



# P.R.G.C. ALPIGNANO

## VARIANTE PARZIALE PROGETTO PRELIMINARE

ai sensi dell'art. 17 c. 5 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.



Via C. D. Priocca 3 - 10152 Torino  
progetti@sorbo-urbanistica.com  
m.sorbo@architettitorinopec.it  
[www.sorbo-urbanistica.com](http://www.sorbo-urbanistica.com)

Via Ivrea, 128 -  
Montalto Dora  
sa.accotto@gmail.com



Via Borgaro 105 - 10149 Torino  
marco.gamarra@studiomrg.it  
marco.gamarra@ingpec.eu

**architetto** Maria **SORBO**

collaboratori:

pianificatrice territoriale Francesca **URICCHIO**

architetta Laura **MOCA**

dott.ssa pianificatrice territoriale Enrica **RUSSO**

**geologo** Secondo Antonio **ACCOTTO**

**ingegnere** Marco **GAMARRA**

Sindaco:

Steven Giuseppe **PALMIERI**

Segretario Comunale:

Luca **COSTANTINI**

Responsabile del Procedimento:

Francesco **TESTÙ**

TITOLO  
ELABORATO

SCALA

DATA

Relazione illustrativa

Marzo 2026

Progetto Preliminare

adottato con delib. C.C. n. XXXXXXXXX

Esecutività delibera

Albo Pretorio dal XXXXXXXXX

Pubblicazione

Pubblicazione XXXXXXXXX

Osservazioni

Pervenute dal XXXXXXXXX

Progetto Definitivo

approvato con delib. C.C. n. XXXXXXXXX

Esecutività delibera

XXXXXXX

Pubblicazione

B.U.R.

**INDICE**

1	Le Finalità e gli Obiettivi della Variante Parziale al PRGC vigente .....	6
2	Gli elaborati costituenti la Variante Parziale al PRGC vigente .....	7
3	La strumentazione urbanistica a livello comunale .....	8
4	Confronto con la pianificazione sovraordinata .....	9
4.1	Il Piano Paesaggistico Regionale – PRR.....	10
4.2	Il Piano Territoriale Regionale – PTR .....	40
4.3	Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale – PTC2 .....	46
5	Caratteristiche della Variante Parziale al PRGC.....	57
6	Interventi finalizzati ai cambi di destinazione d'uso .....	57
6.1.1	Area normativa Pt07 – Sita lungo SP177 – Intervento n° 1 .....	57
6.1.2	Area normativa Elc – Via Fornace angolo Via Valdellatorre - Intervento n° 2.....	59
6.1.3	Area normativa Ela - Sita lungo SP177 angolo Via Torelle - Intervento n° 3.....	61
6.1.4	Area normativa TC04 – Via Susa - Intervento n° 4.....	62
6.1.5	Area normativa Stp – Via Cavour - Intervento n° 5 .....	64
6.1.6	Area normativa Stp – Via Cavour - Intervento n° 6 .....	65
6.1.7	Area normativa Sre 23 – Via A. Diaz - Intervento n° 7.....	66
6.1.8	Area normativa Sre 36 – Via Luigi Mussino - Intervento n° 8.....	68
6.1.9	Area normativa Ct03 – Via Migliarone - Intervento n° 9.....	69
6.1.10	Area normativa Sre76 – Via Valdellatorre - Intervento n° 10.....	71
6.1.11	Area normativa CS – Centro storico - Intervento n° 11.....	72
6.1.12	Area normativa Elc – Via Enrico Fermi - Intervento n° 12.....	73
6.1.13	Area normativa Elb – Via Caselette - Intervento n° 13 .....	74
6.1.14	Area normativa Ct05 – Via Torelle - Intervento n° 14 .....	75
6.1.15	Area normativa Bd05 – Via G. Bellagarda - Intervento n° 15.....	76
6.1.16	Area normativa Ct11 – Via Valdellatorre - Intervento n° 16.....	77
6.1.17	Area normativa Elb – Via Migliarone - Intervento n° 17 .....	77

6.1.18	Area normativa Esd01 – Via G. Matteotti - Intervento n° 18 .....	78
6.1.19	Area normativa Esd02 – Via G. Matteotti - Intervento n° 19 .....	79
6.1.20	Area normativa Ela – Via San Gillio - Intervento n° 20 .....	80
6.2	Interventi finalizzati al recepimento delle modificazioni apportate al PRG vigente .....	81
6.2.1	Area normativa TC01a – Via Venaria 39 - Intervento n° 21 .....	81
6.2.2	Area normativa Bt6 – Via Venaria - Intervento n° 22 .....	82
6.2.3	Area normativa Bt6 – Via Migliarone - Intervento n° 23 .....	84
6.2.4	Area normativa Sre 02 – Via Pietre - Intervento n° 24 .....	85
6.2.5	Area normativa Bt10 – Via G. Verdi - Intervento n° 25 .....	87
6.2.6	Area normativa TC01c – Via Venaria - Intervento n° 26 .....	88
6.2.7	Area normativa Bd3 – Via Mazzini - Intervento n° 27 .....	89
6.2.8	Area normativa Bd3 – Via Ratti - Intervento n° 28 .....	91
6.2.9	Area normativa Bd4 – Via Mazzini - Intervento n° 29 .....	92
6.2.10	Aggiornamento cartografico - Viabilità Via Venaria - Intervento n° 30 .....	93
6.3	Aggiornamento cartografico della rete di mobilità ciclabile - Intervento n° 31 .....	95
6.4	Interventi finalizzati alle modifiche delle Schede normative/N.d.A. ....	97
6.4.1	Bassi fabbricati – Centro storico - Intervento n° 32 .....	97
6.4.2	Pannelli fotovoltaici – Centro storico - Intervento n° 33 .....	98
6.4.3	Serramenti – Centro storico - Intervento n° 34 .....	98
6.4.4	Area normativa Ele – Via Caselette 71 - Intervento n° 35 .....	99
6.4.5	Area normativa Pd02 – Via dei Ronchi - Intervento n° 36 .....	100
6.4.6	Area normativa Sre33 – Villa Govean - Intervento n° 37 .....	100
6.4.7	Aggiornamento N.d.A. – Sostituzione edilizia - Intervento n° 38 .....	101
6.4.8	Aggiornamento Schede normative – Aree di completamento “Ct” - Intervento n° 39	101
6.4.9	Interventi edilizi – Centro storico - Intervento n° 40 .....	102

6.5	Interventi finalizzati all'aggiornamento della vincolistica.....	102
6.5.1	Dismissione elettrodotti - Intervento n° 41 .....	102
6.5.2	Riduzione distanze per le stalle - Intervento n° 42 .....	103
6.6	Interventi finalizzati alla correzione di errori materiali .....	103
6.6.1	Area normativa Bt02 – Via Torelle 7 - Intervento n° 43 .....	103
6.6.2	Area normativa Ct13 – Via Caselette - Intervento n° 44 .....	105
6.6.3	Area normativa Ct22 – Via Antica di Rivoli - Intervento n° 45 .....	106
6.6.4	Area normativa Ste – Via Venaria - Intervento n° 46.....	107
6.6.5	Area normativa Elb – Strada Pascolo - Intervento n° 47 .....	109
6.6.6	Scheda normativa Ct04 – Via E. Chiri - Intervento n° 48 .....	110
6.6.7	Area normativa TC05 – Via Boneschi - Intervento n° 49 .....	112
6.6.8	Area normativa Sre17 – Via Collegno - Intervento n° 50.....	113
6.6.9	Aree normative Srp 79, Srp 81, Srp 82 - Intervento n° 51.....	114
6.6.10	Modifica dei riferimenti degli articoli all'interno delle schede del centro storico - Intervento n° 52.....	115
6.6.11	Ricognizione e aggiornamento cartografico delle aree di proprietà pubblica - Intervento n° 53.....	115
6.6.12	Errata individuazione della superficie coperta nelle schede normative delle aree Pd/Pt - Intervento n° 54 .....	116
6.6.13	Area normativa Pt09 – Via Valdellatorre - Intervento n° 55 .....	117
6.7	Istanze non accolte .....	118
6.7.1	Area normativa Sre37 – Via Philips - Intervento n° 56 .....	118
6.7.2	Area normativa Pt05 – Via Tetti Gai - Intervento n° 57 .....	119
6.7.3	Area normativa Ela – Via dei Ronchi - Intervento n° 58.....	119
6.7.4	Area normativa Elc – Via Pietre - Intervento n° 59 .....	120
6.7.5	Area normativa Ct03 – Via Migliarone - Intervento n° 60 .....	120
6.7.6	Area normativa Ct03 – Via Migliarone - Intervento n° 61 .....	120



7	L'applicazione dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i.....	121
7.1	Comma 5.....	121
7.2	Comma 6.....	124
8	I dati del PRGC.....	125
8.1	Aree a servizi individuate ai sensi dell'art.21 della L.R. 56/77 e s.m.i. ....	125
8.1.1	Aree a servizi afferenti alla residenza .....	125
8.1.2	Aree a servizi afferenti alle attività produttive.....	126
8.1.3	Aree a servizi afferenti alle attività terziario/commerciali.....	126
9	Applicazioni delle procedure ambientali, verifica di compatibilità acustica e del rischio idrogeologico .....	129
9.1	Procedure ambientali.....	129
9.2	Verifica di compatibilità acustica .....	129
9.3	Verifica di compatibilità del rischio idrogeologico .....	132

# 1 LE FINALITÀ E GLI OBIETTIVI DELLA VARIANTE PARZIALE AL PRGC VIGENTE

Il Comune di Alpignano è dotato di P.R.G.C. approvato con D.G.R. n. 45-21263 del 29/07/2015 e successivamente variato con Variante Generale approvata con D.G.R. n. 7-919 del 17/01/2020 (B.U.R. n.6/2020).

Tramite pubblicazione di avviso pubblico per raccogliere manifestazioni di interesse aventi ad oggetto proposte di variante parziale al vigente P.R.G.C. ai sensi dell'art. 17 c. 5 Legge Regionale 56/1977 l'Amministrazione pone linee guida per la redazione della presente Variante Parziale in conformità agli indirizzi generali e alle previsioni urbanistiche del P.R.G.C. vigente e con lo scopo di dare corso alle richieste della Cittadinanza, in giacenza presso il Settore Tecnico, perseguendo i seguenti obiettivi:

- Analisi delle richieste di variante al PRGC pervenute presso l'ufficio tecnico comunale, Area Sviluppo e Tutela del Territorio;
- Valorizzazione dei terreni di proprietà comunale anche mediante una ridistribuzione delle capacità edificatorie;
- Modifiche agli elaborati cartografici di Piano sulla base di incongruenze presenti nei documenti vigenti ed adeguamento di alcune disposizioni di piano allo stato reale dei luoghi;
- Modifiche e/o integrazioni delle N.T.A. vigenti finalizzata alla risoluzione di eventuali incongruenze ed introduzione di ulteriori specifiche al fine di valorizzare ed aumentare la flessibilità del Piano;
- Aggiornamento degli elaborati di piano in merito a disposizioni/vicoli sovra ordinati vigenti;

All'interno del Capitolo 6 vengono illustrati i contenuti della Variante in oggetto in modo dettagliato. Come supporto tecnico alla Variante, si procede anche alla verifica dei contenuti e delle previsioni relative alla zonizzazione geologica e acustica, attraverso documenti specifici.

Si sottolinea che tutte le tematiche sopra citate riguardano aspetti specifici e dettagliati del Piano e non comportano modifiche alla struttura generale del P.R.G.C.

Inoltre, come meglio descritto nel capitolo 6, le modifiche introdotte con la presente Variante rientrano tra quelle previste dall'art. 17, comma 5 della L.R. 56/77 s.m.i. e sono classificate come Varianti Parziali.

