,5	1.819	PEC	
109	2.700	0,33	900	CS	
110	2.335	0,6	1.401	CS	
111	3.050	0,7	2.135	PC/Conv	*
112	1.260	0,7	882	PC/Conv	*
113	795	0,6	477	PC	

(*) NOTE

PRESCRIZIONE GENERALE

Per tutte le aree di completamento o nuovo impianto, lo Studio geologico, - tecnico allegato alla Variante di P.R.G. indica prescrizioni generali ed eventuali prescrizioni particolari, che si intendono espressamente richiamate e che dovranno essere scrupolosamente osservate per l'attuazione degli interventi edilizi.
Per un richiamo più immediato, si riportano in calce alle N.d.A. le tabelle riassuntive dello Studio geologico e geomorfologico con indicate le principali prescrizioni per ogni sito.

1 - Vincolo L.431/85

2 - Arretramento area edificabile dal confine strada provinciale: ml. 3,00.
Distanza minima costruzioni da confine str. provinciale ml. 10,00.
Accesso veicolare all'area da str. comunale frontistante. - Vincolo L.431/85
Prescrizioni geologico –tecniche

3 - Stralciata

4 - Stralciata

5 - Vincolo L. 431/85

6 - Arretramento area edificabile dal confine strada provinciale: ml. 3,00.
Distanza minima costruzioni da confine str. provinciale: ml. 10.
Gli accessi veicolari all'area trasformata secondo le previsioni di piano dovranno essere formati esclusivamente attraverso la viabilità comunale a nord dell'area, non essendo ammissibili accessi diretti ai lotti di completamento da strade statali o provinciali (artt. 28-29 N.d.A.).

- Convenzione per cessione aree per standards urbanistici (min.5 mq./ab.) e completamento opere urbanizzazione primaria
- Vincolo L. 431/85 (parziale)

8 - Convenzione per cessione aree per standards urbanistici in fregio alla strada comunale (min. 12,5 mq./ab), e completamento opere di urbanizzazione primaria
- Vincolo L. 431/85 (parziale)

9 - Vincolo L. 431/85

10 - Vincolo L. 431/85 (parziale)
- Convenzione per cessione aree per standards urbanistici (min.5 mq./ab.) e completamento opere urbanizzazione primaria

12 - Arretramento area edificabile dal confine strada provinciale: ml.1,5.
Distanza minima costruzioni da confine str. provinciale: ml. 7,50.
Accesso veicolare all'area da str. comunale posta ad est.
- Vincolo L. 431/85

13 - Arretramento area edificabile dal confine strada provinciale: ml.1,5
Distanza minima costruzioni da confine str. provinciale: ml. 10,00.
Accesso veicolare all'area da viabilità privata laterale, il cui uso sarà regolamentato da Convenzione o Atto di obbligo unilaterale
- Vincolo L. 431/85

15.a - Stralciata

15.b - Vincolo L. 431/85
- Prescrizioni geologico -tecniche

16 - Stralciata

17 - Area variata dimensionalmente, a seguito di richiesta di parziale restituzione a destinazione agricola da parte di avente titolo

18 - Stralciata

19 - Arretramento area edificabile dal confine strada provinciale: ml.1,5.
Distanza minima costruzioni da confine strada provinciale: ml. 10.
Gli accessi veicolari all'area trasformata secondo le previsioni di piano dovranno essere formati esclusivamente attraverso la viabilità comunale a nord dell'area, non essendo ammissibili accessi diretti ai lotti di completamento da strade statali o provinciali (artt. 28-29 N.d.A.).

20 - Stralciata

20 bis - Stralciata

21 - Vincolo L. 431/85

22 - Vincolo L. 431/85

23 - Stralciata

24 - Stralciata

25 - Stralciata

35 - Convenzione per cessione aree per standards urbanistici (min. 12,5 mq/ab) e completamento opere di urbanizzazione primaria

37 - Stralciata

38 - Stralciata

39 - Arretramento area edificabile da confine stradale attuale, tale da consentire la realizzazione di variante alla strada provinciale con larghezza complessiva pari a ml. 12. Distanza minima costruzioni dal previsto nuovo confine variante strada provinciale: ml. 10. Gli accessi veicolari all'area trasformata secondo le previsioni di piano dovranno essere formati esclusivamente attraverso l'individuazione di viabilità privata di accesso avente sbocco su strade comunali o vicinali o str. private esistenti, il cui uso non presupponga la formazione di nuove intersezioni sulla viabilità provinciale, non ammissibili ai sensi degli artt. 28 e 29 N.d.A . In mancanza di tale presupposto, non è consentita pertanto l'utilizzazione urbanistica dell'area.
- Convenzione o Atto di obbligo unilaterale per regolamentazione dell'accesso veicolare attraverso proprietà private.
- Prescrizioni geologico -tecniche

40 - Stralciata

41 - Arretramento area edificabile da confine stradale attuale, tale da consentire la realizzazione di variante alla strada provinciale con larghezza complessiva pari a ml. 12. Distanza minima costruzioni dal previsto nuovo confine variante strada provinciale: ml. 10.
Gli accessi veicolari all'area trasformata secondo le previsioni di piano dovranno essere formati esclusivamente attraverso l'individuazione di viabilità privata di accesso avente sbocco su strade comunali o vicinali o str. private esistenti, il cui uso non presupponga la formazione di nuove intersezioni sulla viabilità provinciale, non ammissibili ai sensi degli artt. 28 e 29 N.d.A . In mancanza di tale presupposto, non è consentita pertanto l'utilizzazione urbanistica dell'area.
- Convenzione o Atto di obbligo unilaterale per regolamentazione dell'accesso veicolare attraverso proprietà private.

42 - Stralciata

44 - Stralciata

45 - Stralciata

47 - Vincolo idrogeologico
- Prescrizioni geologico -tecniche

48 - Stralciata

49 - Stralciata

50 - Stralciata

52 - Stralciata

53 - Vincolo ambientale: interventi richiedenti autorizzazione Soprintendenza beni ambientali ed architettonici

55 - Convenzione per cessione aree per standards urbanistici (min. 5 mq./ab) e completamento opere urbanizzazione primaria
Vincolo L. 431/85 (parziale)
Vincolo impianto tecnologico (pozzo di adduzione idrica)

56 - Vincolo L. 431/85
- Prescrizioni geologico -tecniche

57 - Destinazione d'uso: Art. 22 n.d'A. con esclusione di quelle individuate al 2° comma lett. f), g) ed h).
L'accesso al PEC dovrà avvenire tramite la viabilità comunale esistente ad ovest dell'area senza nuovi sbocchi sulla strada provinciale.
La convenzione urbanistica del PEC dovrà, inoltre, prevedere la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la cessione e realizzazione delle aree per servizi pubblici almeno nella misura di mq. 15,00 per abitante insediabile. La restante quota potrà essere monetizzata. Dovranno essere osservate, in particolare, le prescrizioni geologico – tecniche contenute nell'apposita scheda.
- Vincolo L. 431/85 (ora L.42/2004)

58 - Stralciata

59 - Arretramento area edificabile dal confine strada provinciale: ml.1,5.
Distanza minima costruzioni da confine strada provinciale: ml. 10. L'accesso veicolare dovrà essere ubicato lungo la viabilità privata ad est dell'area il cui uso sarà regolamentato da Convenzione o Atto d'obbligo unilaterale.
- Vincolo L. 431/85

60 - Stralciata

62 - Vincolo L. 431/85

63 - Convenzione per cessione aree per standards urbanistici (min. 5 mq./ab), completamento opere urbanizzazione primaria e regolamentazione degli accessi veicolari dalla viabilità pubblica.
- Arretramento area edificabile dal confine strada provinciale: ml.1,5.
Distanza minima costruzioni da confine strada provinciale: ml. 10.
Gli accessi veicolari all'area trasformata secondo le previsioni di piano dovranno essere formati esclusivamente attraverso la viabilità comunale a nord dell'area, non essendo ammissibili accessi diretti ai lotti di completamento da strade statali o provinciali (artt. 28-29 N.d.A.).
L'ubicazione degli accessi dalla strada comunale dovrà essere assentita, nelle forme di Legge, dalla totalità degli aventi titolo.

64 - Stralciata

67 - Arretramento area edificabile dal confine strada provinciale e in corrispondenza intersezione con strada comunale: ml.3,00.
Distanza minima costruzioni da confine strada provinciale: ml. 10. Accesso veicolare all'area da viabilità comunale a confine ovest dell'area.
- Vincolo L. 431/85 (parziale)

68 - Stralciata

70 - Stralciata

71 - Convenzione o Atto d'obbligo unilaterale per regolamentazione dell'accesso veicolare dalla viabilità esistente.
Distanza minima costruzioni da confine strada provinciale: ml. 10.
Gli accessi veicolari all'area trasformata secondo le previsioni di piano dovranno essere formati esclusivamente attraverso la esistente strada vicinale della Costa Parasso opportunamente ampliata a carico del lotto e non presupponga la formazione di nuove intersezioni sulla viabilità provinciale, non ammissibili ai sensi degli artt. 28 e 29 N.d.A. In mancanza di tale presupposto, non è consentita pertanto l'utilizzazione urbanistica dell'area.
- Vincolo idrogeologico
- Prescrizioni geologico – tecniche

72 - Prescrizioni geologico - tecniche

74 - Prescrizioni geologico - tecniche

76 - Stralciata

77 - Vincolo idrogeologico
- Vincolo L. 431/85
- Prescrizioni geologico -tecniche

78 - Stralciata

80 Stralciata

81 Stralciata

83 - Vincolo Legge 431/85 (parziale)

84 - Prescrizioni geologico - tecniche

85 - Stralciata

87 - Nell'area sono consentiti a concessione singola i soli interventi di demolizione senza ricostruzione degli edifici produttivi dismessi.
Il Piano Regolatore alla Tav.2.a in scala 1:2000 individua la localizzazione delle aree per standard urbanistici, corrispondenti alla dotazione di legge, necessaria all'ampliamento dell'impianto sportivo limitrofo. Il P.E.C., pertanto, dovrà localizzare gli standard urbanistici costituenti la propria dotazione nella stessa ubicazione e prevederne la cessione gratuita al Comune di Borghetto di Borbera. Alle presenti Norme d'Attuazione è allegata la scheda monografica dell'area n°87, le cui prescrizioni sono integralmente richiamate quale parte integrante e sostanziale della presente nota.

88 - Destinazioni d'uso: art 22 N.d'A., con esclusione di quelle individuate al 2° comma lett. f) g) ed h).
Arretramento area edificabile dal confine della Str. Comunale della Pieve: ml. 5,00 (min).
L'area risultante dall'arretramento, fatta eccezione per una fascia di larghezza max. ml. 6,00 utile alla formazione di strada privata di accesso all'area (da precisare in sede di PEC), e destinata a standard urbamnistico (parcheggio pubblico): la ulteriore quota di aree servizi concorrente allo standard urbanistico di legge (25mq./ab) dovrà essere individuata in sede di strumento esecutivo.
Gli accessi veicolari all'area della Str. Comunali Pieve potranno essere realizzati esclusivamente a mezzo della viabilità interna da prevedere in sede di PEC.
La Convenzione urbanistica di PEC dovrà in particolare prevedere, a cura della proprietà, il completamento delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'Art. 51, comma 1, punto 1 della L.R. 56/77 e s.m.i., lungo la viabilità pubblica fino al perimetro dell'area edificabile.
- *Vincolo D.Lgs n.490/1999 (ex L.431/85)*
- *Prescrizioni geologico tecniche (in elaborato specifico allegato)*
- *Prescrizioni generali di progettazione ambientale, da sviluppare ed integrare in sede di PEC:*

a. *la contiguità con aree edificate di interesse storico e l'inserimento in ambito parafluviale di elevato valore paesaggistico – ambientale, implicano impianti e soluzioni tipologiche e tecnologiche consoni ad una corretta trasformazione nel rispetto dell'ambiente storico e del paesaggio;*
b. *la progettazione degli edifici e delle aree esterne dovrà tenere conto delle indicazioni e prescrizioni di cui agli artt. 64 e 65 delle N.dA. di PRG, che si intendono con valore prescrittivo.*

88bis - Stralciata

89 - L'accesso veicolare al lotto edificabile dovrà essere realizzato dalla esistente Via della Chiesa.

90 - L'accesso veicolare al lotto edificabile dovrà essere realizzato dalla strada esistente in fregio ad essa: la convenzione o l'atto di impegno ex Art. 49,comma 5, L.R. 56/77 e ss.mm.ii. dovrà prevedere la cessione gratuita di una porzione di area sul lato nord del lotto sufficiente a garantire l'ampliamento della viabilità che permette l'accesso; in fregio all'allargamento viabile dovrà essere reperita e realizzata un'area da destinare a parcheggio pubblico esterna alle recinzioni corrispondente a mq. 5,00 per ogni abitante insediabile da cedere gratuitamente al Comune.

92 - La convenzione o l'atto di impegno ex aet.49, comma 5, L.R. 56/77 e ss.mm.ii. dovrà prevedere la monetizzazione di una quota di area per standard urbanistici corrispondente a mq. 5,00 per ogni abitante insediabile..

94 - La convenzione o l'atto di impegno ex aet.49, comma 5, L.R. 56/77 e ss.mm.ii. dovrà prevedere la monetizzazione di una quota di area per standard urbanistici corrispondente a mq. 5,00 per ogni abitante insediabile.

95 - Stralciata

96 - La convenzione o l'atto di impegno ex art.49, comma 5, L.R. 56/77 e ss.mm.ii. dovrà prevedere l'accesso al lotto edificabile attraverso gli accessi esistenti in altri lotti edificabili.
L'area da destinare a parcheggi pubblici pari a mq. 5,00 per abitante insediabile, dovrà essere monetizzata per consentire la realizzazione di idonee aree per parcheggio pubblico a cura dell'Amministrazione Comunale.

97 - Stralciata

98 - Destinazione d'uso: Art. 22 n.d'A. con esclusione di quelle individuate al 2° comma lett. f), g) ed h).
L'accesso al PEC dovrà avvenire tramite la esistente strada vicinale della Costa Parasso opportunamente ampliata a carico del PEC e adeguata per quanto concerne l'innesto esistente sulla Strada Provinciale.
La convenzione urbanistica del PEC dovrà, inoltre, prevedere la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la cessione e realizzazione delle aree per servizi pubblici almeno nella misura di mq. 15,00 per abitante insediabile. La restante quota potrà essere monetizzata. Dovranno essere osservate, in particolare, le prescrizioni geologico – tecniche contenute nell'apposita scheda.

99 - La convenzione o l'atto di impegno ex aet.49, comma 5, L.R. 56/77 e ss.mm.ii. dovrà prevedere l'accesso al lotto edificabile tramite la strada comunale esistente: le strade private realizzate a servizio delle costruzioni dovranno essere conformi alle previsioni dell'Art. 57 del Regolamento Edilizio. Dovrà essere ceduto e realizzato il passaggio di collegamento tra Via Provinciale e Via della Chiesa.
L'area da destinare a parcheggi pubblici pari a mq. 5,00 per abitante insediabile, dovrà essere monetizzata per consentire la realizzazione di idonee aree per parcheggio pubblico a cura dell'Amministrazione Comunale.

100 - L'accesso al lotto edificabile dovrà avvenire tramite l'esistente strada o tramite l'esistente strada ubicata a sud.

101 - L'accesso al lotto edificabile dovrà avvenire tramite la esistente strada comunale.

104 - La convenzione o atto d'obbligo unilaterale dovrà prevedere:
distanza minima costruzioni da confine strada provinciale: ml. 10. L'accesso veicolare all'area dovrà avvenire attraverso la viabilità comunale ad est.
- Vincolo idrogeologico
- Prescrizioni geologico –tecniche
- Il lotto dovrà essere collegato con la esistente fognatura comunale

105 – Il lotto dovrà essere collegato con la esistente fognatura comunale

106 – previsione eliminata

107 – Il lotto dovrà essere collegato con esistente fognatura comunale e provvedere alla monetizzazione delle aree per standard urbanistici.

108 – La progettazione del PEC dovrà essere coordinata con quella del contiguo PEC 98.

111 e 112 – La convenzione o l'atto di impegno unilaterale ex Art. 49, comma 5, L.R. 56/77 e s.m.i. dovranno prevedere l'accesso ai lotti edificabili ed a quelli edificati (Villini Luigina) tramite viabilità privata che si diparte da Via della Chiesa. Contestualmente dovrà essere previsto l'impegno ad eliminare l'esistente accesso veicolare ai "Villini Luigina" dalla Strada Provinciale n. 140 nonché la tempistica realizzativa del nuovo accesso e quella relativa alla dismissione/chiusura definitiva di quello esistente. Dovrà essere, inoltre, disciplinato il mantenimento delle alberature d'alto fusto oggi presenti nel parco di pertinenza dei villini. Dovrà essere disciplinato l'obbligo del mantenimento di uno dei filari d'alberi laterali alla strada privata di accesso ai nuovi lotti edificabili ed ai villini esistenti e la riqualificazione di un filare d'alberi d'alto fusto in fregio al confine tra il lotto n. 111 ed il verde agricolo privato di pertinenza dei villini.

Nei Quadri sinottici relativi alle zone produttive D si modificano le superfici relative all'Area D2.4 (capoluogo) sostituendo la cifra "*7.300*" relativa ai mq di Superficie Fondiaria con la cifra "*7.400*" e la cifra "*730*" relativa ai mq di Standard urbanistici con la cifra "*740*";

Al termine delle "*SCHEDE MONOGRAFICHE AREE IN VARIANTE PARZIALE N.16*" si inseriscono le "*SCHEDE MONOGRAFICHE RELATIVE ALLA VARIANTE PARZIALE N.17*" che seguono.

5. ANALISI AREE IN VARIANTE

Le aree interessate dalla Variante Parziale al Piano Regolatore Comunale vengono di seguito analizzate sotto il profilo geologico-tecnico, al fine di fornire alcune considerazioni sulla edificabilità dei siti, proponendo eventuali prescrizioni tendenti a rendere compatibili i futuri interventi.

Le valutazioni sono elencate in ordine di numerico facendo riferimento alla numerazione utilizzata dal tecnico urbanista estensore del piano.

5.1 Scheda 1

Modifica 2)

- *Nuova individuazione di ampliamento del lotto. 72 in Frazione Persi, area interclusa e marginale di tipo C attivabile a permesso di costruire singolo, attualmente individuato quale area EC "Aree intercluse e marginali utilizzate per l'attività agricola da salvaguardare per futura espansione urbana".*

"Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" ***Classe IIb.***

L'area in esame, è posta in Frazione Persi, intorno a quota 313 m slm. Essa è localizzata lungo la pozione meridionale del terrazzo morfologico del Fluviale Recente e giunge fino al ciglio superiore della scarpata. Il terrazzamento in questo tratto risulta delimitato verso Sud da una decisa scarpata che segna il passaggio alla zona di fondovalle del T. Borbera.

Si tratta di una scarpata avente un'altezza di parecchi metri, diffusamente ricoperta da vegetazione arborea e arbustiva, ma caratterizzata da forte pendenza.

Si consiglia pertanto di eseguire un accurato controllo periodico della scarpata, per individuare tempestivamente la presenza di eventuali fenomeni erosivi e di mantenere una buona copertura vegetale lungo il pendio.

Ortofoto Regione Piemonte (2010 Fuori Scala)

Sotto il profilo geologico rientra nel settore centro-orientale del Bacino Terziario del Piemonte e risulta rappresentata dalle sequenze marine appartenenti alla Formazione di Monastero; essa è costituita da alternanze di tipo fliscyoide di argille marnose grigie e arenarie in strati per lo più sottili, alternate a strati più sabbiosi con livelli arenacei e locali strati conglomeratici o microconglomeratici (Oligocene Superiore).

La giacitura della stratificazione, rilevata lungo la scarpata del terrazzo morfologico, presenta un assetto monoclinale, con direzione intorno a 160°, inclinazione da 8 a 15° circa, immersione SW. I banchi e gli strati risultano interessati da due principali sistemi di fratturazione grosso modo perpendicolari tra loro, aventi rispettivamente giacitura intorno a 180/70 E e 90/90.

Lo strato continentale di copertura, sulla base di precedenti esperienze, presenta uno spessore di circa 6-8 m e risulta costituito prevalentemente da ghiaie ad abbondante matrice argillosa con intercalazioni di livelli argilloso-limosi poco resistenti. Si tratta di depositi molto eterogenei, con ciottoli eterometrici e poligenici, interessati da una falda acquifera libera,

caratterizzata da notevole escursione della soggiacenza, dalla base dello strato alluvionale, fino a giungere quasi a livello del piano di campagna.

In sede di progetto esecutivo, nel rispetto del D.M. 17/01/2018 (*Norme Tecniche per le Costruzioni*) e della Circolare n. 7/2019 "*Istruzioni per l'applicazione dell'Aggiornamento delle Norme tecniche per le costruzioni*", dovranno essere valutate attentamente le caratteristiche geologiche, geotecniche e simiche del terreno, con prove geotecniche in sito e/o di laboratorio, prove Masw e eventualmente prove di rifrazione sismica, al fine di definire il dimensionamento e la quota ottimale di imposta delle fondazioni, nonché di valutare i cedimenti differenziali e totali nelle sovrastrutture.

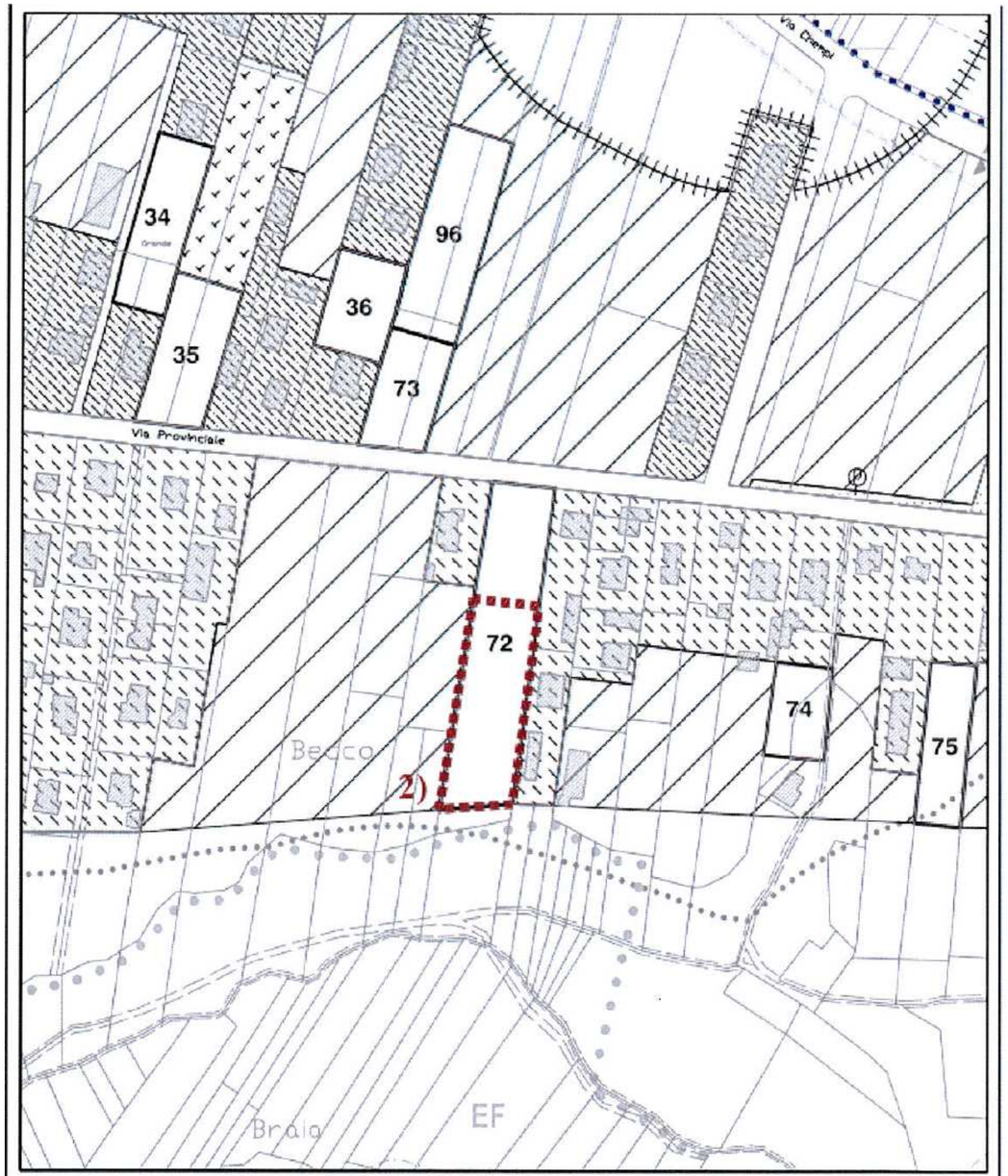
Per la realizzazione di fabbricati si dovrà mantenere una fascia di rispetto di almeno 10 m dal ciglio della scarpata, salvo eventuali incrementi derivanti dalle verifiche di stabilità, da effettuare ai sensi del D.M.17/01/18, che tengano conto anche del sovraccarico indotto dalle costruzioni in progetto.

A carattere puramente indicativo, sulla base di prove sismiche MASW effettuate in aree relativamente vicine, su terreni ben assimilabili a quelli in esame, si ritiene che la categoria del suolo di fondazione possa essere la "**Categoria B**", da verificare mediante specifiche indagini sismiche.

Si tratta di un'area condizionata dalla possibilità di ristagni d'acqua, dovuti all'azione antropica sul reticolato minore; tali problematiche possono essere agevolmente superate con la realizzazione di appositi fossi di raccolta e di scarico delle acque superficiali debitamente calcolati e verificati; si dovranno evitare piani interrati o seminterrati.

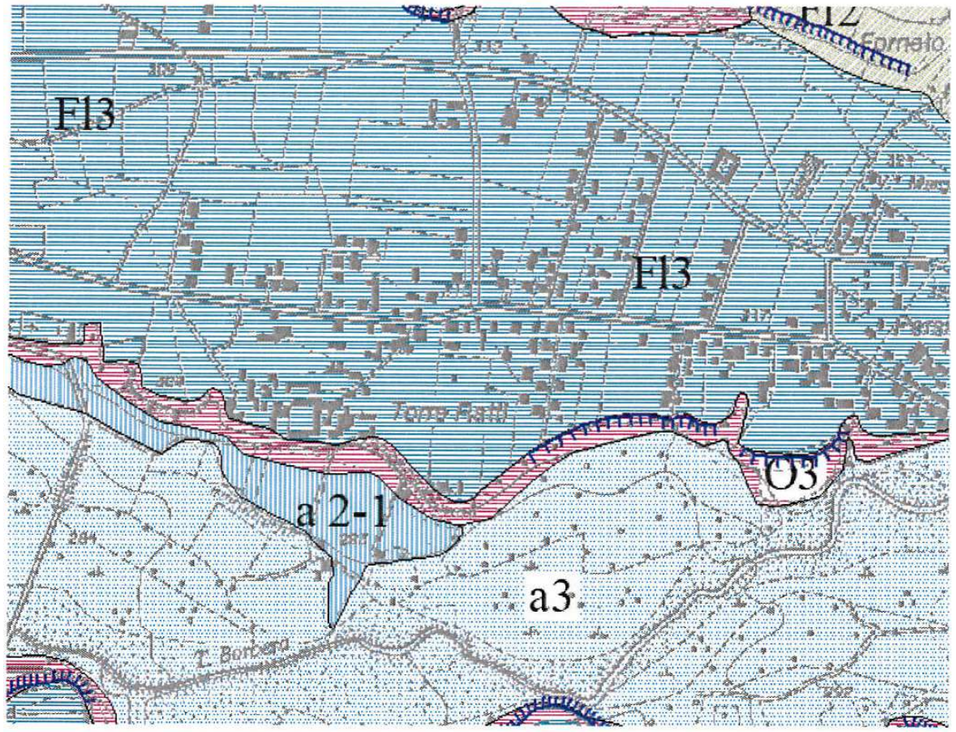
Particolare attenzione dovrà essere posta nel controllo e nella regimazione delle acque superficiali, per evitare indesiderate zone di allagamento o di ristagno, specie in occasione di situazioni meteo - climatiche particolarmente sfavorevoli.

Le acque superficiali, quelle di gronda e di scarico dei fabbricati dovranno essere correttamente allontanate evitando condotte disperdenti nel terreno o lungo la scarpata.



ESTRATTO VARIANTE PARZIALE N. 17 AL P.R.G.I

Schema geologico (Fuori Scala)



LEGENDA

Dt — DETRITO

al — ALLUVIONI ATTUALI E RECENTI

aP–a — ALLUVIONI POSTGLACIALI

FR8 — FLUVIALE RECENTE
Alluvioni ghiaiose, sabbiose e argillose con modesta alterazione superficiale

FL8 — FLUVIALE MEDIO– Alluvioni prevalentemente sabbiose, argillose e limose con prodotti di alterazione di colore giallastro

MS — FORMAZIONE DELLE ARENARIE DI SERRAVALLE
Arenarie, sabbie e conglomerati mal stratificati alternate a marne sabbiose. (SERRAVALLIANO–MIOCENE MEDIO)

MT — FORMAZIONE DELLE MARNE DI CESSOLE– Marne sabbiose grigiastre compatte con intercalazione di strateralli arenacei (LANGHIANO – MIOCENE INF.–OLIGOCENE SUP.)

MA — FORMAZIONE DI VARIANO– Marne argillose alternate a banchi–strati di sabbia e strateralli arenacei (MIOCENE INF.)

MJ–O3X — FORMAZIONE DELLE MARNE DI MONTE ZUCCHERO
Marne argillose verdi con sporadici livelletti calcarei e arenacei eteropatrici di calcari a Pietre Verdi (OLIGOCENE)

MJ–O3 — FORMAZIONE DELLE MARNE DI ROCCHETTO
Marna argillosa verdastra senza evidenda stratificazione; nella zona mediana sono presenti locali banchi arenacei e argille sabbiose stratoralizate(MIOCENE INF. –OLIGOCENE SUP.)

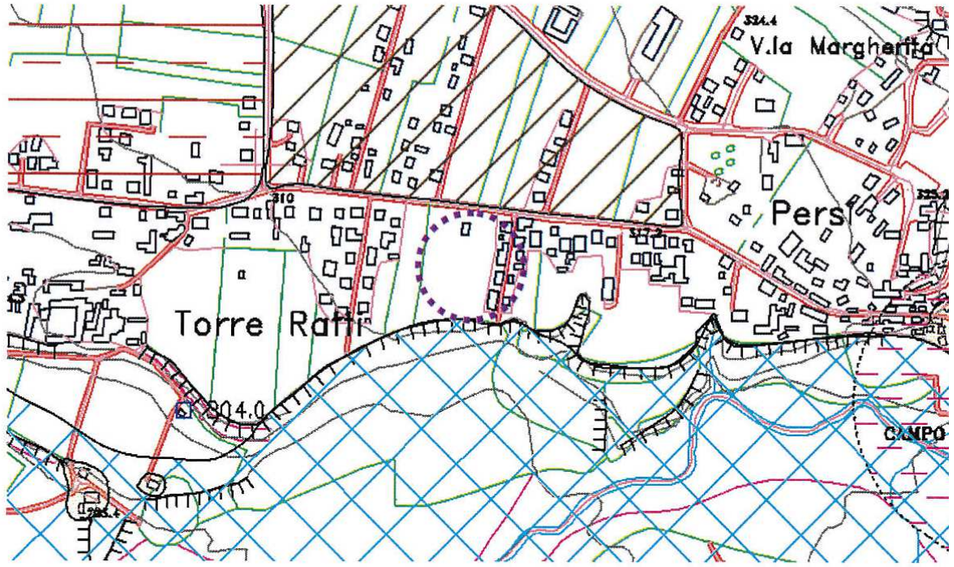
O3 — FORMAZIONE DI MIRASTERRO– Alternanza di argille marnose e arenacie in strati sottili (OLIGOCENE SUP.)

Ogs — FORMAZIONE DEI CONGLOMERATI DI SAVIGNONE
Conglomerati in grossi banchi mal definiti con prevalenti elementi calcarei e di pietra verdi (OLIGOCENE)

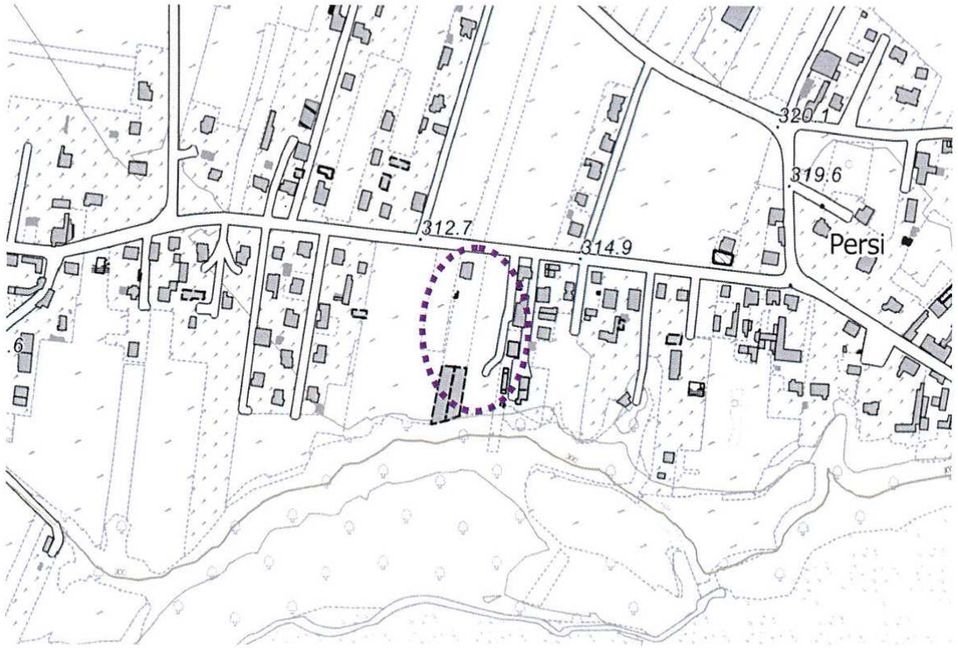
LIMITE STRATIGRAFICO CERTO O PRESUNTO

GIACITURA DELLA STRATIFICAZIONE

Stralcio Carta di sintesi della pericolosità e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica (Disegno fuori scala)



Stralcio DBTRE Regione Piemonte (Disegno fuori scala).



Stralcio legenda Carta di sintesi della pericolosità e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica a corredo del PRGC del Comune di Borghetto di Borbera. (Disegno fuori scala)

TAVOLA 5

CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA E DELL'IDONEITA' ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA

LEGENDA

CLASSE I

Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche; gli interventi sia pubblici sia privati sono consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11/03/1988.

CLASSE II a)

Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di modesta pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di lievi accorgimenti tecnici.

CLASSE II b)

Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere superate attraverso l'adozione ed il rispetto di idonei accorgimenti tecnici. Lungo i cigli dei terrazzi morfologici si dovrà inoltre mantenere una fascia di rispetto dalle scarpate di almeno 10 m salvo eventuali incrementi derivanti dalle verifiche di stabilità.

CLASSE III a)

Porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti.
Potranno essere realizzate solo piccole costruzioni agricole purchè non ricadano in aree in dissesto, esondabili o in erosione accelerata.

CLASSE III b)

Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente.
Nuove opere o nuove costruzioni saranno ammesse solo a seguito dell'attuazione degli interventi di riassetto e dell'avvenuta eliminazione della pericolosità.

Pozzi idropotabili e fascia di rispetto

5.2 Scheda 2

Modifica 4)

Ampliamento del lotto edificabile n.111 in Frazione Persi (Villino Luigina) per una porzione d'area pari a mq 1.050 e ridefinizione cartografica del lotto n.112 e dell'area a verde privato adiacente, consistente nella regolarizzazione del confine tra le due zone; in previsione i lotti n.111 e 112 assumono rispettivamente le nuove superfici di mq 3.050 e di mq 1.260.

"Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" ***Classe IIb.***

L'area in esame, è posta in Frazione Persi, intorno a quota 320 m slm. Essa è localizzata nel tratto centrale del terrazzo morfologico del Fluviale Recente, nel settore orografico destro del T. Borbera. La larghezza del terrazzo in questo tratto si mantiene pressoché costante e la delimitazione dai livelli inferiori è molto marcata con scarpate di parecchi metri di altezza.

Ortofoto Regione Piemonte (2010 Fuori Scala)

Sotto il profilo geologico rientra nel settore centro-orientale del Bacino Terziario del Piemonte e risulta rappresentata dalle sequenze marine appartenenti alla Formazione di Monastero; essa è costituita da alternanze di tipo fliscyoide di argille marnose grigie e arenarie in strati per lo più sottili, alternate a strati più sabbiosi con livelli arenacei e locali strati conglomeratici o microconglomeratici (Oligocene Superiore).

La giacitura della stratificazione, rilevata lungo la scarpata del terrazzo morfologico, presenta un assetto monoclinale, con direzione intorno a 160°, inclinazione da 8 a 15° circa, immersione SW. I banchi e gli strati risultano interessati da due principali sistemi di fratturazione grosso modo perpendicolari tra loro, aventi rispettivamente giacitura intorno a 180/70 E e 90/90.

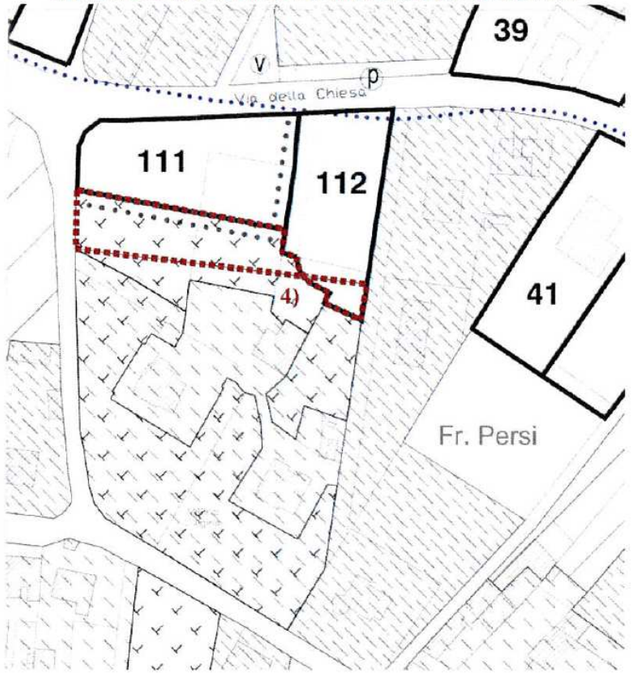
Lo strato continentale di copertura, sulla base di precedenti esperienze, presenta uno spessore di circa 6-8 m e risulta costituito prevalentemente da ghiaie ad abbondante matrice argillosa con intercalazioni di livelli argilloso-limosi poco resistenti. Si tratta di depositi molto eterogenei, con ciottoli eterometrici e poligenici, interessati da una falda acquifera libera, caratterizzata da notevole escursione della soggiacenza, dalla base dello strato alluvionale, fino a giungere quasi a livello del piano di campagna.

In sede di progetto esecutivo, nel rispetto del D.M. 17/01/2018 (*Norme Tecniche per le Costruzioni*) e della Circolare n. 7/2019 "*Istruzioni per l'applicazione dell'Aggiornamento delle Norme tecniche per le costruzioni*", dovranno essere valutate attentamente le caratteristiche geologiche, geotecniche e simiche del terreno, con prove geotecniche in sito e/o di laboratorio, prove Masw e eventualmente prove di rifrazione sismica, al fine di definire il dimensionamento e la quota ottimale di imposta delle fondazioni, nonché di valutare i cedimenti differenziali e totali nelle sovrastrutture.

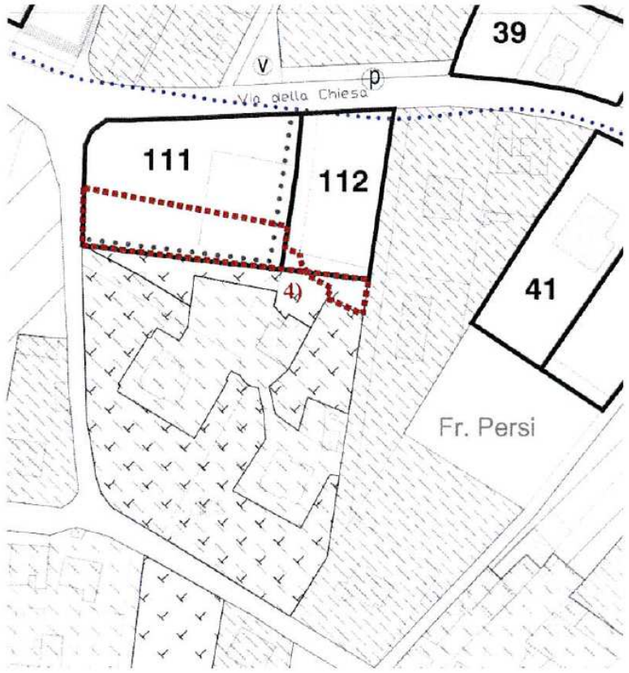
Si tratta di un'area condizionata dalla possibilità di ristagni d'acqua, dovuti all'azione antropica sul reticolato minore; tali problematiche possono essere agevolmente superate con la realizzazione di appositi fossi di raccolta e di scarico delle acque superficiali debitamente calcolati e verificati; si dovranno evitare piani interrati o seminterrati.

Particolare attenzione dovrà essere posta nel controllo e nella regimazione delle acque superficiali provenienti da monte, per evitare indesiderate zone di allagamento o di ristagno, specie in occasione di situazioni meteo - climatiche particolarmente sfavorevoli.

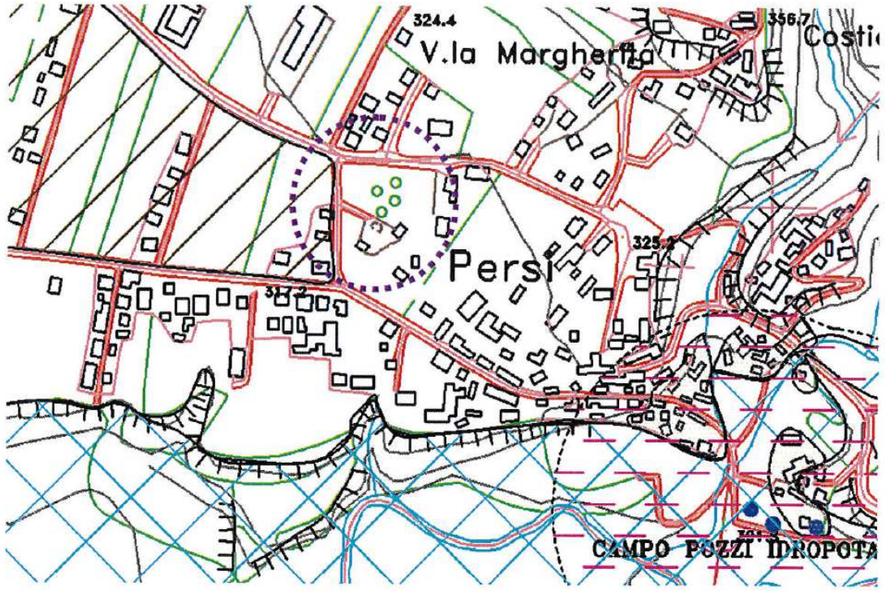
ESTRATTO del PRGI VIGENTE del Comune di Borghetto di Borbera relativo alla modifica 4) (fuori scala)



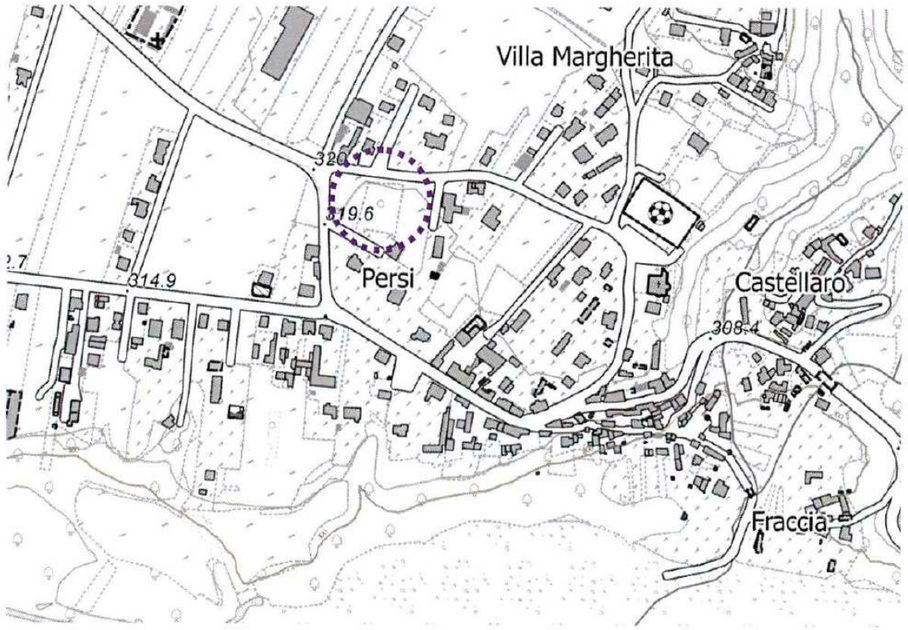
ESTRATTO DELLA VARIANTE (fuori scala)



Stralcio Carta di sintesi della pericolosità e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica (Disegno fuori scala)



Stralcio DBTRE Regione Piemonte (Disegno fuori scala).



Stralcio legenda Carta di sintesi della pericolosità e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica a corredo del PRGC del Comune di Borghetto di Borbera. (Disegno fuori scala)

TAVOLA 5

CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA E DELL'IDONEITA' ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA

LEGENDA

CLASSE I

Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche; gli interventi sia pubblici sia privati sono consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11/03/1988.

CLASSE II a)

Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di modesta pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di lievi accorgimenti tecnici.

CLASSE II b)

Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere superate attraverso l'adozione ed il rispetto di idonei accorgimenti tecnici. Lungo i cigli dei terrazzi morfologici si dovrà inoltre mantenere una fascia di rispetto dalle scarpate di almeno 10 m salvo eventuali incrementi derivanti dalle verifiche di stabilità.

CLASSE III a)

**Porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti.
Potranno essere realizzate solo piccole costruzioni agricole purchè non ricadano in aree in dissesto, esondabili o in erosione accelerata.**

CLASSE III b)

**Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente.
Nuove opere o nuove costruzioni saranno ammesse solo a seguito dell'attuazione degli interventi di riassetto e dell'avvenuta eliminazione della pericolosità.**

Pozzi idropotabili e fascia di rispetto

5.3 *Scheda R2*

a)

Cambio d'uso, nel concentrico, di un'area di mq 250 classificata a verde privato, in lotto residenziale di tipo B3 in analogia con le destinazioni adiacenti;

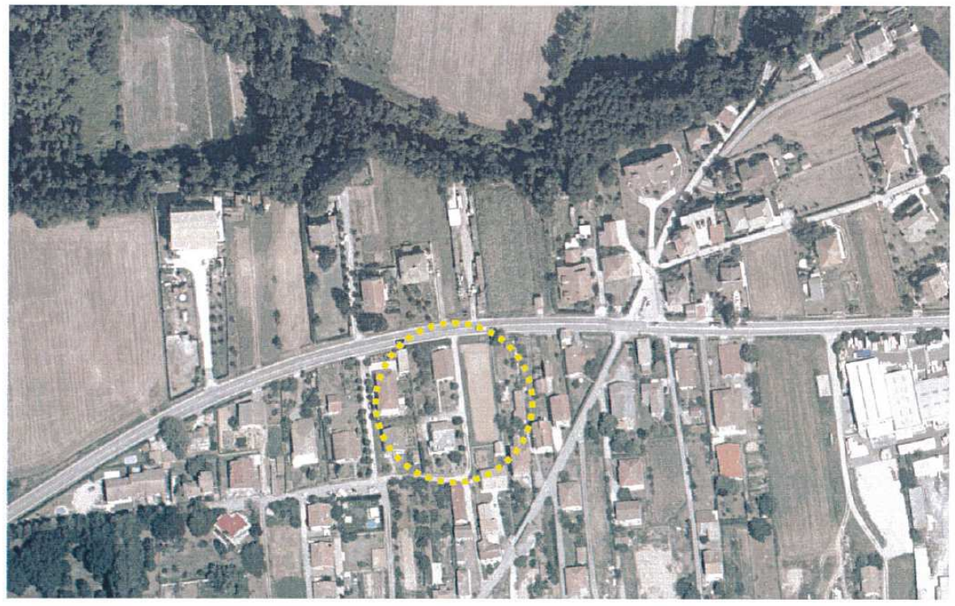
b) *C*

ambio d'uso di un lotto di superficie pari a mq 1.115, intercluso nell'edificato, in area residenziale di tipo B3 in analogia con le destinazioni adiacenti.

"Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" ***Classe IIb.***

L'area in esame, è posta nel concentrico del capoluogo, intorno a quota 300 m slm. Essa è localizzata nel tratto centrale del terrazzo morfologico del Fluviale Recente, nel settore orografico destro del T. Cravaglia. La larghezza del terrazzo in questo tratto si mantiene pressoché costante e la delimitazione dai livelli inferiori è molto marcata con scarpate di parecchi metri di altezza.

Ortofoto Agea 2018 (Fuori Scala)



Sotto il profilo geologico rientra nel settore centro-orientale del Bacino Terziario del Piemonte e risulta rappresentata dalle sequenze marine appartenenti alla Formazione di Monastero; essa è costituita da alternanze di tipo fliscyoide di argille marnose grigie e arenarie in strati per lo più sottili,

alternate a strati più sabbiosi con livelli arenacei e locali strati conglomeratici o microconglomeratici (Oligocene Superiore).

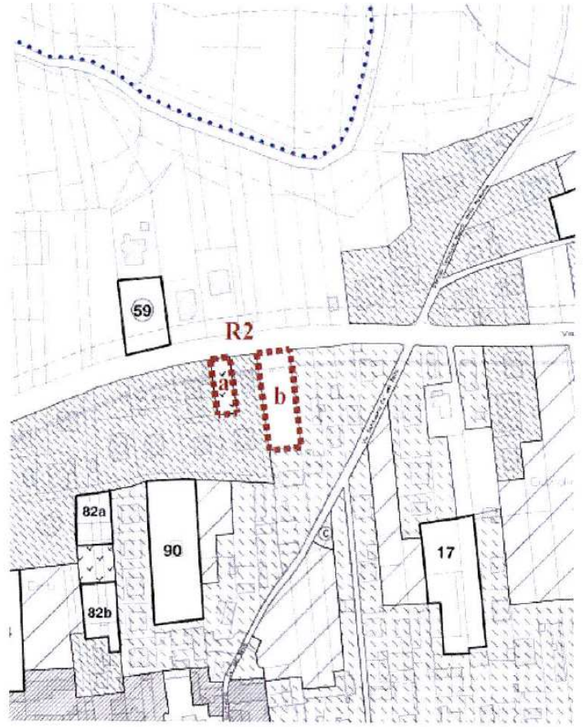
La giacitura della stratificazione, rilevata lungo la scarpata del terrazzo morfologico, presenta un assetto monoclinale, con direzione intorno a 160°, inclinazione da 8 a 15° circa, immersione SW. I banchi e gli strati risultano interessati da due principali sistemi di fratturazione grosso modo perpendicolari tra loro, aventi rispettivamente giacitura intorno a 180/70 E e 90/90.

Lo strato continentale di copertura, sulla base di precedenti esperienze, presenta uno spessore di circa 6-8 m e risulta costituito prevalentemente da ghiaie ad abbondante matrice argillosa con intercalazioni di livelli argilloso-limosi poco resistenti. Si tratta di depositi molto eterogenei, con ciottoli eterometrici e poligenici, interessati da una falda acquifera libera, caratterizzata da notevole escursione della soggiacenza, dalla base dello strato alluvionale, fino a giungere quasi a livello del piano di campagna.

In sede di progetto esecutivo, nel rispetto del D.M. 17/01/2018 (*Norme Tecniche per le Costruzioni*) e della Circolare n. 7/2019 "*Istruzioni per l'applicazione dell'Aggiornamento delle Norme tecniche per le costruzioni*", dovranno essere valutate attentamente le caratteristiche geologiche, geotecniche e simiche del terreno, con prove geotecniche in sito e/o di laboratorio, prove Masw e eventualmente prove di rifrazione sismica, al fine di definire il dimensionamento e la quota ottimale di imposta delle fondazioni, nonché di valutare i cedimenti differenziali e totali nelle sovrastrutture.

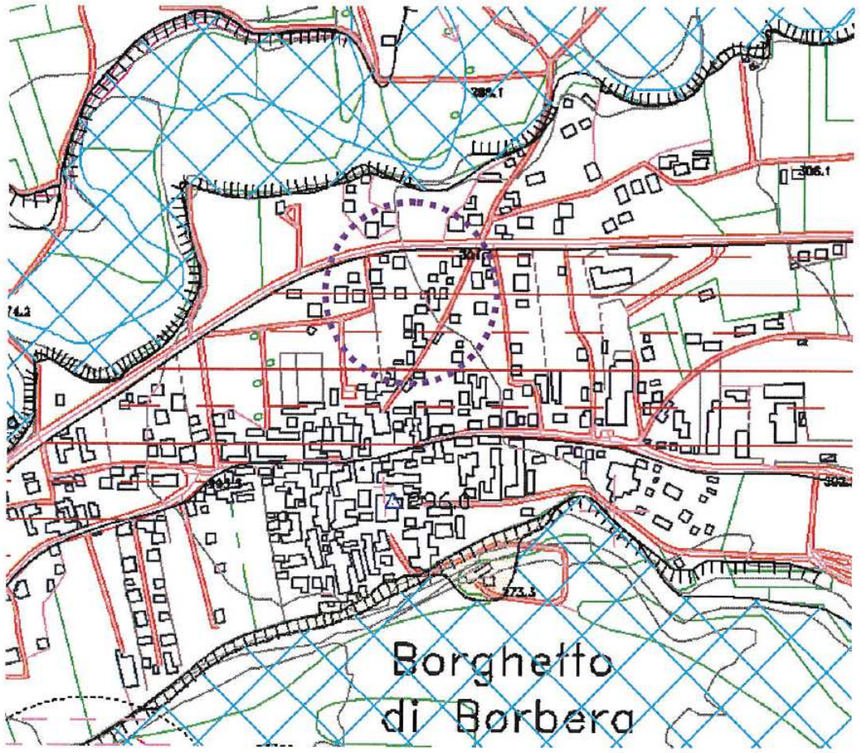
Si tratta di un'area condizionata dalla possibilità di ristagni d'acqua, dovuti all'azione antropica sul reticolato minore; tali problematiche possono essere agevolmente superate con la realizzazione di appositi fossi di raccolta e di scarico delle acque superficiali debitamente calcolati e verificati; si consiglia di evitare piani interrati o seminterrati.

Particolare attenzione dovrà essere posta nel controllo e nella regimazione delle acque superficiali provenienti da monte, per evitare indesiderate zone di allagamento o di ristagno, specie in occasione di situazioni meteo - climatiche particolarmente sfavorevoli.

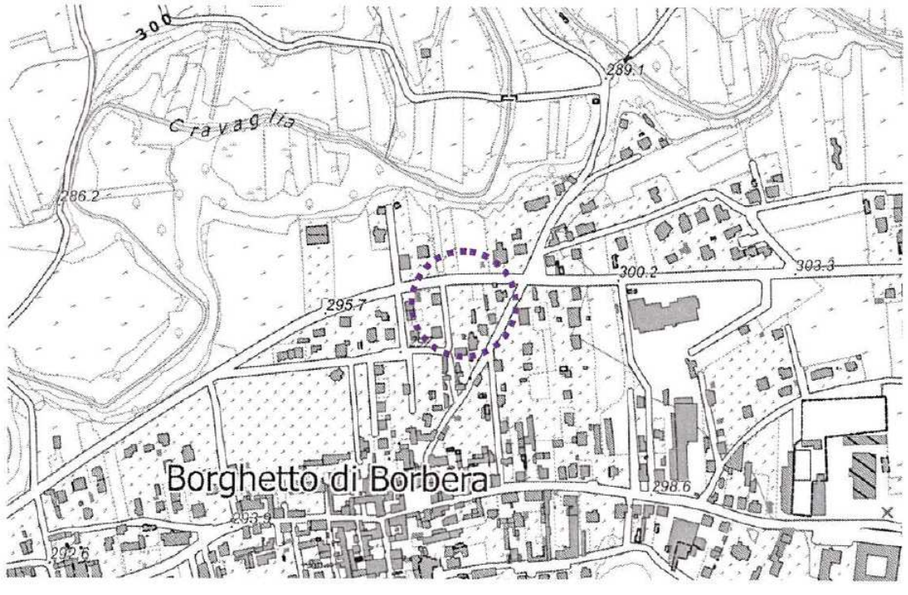


ESTRATTO DELLA VARIANTE (fuori scala)

Stralcio Carta di sintesi della pericolosità e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica (Disegno fuori scala)



Stralcio DBTRE Regione Piemonte (Disegno fuori scala).



Stralcio legenda Carta di sintesi della pericolosità e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica a corredo del PRGC del Comune di Borghetto di Borbera. (Disegno fuori scala)

TAVOLA 5

CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA E DELL'IDONEITA' ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA

LEGENDA

CLASSE I

Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche; gli interventi sia pubblici sia privati sono consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11/03/1988.

CLASSE II a)

Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di modesta pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di lievi accorgimenti tecnici.

CLASSE II b)

Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere superate attraverso l'adozione ed il rispetto di idonei accorgimenti tecnici. Lungo i cigli dei terrazzi morfologici si dovrà inoltre mantenere una fascia di rispetto dalle scarpate di almeno 10 m salvo eventuali incrementi derivanti dalle verifiche di stabilità.

CLASSE III a)

**Porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti.
Potranno essere realizzate solo piccole costruzioni agricole purchè non ricadano in aree in dissesto, esondabili o in erosione accelerata.**

CLASSE III b)

**Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente.
Nuove opere o nuove costruzioni saranno ammesse solo a seguito dell'attuazione degli interventi di riassetto e dell'avvenuta eliminazione della pericolosità.**

Pozzi idropotabili e fascia di rispetto

ALLEGATO 1

Elaborati di confronto tra il P.R.G.I. vigente e la presente Variante Parziale n. 17/2021 ex art. 17, c. 5, L.R. 56/77 e s.m.i

LEGENDA

LEGENDA

AREE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI
N.d.A. art. 22 - 29

A1 AREE ED EDIFICI DI INTERESSE STORICO
N.d.A. art. 23

A2 AREE E NUCLEI MINORI DI INTERESSE AMBIENTALE O DOCUMENTARIO
N.d.A. art. 23

B1 AREE EDIFICATE E DI RIORDINO
N.d.A. art. 24

B2 AREE EDIFICATE CON LIMITATA CAPACITA' RESIDUA
N.d.A. art. 25

B3 AREE PARZIALMENTE EDIFICATE E DI COMPLETAMENTO
N.d.A. art. 26

B4 AREE TOTALMENTE O PARZIALMENTE EDIFICATE IN ANNUCLEAMENTI RURALI
N.d.A. art. 27

C (n.) AREE INEDIFICATE DI COMPLETAMENTO
N.d.A. art. 28

C1 (n.) AREE INEDIFICATE DI COMPLETAMENTO C_1 CON OBBLIGO DI CONVENZIONE ED AREE DI NUOVO IMPIANTO A PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO C_1
N.d.A. art. 29

AREE DESTINATE AD ATTIVITA' PRODUTTIVE E RELATIVE FASCE DI INEDIFICABILITA'
N.d.A. art. 33 - 38

D1 AREE ATTREZZATE DI NUOVO IMPIANTO
N.d.A. art.34

D2 AREE DI RIORDINO E DI COMPLETAMENTO ED AREE EDIFICATE CHE SI CONFERMANO NELLA LORO UBICAZIONE
N.d.A. art.35

D3 AREE PER INSEDIAMENTI A DESTINAZIONE MISTA ARTIGIANALE E COMMERCIALE
N.d.A. art.36

D4 [D4 - categoria di aree non riconfermata]

FASCE DI INEDIFICABILITA'

AREE PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE
N.d.A. art. 49 - 52

AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI A LIVELLO COMUNALE
N.d.A. art. 49

- (i) istruzione
- (c) attrezzature di interesse comune
- (v) verde attrezzato - verde ambientale
- (p) parcheggi pubblici
- (s) attrezzature sportive e ricreative

(sg) AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI DI INTERESSE GENERALE (private o pubbliche)
N.d.A. art. 50

AREE DESTINATE AD ATTIVITA' AGRICOLE
N.d.A. art. 39 - 44

E AREE PER ATTIVITA' AGRICOLE
N.d.A. art. 40 - 41

EC AREE INTERCLUSE E MARGINALI UTILIZZATE PER L'ATTIVITA' AGRICOLA, DA SALVAGUARDARE PER FUTURA ESPANSIONE URBANA
N.d.A. art. 42

AREE DI PREMINENTE INTERESSE RICETTIVO E TURISTICO
N.d.A. art. 45 - 48

TA AREE PER INSEDIAMENTI RICETTIVI E ATTIVITA' DI INTERESSE TURISTICO E PER IL TEMPO LIBERO
N.d.A. art. 45

AREE INEDIFICABILI E VINCOLI

AREE DESTINATE A VERDE PRIVATO INEDIFICABILI
N.d.A. art. 30

AREE PER LA VIABILITA' E RELATIVE FASCE DI RISPETTO INEDIFICABILI
N.d.A. art. 53

LIMITI DEI CENTRI ABITATI PERIMETRATI AI SENSI DEL NUOVO CODICE DELLA STRADA

PRINCIPALI CORSI D'ACQUA, LAGHI E RELATIVE FASCE DI RISPETTO
N.d.A. art. 55

ZONE DI RISPETTO DEI CIMITERI
N.d.A. art. 57

IMPIANTI TECNOLOGICI
N.d.A. art. 56
- ○ pozzi di captazione acquedotto pubblico
- ⊠ fosse Imhoff rete fognaria comunale

EF AREE DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE
N.d.A. art. 58

VINCOLO PAESAGGISTICO
N.d.A. art. 59

ZONE A VINCOLO IDROGEOLOGICO
N.d.A. art. 60

FILARE D'ALBERI ESISTENTE O IN PROGETTO

PERIMETRAZIONE DEL CENTRO ABITATO

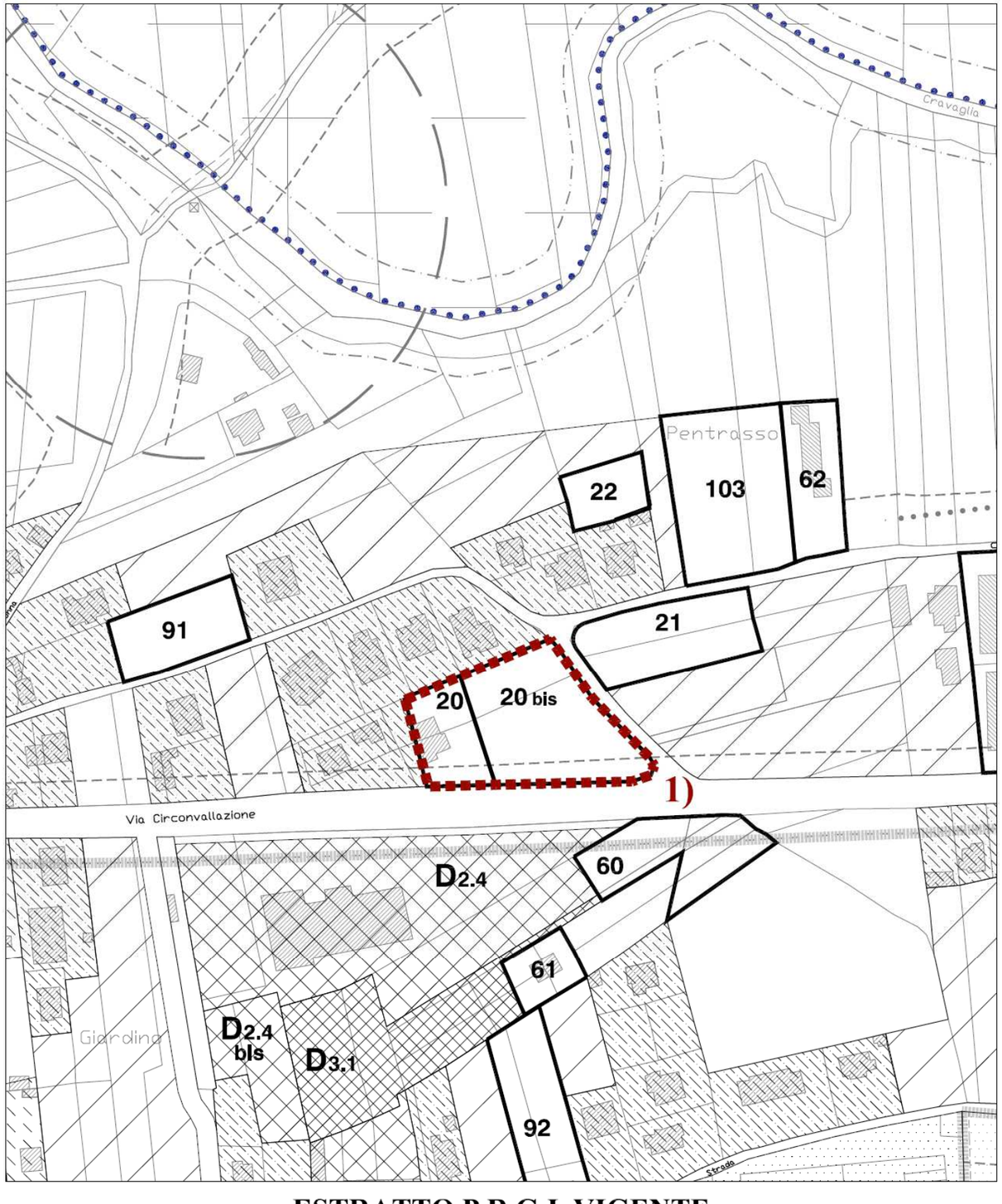
AV AREE SOGGETTE A VINCOLO DI PROTEZIONE DELLE BELLEZZE NATURALI (L. 1497/'39) E IMMOBILI VINCOLATI AI SENSI DELLA L. 1089/'39 O SOTTOPOSTI A VINCOLO DI P.R.G. - N.d.A.art. 61 - 66 - 67 - 67bis