## 2 GLI ELABORATI COSTITUENTI LA VARIANTE PARZIALE AL PRGC VIGENTE

Il presente Progetto Preliminare di Variante Parziale al PRGC vigente è composto dai seguenti elaborati:

7

Elaborato	Scala
1. Relazione illustrativa	-
1.1 Allegato A – Stralcio delle tavole del PRGC vigente e in variante modificate dagli interventi della Variante Parziale	-
1.2 Allegato B1 – Stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione modificate dalla Variante Parziale	-
1.3 Allegato B2 – Stralcio delle Schede Normative modificate dalla Variante Parziale	-
1.4 Allegato B3 – Stralcio dell'Approfondimento C.S. – sx Dora modificate dalla Variante Parziale	-
1.5 Allegato B4 – Stralcio dell'Approfondimento C.S. – dx Dora modificate dalla Variante Parziale	-
1.6 Allegato C1 – Tabella delle aree destinate a standards urbanistici ai sensi della L.R. 56/77 e s.m.i.	-
1.7 Allegato C2 – Verifica del fabbisogno delle aree destinate a standards urbanistici ai sensi della L.R. 56/77 e s.m.i.	-
1.8 Allegato D – Confronto tra le aree Dense, Libere e di Transizione e le previsioni della Variante Parziale	1:5.000
1.9 Allegato E – Schema di raffronto tra le norme del PPR e le previsioni della Variante Parziale (Allegato B PPR)	-
1.10 Allegato G – Consumo di suolo	1:5.000
1.11 Allegato H – Georeferenziazione delle istanze	1:5.000
1.12 Allegato I – Report delle istanze	-
1.13 Allegato L – Tavola delle proprietà pubbliche	1:5.000
2. Relazione tecnica di verifica di assoggettabilità alla VAS	-
3. TAV. 1/A Assetto urbanistico	1:5.000
4. TAV. 1/A.1 Assetto urbanistico – Quadrante 1	1:2.000
5. TAV. 1/A.2 Assetto urbanistico – Quadrante 2	1:2.000
6. TAV. 1/A.3 Assetto urbanistico – Quadrante 3	1:2.000
7. TAV. 1/A.4 Assetto urbanistico – Quadrante 4	1:2.000
8. TAV. 1/A.5 Assetto urbanistico – Quadrante 5	1:2.000
9. Relazione Geologico - Tecnica	-
10. Relazione di Valutazione di compatibilità con il Vigente Piano di Classificazione acustica	-

### 3 LA STRUMENTAZIONE URBANISTICA A LIVELLO COMUNALE

Il Comune di Alpignano è dotato di PRGC approvato con D.G.R. n. 45-21263 del 29/07/2015 e successivamente variato con Variante Generale approvata con D.G.R. n. 7-919 del 17/01/2020 (B.U.R. n.6/2020).

8

Tale strumento urbanistico ha subito dalla sua approvazione ad oggi diverse modifiche mediante alcune Varianti.

Elenco delle Varianti approvate o adottate:

1. Variante Semplificata ai sensi dell'art. 17 bis della L.R. 56/77 e s.m.i. – Area Via Venaria, classificata dal P.R.G.C. come zona “Tc01.A”, approvata con D.C.C. n. 64 del 22/12/2021.
2. Variante urbanistica “modifica del PRGC, ai sensi dell'art. 17, comma 12, lettera e), L.R. 56/77 e s.m.i. – Area Via Pietre / Via XXV Aprile e Via Migliarone”, approvata con D.C.C. n. 16 del 30/04/2024;
3. Variante urbanistica “modifica del PRGC, ai sensi dell'art. 17, comma 12, lettera e), L.R. 56/77 e s.m.i. – Area di Via Venaria, approvata con D.C.C. n. 17 del 30/04/2024.
4. Variante urbanistica “modifica del PRGC, ai sensi dell'art. 17, comma 12, lettera e), L.R. 56/77 e s.m.i. – Asse di via Mazzini, approvata con D.C.C. n. 17 del 21/11/2025.
5. Adozione Progetto Preliminare della Variante urbanistica “modifica del PRGC, ai sensi dell'art. 17, comma 12, lettera e), L.R. 56/77 e s.m.i. – Costruzione nuova rotatoria, adottata con D.C.C. n. 8 del 29/04/2025.

Tali strumentazioni, collaterali agli elaborati di Piano e complementari per la gestione del territorio comunale, sono stati approvati rispettivamente con:

- Piano di Classificazione Acustica (PCA) redatto ai sensi della L. 447/1995, L.R. 52/2000 e adeguamento a D.G.R. 24-4049 del 27/06/2012 approvato con D.C.C. n. 16 del 26/03/2019.
- Regolamento Edilizio Comunale redatto ai sensi dell'art.3, comma 3 della L.R. 19/99 approvato con D.C.C. n. 25 del 19/06/2014 e modificato con D.C.C. n. 57 del 30/09/2014.
- Criteri ed indirizzi per la programmazione del commercio in sede fissa, redatti ai sensi della D.C.R. 191-43016/2012 approvati con D.C.C. n.26 del 2014.

## **4 CONFRONTO CON LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA**

L'analisi di coerenza esterna dei contenuti è volta a verificare le relazioni esistenti e il grado di corrispondenza degli obiettivi generali e tematici della Variante Parziale in oggetto rispetto a quanto stabilito da altri Piani sovraordinati, programmi e normative alle diverse scale territoriali.

## 4.1 Il Piano Paesaggistico Regionale – PPR

Il Piano Paesaggistico Regionale (PPR) è stato approvato con DCR n. 233-35836 del 3 ottobre 2017. Esso è uno strumento di tutela e promozione del paesaggio regionale, rivolto a regolare le trasformazioni e a sostenere il ruolo strategico per lo sviluppo sostenibile del territorio. Il PPR mette il paesaggio al centro delle politiche regionali della Regione Piemonte, per conoscere, tutelare e promuovere i sistemi territoriali/paesaggistici e fornisce una lettura delle caratteristiche strutturali del paesaggio del territorio piemontese, definendo le politiche e le misure per la sua tutela e valorizzazione. Pertanto, l'obiettivo principale del PPR è la **tutela e la valorizzazione del patrimonio paesaggistico, naturale e culturale**, in vista non solo del quadro di vita delle popolazioni e della loro identità culturale, ma anche del rafforzamento dell'attrattività della Regione e della sua competitività nelle reti di relazioni.

Il Piano Paesaggistico Regionale è chiamato a svolgere una triplice funzione:

- **conoscitiva**: volta non solo ad orientare le scelte di tutela, gestione e valorizzazione, ma anche ad accrescere a tutti i livelli la consapevolezza dei valori e degli interessi in gioco;
- **regolativa**: volta a tradurre i riconoscimenti di valore in disposizioni normative che incidono, direttamente o indirettamente sui processi di trasformazione;
- **strategica**: volta a proporre ad una platea ampia di soggetti istituzionali e di portatori di interesse visioni, obiettivi e linee d'azione lungimiranti e spazialmente estese.

Il PPR costituisce atto di pianificazione generale regionale improntato ai principi di sviluppo sostenibile, uso consapevole del territorio, minor consumo del suolo agro-naturale, salvaguardia delle caratteristiche paesaggistiche e atto di promozione dei valori paesaggistici coerentemente inseriti nei singoli contesti ambientali. Il PPR definisce modalità e regole volte a garantire che il paesaggio sia adeguatamente conosciuto, tutelato, valorizzato e regolato.

A tale scopo promuove la salvaguardia, la gestione e il recupero dei beni paesaggistici e la realizzazione di nuovi valori paesaggistici coerenti ed integrati.

Dalle cinque grandi strategie, comuni tra PPR e PTR, discendono 26 obiettivi generali, che sono comuni al Piano Paesaggistico e Piano Territoriale.

Le finalità particolari e le strategie operative per gli aspetti paesaggistico-ambientali sono invece in gran parte differenti da quelle territoriali, in relazione ai temi specifici e agli interessi diversificati che i due strumenti affrontano: il quadro degli obiettivi specifici, pur mantenendo un reciproco coordinamento, è differente per il PPR rispetto al PTR.

Questo quadro costituisce il riferimento per gli aspetti di qualità paesaggistica da individuare in ciascun ambito di paesaggio.

A tal fine, nell'allegato B alle Norme di Attuazione sono riportati gli obiettivi specifici di maggiore rilevanza per la qualità paesaggistica di ciascun ambito, accompagnati dalle azioni strategiche più opportune per le caratteristiche e le dinamiche di ciascuna parte di territorio.

La coerenza con lo strumento paesaggistico regionale viene valutata approfondendo le tavole che compongono il PPR, mettendo in luce la presenza di eventuali prescrizioni o indicazioni di carattere paesaggistico.



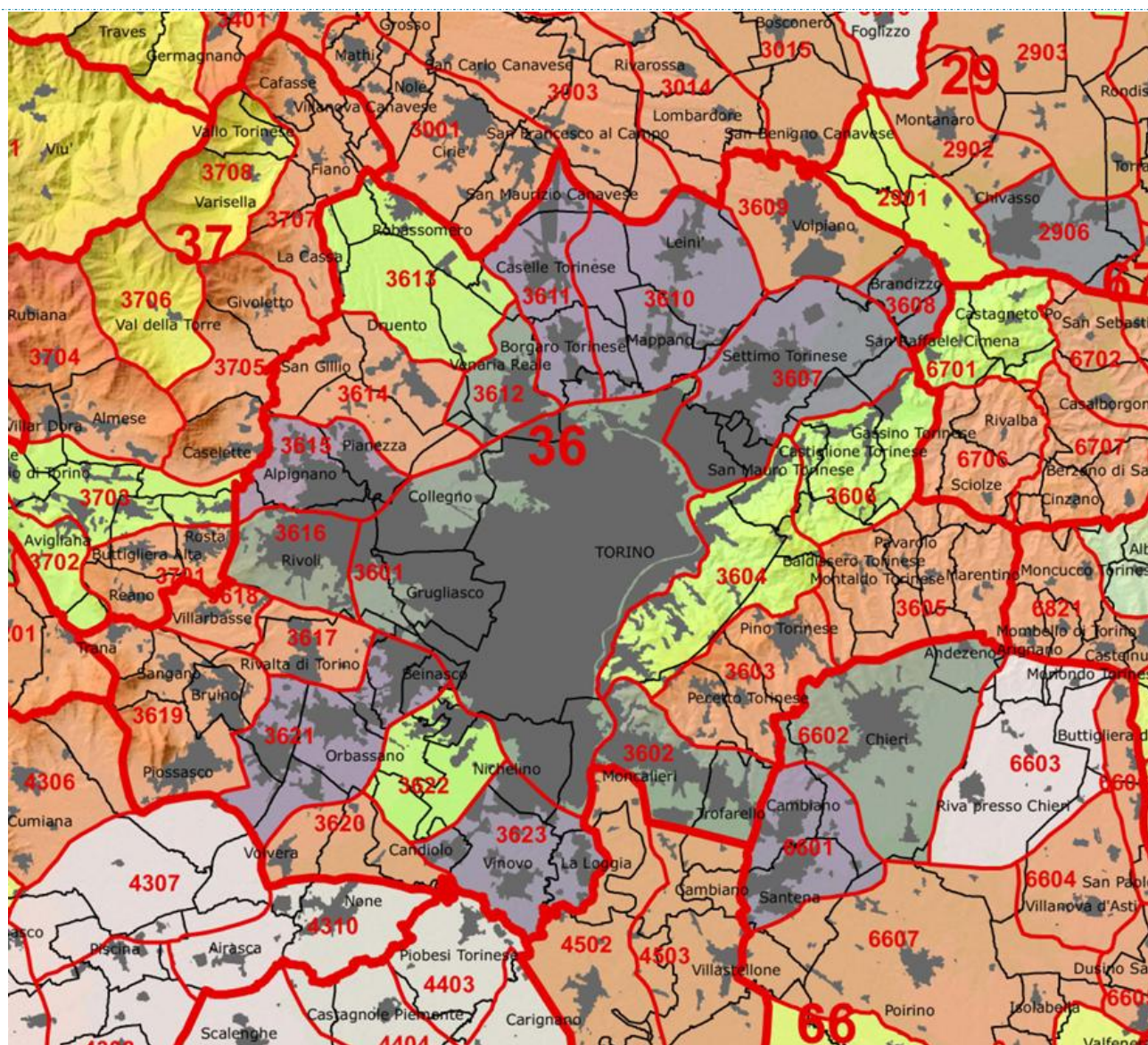


Figura 1 – Individuazione del territorio comunale di Alpignano (TO) all'interno dell'ambito 36 del PPR.

Il PPR localizza il territorio comunale di Alpignano all'interno dell'Ambito Territoriale 36 "Torinese", che interessa l'intera area metropolitana compresa tra gli ultimi crinali alpini verso la pianura e la dorsale della collina oltre il Po, con margini settentrionale e meridionale in cui si afferma il paesaggio rurale di pianura.

Per l'Ambito Territoriale 36, gli Indirizzi di definizione normativa e gli Orientamenti strategici comprendono, tra gli altri, il "ridisegno dei fronti edificati, con mitigazione degli impatti, degli effetti barriera e delle alterazioni dei paesaggi d'ingresso e lungo strada" e la "riqualificazione del sistema degli spazi pubblici urbani con il completamento della rete dei parchi periurbani e dell'accessibilità ciclopeditone dell'intero territorio e la connessione tra parte interna ed esterna del paesaggio metropolitano".