INDIVIDUAZIONE CIMITERO ANIMALI D'AFFEZIONE E RELATIVA FASCIA DI RISPETTO - N.d.A. art. 44

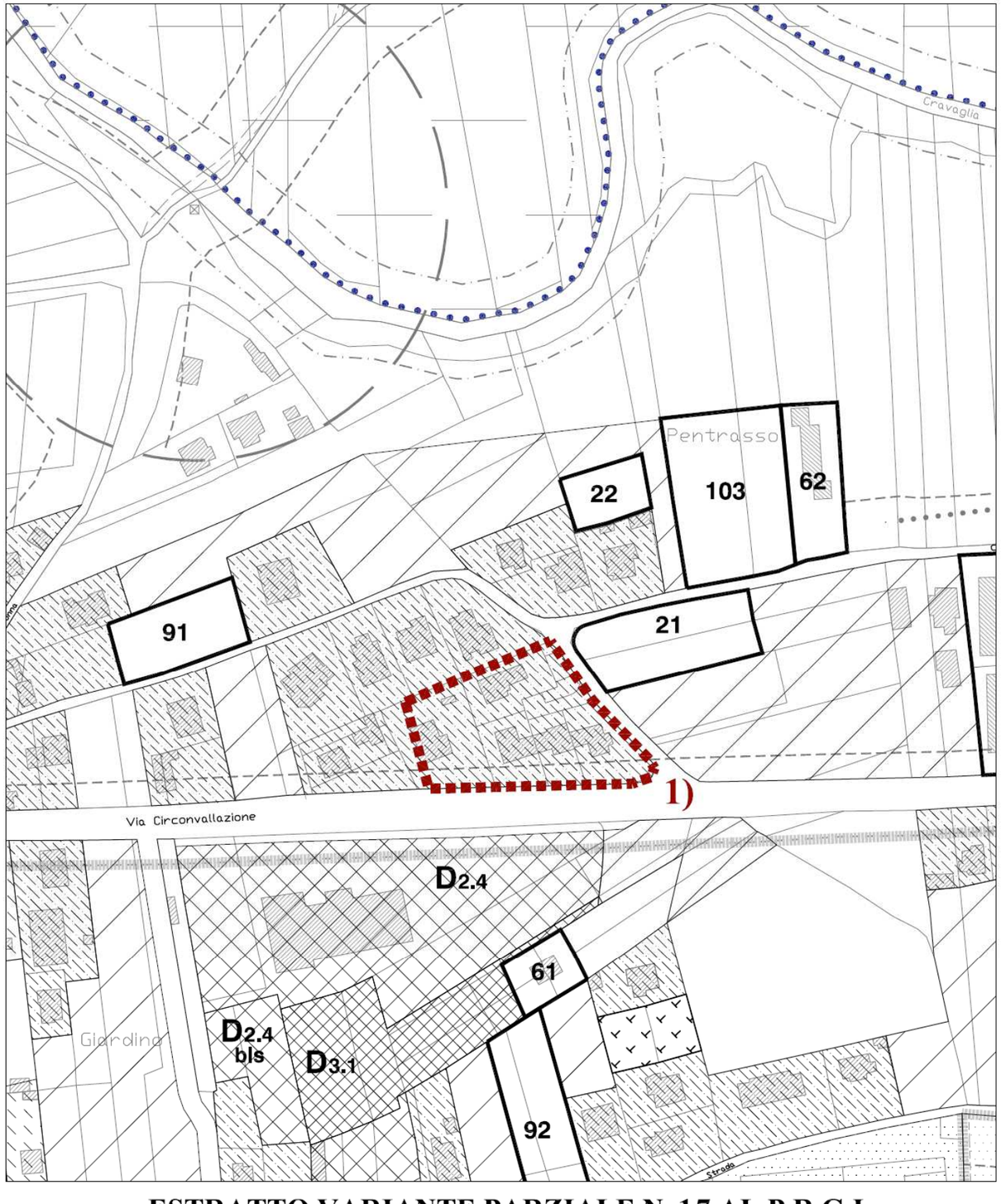
QUINTA ARBOREA A SCOPO MITIGATIVO
(RIF. QUADRI SINOTTICI AREE RESIDENZIALI C/C1, NOTE)

1) Riconoscimento di area residenziale B3 "*Aree parzialmente edificate e di completamento*", ubicata nel concentrico, in luogo dei lotti n.20 e n.20 bis di tipo C1, ormai completamente edificati.

MODIFICA 1)
scala 1:2000



ESTRATTO P.R.G.I. VIGENTE



ESTRATTO VARIANTE PARZIALE N. 17 AL P.R.G.I

2) Nuova individuazione di ampliamento del lotto n.72 in Frazione Persi, area interclusa e marginale di tipo C attivabile a permesso di costruire singolo, attualmente individuato quale area EC "*Aree intercluse e marginali utilizzate per l'attività agricola da salvaguardare per futura espansione urbana*".

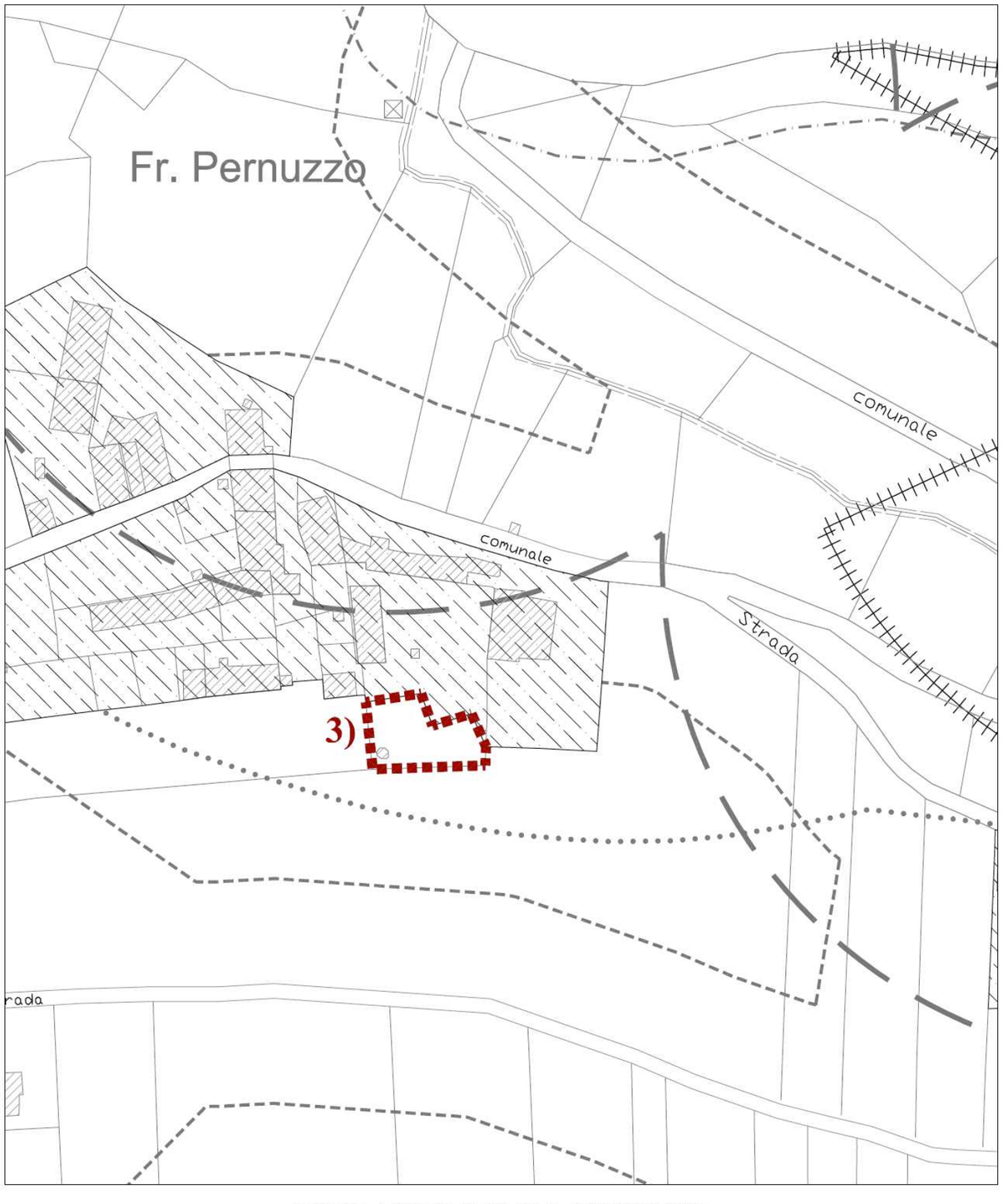
MODIFICA 2)
scala 1:2000

ESTRATTO P.R.G.I. VIGENTE

ESTRATTO VARIANTE PARZIALE N. 17 AL P.R.G.I

3) Individuazione di area a verde privato edifici attribuita a due edifici della medesima proprietà localizzati in Località Pernuzzo - Castel Ratti in aderenza alla preesistente area edificata di tipo B3, allo scopo di realizzare un'area a giardino privato ed orto accessoria alla residenza.

MODIFICA 3)
scala 1:1000

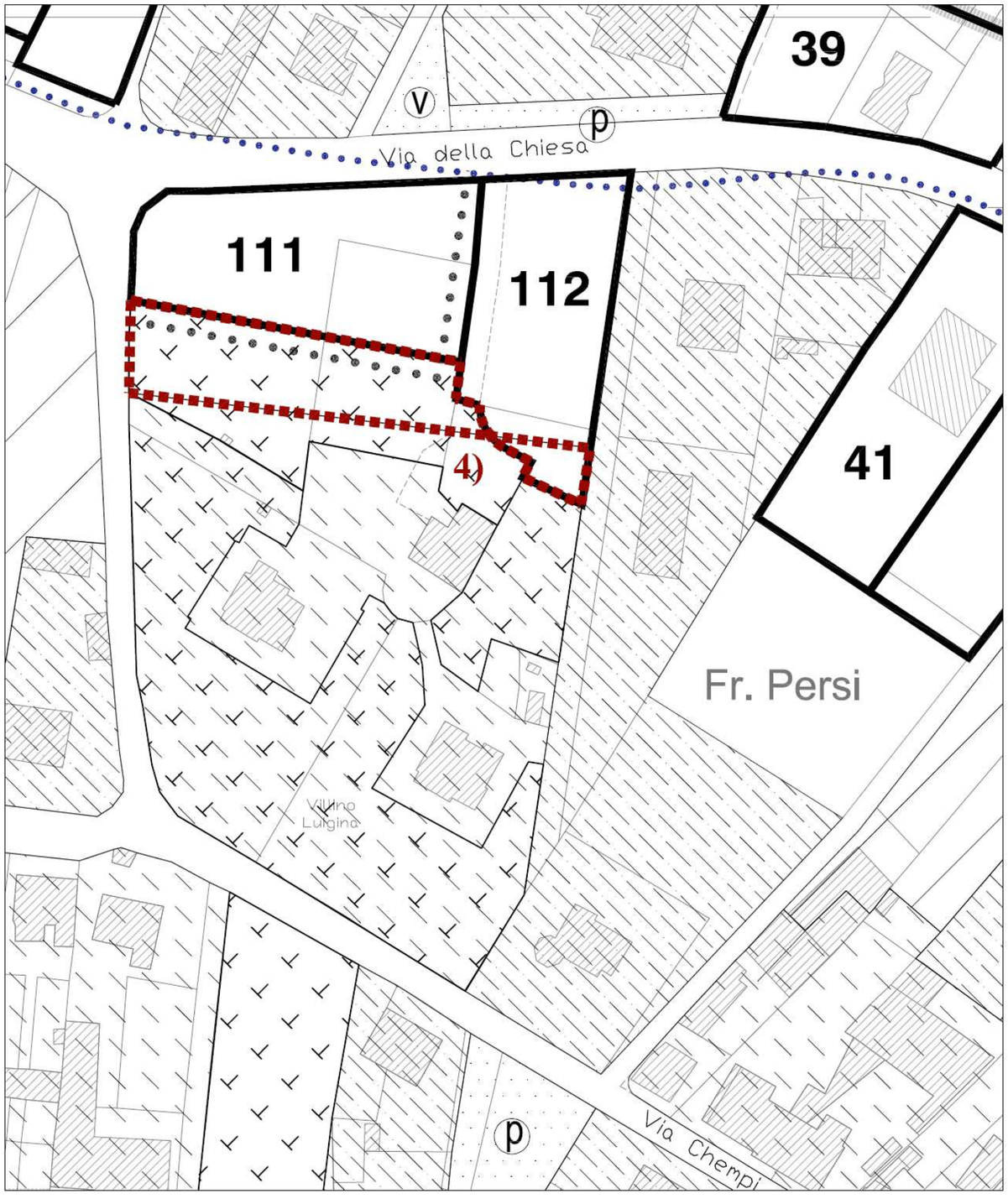


ESTRATTO P.R.G.I. VIGENTE

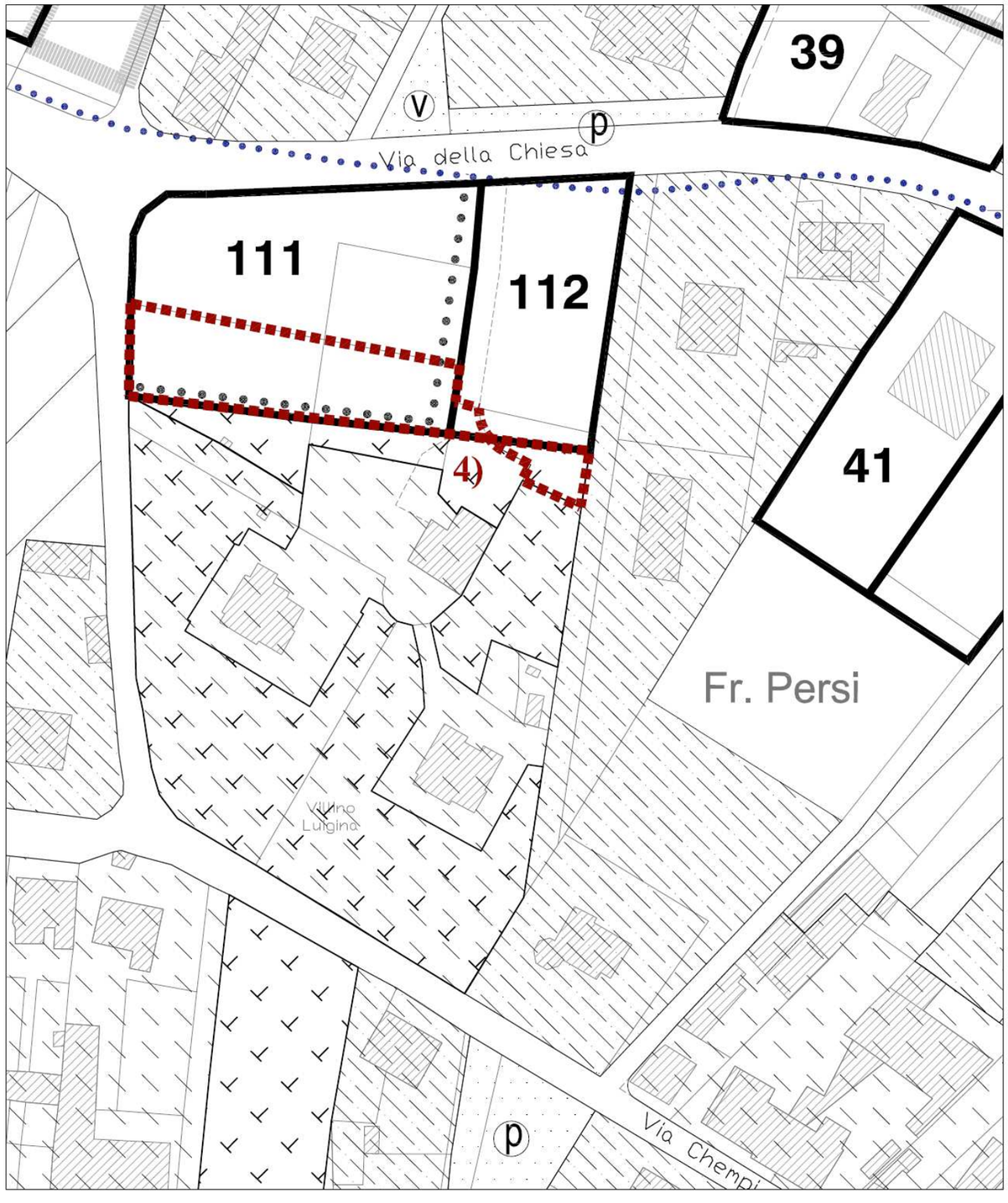
ESTRATTO VARIANTE PARZIALE N. 17 AL P.R.G.I

4) Ampliamento del lotto edificabile n.111 in Frazione Persi (Villino Luigina) per una porzione d'area pari a mq 1.050 e ridefinizione cartografica del lotto n.112 e dell'area a verde privato adiacente, consistente nella regolarizzazione del confine tra le due zone; in previsione i lotti n.111 e 112 assumono rispettivamente le nuove superfici di mq 3.050 e di mq 1.260.

MODIFICA 4)
scala 1:1000



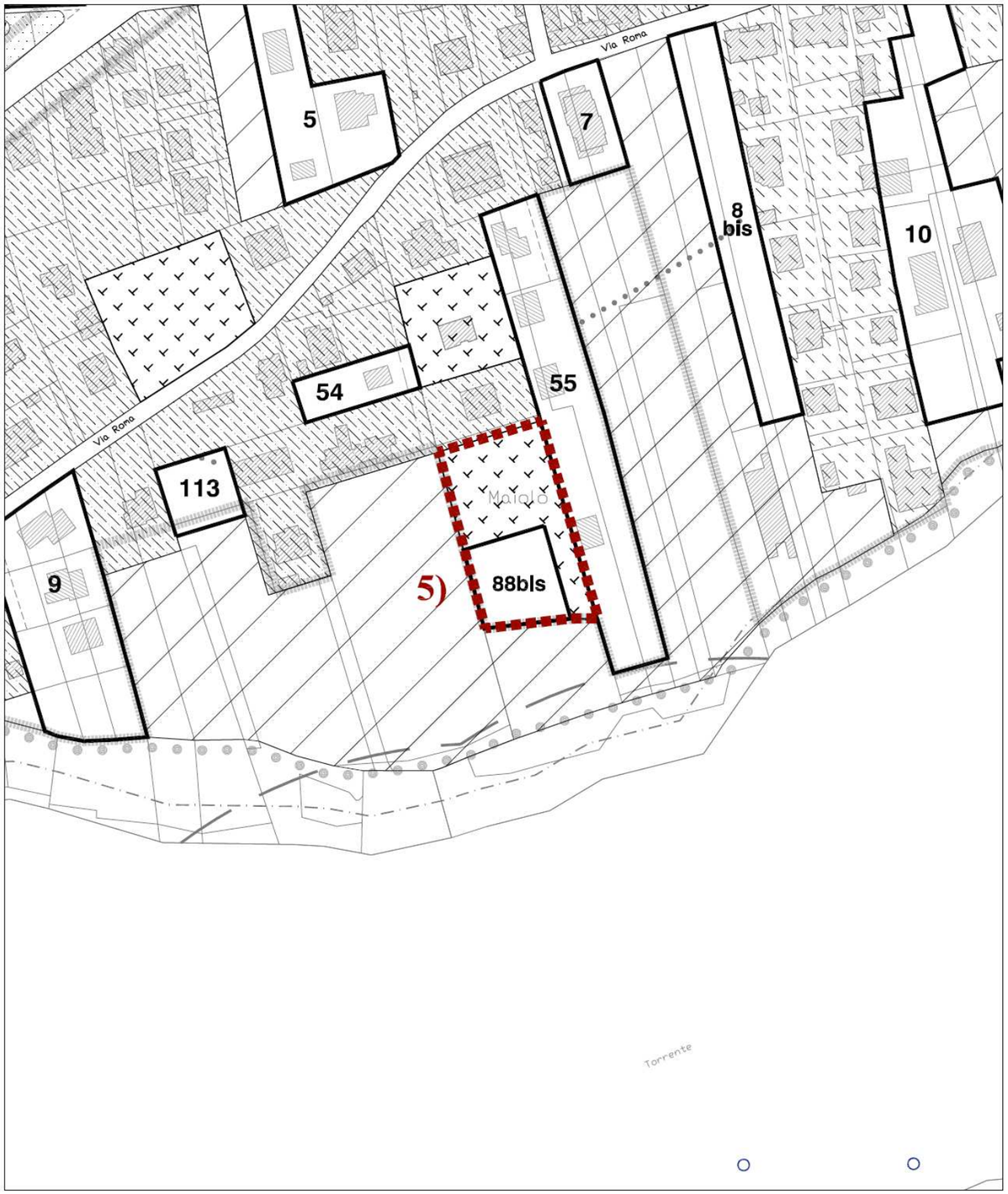
ESTRATTO P.R.G.I. VIGENTE



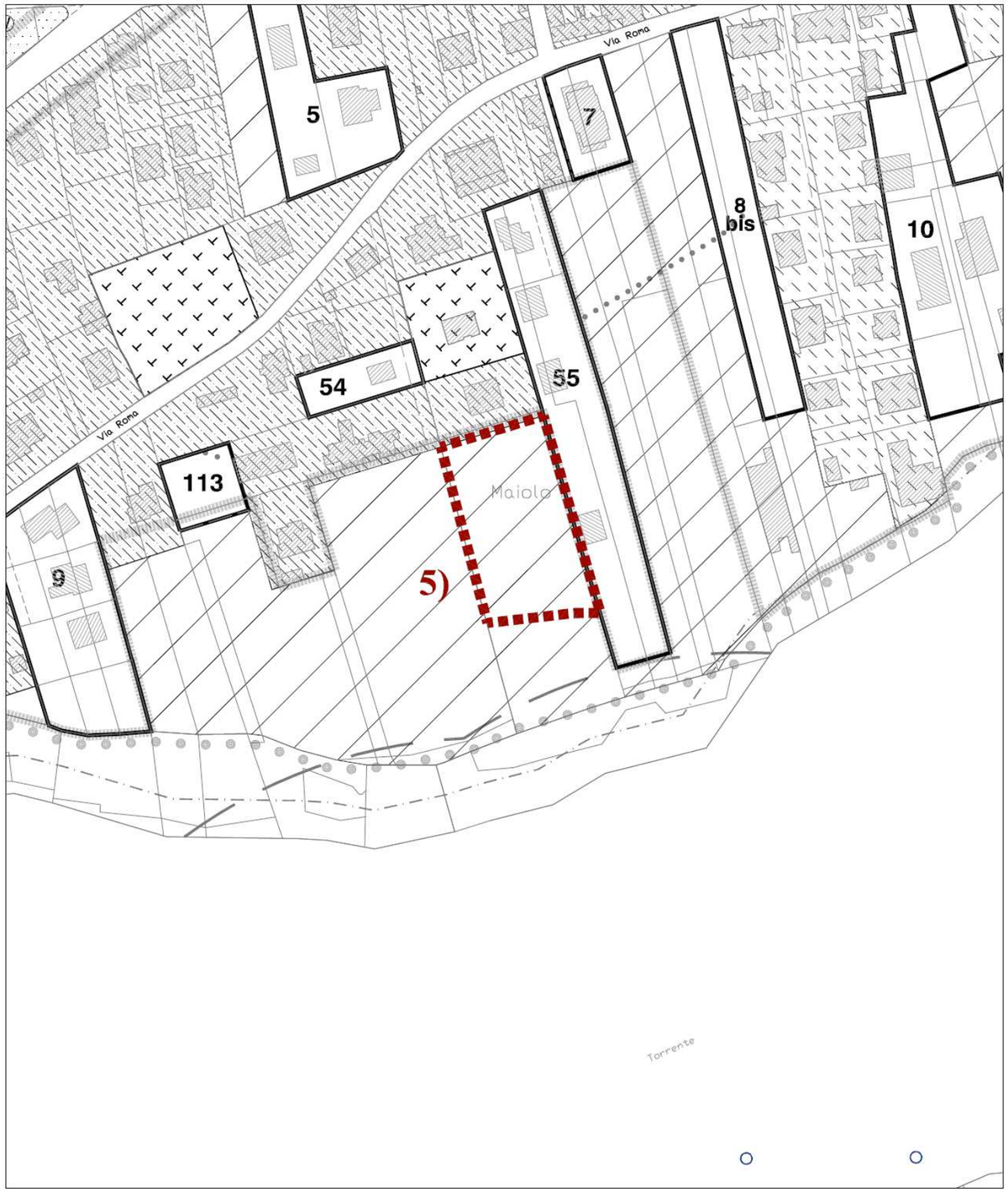
ESTRATTO VARIANTE PARZIALE N. 17 AL P.R.G.I

5) Eliminazione, nel concentrico (Loc. Maiolo), del lotto edificabile di tipo C n.88 bis e della contigua area a verde privato con trasformazione delle stesse superfici in aree EC "*Aree intercluse e marginali utilizzate per l'attività agricola da salvaguardare per futura espansione urbana*".

MODIFICA 5)
scala 1:2000



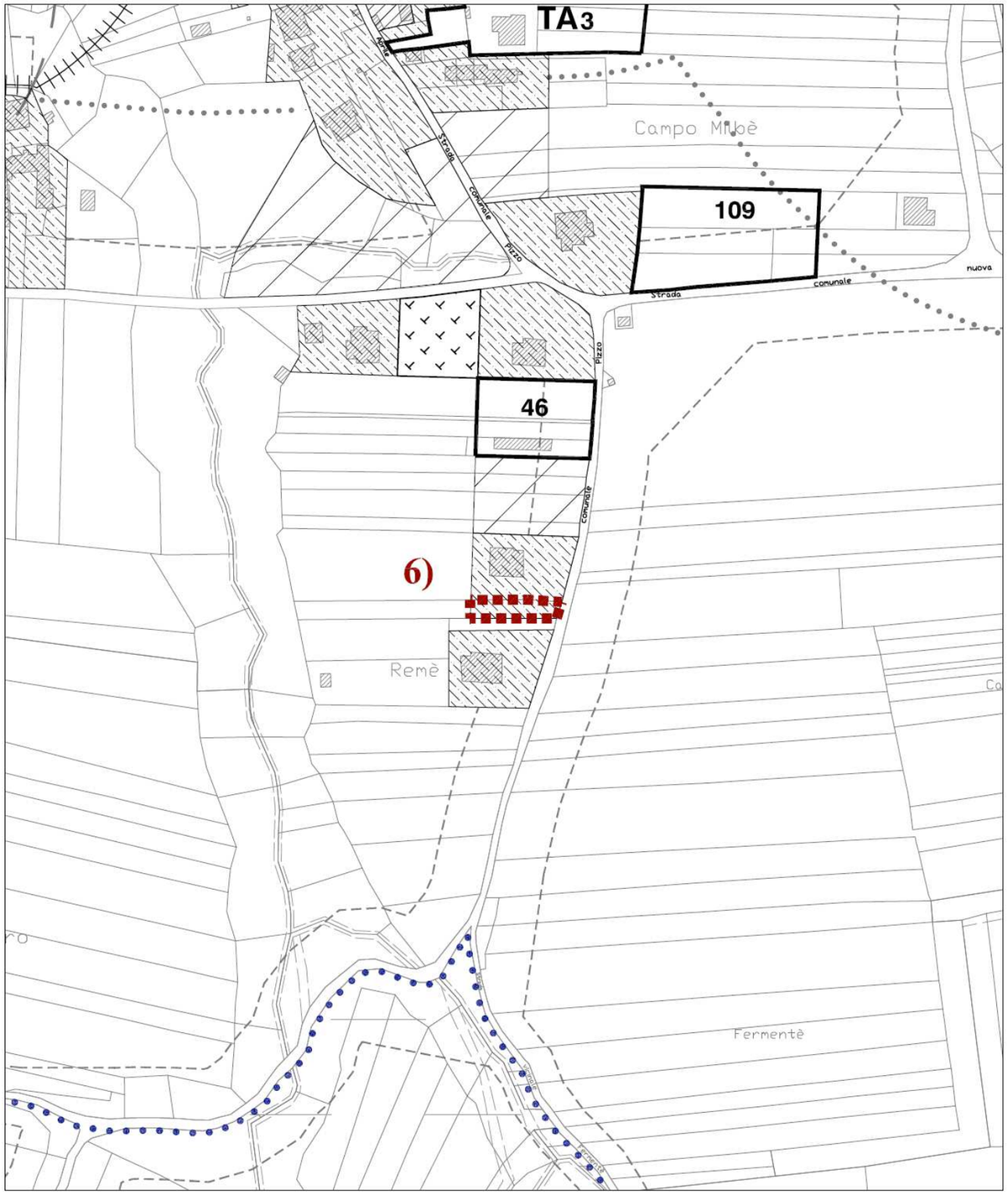
ESTRATTO P.R.G.I. VIGENTE



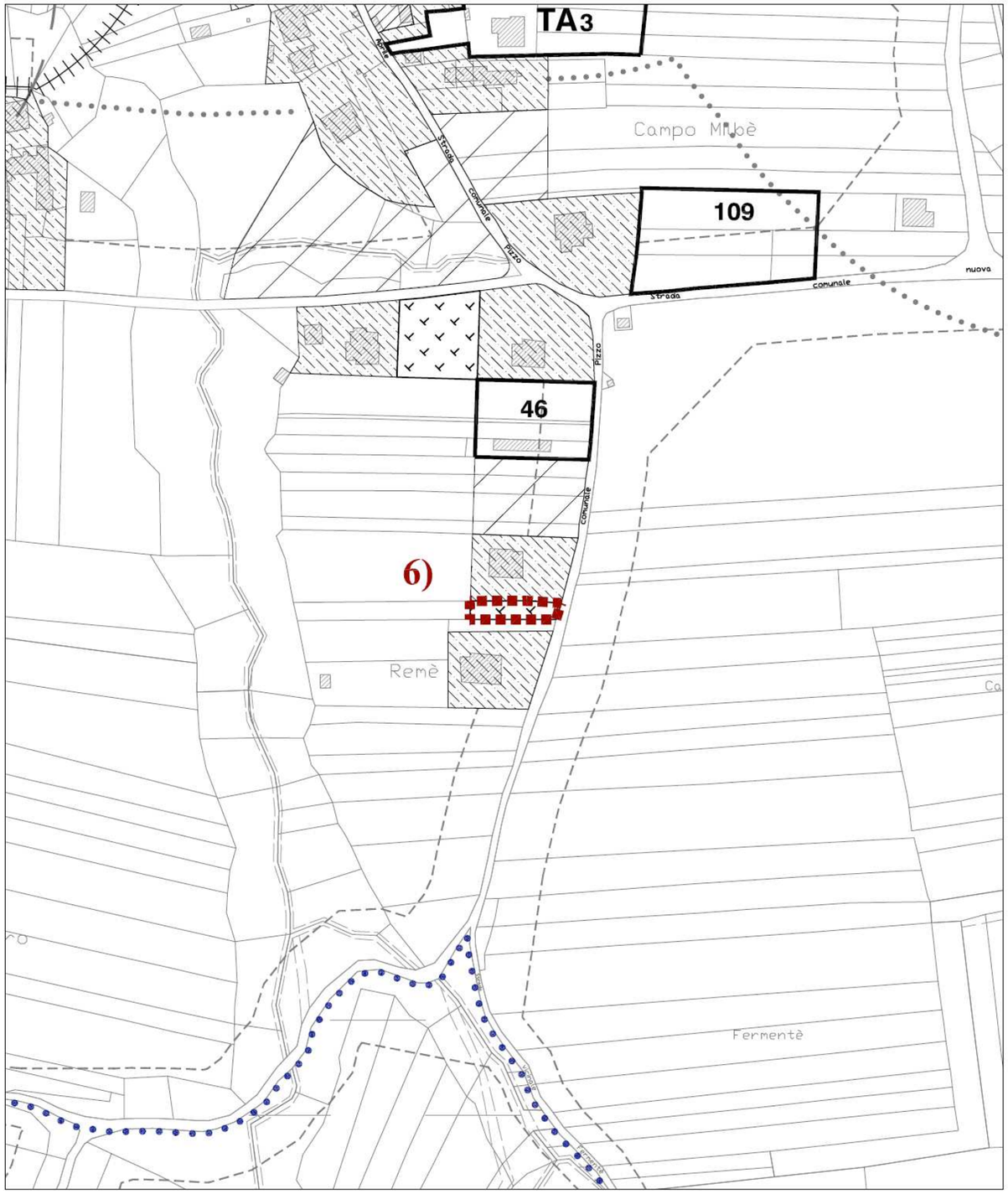
ESTRATTO VARIANTE PARZIALE N. 17 AL P.R.G.I

6) Eliminazione di porzione di area edificabile di tipo B3 "*Aree parzialmente edificate e di completamento*", in Frazione Castel Ratti, con individuazione della stessa superficie a verde privato in coerenza con l'uso in atto del sito (orto).