Nello stralcio della Tavola 3 del PPR, riportato in precedenza, l'intero territorio del Comune di Alpignano ricade nell'Unità di Paesaggio: 3615 e nella Tipologia Normativa delle Unità di Paesaggio

di cui all'Art. 11 delle NdA, definita con l'identificativo n.9 *“Rurale/insediativo non rilevante alterato”*. Tale tipologia di Unità di Paesaggio si caratterizza per la compresenza di sistemi rurali e sistemi insediativi più complessi, microurbani o urbani, diffusamente alterati dalla realizzazione, relativamente recente e in atto, di infrastrutture e insediamenti abitativi o produttivi sparsi.

Inoltre, gli indirizzi da seguire per ogni singola Unità di Paesaggio per gli interventi e le forme di gestione sono orientati a rafforzare:

- la coesione: interventi e forme di gestione devono tendere a potenziare la coesione e la connettività interna della Unità di Paesaggio, sia in termini di funzionalità ecosistemica che di unitarietà, leggibilità e riconoscibilità dell'immagine complessiva, particolarmente nelle Up caratterizzate da consolidati sistemi di relazioni tra componenti diversificate, naturali o culturali;
- l'identità: interventi e forme di gestione devono tendere a rafforzare i caratteri identitari dell'Unità di Paesaggio, particolarmente quando tali caratteri abbiano specifica rilevanza in termini di diversità biologica e paesaggistica;
- la qualità: interventi e forme di gestione devono tendere prioritariamente alla mitigazione dei fattori di degrado, rischio o criticità che caratterizzano negativamente la Unità di Paesaggio o che ostacolano l'attuazione dei suddetti criteri di coesione e di identità o il perseguimento degli obiettivi di qualità associati all'ambito di paesaggio interessato.

Le norme tecniche, all'allegato B – “obiettivi specifici di qualità paesaggistica per ambiti di paesaggio”, prevedono degli obiettivi e delle linee d'azione precise, riassunte nella seguente scheda:

Obiettivi	Linee di azione
<b>1.2.3.</b> Conservazione e valorizzazione degli ecosistemi a “naturalità diffusa” delle matrici agricole tradizionali, per il miglioramento dell'organizzazione complessiva del mosaico paesaggistico, con particolare riferimento al mantenimento del presidio antropico minimo necessario in situazioni critiche o a rischio di degrado.	Ripristino e mantenimento delle superfici prative e prato-pascolive stabili; valorizzazione delle specie spontanee rare; rinaturalizzazione guidata verso specie spontanee.
<b>1.2.4.</b> Contenimento dei processi di frammentazione del territorio per favorire una più radicata integrazione delle sue componenti naturali ed antropiche, mediante la ricomposizione della continuità ambientale e l'accrescimento dei livelli di biodiversità del mosaico paesaggistico.	Conservazione dell'alternanza di usi del suolo (bosco-prato-pascoli-coltivi); contrasto dei fenomeni di abbandono e infrastrutturazione attraverso il mantenimento della multifunzionalità; conservazione delle aree a prato poste sulle numerose rotture di pendenza dei versanti e dei pascoli alpini con interventi programmati e diffusi.
<b>1.3.2.</b> Riconoscimento del ruolo funzionale dei centri storici nel quadro di una politica territoriale di rilancio delle città e sostegno ai processi di conservazione attiva dell'impianto urbanistico ed edilizio, delle pertinenze paesistiche e delle relazioni con il sistema dei beni d'interesse storico, archeologico e culturale.	Valorizzazione del ruolo di centri urbani mediante la regolamentazione delle trasformazioni interne, la riqualificazione dei bordi e degli spazi pubblici urbani consolidati.
<b>1.3.3.</b> 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 dagli impatti penalizzanti nei contesti paesaggistici di pertinenza.	Valorizzazione delle connessioni territoriali materiali e immateriali delle principali emergenze storico-artistiche; conservazione integrata del patrimonio edilizio storico delle borgate e dei nuclei isolati, con i relativi contesti territoriali (aree boschive, percorsi).
<b>1.4.4.</b> Salvaguardia e valorizzazione degli aspetti di panoramicità regionali e locali, con particolare attenzione agli spazi aperti che consentono la percezione in profondità del territorio e l'inquadramento dei beni di interesse storico culturale e all'aspetto consolidato degli skyline urbani, collinari e montani.	Definizione di interventi di mitigazione a scala territoriale degli insediamenti esistenti e tutela degli scorci panoramici degli insediamenti.
<b>1.5.1.</b> Riqualificazione delle aree urbanizzate prive di identità e degli insediamenti di frangia. <b>1.5.2.</b> Contenimento e razionalizzazione delle proliferazioni insediative e di attrezzature, arteriali o diffuse nelle aree urbane e suburbane.	Contenimento dell'edificazione lungo direttrici e circonvallazioni; riqualificazione degli spazi pubblici; ridefinizione dei margini urbani sfrangiati.



<p><b>1.5.3.</b> Qualificazione paesistica delle aree agricole interstiziali e periurbane con contenimento della loro erosione da parte dei sistemi insediativi e nuova definizione dei bordi urbani e dello spazio verde periurbano.</p>	<p>Riconnessione delle aree urbane e infrastrutturate al tessuto rurale circostante, salvaguardando le residue aree agricole intercluse promuovendo la conservazione degli elementi naturali che concorrono a definire i bordi urbani e il ripristino degli elementi del paesaggio agrario preesistente.</p>
<p><b>1.5.4.</b> Qualificazione dello spazio pubblico e dell'accessibilità pedonale al tessuto urbano e ai luoghi centrali con contenimento degli impatti del traffico veicolare privato.</p>	<p>Promozione di interventi di riqualificazione degli spazi pubblici con il potenziamento delle aree verdi e la realizzazione di percorsi ciclo-pedonali, fatta salva la viabilità necessaria ai soli fini agrosilvopastorali. Promozione di fasce a verde di mitigazione delle infrastrutture nelle aree periurbane.</p>
<p><b>2.2.1.</b> Formazione di masse verdi significative nei centri urbani, nelle aree periurbane e nelle fasce di mitigazione ambientale delle grandi infrastrutture.</p>	
<p><b>1.5.5.</b> Mitigazione degli impatti antropici e delle pressioni connesse alla diffusione delle aree urbanizzate (riduzione e contenimento delle emissioni di inquinanti in atmosfera, ricarica delle falde acquifere, regolazione del ciclo idrogeologico, contenimento del disturbo acustico, ecc.).</p>	<p>Introduzione di modalità di gestione sostenibile dei flussi veicolari.</p> <p>Formazione di fasce periurbane naturalizzate tra gli ambiti urbani, le aree interessate dalle opere infrastrutturali e il territorio rurale, in relazione alla presenza di corsi d'acqua naturali e artificiali.</p>
<p><b>1.6.1.</b> Sviluppo e integrazione nelle economie locali degli aspetti culturali, 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.</p>	<p>Recupero e realizzazione di formazioni lineari arboree, da perseguire anche in funzione del mascheramento delle infrastrutture più impattanti.</p>
<p><b>1.6.3.</b> Sviluppo delle pratiche culturali e forestali innovative nei contesti periurbani, che uniscono gli aspetti produttivi con le azioni indirizzate alla gestione delle aree fruibili per il tempo libero e per gli usi naturalistici.</p>	<p>Attivazione di programmi per la valorizzazione di attività agricole specificatamente legate alla produzione tipica e alla fruizione turistica.</p>
<p><b>1.7.1.</b> Integrazione a livello del bacino padano delle strategie territoriali e culturali interregionali per le azioni di valorizzazione naturalistiche ecologiche e paesistiche del sistema fluviale.</p>	<p>Promozione di azioni di tutela e rinaturalizzazione delle fasce fluviali con recupero delle formazioni forestali seminaturali e delle zone umide.</p>
<p><b>3.1.1.</b> Integrazione paesaggistico-ambientale delle infrastrutture territoriali, da considerare a partire dalle loro caratteristiche progettuali (localizzative, dimensionali, costruttive, di sistemazione dell'intorno).</p>	<p>Miglioramento dei collegamenti infrastrutturali con riduzione degli impatti connessi alla frammentazione dei corridoi infrastrutturali esistenti e in progetto.</p>
<p><b>3.1.2.</b> Mitigazione degli impatti delle grandi infrastrutture autostradali e ferroviarie, per ripristinare connessioni, diminuire la frammentazione e gli effetti barriera.</p>	<p>Mitigazione e riqualificazione paesistica delle opere infrastrutturali e dei relativi svincoli.</p>
<p><b>3.2.1.</b> Integrazione paesaggistico-ambientale delle piattaforme logistiche, da considerare a partire dalle loro caratteristiche progettuali (localizzative, dimensionali, costruttive, di sistemazione dell'intorno).</p>	<p>Contenimento degli impatti prodotti dagli insediamenti produttivi e dalla logistica.</p> <p>Razionalizzazione dei nuovi insediamenti commerciali o connessi al loisir e conseguente riduzione del consumo.</p>
<p><b>4.3.1.</b> Integrazione paesaggistico-ambientale e mitigazione degli impatti degli insediamenti produttivi, da considerare a partire dalle loro caratteristiche progettuali (localizzative, dimensionali, costruttive, di sistemazione dell'intorno).</p>	<p>Contenimento degli impatti anche mediante l'impianto di nuovi boschi planiziali e di formazioni lineari per consentire un adeguato inserimento delle opere nel contesto.</p>

Tabella 1 – Obiettivi e Linee di azione del PPR. Fonte: Regione Piemonte.

Nella tabella seguente vengono elencati i Beni Paesaggistici e le Componenti Paesaggistiche, che il PPR identifica nel territorio comunale di Alpignano e i relativi articoli di rimando alle NdA.

TAV.	CLASSIFICAZIONE P.P.R.
P1 – Quadro strutturale	<p><b>Fattori naturalistico-ambientali:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Boschi seminaturali o con variabile antropizzazione storicamente stabili e permanenti, connotanti il territorio nelle diverse fasce altimetriche;</li> <li>- Prati stabili;</li> <li>- Rete idrografica;</li> <li>- Area di II<sup>a</sup> classe di capacità d'uso del suolo.</li> </ul> <p><b>Fattori storico- culturali:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rete viaria e infrastrutture connesse:               <ul style="list-style-type: none"> <li>o Diretrici romane;</li> <li>o Ferrovia storiche 1848-1940.</li> </ul> </li> <li>- Struttura insediativa storica di centri con forte identità morfologica:               <ul style="list-style-type: none"> <li>o Centralità storiche per rango: 3.</li> </ul> </li> <li>- Sistema e luoghi della produzione manifatturiera e industriale:               <ul style="list-style-type: none"> <li>o Poli della paleoindustria e della produzione industriale otto-novecentesca;</li> <li>o Sistemi della paleoindustria e della produzione industriale otto-novecentesca.</li> </ul> </li> </ul> <p><b>Fattori percettivo-identitari:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Elementi emergenti:               <ul style="list-style-type: none"> <li>o Versante rilevante dalla pianura.</li> </ul> </li> </ul>
P2.0 – Beni paesaggistici	<p><b>Aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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 ai sensi dell'art. 142, c. 1, lettera b) del D.Lgs. 42/2004;</li> <li>- Lettera c) I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi e relative sponde o piedi degli argini, per una fascia di 150 m ciascuna ai sensi dell'art. 142, c. 1, lettera c) del D.Lgs. 42/2004;</li> <li>- Lettera f) I parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi (art. 18 NdA);</li> <li>- Lettera g) I territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè 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);</li> <li>- Lettera h) Le zone gravate da usi civici (art. 33 NdA).</li> </ul>

**Componenti naturalistico-ambientali:**

- Zona Fluviale Allargata (art. 14);
- Zona Fluviale Interna (art. 14);
- Territori a prevalente copertura boscata (art. 16);
- Aree non montane a diffusa presenza di siepi e filari (art. 19);
- Aree di elevato interesse agronomico (art. 20).

**Componenti storico-culturali:**

- Viabilità storica e patrimonio ferroviario (art. 22):
  - o Rete viaria di età moderna e contemporanea,
  - o Rete ferroviaria storica.
- Torino e centri di I-II-III rango (art. 24):
  - o 3;
- Aree e impianti della produzione industriale ed energetica di interesse storico (art. 27).