MODIFICA 6)
scala 1:2000



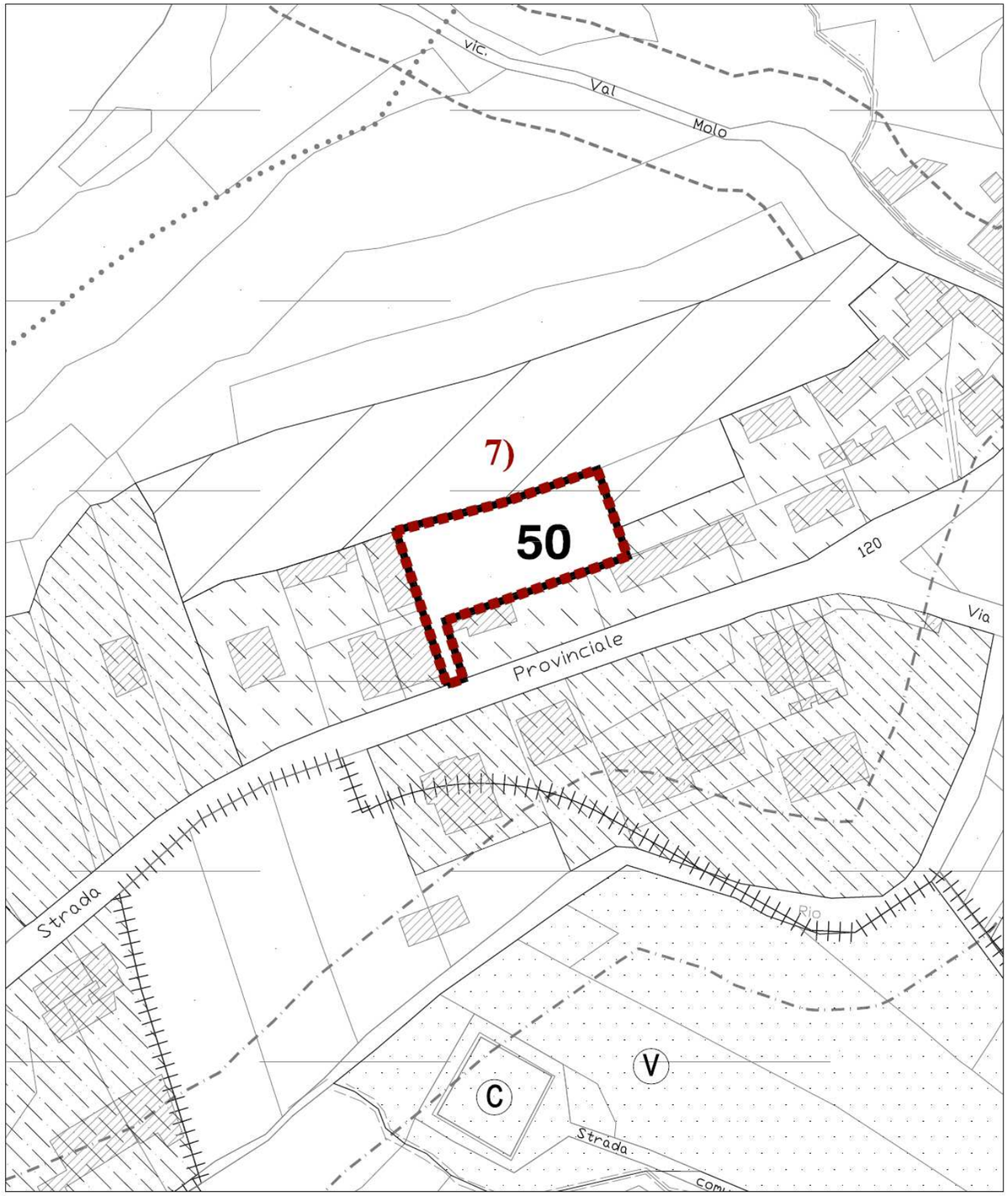
ESTRATTO P.R.G.I. VIGENTE



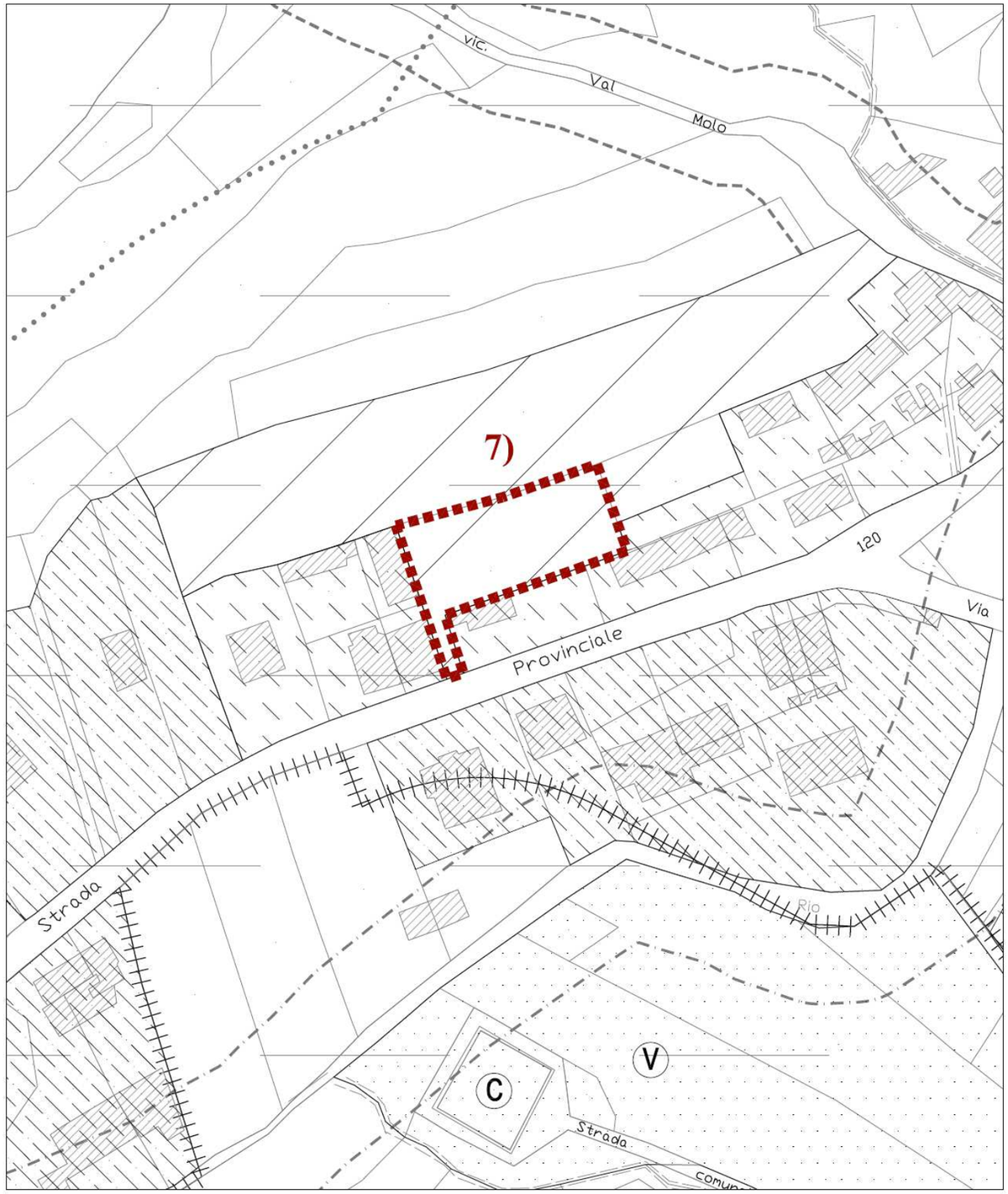
ESTRATTO VARIANTE PARZIALE N. 17 AL P.R.G.I

7) Eliminazione, in Frazione Molo Borbera, del lotto edificabile n.50 e restituzione dello stesso alla destinazione EC "*Aree intercluse e marginali utilizzate per l'attività agricola da salvaguardare per futura espansione urbana*".

MODIFICA 7)
scala 1:1000



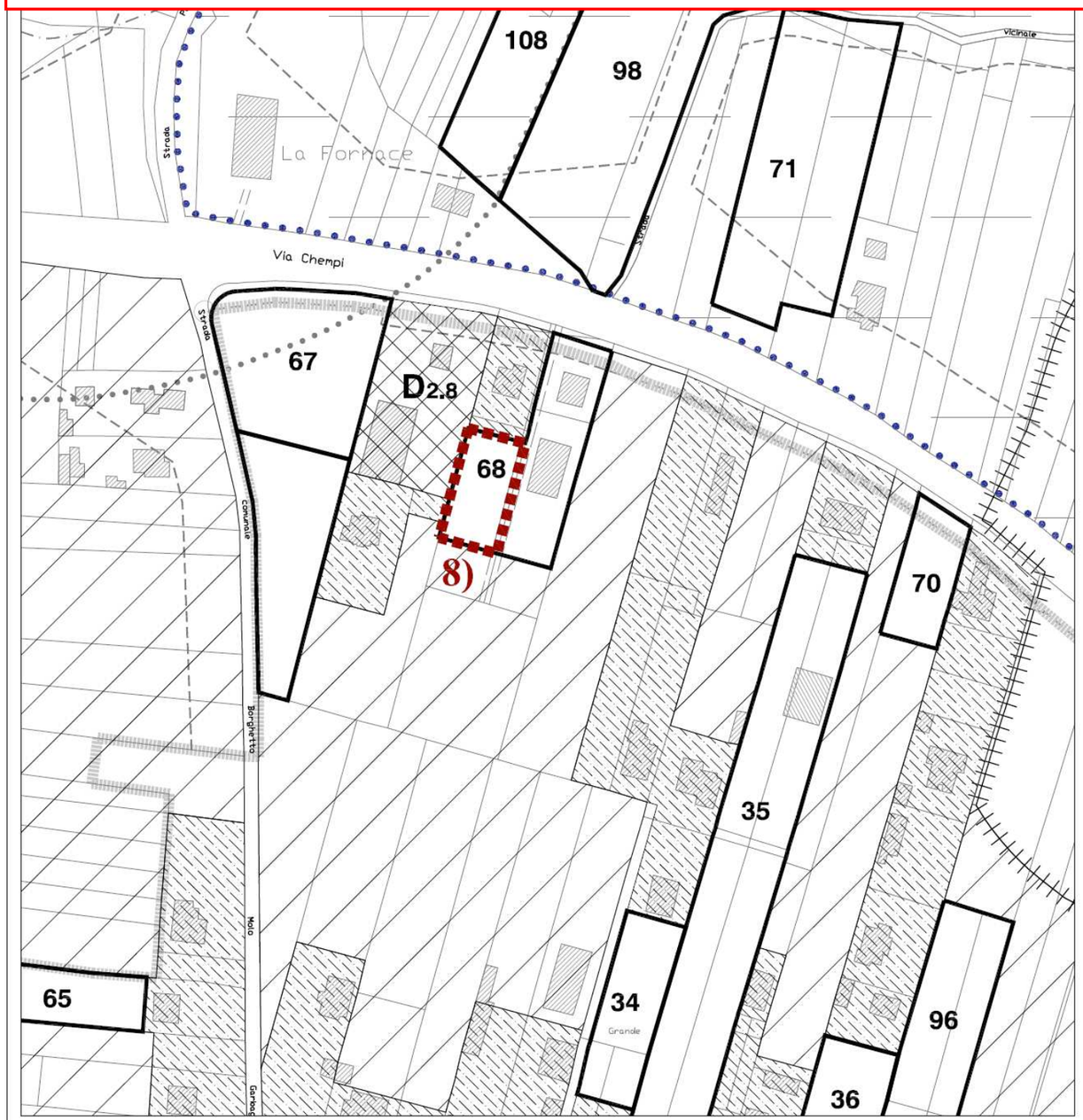
ESTRATTO P.R.G.I. VIGENTE



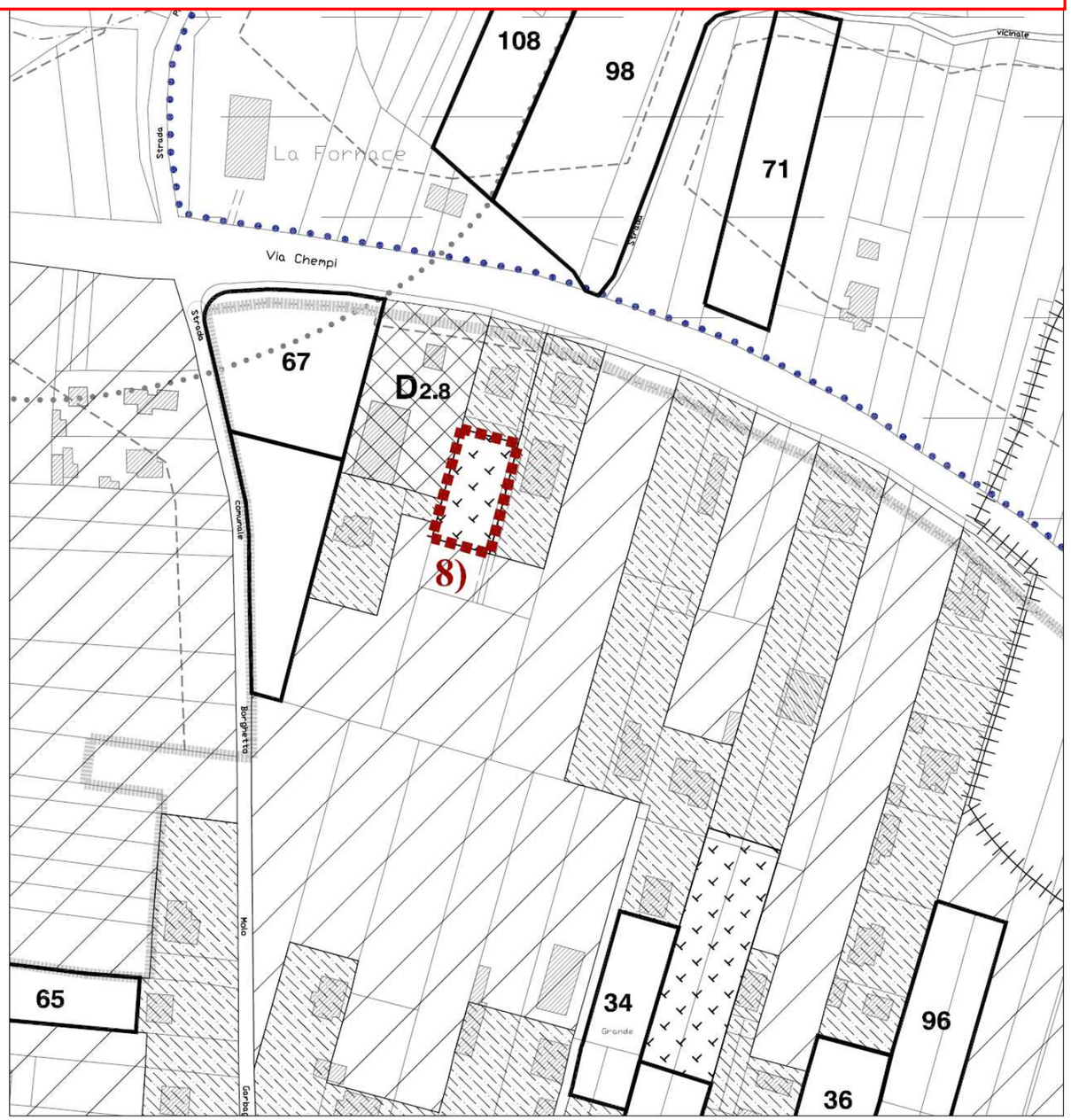
ESTRATTO VARIANTE PARZIALE N. 17 AL P.R.G.I

8) Eliminazione, nel concentrico, di una porzione del lotto edificabile n.68 con individuazione della stessa superficie a verde privato in coerenza con l'uso in atto del sito e trasformazione della contigua area ancora denominata n.68 di categoria "C1" in zona B3 in quanto completamente edificata.	**MODIFICA 8)** **scala 1:2000**

Eliminazione parziale della modifica in seguito alle "*modificazioni in sede di controdeduzione alle osservazioni presentate a seguito di pubblicazione del progetto preliminare*"
(VEDI CAPITOLO Relazione Illustrativa); SCHEDA SOSTITUITA con R1 (VEDI ALLEGATO 5)



ESTRATTO P.R.G.I. VIGENTE

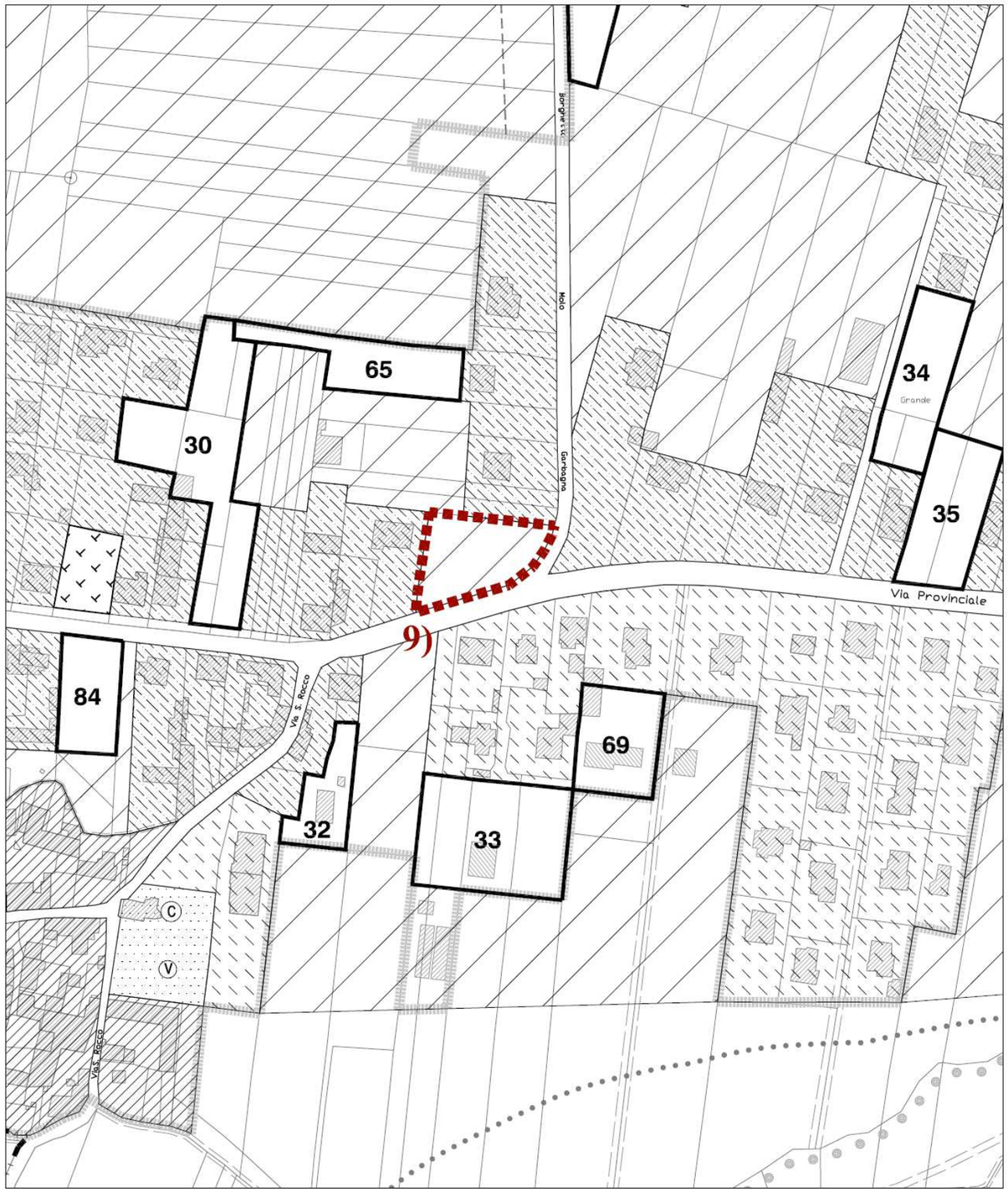


ESTRATTO VARIANTE PARZIALE N. 17 AL P.R.G.I

9) Eliminazione, nel concentrico, di lotto edificabile n.31 con individuazione della stessa superficie a destinazione EC "*Aree intercluse e marginali utilizzate per l'attività agricola da salvaguardare per futura espansione urbana*".

MODIFICA 9)
scala 1:2000

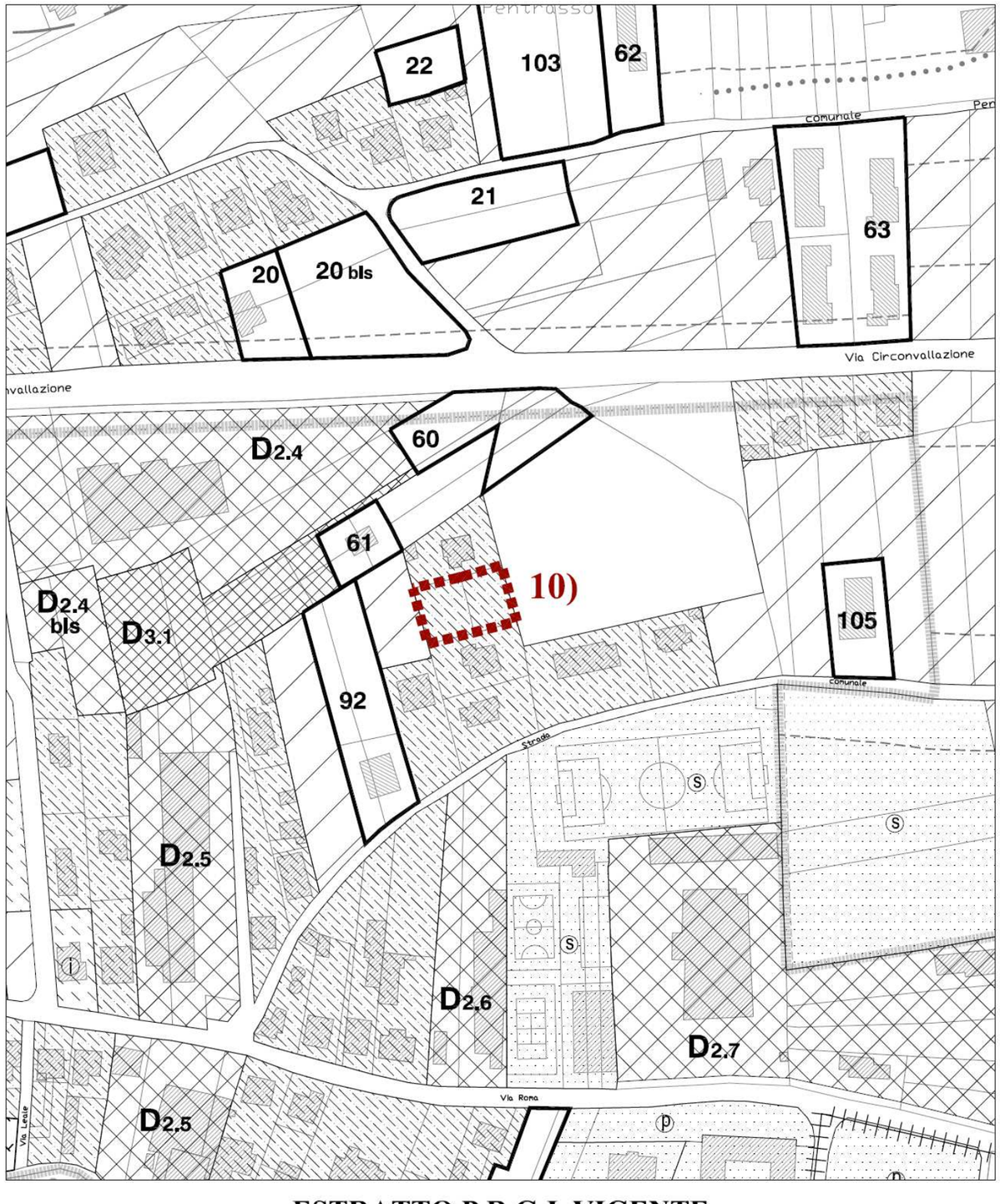
ESTRATTO P.R.G.I. VIGENTE



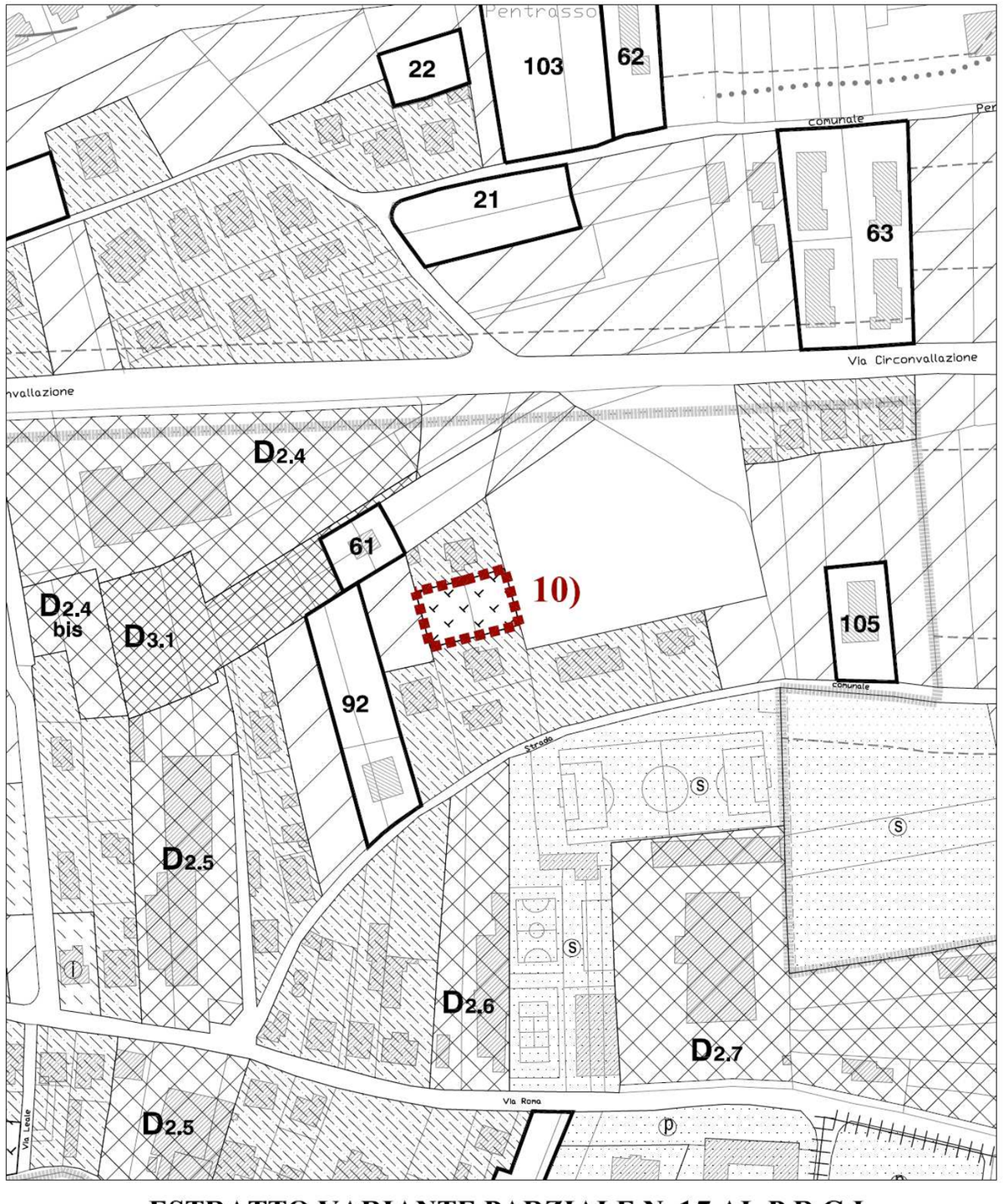
ESTRATTO VARIANTE PARZIALE N. 17 AL P.R.G.I

10) Eliminazione di porzione di area edificabile di tipo B3 "*Aree parzialmente edificate e di completamento*", nel concentrico, con individuazione della stessa superficie a verde privato in coerenza con l'uso in atto del sito.