**Componenti percettivo-identitarie:**

- Percorsi panoramici (art. 30);
- Profili paesaggistici (art. 30);
- Elementi caratterizzanti di rilevanza paesaggistica (art. 30);
- Aree rurali di specifico interesse paesaggistico (art. 32):
  - o Sistemi rurali lungo fiume con radi insediamenti tradizionali e, in particolare, nelle confluenze fluviali.

**Componenti morfologico-insediative:**

- Elementi strutturanti i bordi urbani (art. 34);
- Morfologie insediative:
  - o Urbane consolidate dei centri minori (art. 35) m.i.2;
  - o Tessuti urbani esterni ai centri (art. 35) m.i.3;
  - o Tessuti discontinui suburbani (art. 36) m.i.4;
  - o Insediamenti specialistici organizzati (art. 37) m.i.5;
  - o Aree a dispersione insediativa prevalentemente residenziale (art. 38) m.i.6;
  - o Aree a dispersione insediative prevalentemente specialistica (art. 38) m.i.7;
  - o “Insule” specializzate (art. 39, c. 1, lett. A, punti I – II – III – IV – V) m.i.8;
  - o Aree rurali di pianura o collina (art. 40) m.i.10.
- Aree caratterizzate da elementi critici e con detrazioni visive:
  - o Elementi di criticità puntuali (art. 41).

P5 - Rete di connessione paesaggistica	<p><b>Elementi della rete ecologica:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nodi (Core Areas): <ul style="list-style-type: none"> <li>o Aree naturali di salvaguardia;</li> <li>o Nodi principali.</li> </ul> </li> <li>- Principali rotte migratorie</li> <li>- Aree di progetto: <ul style="list-style-type: none"> <li>o Aree tampone: “Buffer zones”; Contesti fluviali.</li> </ul> </li> <li>- Aree di riqualificazione ambientale: <ul style="list-style-type: none"> <li>o Contesti periurbani di rilevanza regionale;</li> <li>o Contesti periurbani di rilevanza locale;</li> <li>o Aree agricole in cui ricreare connettività diffusa.</li> </ul> </li> </ul> <p><b>Rete storico - culturale:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mete di fruizione di interesse naturale/culturale (regionali, principali e minori): <ul style="list-style-type: none"> <li>o Mete minori;</li> </ul> </li> </ul> <p><b>Rete di fruizione:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Greenways regionali;</li> <li>- Percorsi ciclo-pedonali;</li> <li>- Rete sentieristica.</li> </ul>
P6 - Strategie e sviluppo per il paesaggio	<p><b>Strategia 1 – Riqualificazione territoriale, tutela e valorizzazione del paesaggio:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Obiettivo 1.5: Contenimento e mitigazione delle proliferazioni insediative nelle aree rurali e nei contesti periurbani: <ul style="list-style-type: none"> <li>o Contesti periurbani di rilevanza regionale (Tavola P5, articoli 42 e 44).</li> </ul> </li> <li>- 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).</li> </ul> <p><b>Strategia 2 – Sostenibilità ambientale, efficienza energetica:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Obiettivi 2.1 – 2.2 – 2.3 – 2.4 – 2.5: Tutela e valorizzazione delle risorse primarie: <ul style="list-style-type: none"> <li>o Edificato;</li> <li>o Classi di alta capacità d’uso del suolo.</li> </ul> </li> <li>- 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).</li> </ul> <p><b>Strategia 3 – Integrazione territoriale delle infrastrutture di mobilità, comunicazione, logistica:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Obiettivi 3.1 – 3.2 – 3.3: Integrazione paesaggistico-ambientale delle infrastrutture autostradali, ferroviarie, telematiche e delle piattaforme logistiche: <ul style="list-style-type: none"> <li>o Principali reti di trasporto regionale.</li> </ul> </li> </ul> <p><b>Strategia 4 – Ricerca, innovazione e transizione economico-produttiva:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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: <ul style="list-style-type: none"> <li>o Principali luoghi del turismo (collina, comprensori sciistici, zona dei laghi, Torino).</li> </ul> </li> <li>- Azioni: Attuazione della disciplina per componenti e beni paesaggistici (Tavole P2 e P4, articoli dal 12 al 40).</li> </ul>

Tabella 2 – Elenco degli elementi che il PPR individua nel territorio comunale di Alpignano. Fonte: Regione Piemonte, PPR.

Di seguito vengono riportati gli stralci delle principali tavole da PPR inerenti al territorio comunale di Alpignano.



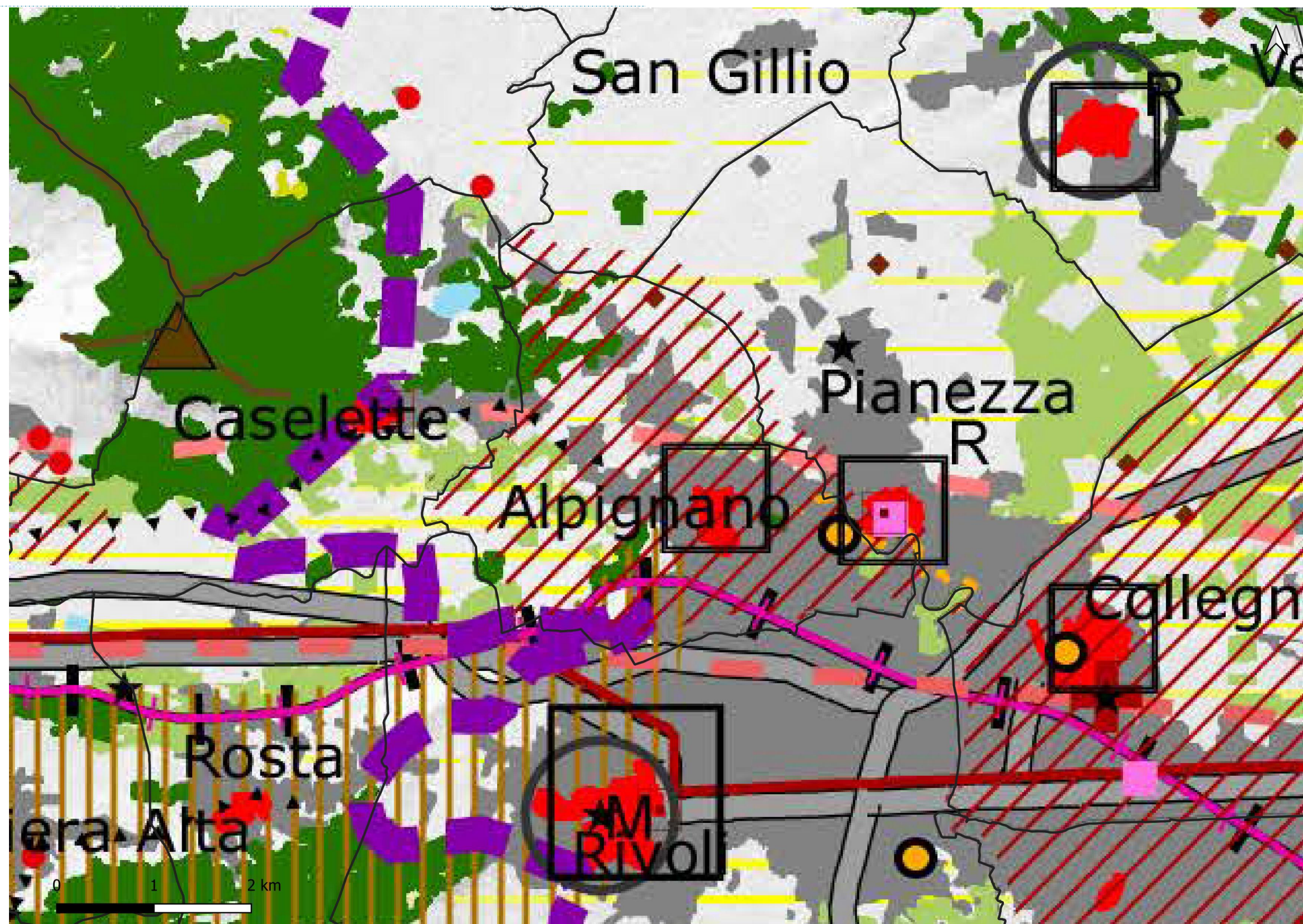




Figura 2 – Stralcio della Tav.P1: Quadro Strutturale, con l'inquadratura del Comune di Alpignano. Fonte: Regione Piemonte PPR.



## LEGENDA

**Fattori naturalistico-ambientali**

- 
-  Boschi seminaturali o con variabile antropizzazione storicamente stabili e permanenti, connotanti il territorio nelle diverse fasce altimetriche
  -  Praterie rupicole
  -  Prati stabili
  -  Crinali montani e pedemontani principali
  -  Crinali montani e pedemontani secondari
  -  Crinali collinari principali
  -  Crinali collinari secondari
  -  Cime e vette
  -  Morene
  -  Conoidi
  -  Orli di terrazzo
  -  Laghi
  -  Rete idrografica
  -  Area di prima classe di capacità d'uso del suolo
  -  Area di seconda classe di capacità d'uso del suolo
  -  Sistemazione consolidata a risaia
  -  Versanti con terrazzamenti diffusi

## Fattori storico-culturali

### Rete viaria e infrastrutture connesse

- - - Direttrici romane
- - - - Direttrici medievali
- Strade al 1860
- + + + Ferrovie storiche 1848-1940
- ◇ Porti lacustri

### Struttura insediativa storica di centri con forte identità morfologica

Centralità storiche per rango:



Torino



Centri storici

- M Rifondazioni di età moderna
- R Ricetti
- V Città di nuova fondazione medievale
- A Insediamenti e fondazioni romane
- Castelli e chiese isolate
- ▣ Insediamenti con strutture signorili caratterizzanti
- ⊙ Insediamenti con strutture religiose caratterizzanti

### Poli della religiosità di valenza territoriale

- + Grandi opere dinastiche e papali
- + Sacri monti e santuari
- ⊕ Grange cistercensi

**Sistemi di testimonianze storiche del territorio rurale**

..... Presenza stratificata di sistemi irrigui di rilevanza storico-culturale

- Castelli rurali
- Cascinali di pianura
- Sistemi insediativi sparsi di natura produttiva: nuclei rurali
- Sistemi insediativi sparsi di natura produttiva: nuclei alpini

**Sistemi e luoghi della produzione manifatturiera e industriale**

- Poli della paleoindustria e della produzione industriale otto-novecentesca



Sistemi della paleoindustria e della produzione industriale otto-novecentesca



Aste fluviali caratterizzate dalla presenza stratificata di impianti idroelettrici e infrastrutture connesse

**Contesti territoriali per la villeggiatura e la fruizione turistica**

Rilevante presenza consolidata di luoghi di villeggiatura e infrastrutture connesse



Stazioni idrominerali

**Fattori percettivo-identitari****Elementi emergenti**

Versante rilevante dalla pianura



Rilievi isolati e isole



Fulcri del costruito



Belvedere



Percorsi panoramici



Paesaggi ad alta densità di segni identitari

**Temi di base**

Strade principali



Ferrovie



Edificato

Figura 3 – Legenda della Tavola P1 del PPR: QUADRO STRUTTURALE



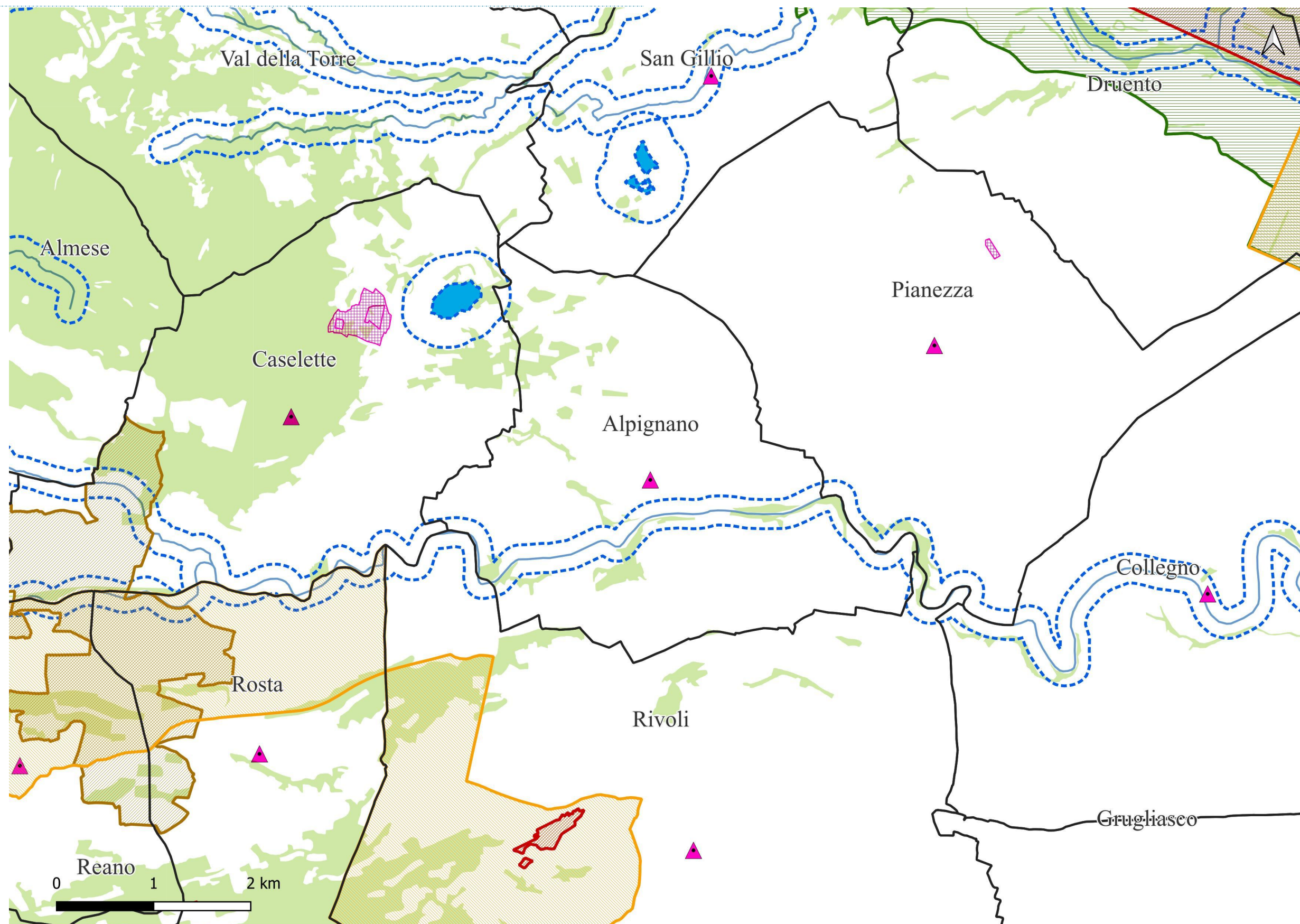








Figura 4 - Stralcio della Tav.P2: Quadro Strutturale, con l'inquadramento del Comune di Alpignano. Fonte: Regione Piemonte PPR










## LEGENDA

**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

22

**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 rimboscimento, 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

Figura 5 - Legenda della Tavola P2 del PPR: BENI PAESAGGISTICI



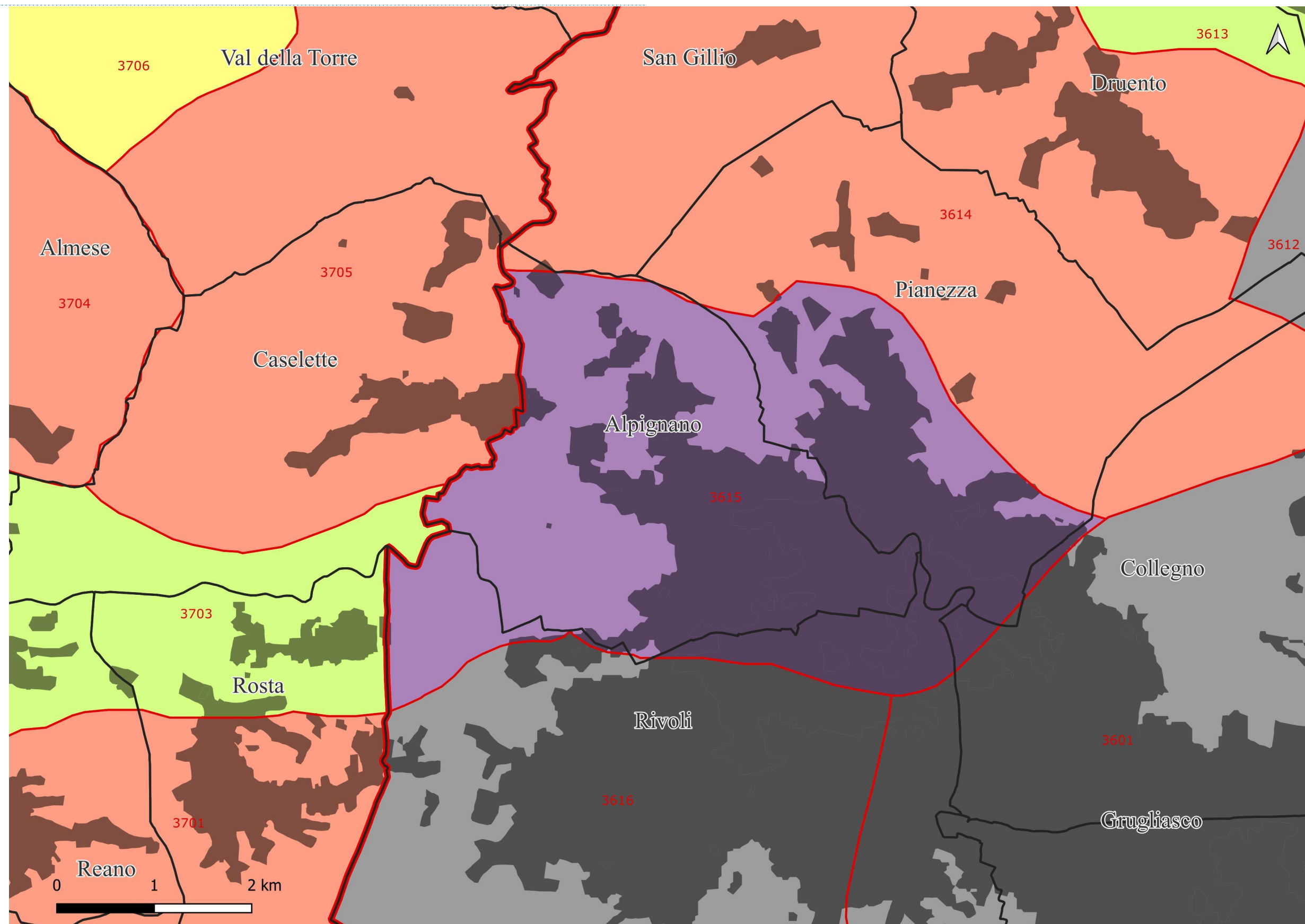






Figura 6 - Stralcio della Tav.P3: Quadro Strutturale, con l'inquadramento del Comune di Alpignano. Fonte: Regione Piemonte PPR

LEGENDA

-  Ambiti di Paesaggio
-  Unità di Paesaggio
-  Confini comunali
-  Edificato

24

**Tipologie normative delle Unità di paesaggio (art. 11 NdA)**










-  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

Figura 7 - Legenda della Tavola P3 del PPR: AMBITI DI UNITÀ DI PAESAGGIO



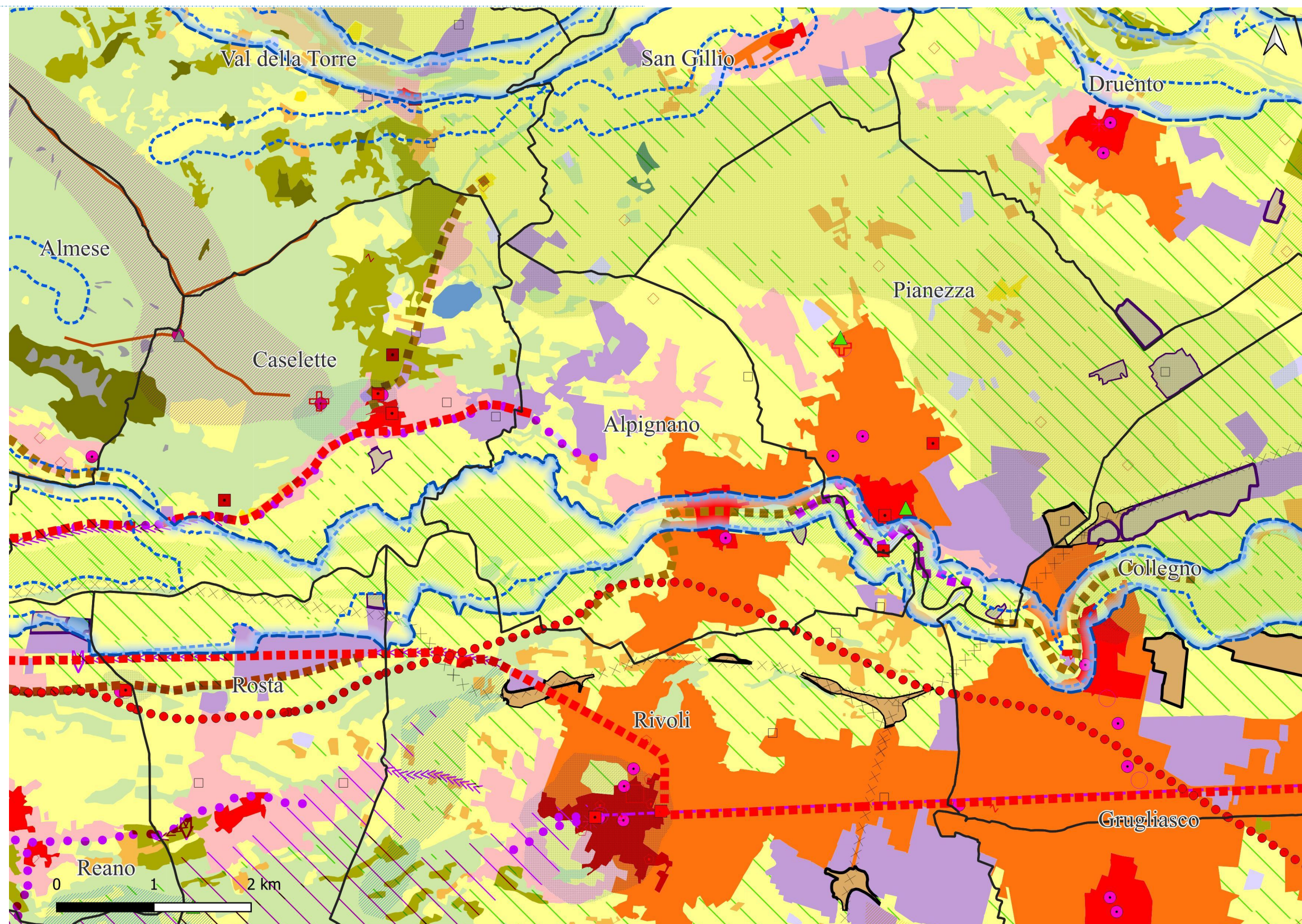















Figura 8 - Stralcio della Tav.P4: Quadro Strutturale, con l'inquadramento del Comune di Alpignano. Fonte: Regione Piemonte PPR



LEGENDA

**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**

Viabilità storica e patrimonio ferroviario (art. 22):

- ■ ■ ■ Rete viaria di età romana e medievale
- ■ ■ ■ Rete viaria di età moderna e contemporanea
- ● ● ● Rete ferroviaria storica









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








Torino

- Struttura insediativa storica di centri con forte identità 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 religiosità (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 edifici 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 varietà e specificità, 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 omogeneità e caratterizzazione dei coltivi: le risaie
-  Sistemi paesaggistici rurali di significativa omogeneità 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)