MODIFICA 10)
scala 1:2000



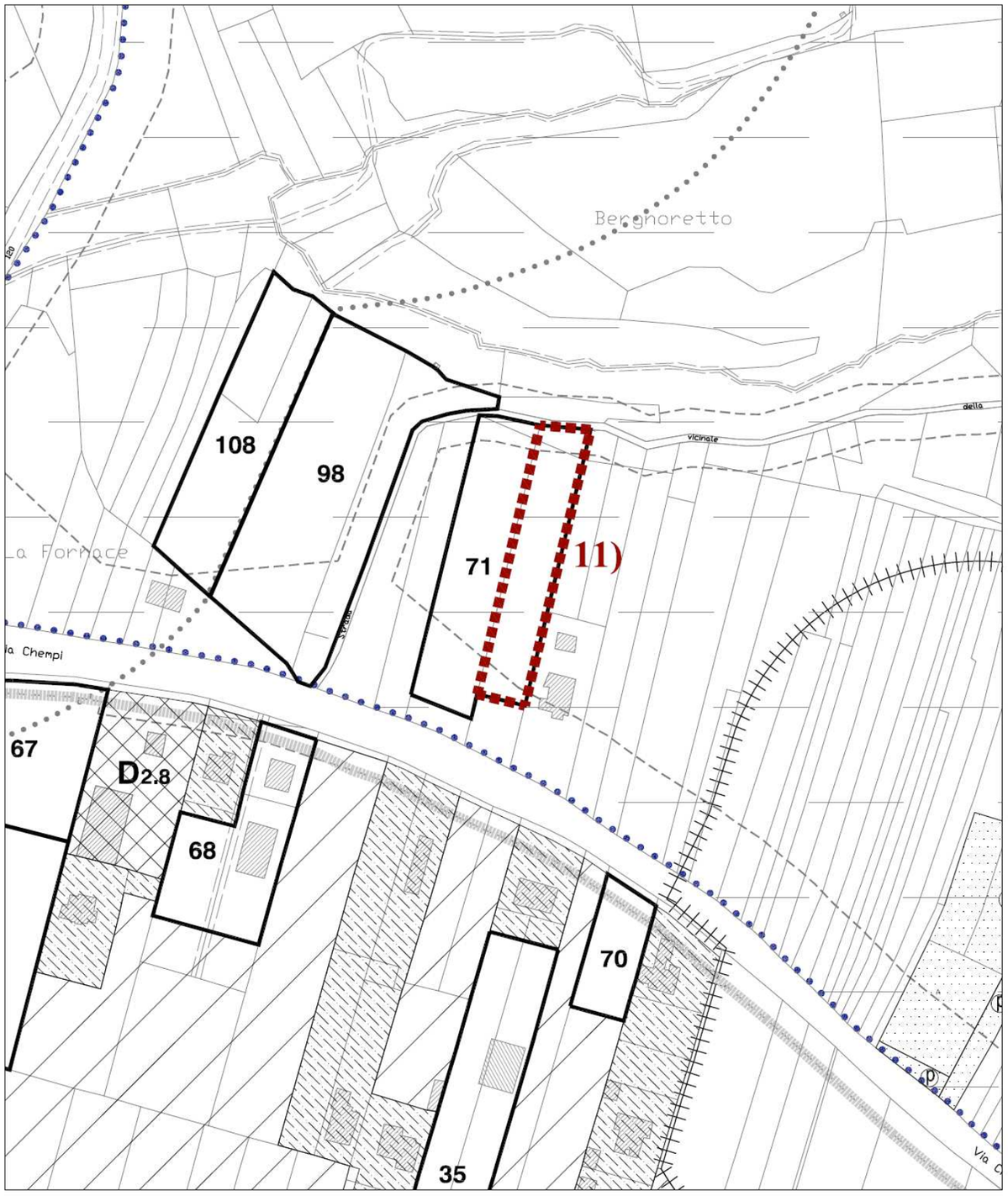
ESTRATTO P.R.G.I. VIGENTE



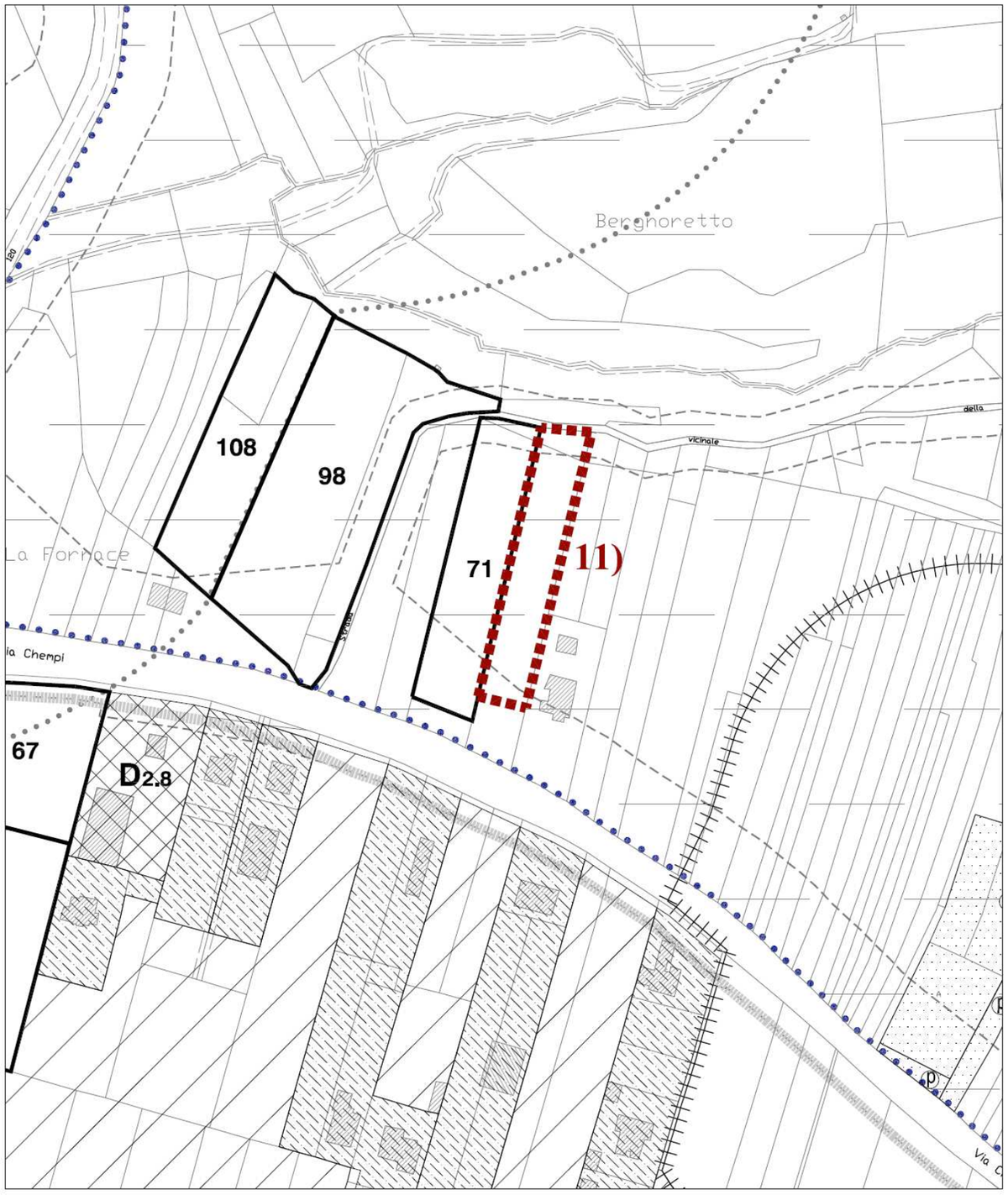
ESTRATTO VARIANTE PARZIALE N. 17 AL P.R.G.I

11) Eliminazione, in Fraz. Persi (Loc. Bergnoretto), di una porzione del lotto edificabile di tipo C n.71 con restituzione della stessa superficie alla destinazione agricola.

MODIFICA 11)
scala 1:2000



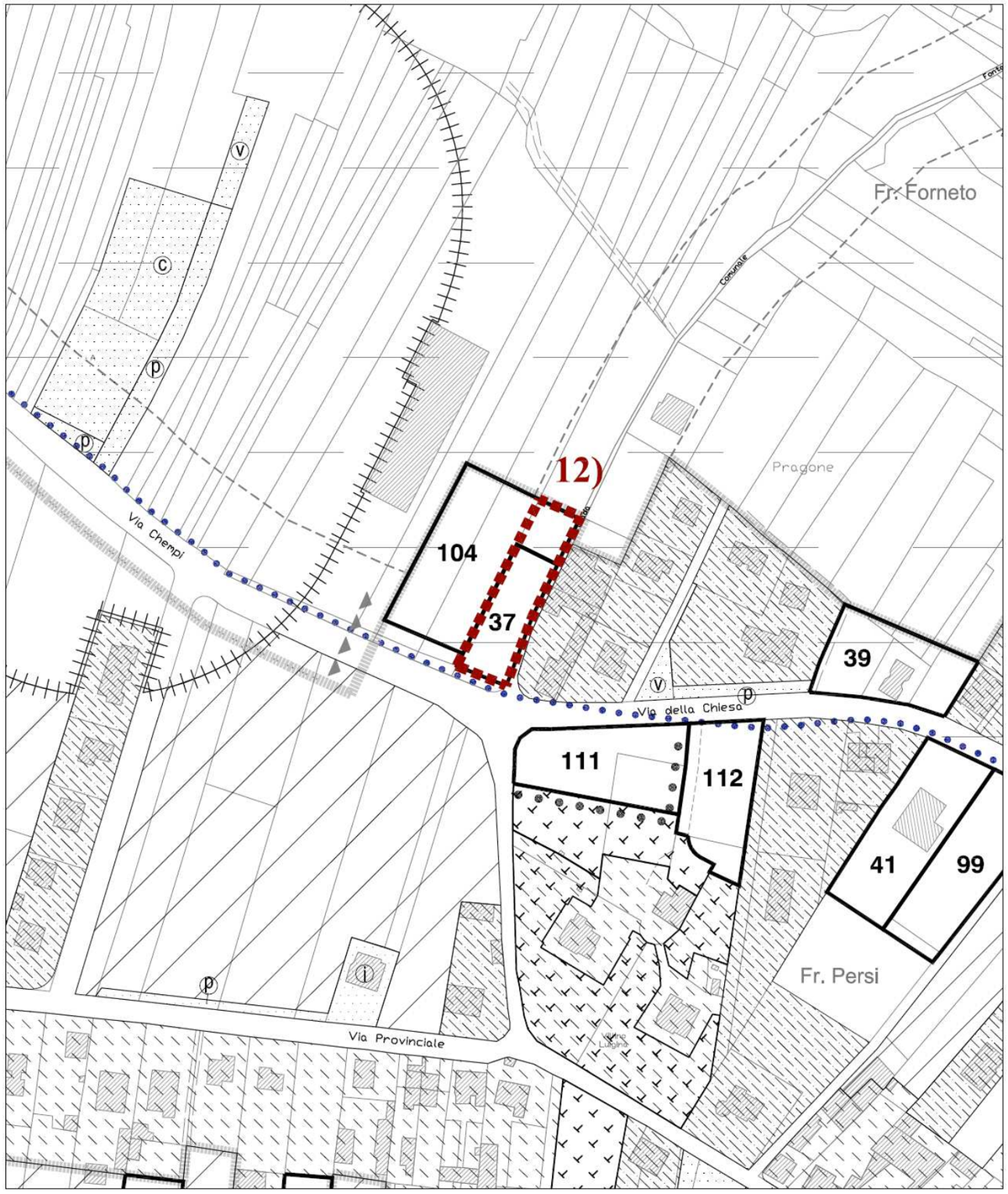
ESTRATTO P.R.G.I. VIGENTE



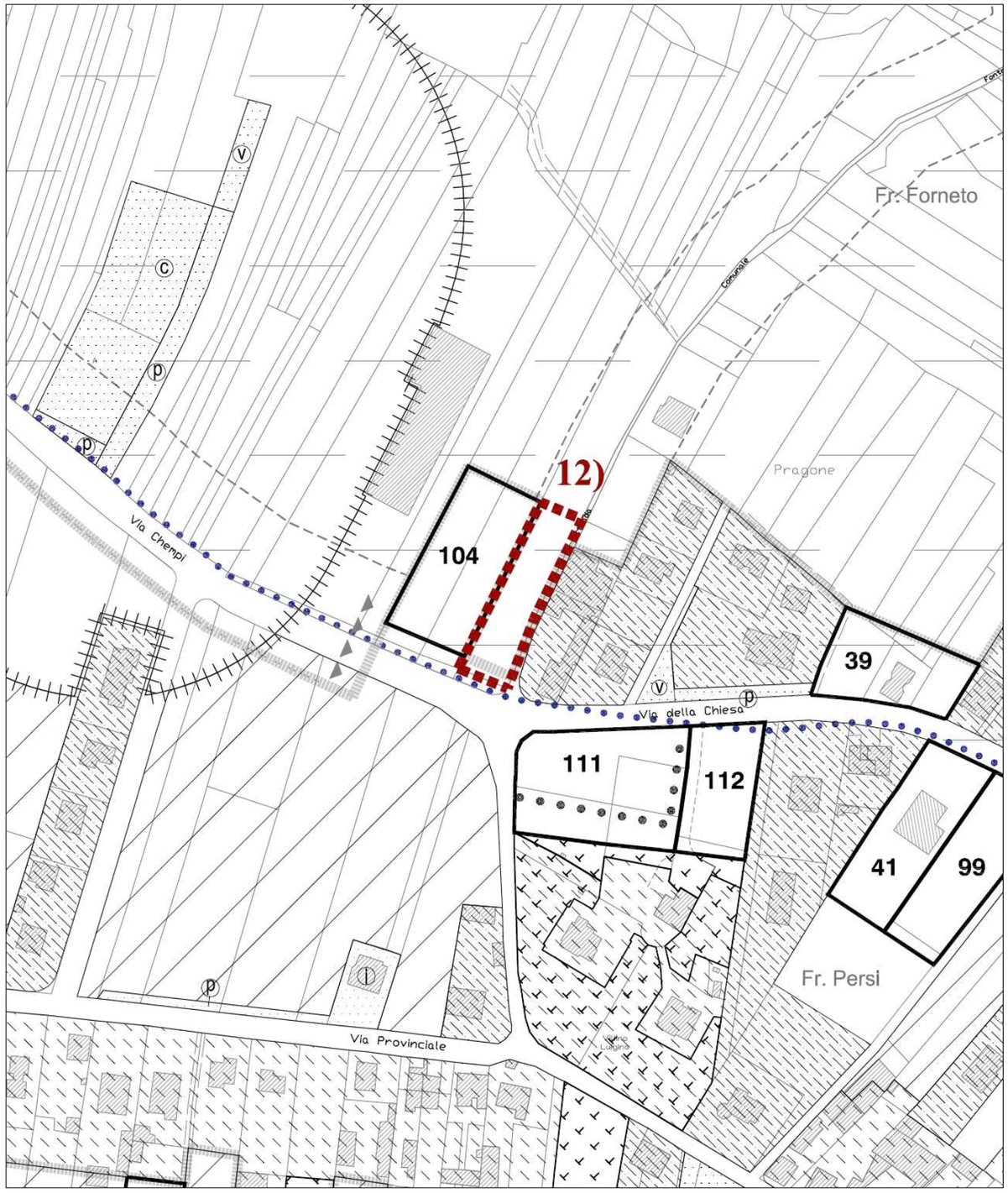
ESTRATTO VARIANTE PARZIALE N. 17 AL P.R.G.I

12) Eliminazione, in Fraz. Persi (Strada Fontanini), di una piccola porzione del lotto edificabile di tipo C1 n.104 e dell'intero lotto n.37 , di tipo C, con restituzione delle stesse superfici alla destinazione agricola.

MODIFICA 12)
scala 1:2000



ESTRATTO P.R.G.I. VIGENTE



ESTRATTO VARIANTE PARZIALE N. 17 AL P.R.G.I

13) Ridimensionamento, in Fraz. Persi (Strada Fontanino), di una porzione del lotto edificabile n.35 di tipo C1 con riconoscimento della porzione del lotto ormai edificata nelle "*Aree parzialmente edificate e di completamento B3*" e suddivisione della restante parte in due porzioni contigue riclassificate rispettivamente in "*Aree destinate a verde privato inedificabili*" e in *"aree inedificate di completamento C"*.

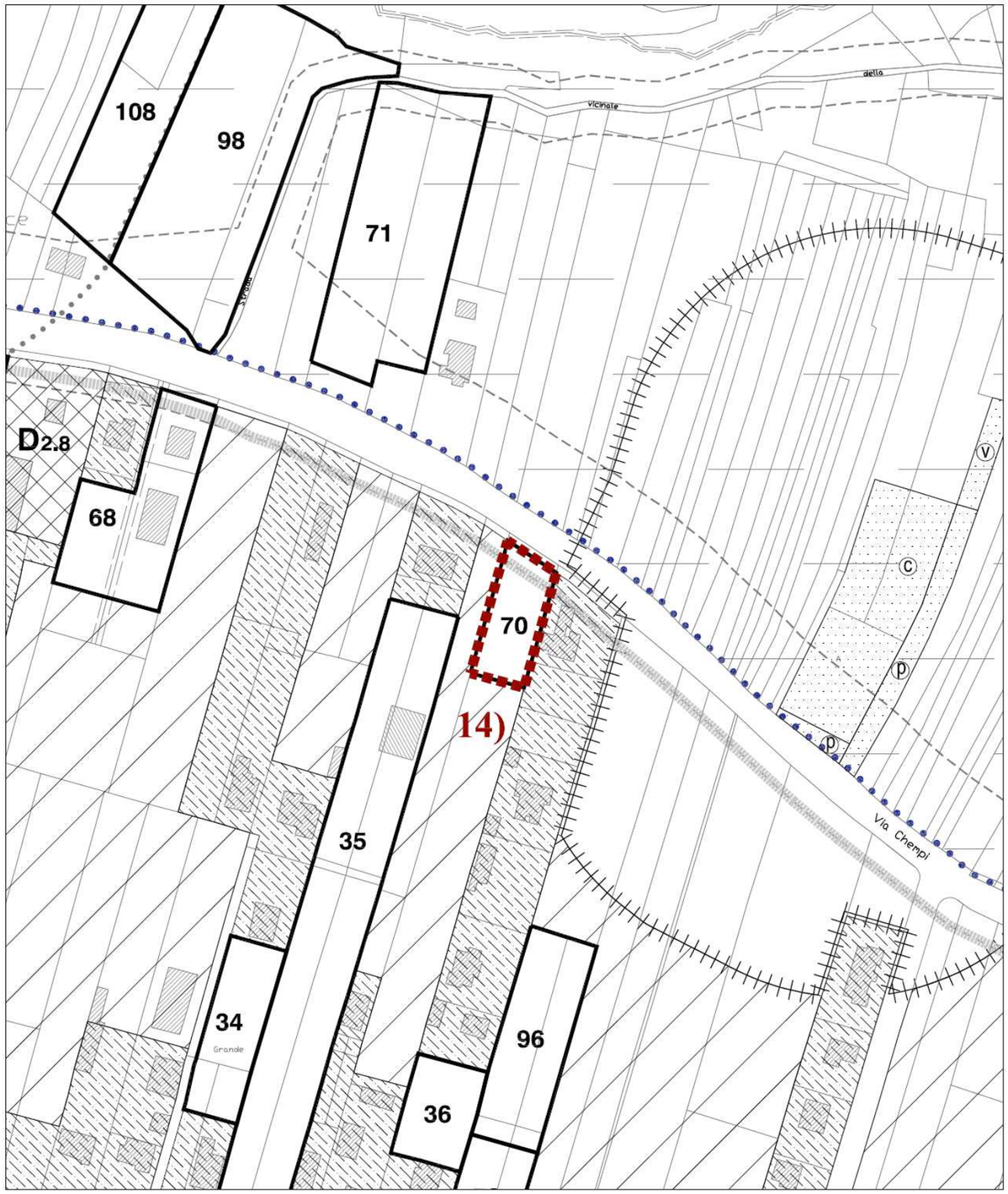
MODIFICA 13)
scala 1:2000

ESTRATTO P.R.G.I. VIGENTE

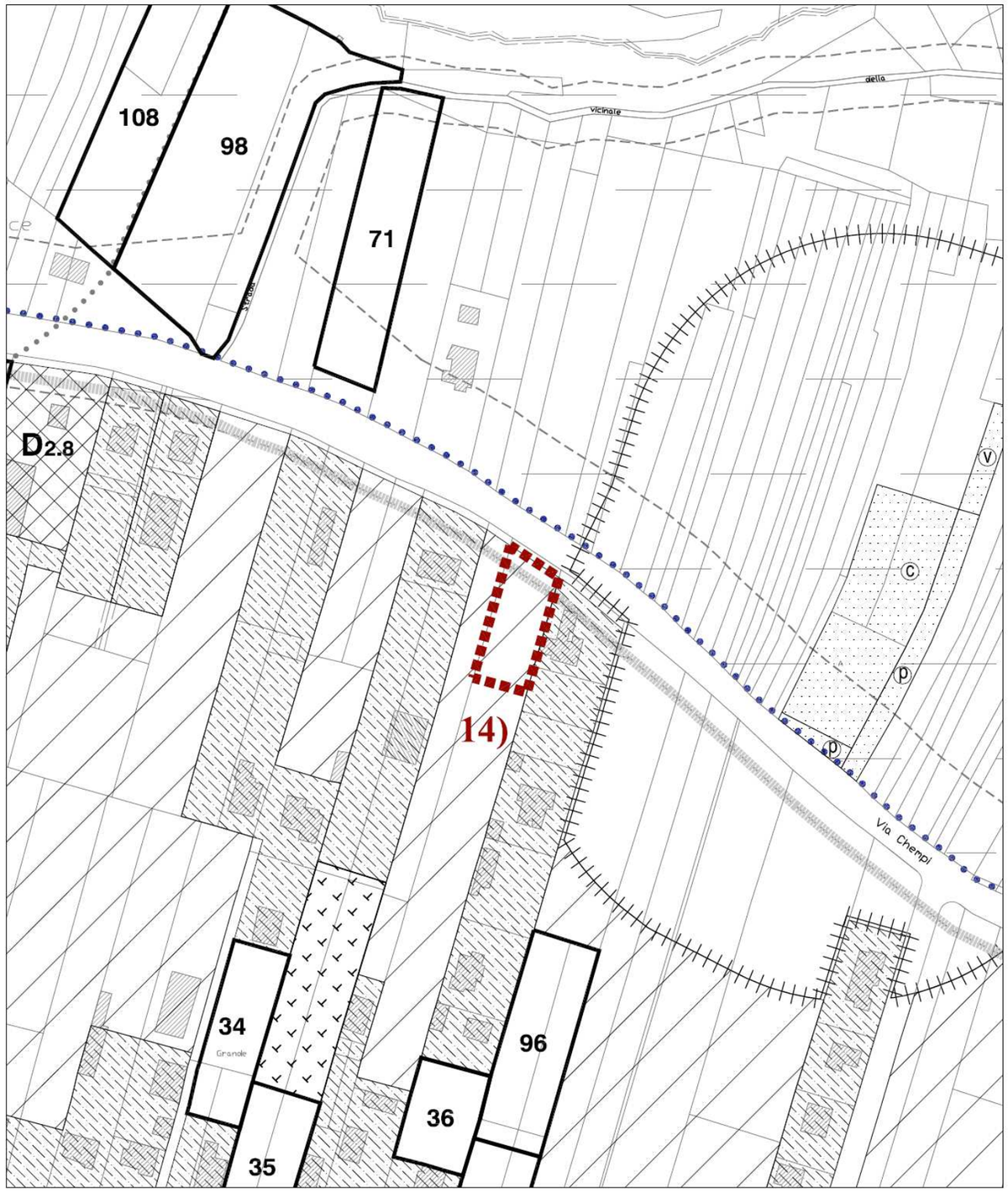
ESTRATTO VARIANTE PARZIALE N. 17 AL P.R.G.I

14) Eliminazione, in Fraz. Persi (Via Chempi), di una porzione del lotto edificabile di tipo C1 n.70 con individuazione della stessa superficie a destinazione EC "*Aree intercluse e marginali utilizzate per l'attività agricola da salvaguardare per futura espansione urbana*".

MODIFICA 14)
scala 1:2000



ESTRATTO P.R.G.I. VIGENTE

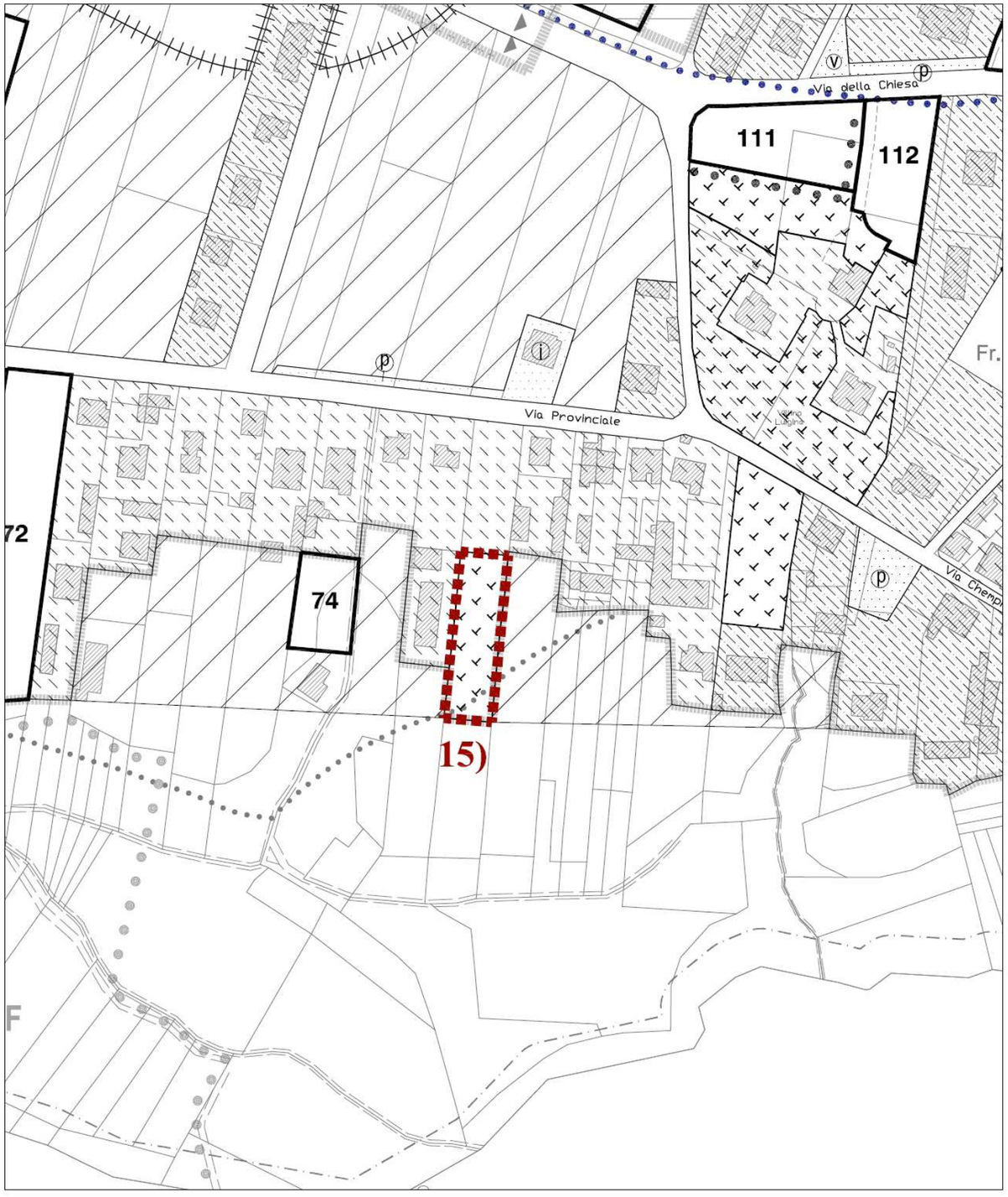


ESTRATTO VARIANTE PARZIALE N. 17 AL P.R.G.I

15) Eliminazione, in Frazione Persi, del lotto edificabile di tipo C n.75 e trasformazione della stessa superficie in " *Aree a verde privato inedificabili*"

MODIFICA 15)
scala 1:2000

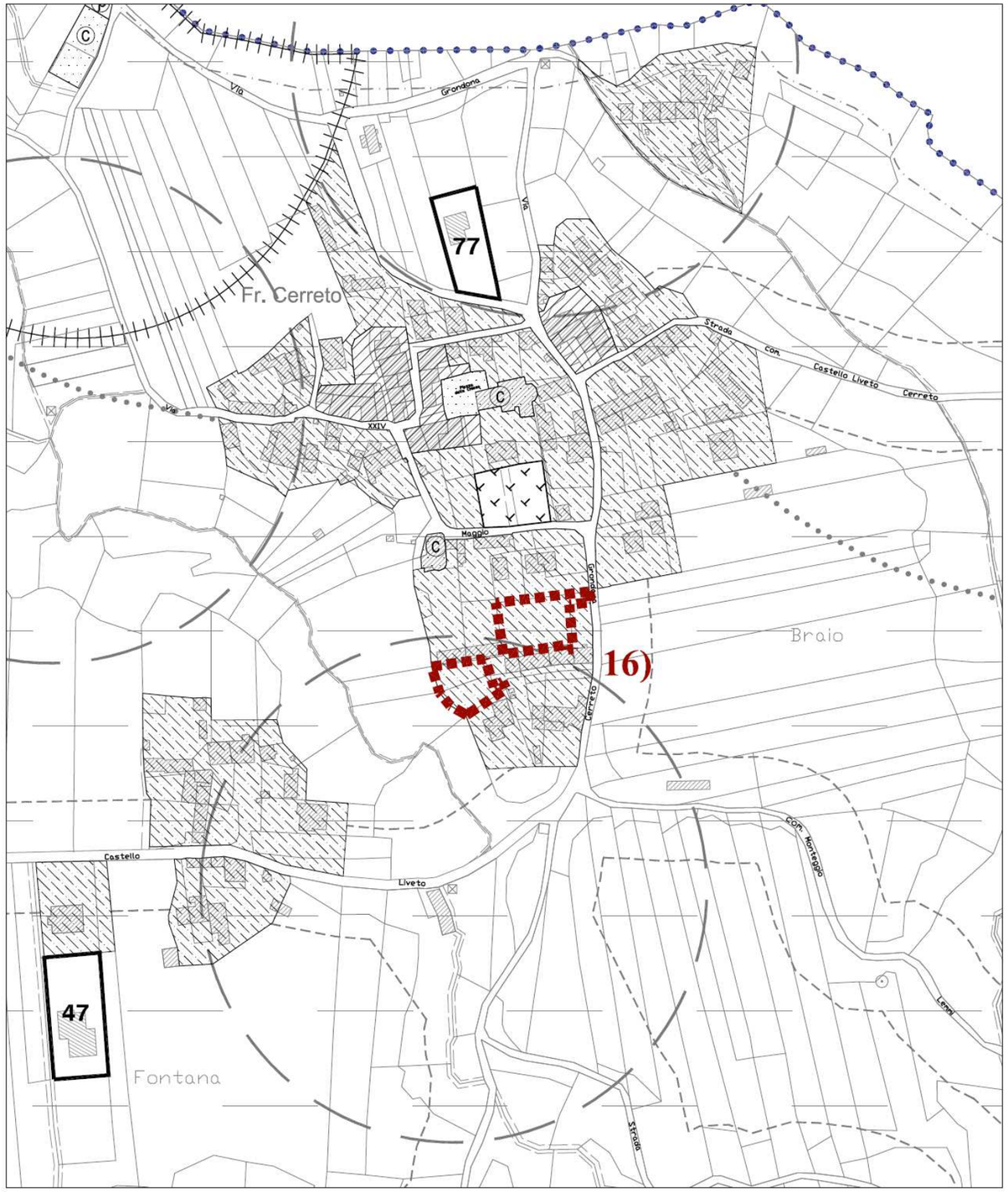
ESTRATTO P.R.G.I. VIGENTE



ESTRATTO VARIANTE PARZIALE N. 17 AL P.R.G.I

16) Eliminazione, in Frazione Cerreto, di 2 porzioni di aree residenziali di tipo B3 (mapp. 321, 322 e 435 del Fg. n.41) e trasformazione delle stesse superfici in "*Aree a verde privato inedificabili*".

MODIFICA 16)
scala 1:2000



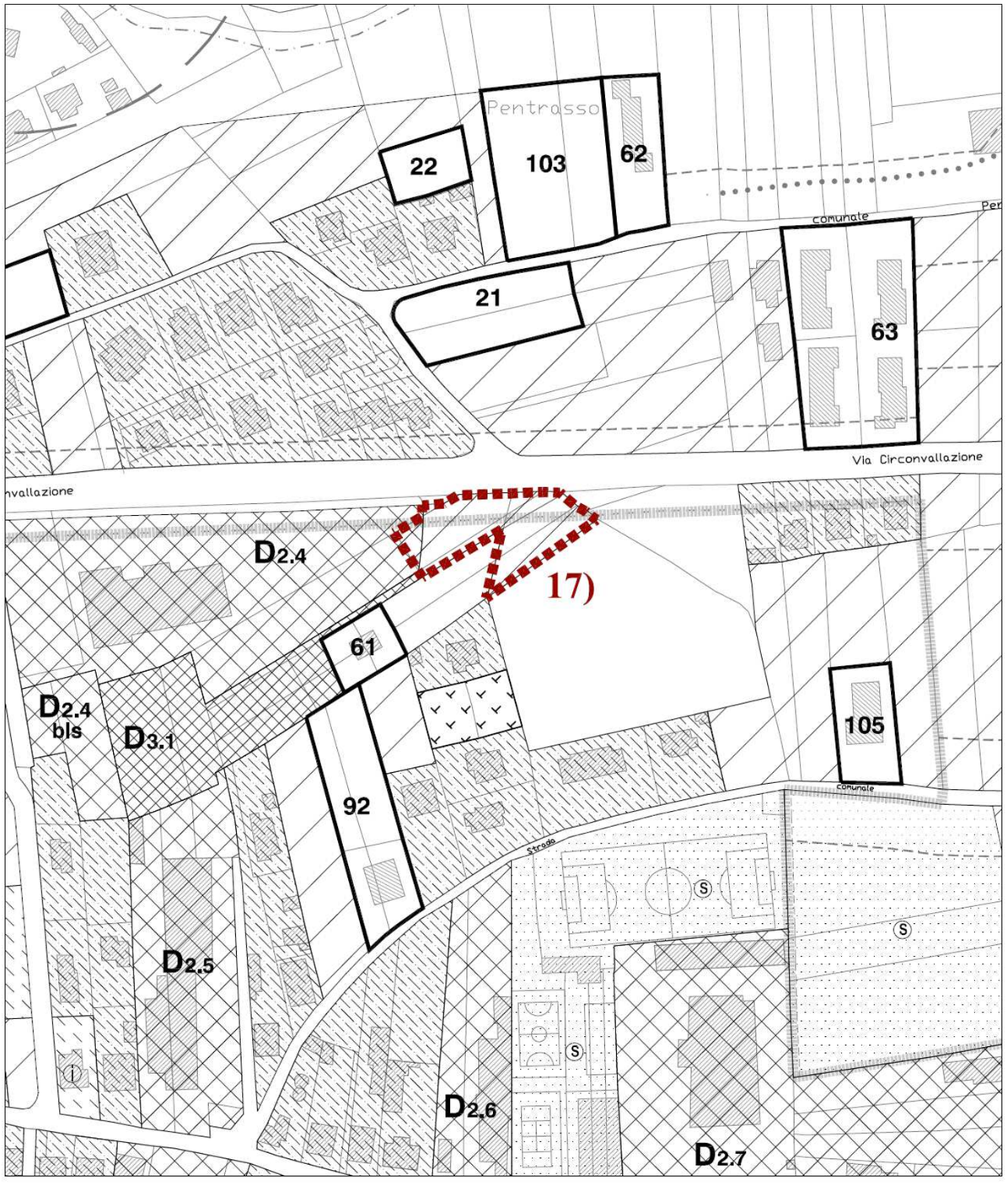
ESTRATTO P.R.G.I. VIGENTE

ESTRATTO VARIANTE PARZIALE N. 17 AL P.R.G.I

17) Eliminazione in fregio alla Via Circonvalazione del lotto residenziale edificabile "n.60" costituito da una pluralità di particelle catastali del Fg. n.27 e di una piccola superficie, ad esso adiacente, a destinazione produttiva. Contestuale incremento della contigua area D2 tramite accorpamento del map. 578 del Fg.n.27, di superficie pari a mq100 in precedenza quota parte del lotto edificabile residenziale n.60.

MODIFICA 17)
scala 1:2000

ESTRATTO P.R.G.I. VIGENTE



ESTRATTO VARIANTE PARZIALE N. 17 AL P.R.G.I

ALLEGATO 2

stralcio planimetrico della fase IV della zonizzazione acustica approvata con delibera di C.C. n. 38 del 24/11/2007

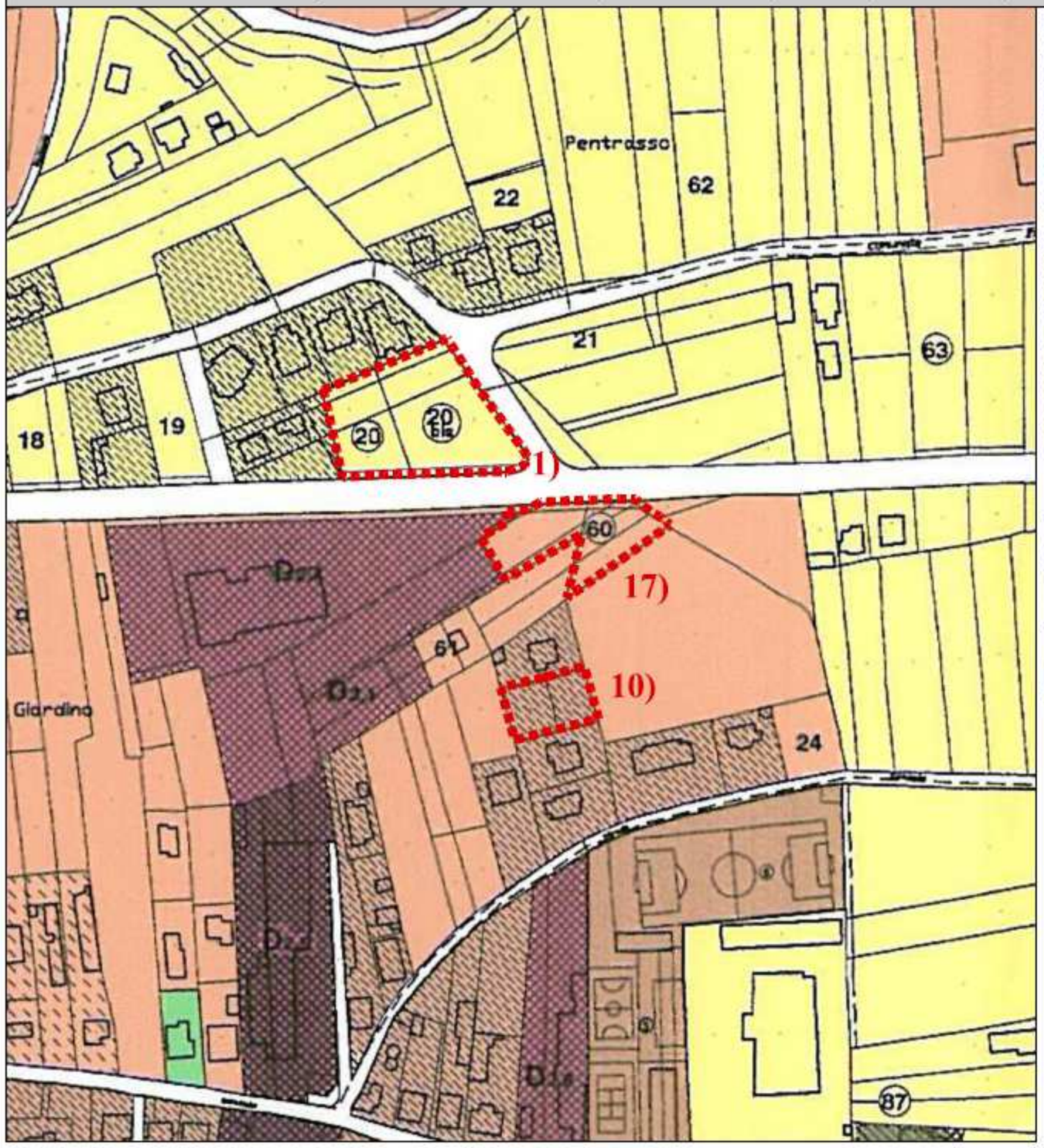
1) **Riconoscimento di area residenziale B3, nel concentrico, in luogo dei lotti n.20 e n.20 bis di tipo C1.**

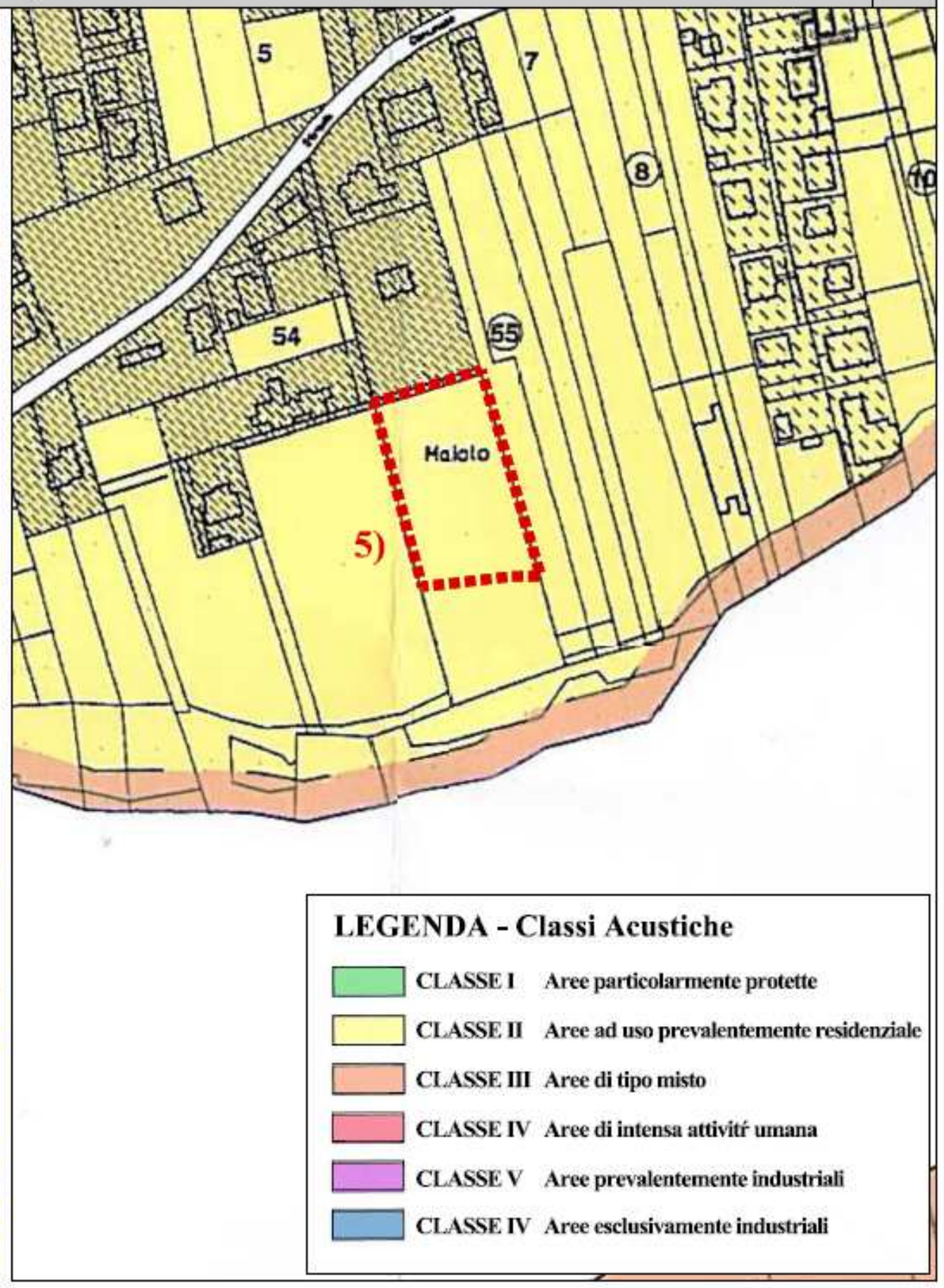
5) **Eliminazione, nel concentrico, del lotto edificabile di tipo C n.88 bis e della contigua area a verde privato con trasformazione delle stesse superfici in aree EC**

10) **Eliminazione di porzione di area edificabile di tipo B3, nel concentrico, con individuazione della stessa superficie a verde privato.**

17) **Eliminazione nel capoluogo del lotto residenziale edificabile "n.60" e di una piccola superficie, ad esso adiacente, a destinazione produttiva. Contestuale incremento della contigua area D2 tramite accorpamento del map. 578 in precedenza quota parte del lotto edificabile residenziale n.60.**

SCALA 1:2000





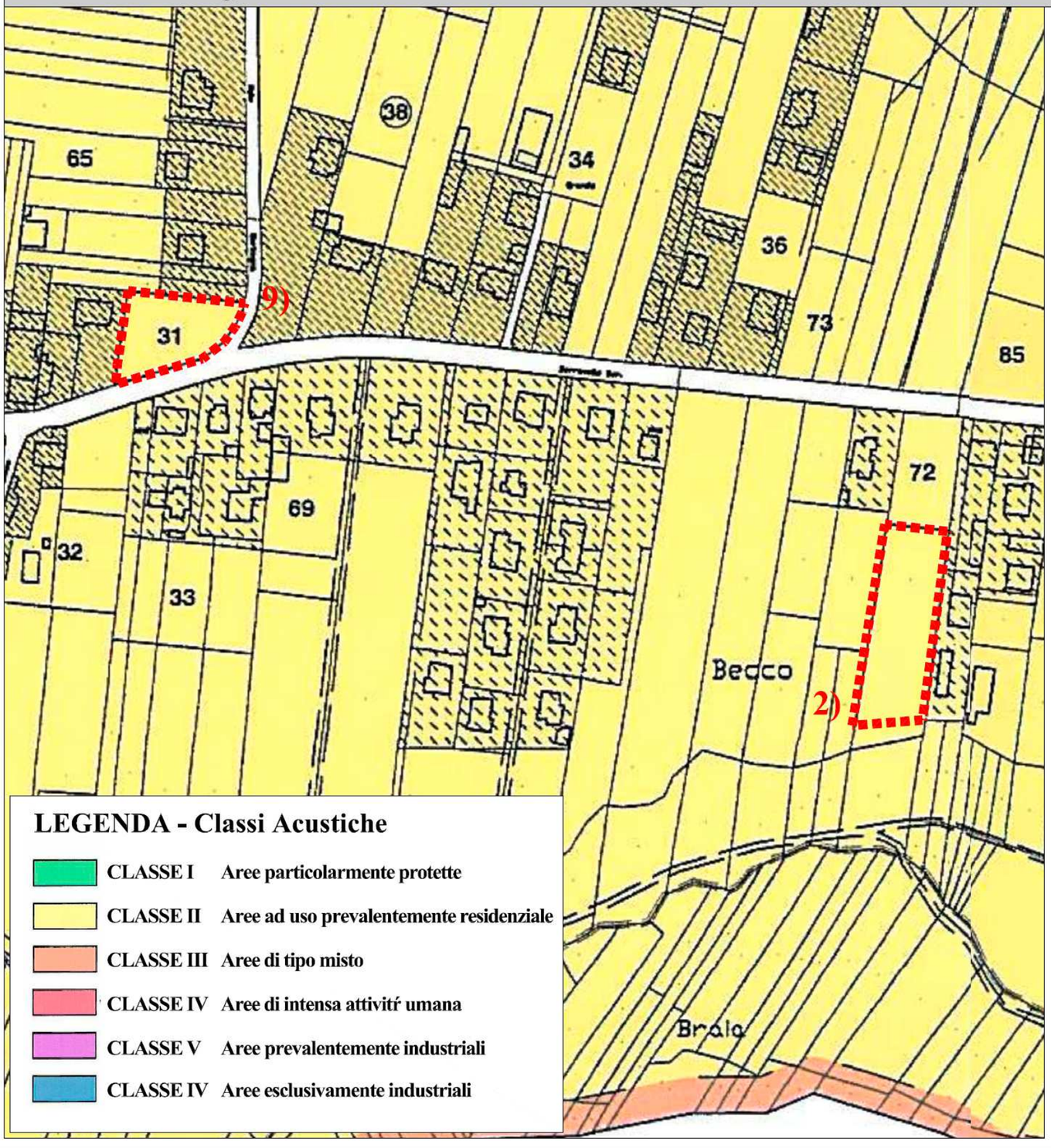
2) **Nuova individuazione di ampliamento del lotto n.72 in Frazione Persi, attualmente individuato quale area EC.**

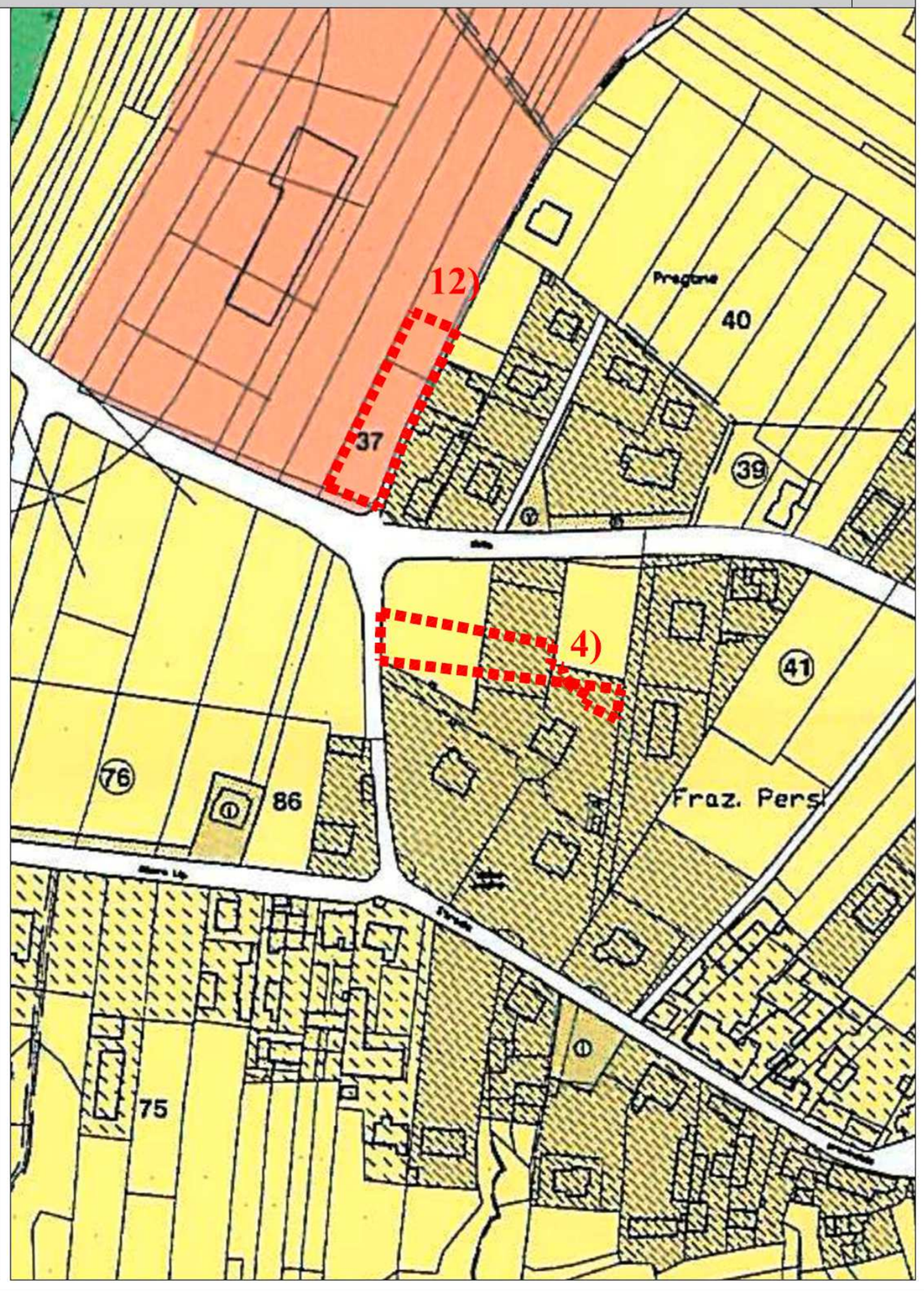
4) **Ampliamento del lotto edificabile n.111 in Frazione Persi (Villino Luigina) e ridefinizione cartografica del lotto n.112 e dell'area a verde privato adiacente, consistente nella regolarizzazione del confine tra le due zone;**

9) **Eliminazione, nel concentrico, di lotto edificabile n.31 con individuazione della stessa superficie a destinazione EC.**

12) **Eliminazione, in Fraz. Persi, di una porzione del lotto edificabile di tipo C1 n.104 dell'intero lotto n.37, di tipo C con restituzione della stessa superficie alla destinazione agricola.**

SCALA 1:2000

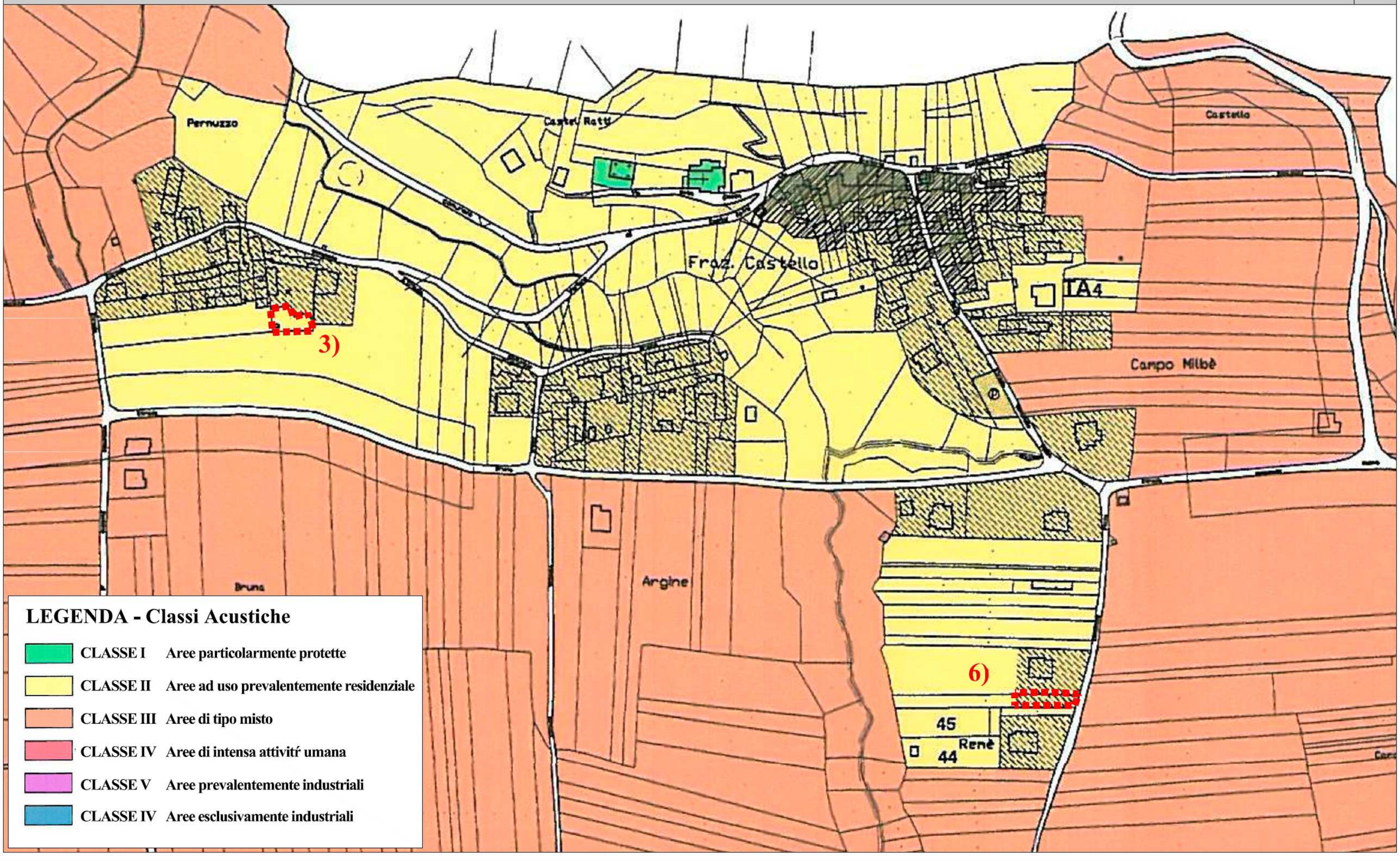




3) **Individuazione di area a verde privato attribuita a due edifici della medesima proprietà localizzati in Località Pernuzzo - Castel Ratti in aderenza alla preesistente area edificata di tipo B3, allo scopo di realizzare un'area a giardino privato ed orto accessoria alla residenza.**

6) **Eliminazione di porzione di area edificabile di tipo B3, in Frazione Castel Ratti, con individuazione della stessa superficie a verde privato.**

SCALA 1:2000



7) Eliminazione, in Frazione Molo Borbera, di lotto edificabile n.50 e restituzione dello stesso alla destinazione EC.

~~8) Trasformazione, nel concentrico, di una porzione del lotto edificabile n.68 in verde privato e riclassificazione della restante parte già edificata di lotto in area B3.~~

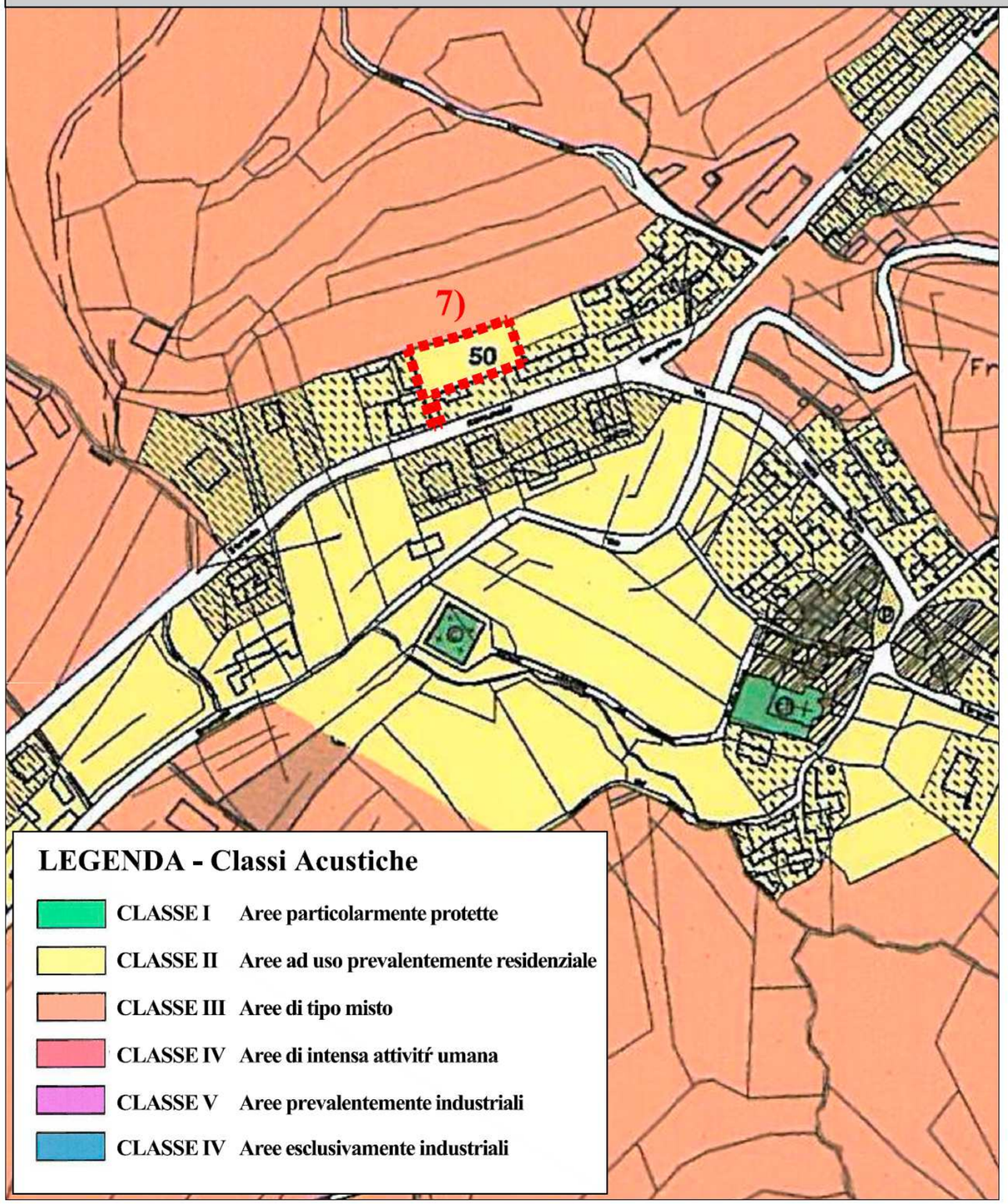
R1_ Riclassificazione, nel concentrico, del lotto edificabile n.68 in area residenziale di tipo B3.

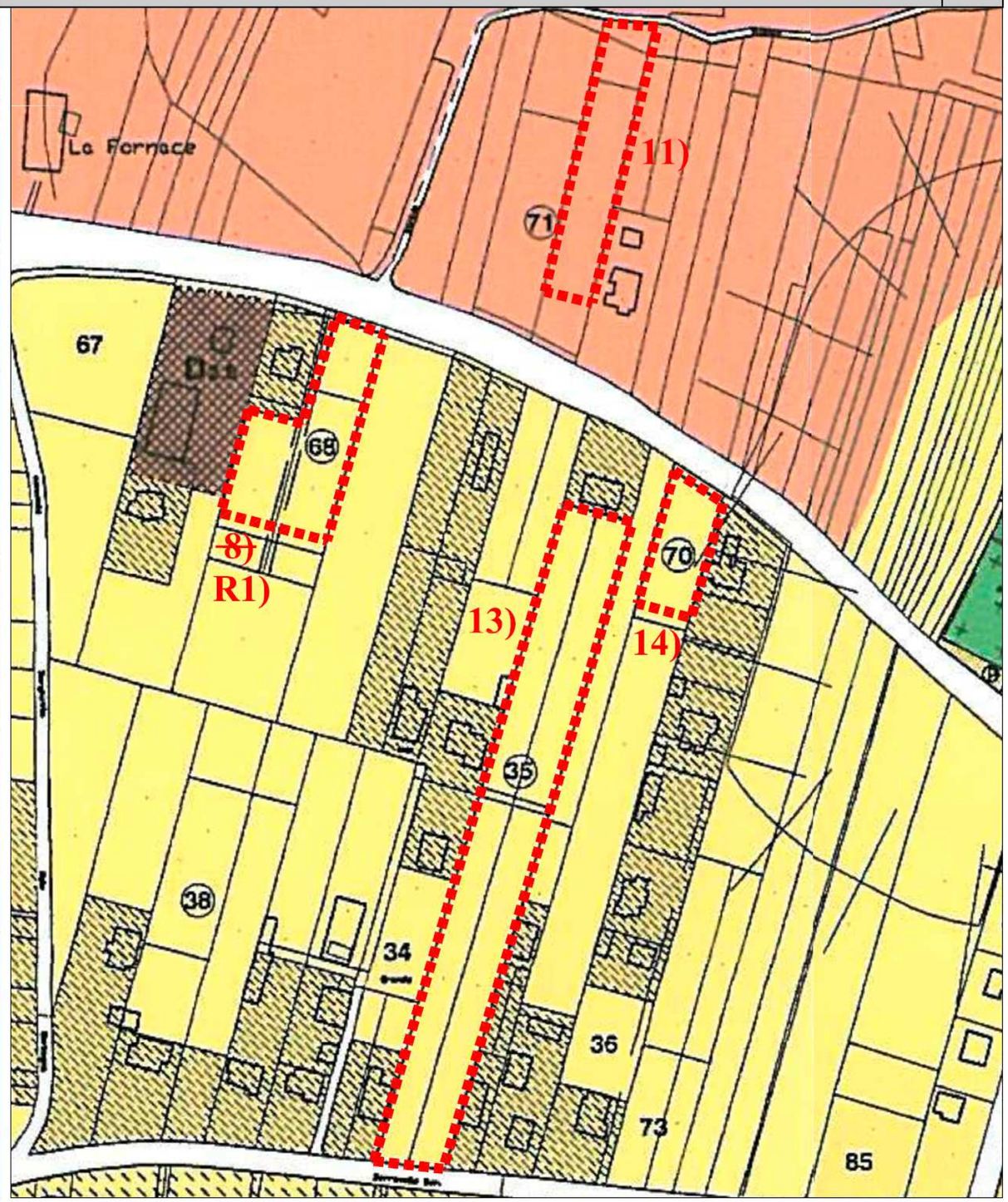
11) Eliminazione, in Fraz. Persi, di una porzione del lotto edificabile di tipo C n.71 con restituzione della stessa superficie alla destinazione agricola.

13) Ridimensionamento, in Fraz. Persi (Strada Fontanino), di una porzione del lotto edificabile n.35 di tipo C1 con riconoscimento della porzione del lotto ormai edificata nelle aree B3 e suddivisione della restante parte in due porzioni contigue riclassificate rispettivamente in verde privato e in aree residenziali di tipo C.

14) Eliminazione, in Fraz. Persi, di una porzione del lotto edificabile di tipo C1 n.70 con individuazione della stessa superficie a destinazione EC.