Figura 9 - Legenda della Tavola P4 del PPR: COMPONENTI PAESAGGISTICHE



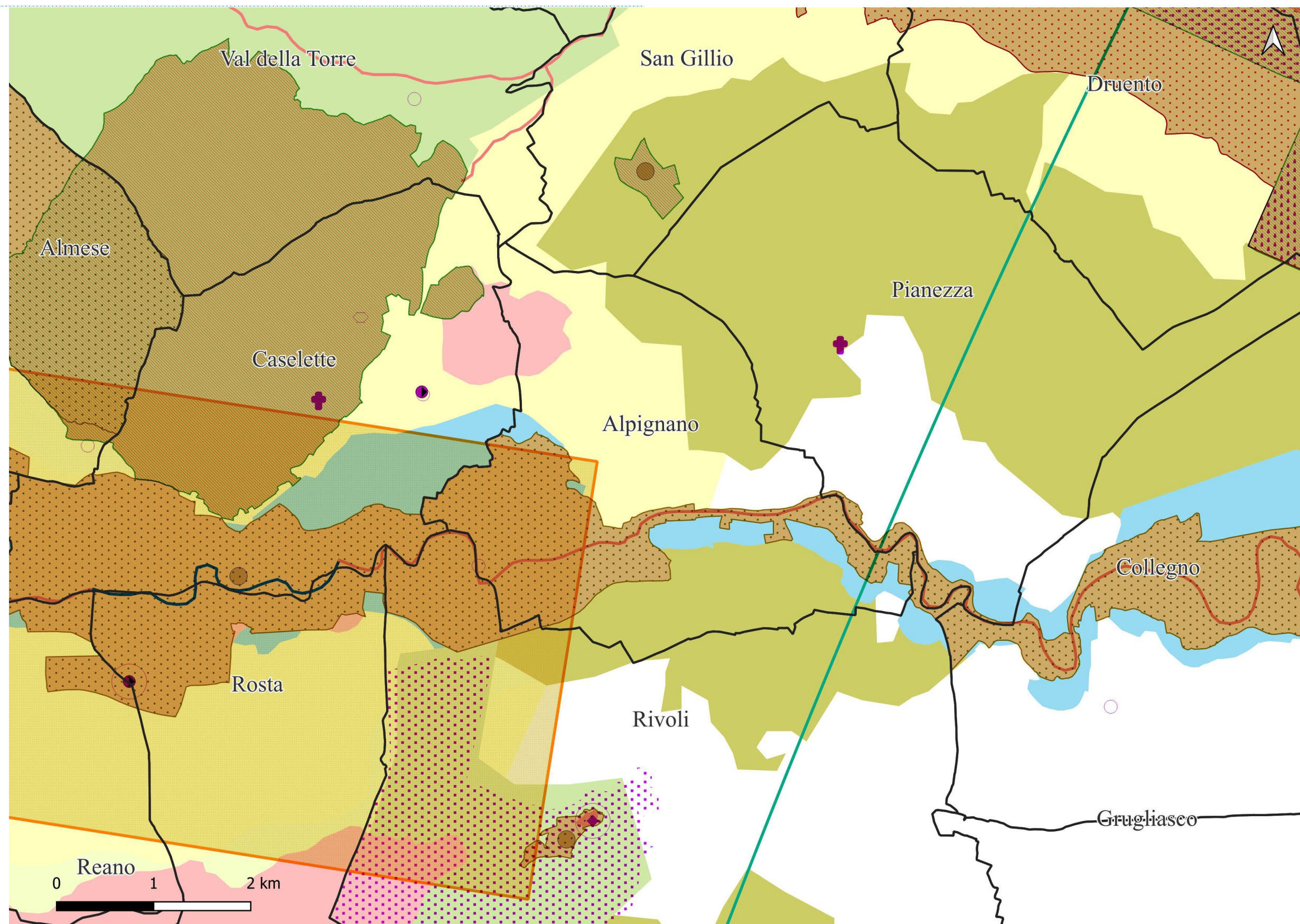


Figura 10 - Stralcio della Tav.P5: Quadro Strutturale, con l'inquadramento del Comune di Alpignano. Fonte: Regione Piemonte PPR



## LEGENDA

### Elementi della rete ecologica

#### 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

**Fasce di connessione sovregionale:**






-  Alpine ad elevata naturalità e bassa connettività
-  Montane a buona naturalità e connettività
-  Rete fluviale condivisa
-  Principali rotte migratorie

32


**Aree di progetto**

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

**Aree di riqualificazione ambientale**














-  Contesti periurbani di rilevanza regionale
-  Contesti periurbani di rilevanza locale
-  Aree urbanizzate, di espansione e relative pertinenze
-  Aree agricole in cui ricreare connettività diffusa
-  Tratti di discontinuità da recuperare e/o mitigare


**Rete storico - culturale**

 Mete di fruizione di interesse naturale/culturale (regionali, principali e minori)

Sistemi di valorizzazione del patrimonio culturale:



-  1 - Sistema delle residenze sabaude
-  2 - Sistema dei castelli del Canavese
-  3 - Sistema delle fortificazioni
-  4 - Sistema dei santuari, castelli e ricetti del Biellese e del Verbano Cusio Ossola
-  5 - Sistema dei castelli del Cuneese occidentale
-  6 - Sistema dei castelli e dei beni delle Langhe, Val Bormida, Roero e Monferrato
-  7 - Sistema delle alte valli alessandrine
-  8 - Sistema dei castelli e delle abbazie della Val di Susa
-  9 - Sistema dei santuari delle Valli di Lanzo
-  10 - Sistema dei castelli di pianura e delle grange del Vercellese e Novarese
-  11 - Sistema dell'insediamento Walser
-  12 - Sistema degli ecomusei
-  13 - Sistema dei Sacri Monti e dei santuari

 Siti archeologici di rilevanza regionale










Core zone dei Siti inseriti nella lista del Patrimonio Mondiale UNESCO








Buffer zone dei Siti inseriti nella lista del Patrimonio Mondiale UNESCO

## Rete di fruizione

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

## Sistema delle mete di fruizione:

-    Capisaldi del sistema fruitivo (Torino, principali, secondari)
-  Accessi alle aree naturali
-  Punti panoramici

## Temi di base





-  Strade principali
-  Ferrovie
-  Sistema idrografico
-  Laghi
-  Confini comunali

Figura 11 - Legenda della Tavola P5 del PPR: RETE DI CONNESSIONE PAESAGGISTICA



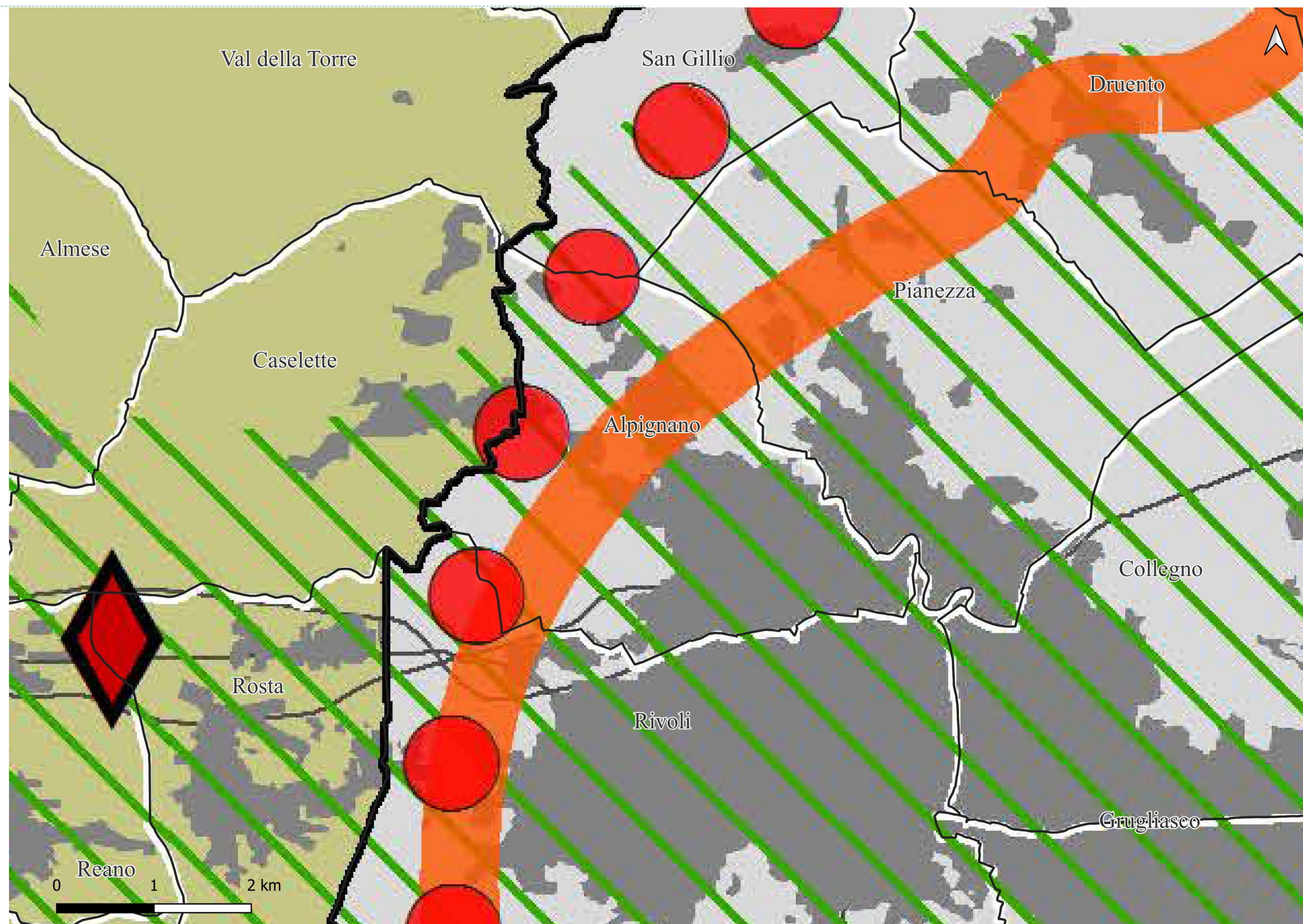



























Figura 12 - Stralcio della Tav.P6: Quadro Strutturale, con l'inquadramento del Comune di Alpignano. Fonte: Regione Piemonte PPR



STRATEGIA 1	RIQUALIFICAZIONE TERRITORIALE, TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO
<b>OBIETTIVO 1.1</b>	<b>Riconoscimento dei paesaggi identitari articolati per macroambiti di paesaggio (aggregazioni degli Ambiti di paesaggio - Ap)</b>
<b>Temi</b>	 Paesaggio d' <b>alta quota</b> (territori eccedenti 1.600 m s.l.m.)  Paesaggio <b>alpino</b> del Piemonte Settentrionale e dell'Ossola (Ap 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 13)  Paesaggio alpino walsen (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 <b>appenninico</b> (Ap 61, 62, 63, 72, 73, 74, 75, 76)  Paesaggio <b>collinare</b> (Ap 60, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 71)  Paesaggio della <b>pianura</b> del seminativo (Ap 43, 44, 45, 46, 47, 48, 58, 59, 70)  Paesaggio della pianura risicola (Ap 16, 17, 18, 23, 24, 29)  Paesaggio <b>pedemontano</b> (Ap 12, 14, 15, 19, 21, 22, 25, 27, 28, 30, 37)  Paesaggio <b>urbanizzato</b> della piana e della collina di Torino (Ap 36)  Paesaggio <b>fluviale e lacuale</b>  Ambiti di paesaggio (Ap)
<b>Azioni</b>	Articolazione del territorio in paesaggi diversificati e rafforzamento dei fattori identitari (Tavola P3, articolo 10)
<b>OBIETTIVO 1.2</b>	<b>Salvaguardia delle aree protette, miglioramento delle connessioni paesaggistico-ecologiche e contenimento della frammentazione</b>
<b>Temi</b>	 Aree protette  Principali contesti fluviali, lacuali e di connessione ecologica  Riserve della Biosfera - Programma MAB UNESCO: Valle del Ticino Monviso Area Collina Po
<b>Azioni</b>	Valorizzazione e implementazione della Rete di connessione paesaggistica (Tavola P5, articoli 42 e 44)
<b>OBIETTIVI 1.3 - 1.4</b>	<b>Salvaguardia e valorizzazione del patrimonio storico-architettonico, dei paesaggi di valore o eccellenza e degli aspetti di panoramicità</b>
<b>Azioni</b>	Attuazione della disciplina per componenti e beni paesaggistici (Tavole P2 e P4, articoli dal 12 al 40)



<b>OBIETTIVI 1.5 - 1.6</b>	<b>Contenimento e mitigazione delle proliferazioni insediative nelle aree rurali e nei contesti periurbani</b>
<b>Temi</b>	 Contesti periurbani di rilevanza regionale (Tavola P5, articoli 42 e 44)  Progetto Strategico Corona Verde
<b>Azioni</b>	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)
<b>OBIETTIVO 1.7</b>	<b>Salvaguardia delle fasce fluviali e lacuali e potenziamento del ruolo di connettività ambientale della rete fluviale</b>
<b>Temi</b>	 Principali contesti fluviali, lacuali e di connessione ecologica  Contratti di fiume e di lago
<b>Azioni</b>	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)
<b>OBIETTIVI 1.8 - 1.9</b>	<b>Rivitalizzazione della montagna e della collina e recupero delle aree degradate</b>
<b>Azioni</b>	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)
<b>STRATEGIA 2</b>	<b>SOSTENIBILITA' AMBIENTALE, EFFICIENZA ENERGETICA</b>
<b>OBIETTIVI 2.1 - 2.2 - 2.3 - 2.4 - 2.5</b>	<b>Tutela e valorizzazione delle risorse primarie</b>
<b>Temi</b>	 Edificato  Classi di alta capacità d'uso del suolo
<b>Azioni</b>	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)
<b>OBIETTIVI 2.6 - 2.7</b>	<b>Prevenzione e protezione dai rischi naturali e ambientali</b>
<b>Azioni</b>	Attuazione della disciplina per componenti e beni paesaggistici (Tavole P2 e P4, articoli dal 12 al 40)

<b>STRATEGIA 3</b>	<b>INTEGRAZIONE TERRITORIALE DELLE INFRASTRUTTURE DI MOBILITA', COMUNICAZIONE, LOGISTICA</b>
<b>OBIETTIVI 3.1 - 3.2 - 3.3</b>	<b>Integrazione paesaggistico-ambientale delle infrastrutture autostradali, ferroviarie, telematiche e delle piattaforme logistiche</b>
<b>Temi</b>	<p>—— Principali reti di trasporto regionale</p> <p> Principali poli logistici</p>
<b>Azioni</b>	Attuazione della normativa per i complessi infrastrutturali (Tavola P4, articoli 39, 41 e 44)
<b>STRATEGIA 4</b>	<b>RICERCA, INNOVAZIONE E TRANSIZIONE ECONOMICO-PRODUTTIVA</b>
<b>OBIETTIVI 4.1 - 4.3 - 4.4</b>	<b>Integrazione paesaggistico-ambientale e mitigazione degli impatti degli insediamenti delle attività terziarie, produttive e di ricerca</b>
<b>Azioni</b>	Attuazione della normativa per i complessi specialistici (Tavola P4, articoli 39, 41 e 44)
<b>OBIETTIVI 4.2 - 4.5</b>	<b>Potenziamento della riconoscibilità dei luoghi di produzione agricola, manifatturiera e potenziamento delle reti e dei circuiti per il turismo locale e diffuso</b>
<b>Temi</b>	<p> Territori del vino</p> <p> Principali luoghi del turismo (collina, comprensori sciistici, zona dei laghi, Torino)</p>
<b>Azioni</b>	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
<b>OBIETTIVI 5.1 - 5.2</b>	<b>Rafforzamento dei fattori identitari del paesaggio per il ruolo sociale di aggregazione culturale e potenziamento delle identità locali</b>
<b>Temi</b>	<p>◆◆◆◆ Contratti di fiume e di lago</p> <p> Progetto Strategico Corona Verde</p> <p> Tenimenti storici dell'Ordine Mauriziano</p> <p> Patrimonio Mondiale UNESCO: I paesaggi vitivinicoli del Piemonte: Langhe-Roero e Monferrato</p> <p> Siti candidati per l'inserimento nella Lista del Patrimonio Mondiale UNESCO: Ivrea, città industriale del XX secolo Spazio transfrontaliero Marittime/Mercantour - Le Alpi del Mare</p> <p> Tangenziale Verde</p>
<b>Azioni</b>	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)

Figura 13 - Legenda della Tavola P6 del PPR: STRATEGIE E POLITICHE PER IL PAESAGGIO

## 4.2 Il Piano Territoriale Regionale – PTR

Il Piano Territoriale Regionale (PTR) è stato approvato con D.C.R. n. 122-29783 del 21 luglio 2011. È in previsione da parte della Regione Piemonte il suo aggiornamento. Infatti, con DGR 1-3116 del 23 aprile 2021 è stato approvato il Documento preliminare per la revisione del Piano Territoriale Regionale *"Programmare e pianificare il territorio per il rilancio del Piemonte"*.

Il PTR definisce le strategie e gli obiettivi di livello regionale, affidandone l'attuazione, attraverso momenti di verifica e di confronto, agli enti che operano a scala provinciale e locale; stabilisce le azioni da intraprendere da parte dei diversi soggetti della pianificazione, nel rispetto dei principi di sussidiarietà e competenza, per dare attuazione alle finalità del PTR stesso.

Il PTR si articola in tre componenti diverse che interagiscono tra loro:

- un quadro di riferimento, la componente conoscitivo-strutturale del piano, avente per oggetto la lettura critica del territorio regionale (aspetti insediativi, socioeconomici, morfologici, paesistico-ambientali ed ecologici), la trama delle reti e dei sistemi locali territoriali che struttura il Piemonte;
- una parte strategica, la componente di coordinamento delle politiche e dei progetti di diverso livello istituzionale, di diversa scala spaziale e di diverso settore), sulla base della quale individuare gli interessi da tutelare a priori e i grandi assi strategici;
- una parte statutaria, la componente regolamentare del piano, volta a definire i ruoli e le funzioni dei diversi ambiti di governo del territorio sulla base dei principi di autonomia locale e di sussidiarietà.



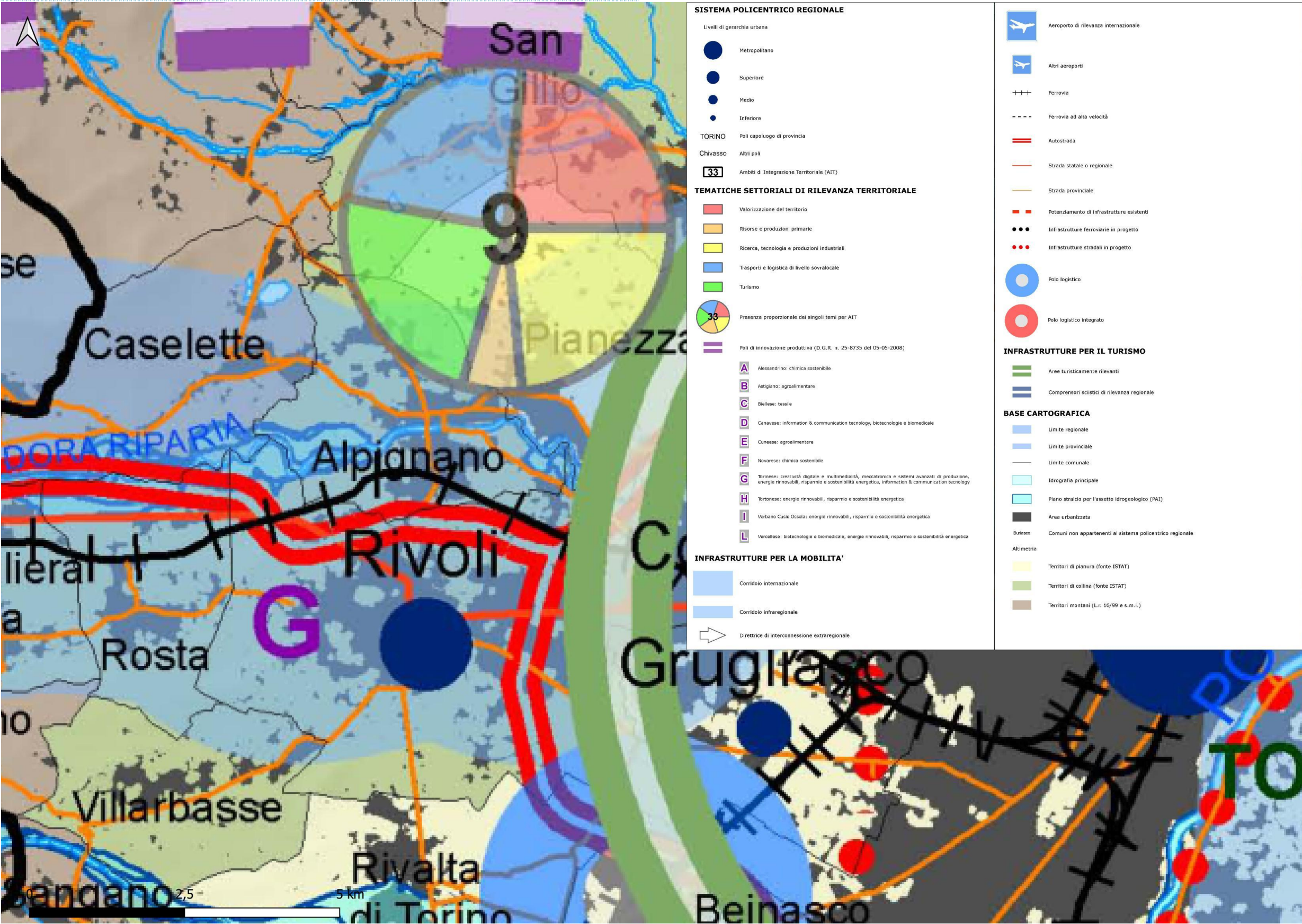


Figura 14 - Stralcio della Tavola di Progetto, con l'inquadramento del Comune di Alpiignano. Fonte: Regione Piemonte PTR



Il PTR è costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione
- Tavole della conoscenza (Tavole A, B, C, D ed E relative alle cinque strategie di Piano; Tavole F1 e F2) che collocano il Piemonte all'interno del contesto europeo e nell'area padano – alpino.
- Tavole di progetto
- Norme di Attuazione
- Rapporto ambientale
- Rapporto ambientale – sintesi non tecnica.

La matrice territoriale sulla quale si sviluppano le componenti del piano si basa sulla suddivisione del territorio regionale in 33 Ambiti di integrazione territoriale (AIT).

In ciascuno di essi sono rappresentate le connessioni positive e negative, attuali e potenziali, strutturali e dinamiche che devono essere oggetto di una pianificazione integrata e per essi il Piano definisce percorsi strategici, seguendo cioè una logica policentrica, sfruttando in tal modo la ricchezza e la varietà dei sistemi produttivi, culturali e paesaggistici presenti nella Regione.

In base a tale suddivisione il comune di Alpignano rientra nel quadrante metropolitano e più nello specifico nell'AIT 9 di Torino insieme ai comuni: TORINO, Settimo Torinese, Venaria Reale, Collegno, Grugliasco, Orbassano, Nichelino, Moncalieri, Airasca, Beinasco, Borgaro Torinese, Bruino, Buttigliera Alta, Candiolo, Caselette, Caselle Torinese, Castiglione Torinese, Druento, Gassino Torinese, Givoletto, La Cassa, La Loggia, Leinì, None, Pianezza, Piobesi Torinese, Piossasco, Reano, Rivalta di Torino, Rosta, Sangano, San Gillio, San Mauro Torinese, Trofarello, Val della Torre, Villarbasse, Vinovo, Volpiano, Volvera.

Come si evince dallo stralcio di Tavola prima riportato, per il rispettivo AIT e quindi per il Comune di Alpignano il PTR attribuisce maggiore rilevanza alle seguenti tematiche settoriali di rilevanza territoriale: *“Valorizzazione del territorio”*, *“Ricerca, tecnologia e produzioni industriali”*, *Trasporti e logistica* e *“Turismo”*. Il comune di Venaria Reale viene inoltre definito come *“polo medio”*.

Il Comune di Alpignano si posiziona ad est dell'area metropolitana, all'imbocco della Val di Susa. L'AIT occupa il 1° rango regionale per tutte le dotazioni correlate con la grande dimensione urbana, a partire dalla popolazione (1,6 milioni) e si colloca all'interno del *“polo di innovazione produttiva G – torinese”* tuttavia, registra anche record negativi per quanto riguarda indicatori significativi quali lo *sprawl* urbano e la disoccupazione.

A questi si contrappone una significativa presenza di ricchezze naturali (risorse idriche, pedologiche e agrarie) e di aree protette regionali (parchi del Po, di Stupinigi e della Mandria).

Anche da un punto di vista del patrimonio architettonico, urbanistico e per l'eccellenza paesaggistica il suddetto Ambito si colloca in testa nel confronto con gli altri AIT regionali.

## Il Sistema delle strategie



Il PTR individua cinque principali strategie rispetto alle quali indirizzare le scelte le azioni e gli obiettivi di sviluppo riguardanti i grandi temi, posti alla base delle attività delle varie istituzioni.

Il PTR ha sviluppato un quadro strategico di riferimento costituito da:

- Riqualificazione territoriale, tutela e valorizzazione del paesaggio
- Sostenibilità ambientale, efficienza energetica
- Integrazione territoriale delle infrastrutture di mobilità, comunicazione e logistica
- Ricerca, innovazione e transizione economico – produttiva
- Valorizzazione delle risorse umane e delle capacità istituzionali

Dalla lettura della cartografia riportata nelle “*Tavole della Conoscenza*” risulta per l’AIT 9 e per il Comune di Alpignano quanto segue:

- **Tavola A: Strategia 1 – Riqualificazione territoriale, tutela e valorizzazione del paesaggio.**

Il Comune di Alpignano non viene riconosciuto nel “sistema *policentrico regionale*”.