SCALA 1:2000

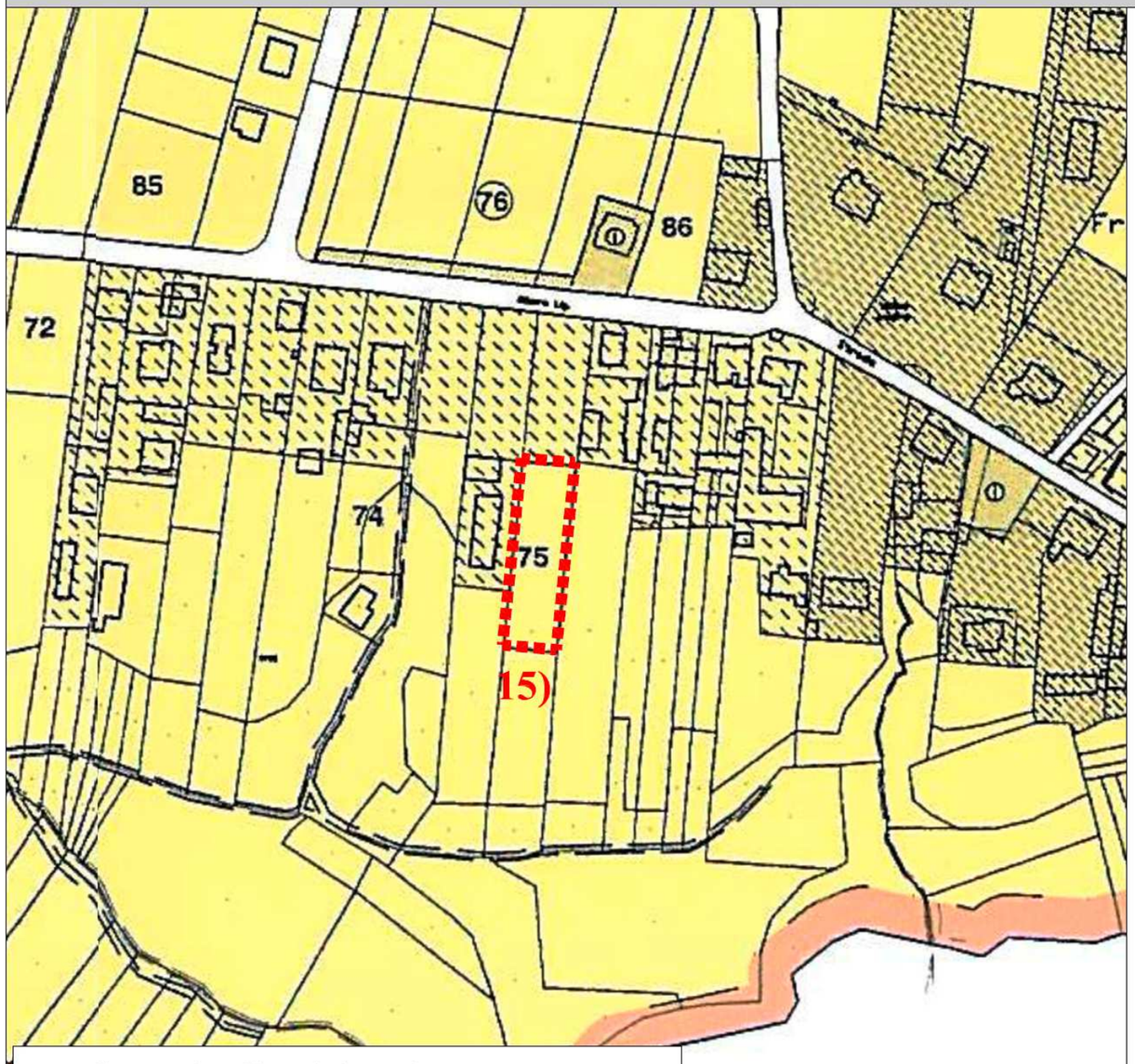


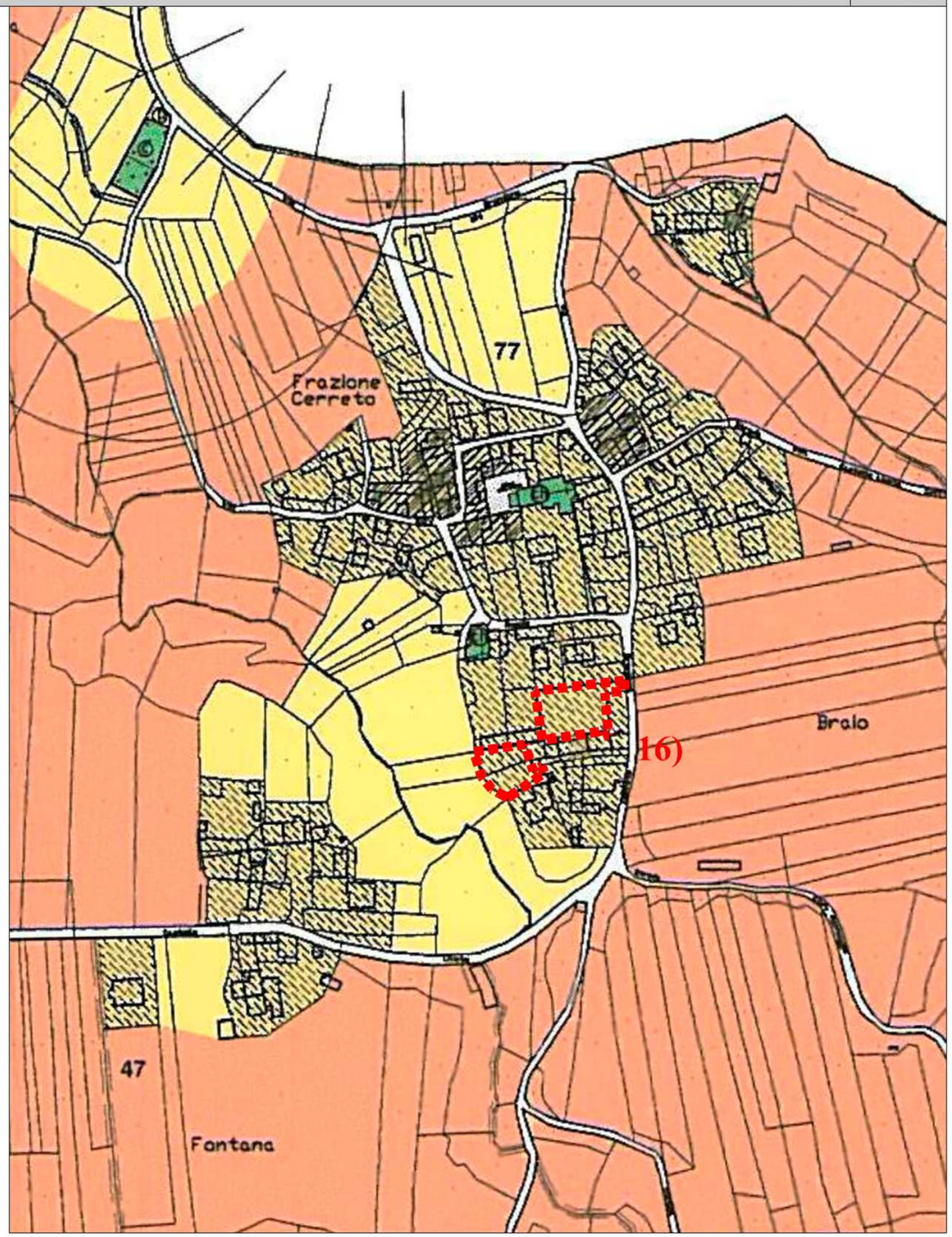


15) **Eliminazione, in Frazione Persi, del lotto edificabile di tipo C n.75 e trasformazione della stessa superficie in "** ***Aree a verde privato inedificabili*****"**

16) **Eliminazione, in Frazione Cerreto, di 2 porzioni di aree residenziali di tipo B3 e trasformazione delle stesse superfici in "** ***Aree a verde privato inedificabili*****".**

SCALA 1:2000



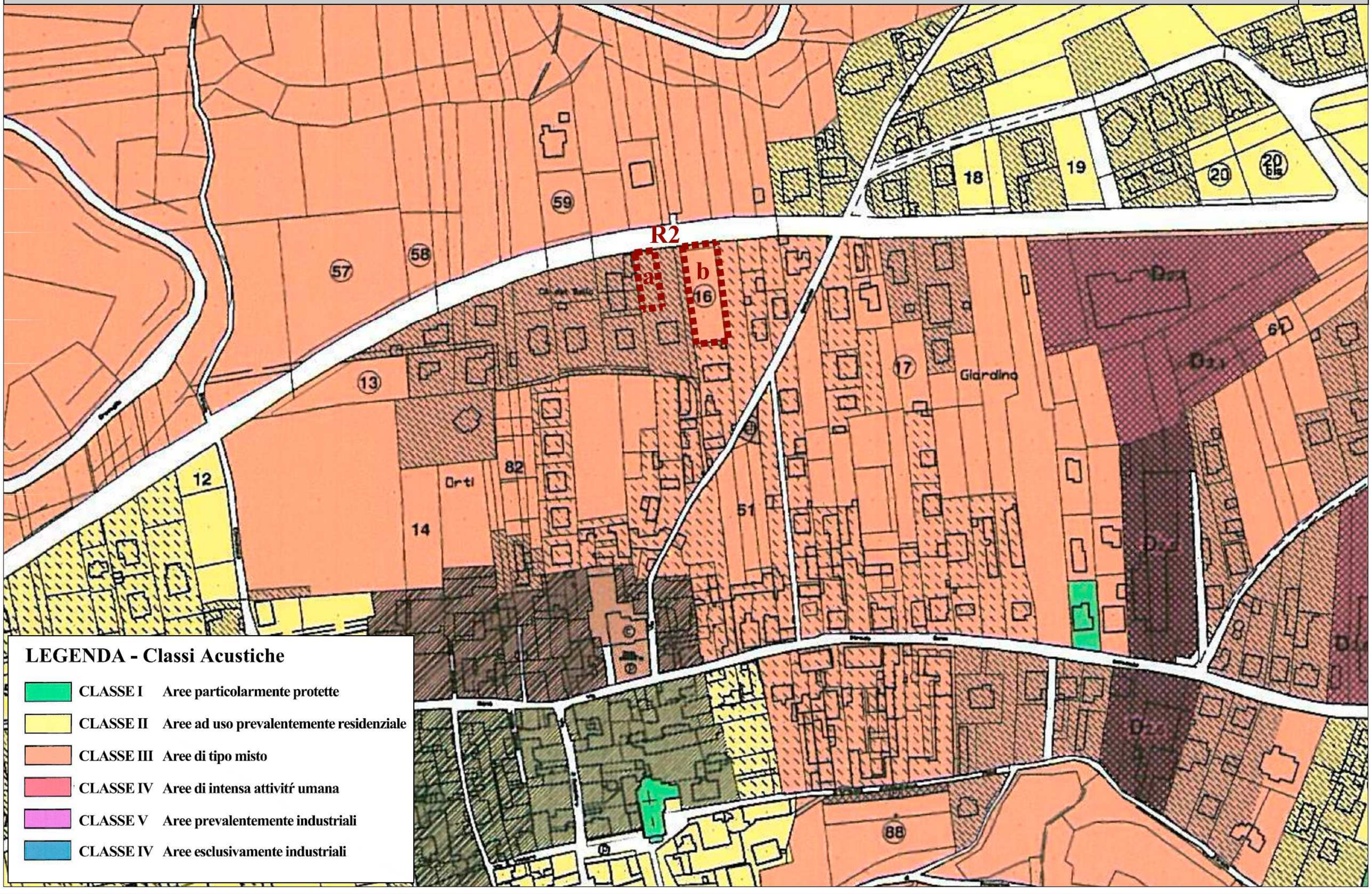


LEGENDA - Classi Acustiche

CLASSE I	Aree particolarmente protette
CLASSE II	Aree ad uso prevalentemente residenziale
CLASSE III	Aree di tipo misto
CLASSE IV	Aree di intensa attivitŕ umana
CLASSE V	Aree prevalentemente industriali
CLASSE IV	Aree esclusivamente industriali

R2_ a -cambio d'uso, nel concentrico, di un'area di mq 250 classificata a verde privato, in lotto residenziale di tipo B3 in analogia con le destinazioni adiacenti;
b - cambio d'uso di un lotto di superficie pari a mq 1.115, intercluso nell'edificato, in area residenziale di tipo B3 in analogia con le destinazioni adiacenti;

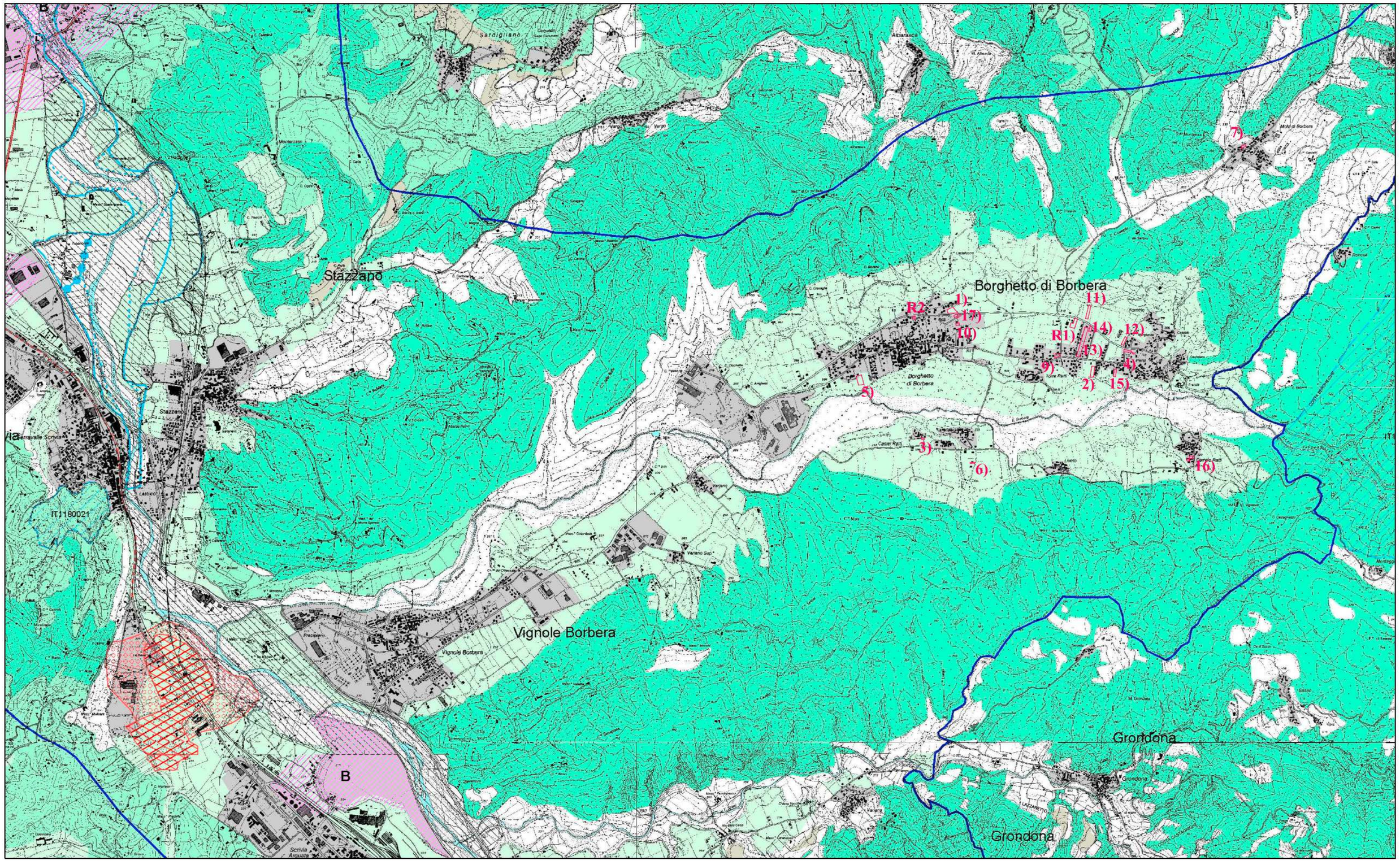
SCALA 1:2000



ALLEGATO 3

Estratti del Piano Territoriale Provinciale (PTP) relativi al Comune di BORGHETTO DI BORBERA

ESTRATTO PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE - "Tavola n. 1 Governo del Territorio - Vincoli e Tutele" con individuazione dell'area interessata dalle modifiche	195 NE-SE Fuori scala



PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE

Tavola n. 1 "Governo del territorio - Vincoli e tutele"

Approvato con Delibera del Consiglio Regionale
n. 223-5714 del 19/02/2002

Provincia di Alessandria

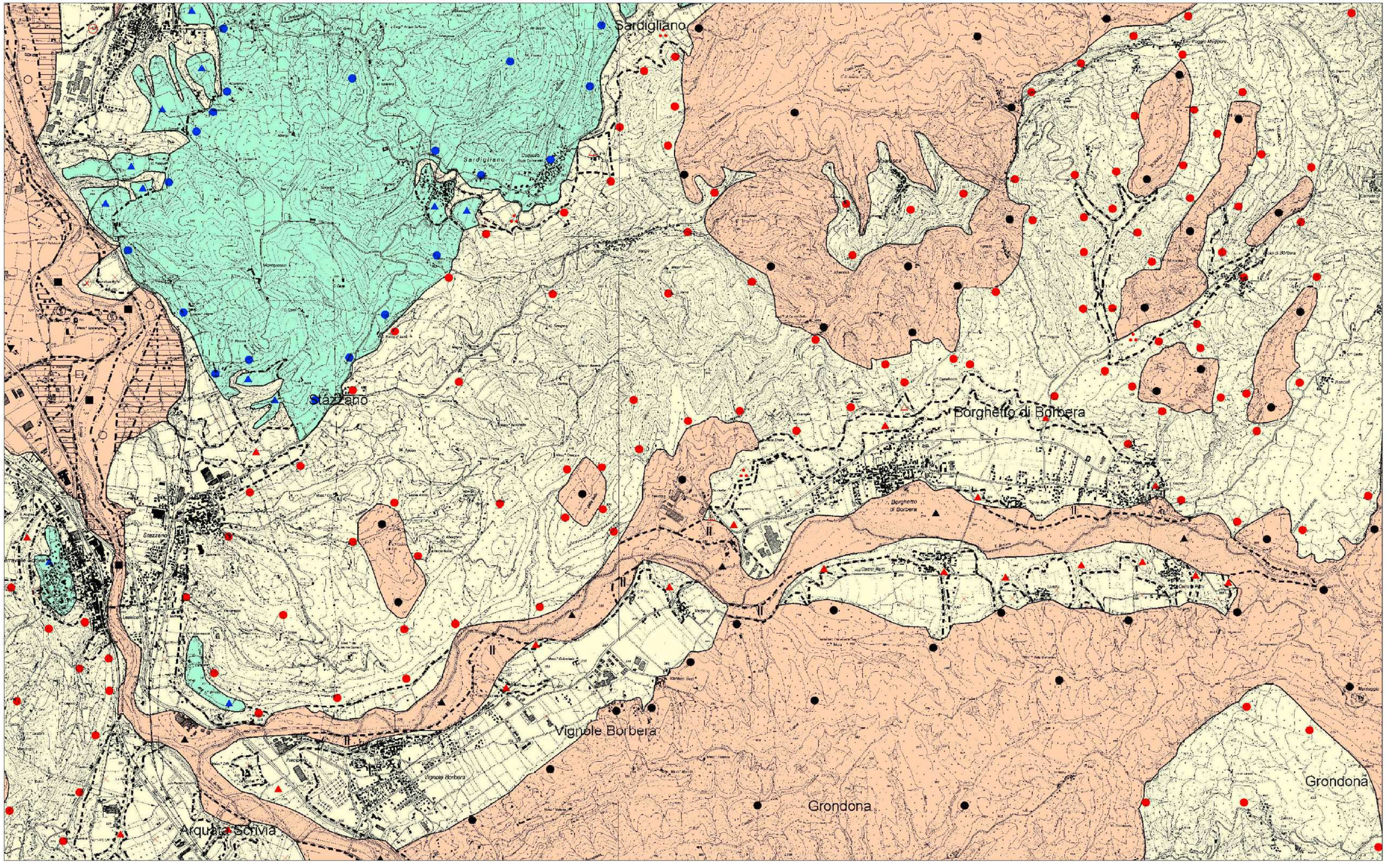
Assessorato alla pianificazione territoriale

LEGENDA

DESCRIZIONE	RIFERIMENTO ALLE N.d.A.	SIMBOLO
Titolo I - Disposizioni generali e finalità		
Ambiti a vocazione omogenea	Art. 8	
Titolo II - I vincoli, le tutele e i caratteri di identificazione del paesaggio		
Parte I - I vincoli storico-artistici, paesistici e ambientali		
Aree vincolate ex lege 1497/39	Art. 10	
Aree vincolate ex lege 431/85	Art. 11	
- Zone appenniniche sopra i 1200 mt s.l.m.		
Zone di interesse archeologico	Art. 11.1	
- aree vincolate ex lege 1089/39 - aree a rischio archeologico - aree di interesse archeologico		
Strumenti urbanistici sovraordinati	Art. 12	
Piano stralcio delle fasce fluviali: - Limite tra la fascia A e la fascia B - Limite tra la fascia B e la fascia C - Limite esterno della fascia C - Limite di progetto tra fascia B e fascia C		
Progetto Territoriale Operativo del Po		

DESCRIZIONE	RIFERIMENTO ALLE N.d.A.	SIMBOLO
Parte II- L'ambiente		
Aree di approfondimento paesistico di competenza regionale	Art. 14.1	PTRA
Aree di approfondimento paesistico di competenza provinciale	Art. 14.2	PTPA../PPP..
Aree protette esistenti	Art. 15.1	
Biotopi	Art. 15.2	
Aree di salvaguardia finalizzate all'istituzione di nuove aree protette	Art. 15.3	
Aree ambientalmente critiche di competenza regionale	Art. 16.1	
Aree a scarsa compatibilità ambientale di competenza provinciale	Art. 16.2	Ⓐ/Ⓑ
Rete dei corsi d'acqua	Art. 17.1	
Invasi artificiali	Art. 17.2	
Titolo III - I sistemi Territoriali		
Parte I - Il sistema dei suoli agricoli		
Aree boscate	Art. 21.1	
Aree colturali di forte dominanza paesistica	Art. 21.2	
Suoli ad eccellente produttività	Art. 21.3	
Suoli a buona produttività	Art. 21.4	
Aree interstiziali a)	Art. 21.5	
Aree interstiziali b)	Art. 21.5	
Parte II - Sistema insediativo		
Territorio urbanizzato	Art. 22	

ESTRATTO PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE - "Tavola n. 2 Compatibilità geo-ambientale" con individuazione dell'area interessata dalle modifiche	195 NE Fuori scala



PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE
Tavola n. 2 "Compatibilità geo-ambientale"

Provincia di Alessandria
Assessorato alla pianificazione territoriale

LEGENDA

VARIANTE

1C1+3C30	Aree terrazzate di collina
1C3+3C33	Aree terrazzate di pianura (terrazzi inferiori) con soggiacenza maggiore di 10 m.
1C4+3C31	Aree terrazzate di pianura (terrazzi superiori)
1C5+3C31	Bordi stabili delle aree terrazzate di pianura (terrazzi superiori)
1C6+3C32	Pianure di fondovalle comprese all'interno delle aree terrazzate
1C8	Versante poco dissestato

INVARIANTE CONDIZIONATA

1B10+2B21+3C30	Bordi stabili delle aree terrazzate di collina - Fascia B (Piano Fasce)
1B10+3C30	Bordi stabili delle aree terrazzate di collina
1B11+2B21+3B36	Bordi stabili delle aree terrazzate dei grandi fondovalle Fascia B (Piano Fasce)
1B11+3B36	Bordi stabili delle aree terrazzate dei grandi fondovalle
1B12+3C31	Bordi instabili delle aree terrazzate di pianura (terrazzi superiori)
1B13+3B34	Conoidi di montagna
1B14	Versante mediamente dissestato
1C2+2B21+3B36	Aree terrazzate dei grandi fondovalle - Fascia B (Piano Fasce)
1C2+2B22+3B36	Aree terrazzate dei grandi fondovalle - Fascia C (Piano Fasce)
1C2+3B36	Aree terrazzate dei grandi fondovalle
1C3+2B21+3B37	Aree terrazzate di pianura (terrazzi inferiori) con soggiacenza compresa tra 5 e 10 metri, con presenza di orizzonte superficiale argilloso avente spessore superiore a 3 m. Fascia B (Piano Fasce)
1C3+2B21+3C33	Aree terrazzate di pianura (terrazzi inferiori) con soggiacenza maggiore di 10 m. - Fascia B (Piano Fasce)
1C3+2B22+3B37	Aree terrazzate di pianura (terrazzi inferiori) con soggiacenza compresa tra 5 e 10 metri, con presenza di orizzonte superficiale argilloso avente spessore superiore a 3 m. Fascia C (Piano Fasce)
1C3+2B22+3C33	Aree terrazzate di pianura (terrazzi inferiori) con soggiacenza maggiore di 10 m.- Fascia C (Piano Fasce)
1C3+3B37	Aree terrazzate di pianura (terrazzi inferiori) con soggiacenza compresa tra 5 e 10 metri, con presenza di orizzonte superficiale argilloso avente spessore superiore a 3 m. Fascia C (Piano Fasce)
1C4+2B22+3C31	Aree terrazzate di pianura (terrazzi superiori) - Fascia C (Piano Fasce)
1C4+2B23+3C31	Aree terrazzate di pianura (terrazzi inferiori) inondabili per eventi di piena con tempi di ritorno superiori a 50 anni (Regione Piemonte)
1C6+2B21+3B35	Pianura di fondovalle - Fascia B (Piano Fasce)
1C6+2B22+3B35	Pianura di fondovalle - Fascia C (Piano Fasce)
1C6+2B23+3B35	Pianure di fondovalle inondabili per eventi di piena con tempi di ritorno superiori a 50 anni (Regione Piemonte)
1C6+3B35	Pianura di fondovalle
1C7+2B21+3B34	Conoidi di fondovalle - Fascia B (Piano Fasce)
1C7+3B34	Conoidi di fondovalle

INVARIANTE

1A15+2A26+3A38	Aree della pianura alluvionale attuale - Fascia A (Piano fasce)
1A15+2A27+3A38	Aree della pianura alluvionale attuale inondabili per eventi di piena con tempi di ritorno compresi tra 3 e 5 anni (Regione Piemonte)
1A15+2A28+3A38	Aree della pianura alluvionale attuale inondabili per eventi di piena con tempi di ritorno compresi tra 25 e 50 anni (Regione Piemonte)
1A15+2B21+3A38	Aree della pianura alluvionale attuale - Fascia B (Piano Fasce)
1A15+2B22+3A38	Aree della pianura alluvionale attuale - Fascia C (Piano Fasce)
1A16+2A26+3A38	Aree della pianura alluvionale recente interna agli argini Fascia A (Piano Fasce)
1A16+2A27+3A38	Aree della pianura alluvionale recente interna agli argini inondabili per eventi di piena con tempi di ritorno compresa tra 3 e 5 anni (Regione Piemonte)
1A16+2A29+3A38	Aree della pianura alluvionale recente interna agli argini (Torrente Scrivia)
1A16+2B21+3A38	Aree della pianura alluvionale recente interna agli argini Fascia B (Piano Fasce)
1A16+3A38	Aree della pianura alluvionale recente interna agli argini
1A17+2A26+3A38	Aree della pianura alluvionale recente non protetta (criteri geomorfologici) - Fascia A (Piano Fasce)
1A17+2A27+3A38	Aree della pianura alluvionale recente non protetta (criteri geomorfologici) inondabili per eventi di piena con tempi di ritorno compresi tra 3 e 5 anni (Regione Piemonte)
1A17+2A28+3A38	Aree della pianura alluvionale recente non protetta (criteri geomorfologici) inondabili per eventi di piena con tempi di ritorno compresi tra 25 e 50 anni (Regione Piemonte)
1A17+2A29+3A38	Aree della pianura alluvionale recente non protetta (criteri geomorfologici) - (Torrente Scrivia)
1A17+2B21+3A38	Aree della pianura alluvionale recente non protetta (criteri geomorfologici) - Fascia B (Piano Fasce)
1A17+2B22+3A38	Aree della pianura alluvionale recente non protetta (criteri geomorfologici) - Fascia C (Piano Fasce)
1A17+2B23+3A38	Aree della pianura alluvionale recente non protetta (criteri geomorfologici) inondabili per eventi di piena con tempi di ritorno superiori a 50 anni (Regione Piemonte)
1A17+3A38	Aree della pianura alluvionale recente non protetta (criteri geomorfologici)
1A18+3C30	Bordi instabili delle aree terrazzate di collina
1A18+3B36	Bordi instabili delle aree terrazzate dei grandi fondovalle
1A00	Versanti molto dissestati
1B9+2A26+3A38	Aree della pianura alluvionale recente esterna agli argini Fascia A (Piano Fasce)
1B9+2A27+3A38	Aree della pianura alluvionale recente esterna agli argini inondabili per eventi di piena con tempi di ritorno compresi tra 3 e 5 anni (Regione Piemonte)
1B9+2A28+3A38	Aree della pianura alluvionale recente esterna agli argini inondabili per eventi di piena con tempi di ritorno compresi tra 25 e 50 anni (Regione Piemonte)
1B9+2A29+3A38	Aree della pianura alluvionale recente esterna agli argini (Torrente Scrivia)
1B9+2B21+3A39	Aree della pianura alluvionale recente esterna agli argini Fascia B (Piano Fasce)
1B9+2B22+3A38	Aree della pianura alluvionale recente esterna agli argini Fascia C (Piano Fasce)
1B9+3A38	Aree della pianura alluvionale recente esterna agli argini
1B10+2A28+3C30	Bordi stabili delle aree terrazzate di collina inondabili per eventi di piena con tempi di ritorno compresi tra 20 e 50 anni (Regione Piemonte)
1B11+2A28+3B36	Bordi stabili delle aree terrazzate dei grandi fondovalle inondabili per eventi di piena con tempi di ritorno compresi tra 25 e 50 anni (Regione Piemonte)
1B13+2A28+3B34	Conoidi di montagna inondabili per eventi di piena con tempi di ritorno compresi tra 25 e 50 anni (Regione Piemonte)
1C2+2A26+3B36	Aree terrazzate dei grandi fondovalle - Fascia A (Piano Fasce)
1C2+2A28+3B36	Aree terrazzate dei grandi fondovalle inondabili per eventi di piena con tempi di ritorno compresi tra 25 e 50 anni (Regione Piemonte)
1C3+2A26+3A39	Aree terrazzate di pianura (terrazzi inferiori) con soggiacenza inferiore a 5 m. - Fascia A (Piano Fasce)
1C3+2A26+3A40	Aree terrazzate di pianura (terrazzi inferiori) con soggiacenza compresa tra 5 e 10 metri, senza argilla superficiale Fascia A (Piano Fasce)
1C3+2A26+3B37	Aree terrazzate di pianura (terrazzi inferiori) con soggiacenza compresa fra 5 e 10 metri, con presenza di orizzonte superficiale argilloso avente spessore superiore a 3 metri - Fascia A (Piano Fasce)
1C3+2A26+3C33	Aree terrazzate di pianura (terrazzi inferiori) con soggiacenza maggiore di 10 m. - Fascia A (Piano Fasce)
1C3+2A27+3A40	Aree terrazzate di pianura (terrazzi inferiori) con soggiacenza compresa tra 5 e 10 metri, senza argilla superficiale, inondabili per eventi di piena con tempi di ritorno compresi tra 3 e 5 anni (Regione Piemonte)
1C3+2A28+3A39	Aree terrazzate di pianura (terrazzi inferiori) con soggiacenza inferiore a 5 metri, inondabili per eventi di piena con tempi di ritorno compresi tra 25 e 50 anni (Regione Piemonte)
1C3+2A28+3A40	Aree terrazzate di pianura (terrazzi inferiori) con soggiacenza compresa tra 5 e 10 metri, senza argilla superficiale, inondabili per eventi di piena con tempi di ritorno compresi tra 25 e 50 anni (Regione Piemonte)
1C3+2A28+3B27	Aree terrazzate di pianura (terrazzi inferiori) con soggiacenza compresa tra 5 e 10 m, con presenza di orizzonte superficiale argilloso avente spessore superiore a 3 m, inondabili per eventi di piena con tempi di ritorno compresi tra 25 e 50 anni (Regione Piemonte)
1C3+2A28+3C33	Aree terrazzate di pianura (terrazzi inferiori) con soggiacenza superiore a 10 m, inondabili per eventi di piena con tempi di ritorno compresi tra 25 e 50 anni (Regione Piemonte)
1C3+2A29+3A40	Aree terrazzate di pianura (terrazzi inferiori) con soggiacenza compresa tra 5 e 10 metri, senza argilla superficiale (Torrente Scrivia)
1C3+2A29+3A39	Aree terrazzate di pianura (terrazzi inferiori) con soggiacenza inferiore a 5 m. (Torrente Scrivia)
1C3+2B21+3A39	Aree terrazzate di pianura (terrazzi inferiori) con soggiacenza inferiore a 5 m. - Fascia C (Piano Fasce)
1C3+2B21+3A40	Aree terrazzate di pianura (terrazzi inferiori) con soggiacenza compresa tra 5 e 10 m, senza argilla superfxiale - Fascia B (Piano Fasce)
1C3+2B22+3A39	Aree terrazzate di pianura (terrazzi inferiori) con soggiacenza inferiore a 5 m - Fascia C (Piano Fasce)
1C3+2B22+3A40	Aree terrazzate di pianura (terrazzi inferiori) con soggiacenza compresa tra 5 e 10 m, senza argilla superfxiale - Fascia C (Piano Fasce)
1C3+3A39	Aree terrazzate di pianura (terrazzi inferiori) con soggiacenza inferiore a 5 metri
1C3+3A40	Aree terrazzate di pianura (terrazzi inferiori) con soggiacenza compresa tra 5 e 10 m, senza argilla superfxiale
1C6+2A26+3B35	Pianure di fondovalle - Fascia A (Piano Fasce)
1C6+2A28+3B35	Pianure di fondovalle inondabili per eventi di piena con tempi di ritorno compresi tra 25 e 50 anni (Regione Piemonte)
1C7+2A26+3B34	Conoidi di fondovalle - Fascia A (Piano Fasce)
1C7+2A28+3B34	Conoidi di fondovalle inondabili per eventi di piena con tempi di ritorno compresi tra 25 e 50 anni (Regione Piemonte)

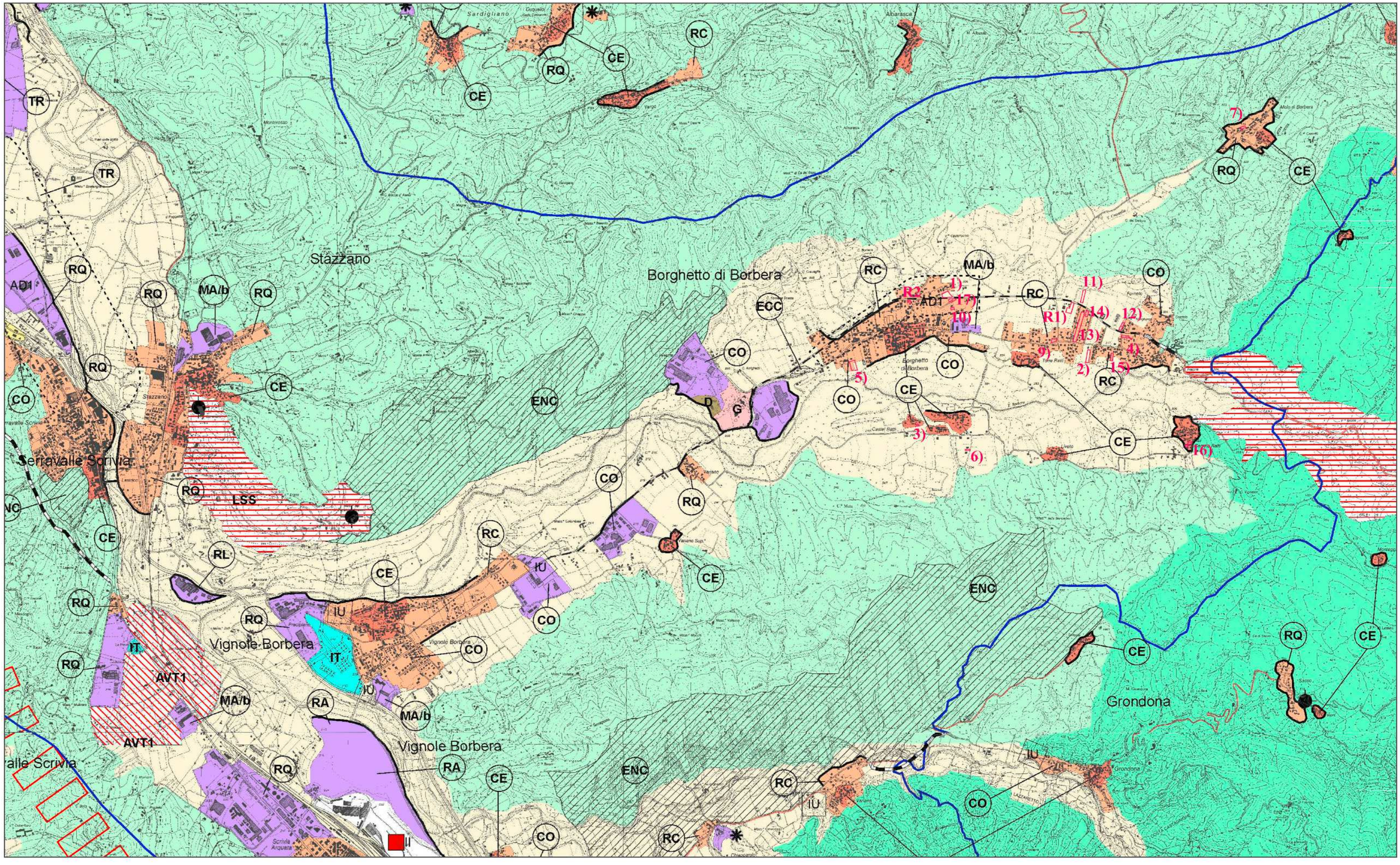
Limite di ambito

Limite di categoria normativa all'interno dell'ambito

Porzione ricadente all'interno del piano fasce in cui è stato attribuito valore prevalente alla presenza di un ambito invariante condizionato di natura idrogeologica, prevede una normativa più restrittiva

ESTRATTO PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE -"Governo del territorio - Tavola n.3 Indirizzi di sviluppo" con individuazione dell'area interessata dalle modifiche

195 NE-SE
Fuori scala



PROGETTO NUOVI ORIZZONTI

Provincia di Alessandria

Assessorato alla pianificazione territoriale

PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE

Tavola n. 3 "Governo del territorio - Indirizzi di sviluppo"

LEGENDA

DESCRIZIONE	RIFERIMENTO ALLE N.d.A.	SIMBOLO
Titolo I - Disposizioni generali e finalità del piano		
Ambiti a vocazione omogenea	Art. 8	
Ambiti assoggettati a progettazione ambientale di dettaglio :	Art. 7 comma 7 e schede normative allegato A delle N.d.A.	
- relativo al sottosistema della residenza		AD
- relativo al sottosistema delle attività		AD
- relativo a più sottosistemi		AD
* Aree soggette a specifiche di scheda normativa	Vedi schede normative allegato A alle N.d.A.	*
Titolo II - I vincoli, le tutele e i caratteri di identificazione del paesaggio		
Parte IV - I caratteri e gli elementi di identificazione del paesaggio	Art. 19	
Paesaggi naturali:	Art. 19.1	
- appenninico		
- collinare		
- di pianura e fondovalle		
Elementi naturali caratterizzanti il paesaggio	Art. 19.2	ENE
Architetture e Manufatti oggetto di tutela visiva	Art. 19.3	
Elementi del costruito caratterizzanti il paesaggio	Art. 19.4	EEC
Percorsi panoramici	Art. 19.5	
Margine della configurazione urbana	Art. 20.1	
Ingressi urbani	Art. 20.2	I.U.
Titolo III - I sistemi territoriali		
Parte II - Il sistema insediativo	Art. 22	
Sottosistema della residenza Aree normative:	Art. 23	
- aree di conservazione	Art. 23 comma 5	CE
- aree di mantenimento	Art. 23 comma 11	MA
- aree di riqualificazione	Art. 23 comma 14	RQ
- aree di completamento	Art. 23 comma 18	CO
- aree di ricomposizione	Art. 23 comma 21	RC
- aree di trasformazione	Art. 23 comma 25	TR
- aree di rilocalizzazione	Art. 23 comma 29	RL
Sottosistema delle attività Aree normative:	Art. 24	
- aree di mantenimento di tipo a)	Art. 24 comma 4	MA/a
- aree di mantenimento di tipo b)	Art. 24 comma 4	MA/b
- aree di riqualificazione	Art. 24 comma 8	RQ
- aree di completamento	Art. 24 comma 12	CO
- aree di riqualificazione ambientale	Art. 24 comma 16	RA
- aree di trasformazione	Art. 24 comma 20	TR
- aree di rilocalizzazione	Art. 24 comma 23	RL

DESCRIZIONE	RIFERIMENTO ALLE N.d.A.	SIMBOLO
Parte III - Sistema funzionale	Art. 25	
Sottosistema dei servizi di area vasta Aree normative:	Art. 26	
- aree per attrezzature sanitarie sovraprovinciale di rilievo		H
- aree per l'istruzione di livello superiore		I
- aree per attrezzature sportive di rilevanza territoriale		S
- parchi di rilevanza territoriale		P
- impianti tecnologici		IT
- centro congressi e fiere		CF
Sottosistema dei servizi ambientali:	Art. 27	
- discariche controllate per rifiuti solidi urbani		RSU
- discariche controllate per rifiuti speciali		RS
- impianti e piattaforme di trattamento rifiuti		ITR
- impianti di trattamento delle acque reflue		D
Sottosistema dei servizi per la protezione civile:	Art. 28	
- aree di ammassamento		
Sottosistema della grande distribuzione	Art. 29	
Sottosistema del loisir:	Art. 30	
- locali di pubblico spettacolo localizzati al di fuori dei centri abitati		S
- aree per piscine e parchi giochi		G
- impianti di golf		GLF
- impianti per sport motoristici		SM
- avio superfici		AVS
Parte IV - Il sistema infrastrutturale	Art. 31	
Sottosistema delle infrastrutture ferroviarie	Art. 32	
Rete ferroviaria: - tronchi esistenti da potenziare	Art. 32.1 e schede normative allegato A delle N.d.A.	
Scalo merci	Art. 32.2	
Centri intermodali:	Art. 32.3	
- centro intermodale di I livello		
- centro intermodale di II livello		
- centro intermodale di nuovo impianto		
Aree attrezzate con possibilità di interscambio ferroviario-stradale	Art. 32.4	
Aree di salvaguardia per nuove infrastrutture ferroviarie	Art. 32.5	
Terzo valico ferroviario	Art. 32.6	
Sottosistema delle infrastrutture stradali	Art. 33	
Aree di salvaguardia per nuove infrastrutture stradali di rilevanza provinciale	Art. 33.1	
Aree di salvaguardia per nuove infrastrutture stradali di rilevanza locale	Art. 33.2	
Infrastrutture stradali da potenziare	Art. 33.3	
Caselli autostradali:	Art. 33.4	
- nuovi caselli autostradali		
- caselli autostradali esistenti da rilocalizzare		
Sottosistema delle infrastrutture aeroportuali	Art. 34	
Titolo IV - La valorizzazione turistica del territorio		
Ambiti di valorizzazione turistica	Art. 38	AVT
Luoghi con statuto speciale	Art. 39	LSS

Approvato con Delibera del Consiglio Regionale n. 223-5714 del 19/02/2002

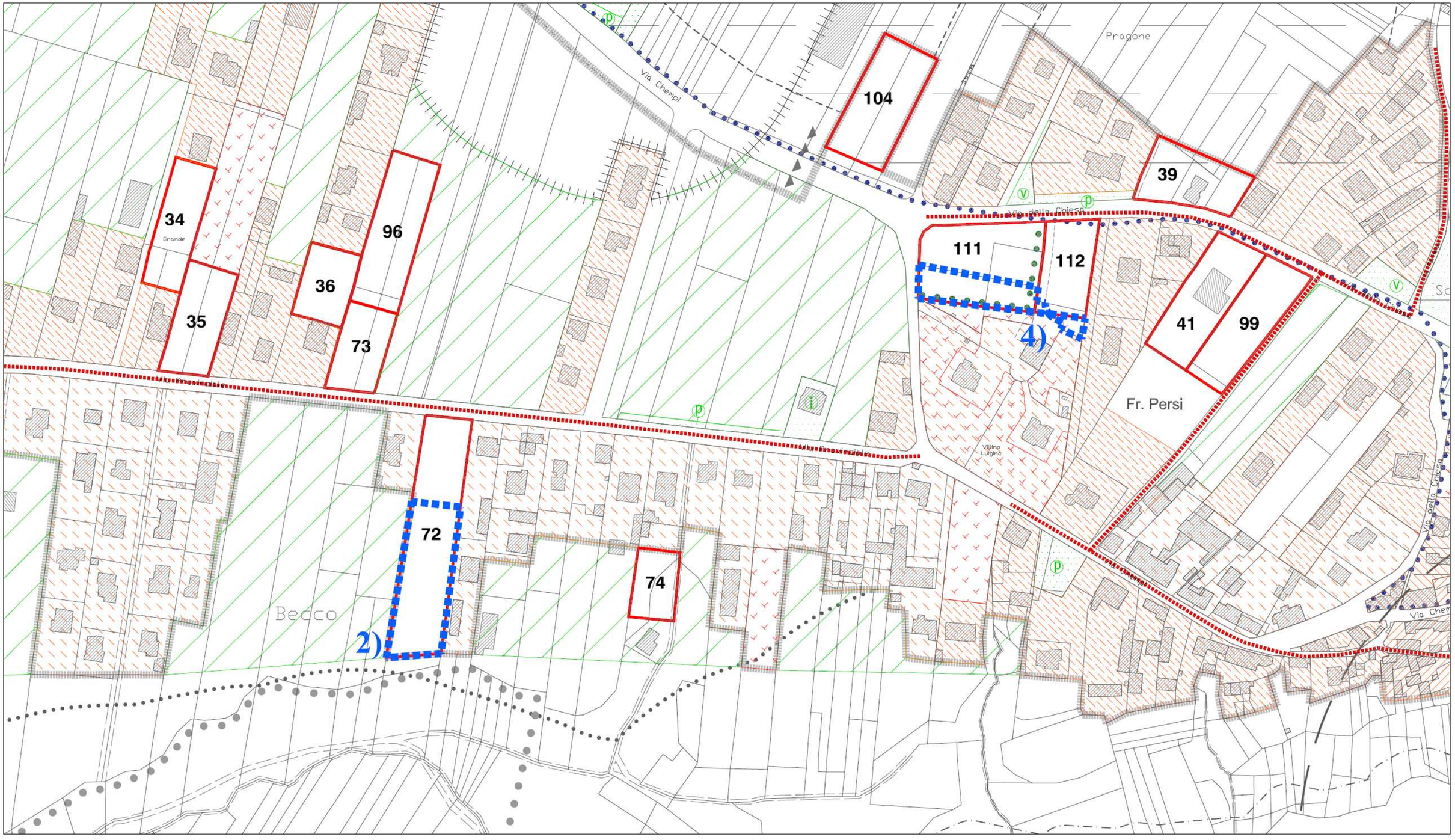
ALLEGATO 4

Tavola schematica delle urbanizzazioni primarie esistenti negli ambiti oggetto di Variante

STRALCIO DELLO SCHEMA DELLO SVILUPPO DELLA RETE FOGNARIA COMUNALE in scala 1:2000

2) **Nuova individuazione di ampliamento del lotto n.72 in Frazione Persi, area interclusa e marginale di tipo C attivabile a permesso di costruire singolo, attualmente individuato quale area EC "*Aree intercluse e marginali utilizzate per l'attività agricola da salvaguardare per futura espansione urbana*".**

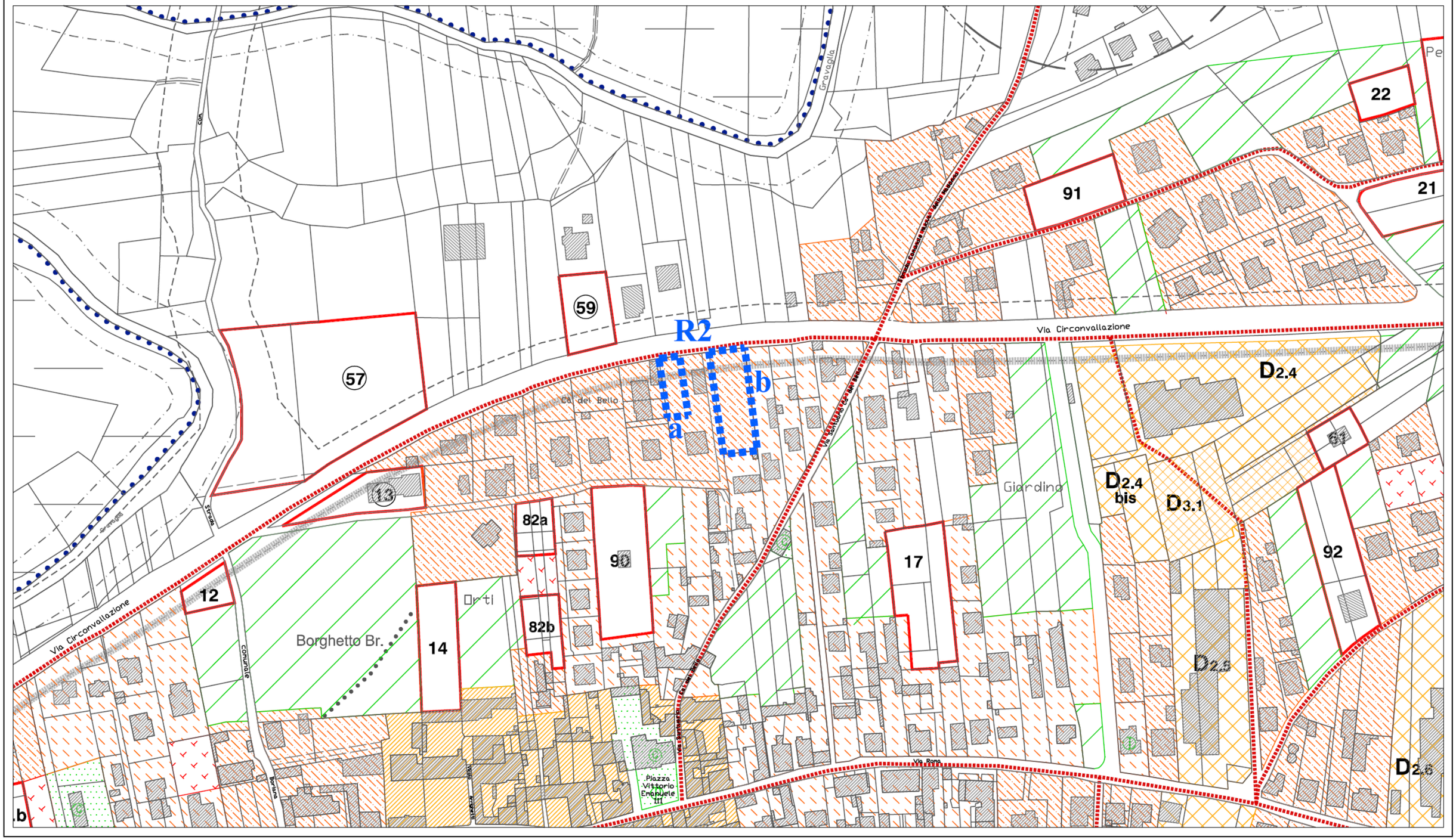
4) **Ampliamento del lotto edificabile n.111 in Frazione Persi (Villino Luigina) per una porzione d'area pari a mq 1.050 e ridefinizione cartografica del lotto n.112 e dell'area a verde privato adiacente, consistente nella regolarizzazione del confine tra le due zone; in previsione i lotti n.111 e 112 assumono rispettivamente le nuove superfici di mq 3.050 e di mq 1.260.**



STRALCIO DELLO SCHEMA DELLO SVILUPPO DELLA RETE FOGNARIA COMUNALE in scala 1:2000

R2_ a -cambio d'uso, nel concentrico, di un'area di mq 250 classificata a verde privato, in lotto residenziale di tipo B3 in analogia con le destinazioni adiacenti;

b - cambio d'uso di un lotto di superficie pari a mq 1.115, intercluso nell'edificato, in area residenziale di tipo B3 in analogia con le destinazioni adiacenti;

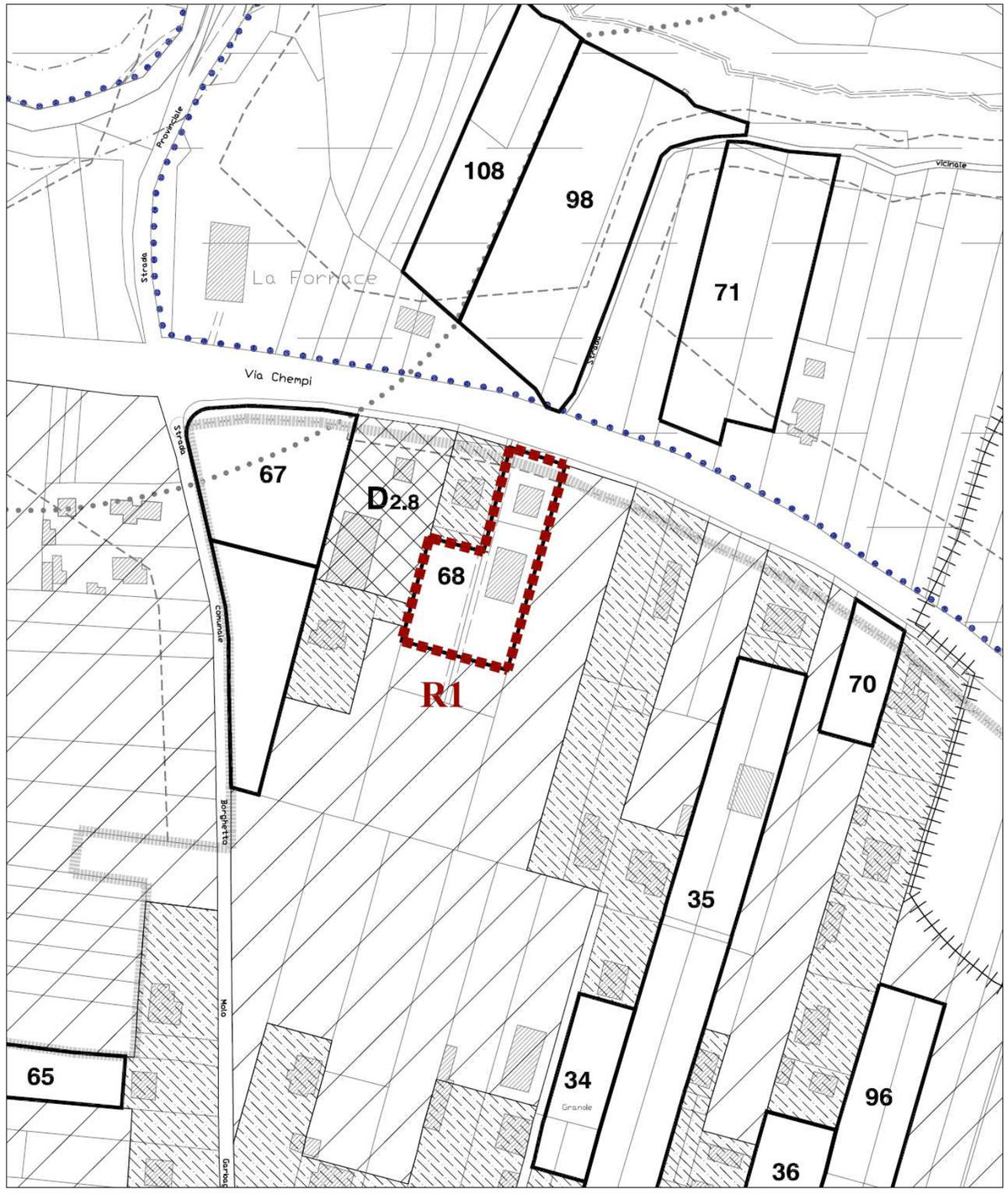


ALLEGATO 5

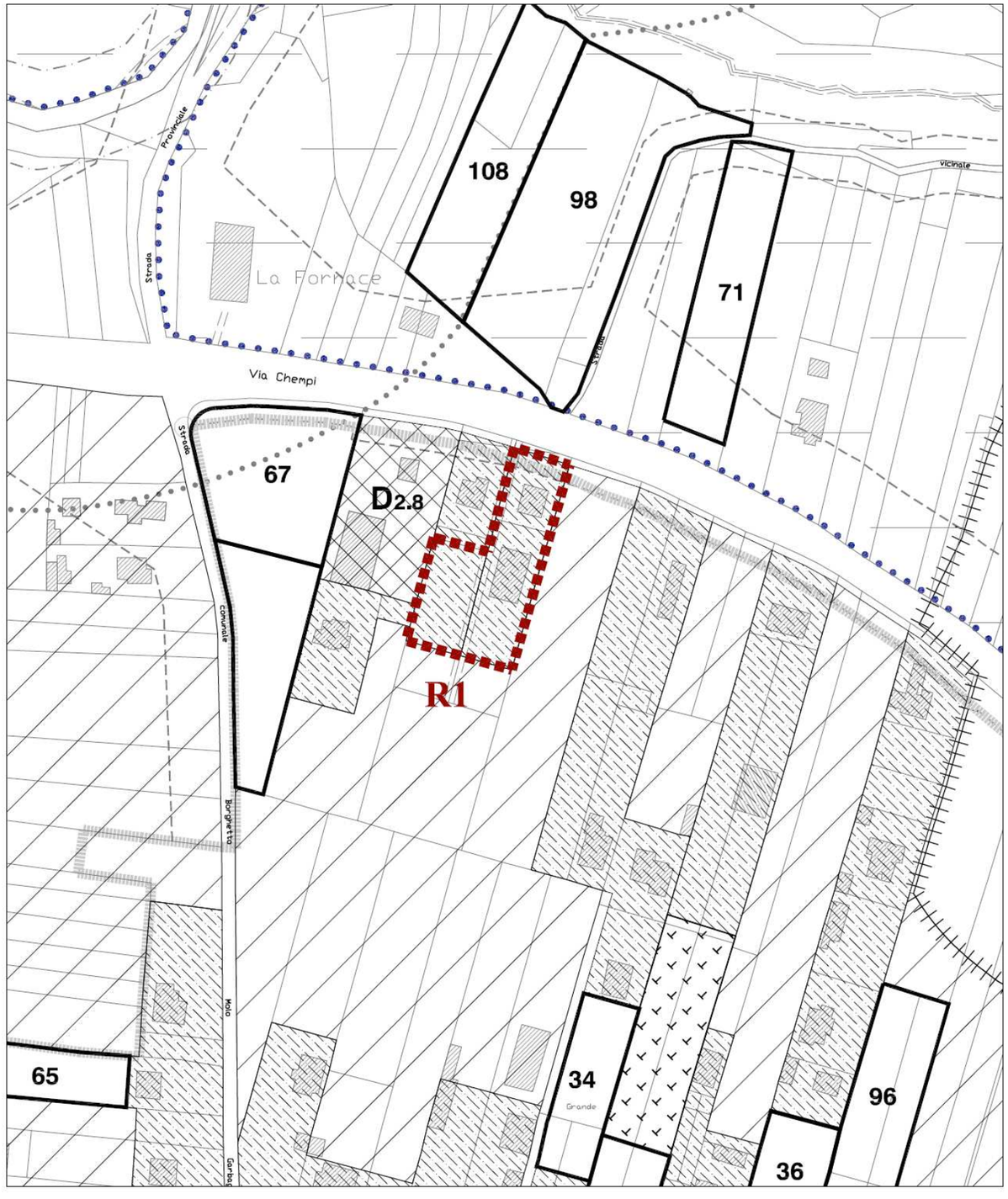
Schede di confronto relative alle
"modificazioni in sede di controdeduzione alle osservazioni presentate a seguito di pubblicazione del progetto preliminare"

R1_Trasformazione dell'intero lotto residenziale edificabile di tipo C1 n.68 già parzialmente attuato in area residenziale di tipo B3 *"Aree parzialmente edificate e di completamento"*.

R1
scala 1:2000



ESTRATTO P.R.G.I. VIGENTE



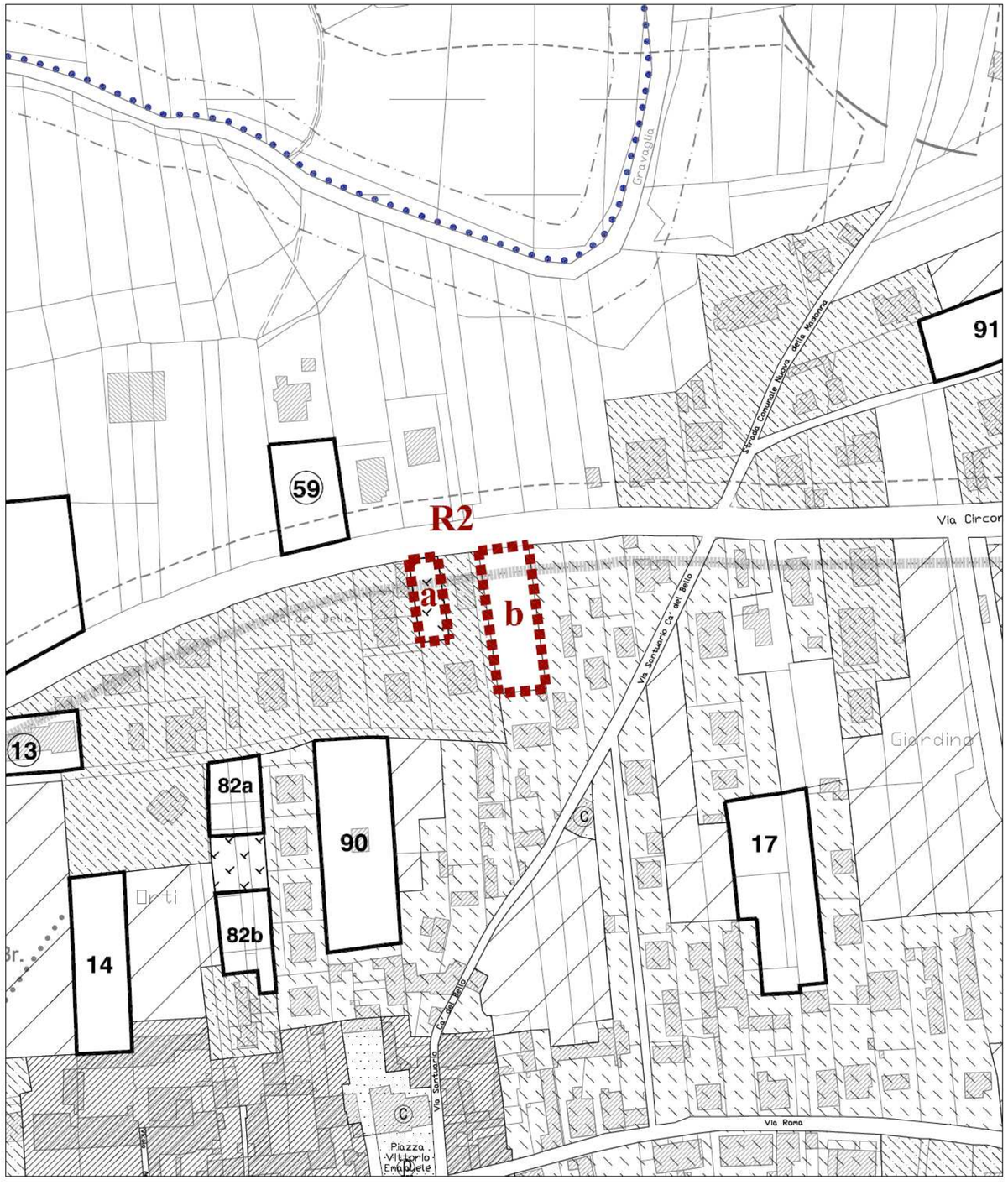
ESTRATTO VARIANTE PARZIALE N. 17 AL P.R.G.I

R2_ a -cambio d'uso, nel concentrico, di un'area di mq 250 classificata a verde privato, in lotto residenziale di tipo B3 in analogia con le destinazioni adiacenti;

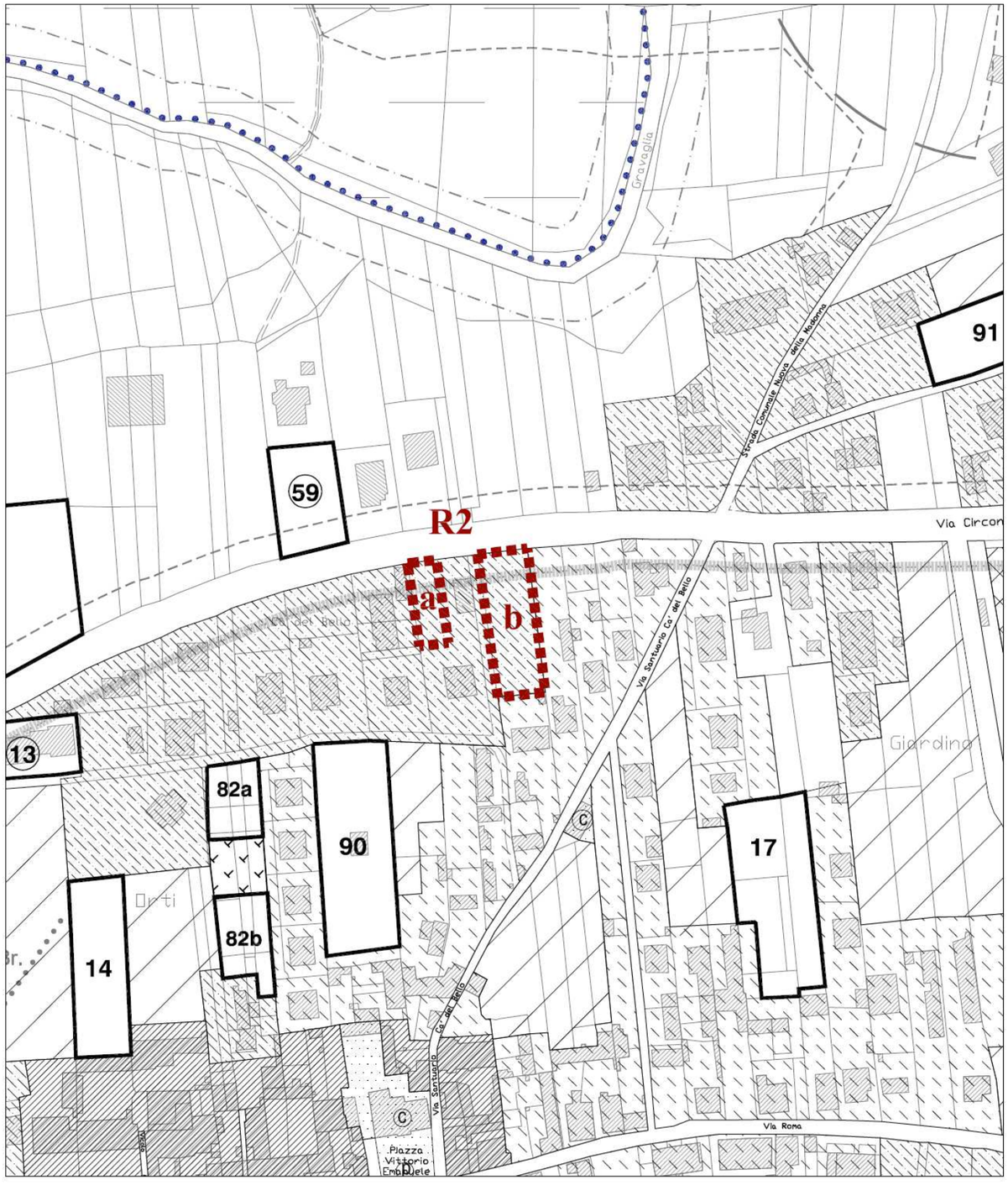
b - cambio d'uso di un lotto di superficie pari a mq 1.115, intercluso nell'edificato, in area residenziale di tipo B3 in analogia con le destinazioni adiacenti;

R2

scala 1:2000



ESTRATTO P.R.G.I. VIGENTE



ESTRATTO VARIANTE PARZIALE N. 17 AL P.R.G.I