Per quanto riguarda la “*morfologia e le caratteristiche del territorio*” Alpignano rientra totalmente nei territori di collina (ISTAT).

La parte settentrionale del territorio comunale vede la presenza della fiume Dora Riparia.

Per quanto riguarda la capacità d’uso del suolo circa il 38% del territorio del Comune di Alpignano viene classificato in prima e seconda classe.

Per quanto riguarda i parametri negativi registrati sul territorio del Comune di Alpignano si rileva un consumo di suolo pari al 29,67%<sup>1</sup> e una crescita del fenomeno di dispersione urbana che interessa l’intero AIT 9.

- **Tavola B: Strategia 2 – Sostenibilità ambientale ed efficienza energetica.**

Il Comune di Alpignano presenta elementi della “Rete ecologica”, nello specifico un elemento di connessione rappresentato dall’asta fluviale della Dora Riparia e una zona tampone (buffer zone). Inoltre, non sono presenti aree di interesse naturalistico protette: aree protette, SIC, ZPS.

Sempre nella Tavola B viene riportato un quadro dei fenomeni di instabilità naturale data la specifica morfologia, nell’AIT di riferimento insistono quasi esclusivamente processi legati all’agente acqua, con l’esondazione dei principali corsi d’acqua. I processi gravitativi sono circoscritti all’area della Collina di Torino.

Per quanto riguarda il bilancio ambientale territoriale (BAT) – determinanti, l’AIT 9 si colloca nella fascia “60 – 80 medio – alto”.

Per quanto riguarda il medesimo bilancio legato alle pressioni l’AIT oggetto di analisi rientra sempre nella fascia “60 – 80 medio -alto”.

- **Tavola C: Strategia 3 - Integrazione territoriale delle infrastrutture di mobilità, comunicazione, logistica.**

<sup>1</sup> IL CONSUMO DI SUOLO IN ITALIA. Sistema Nazionale per la Protezione dell’Ambiente. Geoportale Arpa Piemonte.  
<https://www.consumosuolo.it/indicatori>

Il Comune di Alpignano si trova lungo un corridoio internazionale, con direttrice di interconnessione extraregionale verso la Francia, con la presenza della rete Ferroviaria (TAV in progetto) e autostradale.

• **Tavola D: Strategia 4 - Ricerca, innovazione e transizione produttiva.**

Per quanto riguarda il Comune di Alpignano sul proprio territorio non sono state individuate *grandi strutture commerciali* né elementi propri facenti parte del *sistema della ricerca*.

• **Tavola E: Strategia 5 - Valorizzazione delle risorse umane e delle capacità istituzionali.**

Nella Tavola vengono riportate i servizi e le attrezzature sovrалocali, con il Comune di Alpignano che vede la presenza di “musei”.

44

#### NORME DI ATTUAZIONE DEL PTR

Nell'Allegato C delle Norme di Attuazione vengono prese in esame le tematiche settoriali di rilevanza territoriale:

- valorizzazione del territorio;
- risorse e produzioni primarie;
- ricerca, tecnologia e produzioni industriali;
- trasporti e logistica;
- turismo.

Per ciascun Ambito di Integrazione Territoriale vengono evidenziate le linee di azione prevalenti da prendere in considerazione per la definizione delle politiche di sviluppo locale.

Esse costituiscono indirizzi e riferimenti di livello strategico, alla scala regionale, integrabili e da approfondire in sede di definizione degli strumenti di programmazione e pianificazione alle diverse scale territoriali.

Tali indicazioni trovano una rappresentazione sintetica nella Tavola di progetto, nella quale viene messa in evidenza la rilevanza che ciascuna tematica settoriale.

Nel Documento “*Rapporto Ambientale*” per ciascun Ambito viene analizzata la situazione ambientale attraverso specifiche schede; per quanto riguarda l'AIT 9, il “*bilancio ambientale e territoriale*” indica un giudizio “*medio – alto*”.

Di seguito vengono riportati i punti di forza e le criticità specifiche del presente AIT.

#### PUNTI DI FORZA

L'AIT comprende l'area metropolitana torinese, porzioni agricole (Sud – Est) della pianura torinese e una parte delle Valli Susa e Ceronda (Est – Nord Est).

Le attività produttive e i trasporti risultano medio – alti, comprendenti comuni con alti livelli di industrializzazione e urbanizzazione.

#### CRITICITÀ

La maggior parte dei macro-ambiti registra giudizi medio – alto legati alla concentrazione di fonti di pressione.

Il metodo del Bilancio Ambientale Territoriale (BAT) consente di valutare e analizzare le pressioni antropiche e lo stato della risorsa, con l'individuazione degli indicatori che permettono di indentificare e prevedere gli impatti significativi e le risposte da introdurre.

Risulta utile inoltre specificare che il PTR assume come obiettivo strategico il contenimento del consumo di suolo (art. 31 PTR), mirando alla riduzione e al miglioramento qualitativo dell'occupazione di suolo in ragione delle esigenze ecologiche, sociali ed economiche dei diversi territori interessati.

Il PTR introduce alcuni criteri e metodologie di controllo come la compensazione ecologica quale contropartita del nuovo suolo consumato ed il monitoraggio del consumo mediante strumenti finalizzati alla realizzazione di un sistema informativo, coerente e condiviso con le province, aggiornabile periodicamente.

A tal fine, è stato avviato nel 2009 un progetto finalizzato a definire un metodo per la valutazione e il monitoraggio del consumo di suolo, sulla base di un glossario specialistico e di un set di indicatori. Questo metodo è stato applicato all'intero territorio piemontese e i risultati di tale analisi sono illustrati nel volume *"Monitoraggio del consumo di suolo in Piemonte"*, pubblicato per la prima volta nel mese di aprile 2012 e successivamente aggiornato nel 2015.

All'art. 31 delle NdA il PTR fa riferimento alla risorsa suolo in quanto *"bene non riproducibile, per il quale promuove politiche di tutela e salvaguardia, volte al contenimento del suo consumo."* Per quanto riguarda il nuovo P.R.G.C., il consumo di suolo previsto dalle previsioni di Variante non può superare la soglia del 6% della superficie urbanizzata esistente.

La Variante Parziale al PRGC Vigente, oggetto della presente Relazione, sviluppa temi e introduce modifiche in coerenza con le strategie e gli obiettivi specifici del PTR, che si traducono negli obiettivi della presente Variante.



### 4.3 Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale – PTC2

A dieci anni dal primo "Piano Territoriale di Coordinamento" la Provincia di Torino ha predisposto uno Schema di Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTC2), documento aperto, ottenuto componendo visioni settoriali spesso parziali e frammentate, per avviare la discussione e dare l'avvio alla revisione del Piano.

Con **deliberazione n. 16644 del 14/04/2009**, la Giunta provinciale ha approvato lo "Schema di PTC2" e gli atti sono stati pubblicati sul Bollettino della Regione Piemonte n. 7 del 18 febbraio 2010.

Il PTC2 è stato approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale 21 luglio 2011, n. 121 – 29759 Variante al piano territoriale di coordinamento provinciale della Provincia di Torino ai sensi della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo), Pubblicata REGIONE PIEMONTE BU32 11/08/2011.

Il PTC2 individua **26 Ambiti di Approfondimento Sovracomunale (AAS)**, che costituiscono un'un'articolazione del territorio provinciale per il coordinamento delle politiche territoriali a scala sovralocale.

Il PTC2 assume gli AAS come il riferimento territoriale più adeguato a concertare e cogliere le opportunità di collocazione delle attività produttive, l'insediamento di "centralità" di carattere sovracomunale, la collocazione e realizzazione di servizi "sovracomunali" migliorando la loro accessibilità a residenti e possibili fruitori, la proposta e realizzazione di reti di connessione materiale e immateriale utili a raggiungere l'obiettivo della città diffusa.

TAV.	CLASSIFICAZIONE P.T.C. 2
2.1	<p><b>Sistema insediativo residenziale e servizi di carattere sovracomunale: polarità, gerarchie territoriali e ambiti di approfondimento sovracomunale</b></p> <p>Sistema residenziale (Artt. 21 – 22 – 23 NdA):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Comuni in fabbisogno abitativo consistente (famiglie in fabbisogno/totale famiglie &gt; 4% e totale famiglie in fabbisogno =&gt; 100);</li> <li>- Sistema di diffusione urbana (comuni caratterizzati da: inclusione nel sistema di diffusione urbana da PTC 2003; distanza max 100 km da SFM; assenza di pressioni ambientali significative).</li> </ul> <p>Servizi e funzioni di carattere sovracomunale:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Stazioni ferroviarie (esistenti);</li> <li>- Movicentri.</li> </ul>
2.2	<p><b>Sistema insediativo: attività economico-produttive</b></p> <p>Sistema economico-produttivo (Artt. 24 – 25 NdA):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aziende principali;</li> <li>- Principali aree critiche sottoutilizzate/dismesse/in dismissione;</li> <li>- Principali aree produttive per dismissione;</li> <li>- Aree produttive da P.R.G.C.C;</li> <li>- Commercio: <ul style="list-style-type: none"> <li>o Grandi strutture esistenti (pre D.lgs 114/98).</li> </ul> </li> </ul> <p><i>Art. 24.9 I P.R.G.C. e le loro Varianti devono concorrere al raggiungimento degli obiettivi del PTC2 di cui ai commi precedenti ed in particolare devono porsi l'obiettivo prioritario di limitare il consumo di solo a fini produttivi, attraverso la concentrazione</i></p>

	<p>dell'offerta di aree e la ristrutturazione delle aree esistenti anche incentivando operazioni di rilocalizzazione di impianti isolati.</p> <p>Art. 24.10 Gli ampliamenti di aree produttive esistenti, dove ammessi, devono essere realizzate in aree contigue a quelle produttive esistenti. Gli strumenti urbanistici generali e le relative varianti escludono la realizzazione di ampliamenti che siano sfrangiati e privi di compattezza e continuità edilizia ed infrastrutturale con le aree esistenti.</p> <p>Art. 25.2 I P.R.G.C. e le relative escludono la realizzazione di nuove aree produttive su suoli agricoli ad elevata produttività o destinate a culture specializzate.</p>
3.1	<p><b>Sistema del verde e delle aree libere</b></p> <p>Aree protette (Core Areas – Artt. 35 – 36 NdA):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Proposte provinciali di ampliamento e/o nuova istituzione.</li> </ul> <p>Fasce perifluviali e corridoi di connessione ecologica (Corridors – Artt. 35 – 47 NdA):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fasce perifluviali;</li> <li>- Corridoi di connessione ecologica.</li> </ul> <p>Piste ciclabili (Art. 42 NdA):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dorsali provinciali esistenti (da Programma 2009);</li> <li>- Dorsali provinciali in progetto (da Programma 2009).</li> </ul> <p>Aree di particolare pregio paesaggistico e ambientale (Buffer zones – Artt. 35 – 36 NdA):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aree a vincolo paesaggistico ambientale ai sensi del dlgs. 42/2004 e s.m.i. e del PTC2;</li> <li>- Aree verdi urbane;</li> <li>- Aree boscate (Artt. 26-35 NdA);</li> <li>- Suoli agricoli e naturali ricadenti nella I e II classe di capacità d'uso dei suoli (Art. 27 NdA).</li> </ul> <p>Art. 26.3 È esclusa la nuova edificazione, nonché l'impermeabilizzazione dei suoli: eventuali mutamenti possono essere consentiti unicamente sulla base della comprovata assenza o impraticabilità di soluzioni alternative e devono comunque prevedere forme di compensazione ed invarianza idraulica.</p> <p>Art. 26.5 Qualora gli interventi di trasformazione delle aree boscate ricadano all'interno della Rete Ecologica provinciale, gli interventi di compensazione sono effettuati esclusivamente mediante la realizzazione di rimboschimenti con specie autoctone di provenienza locale e si applicano anche nei seguenti casi: per superfici d'intervento inferiori a 500 mq e per interventi di trasformazione delle aree boscate finalizzati al miglioramento del paesaggio, all'impianto di coltivazioni precedenti all'imboschimento dell'area.</p> <p>Art. 42.3 Gli strumenti urbanistici generali e le loro varianti recepiscono i tracciati delle Dorsali provinciali di cui al comma 1. I Comuni possono proporre modifiche delle tratte indicate come "in progetto" purché tali modifiche siano riconosciute come migliorative.</p>
3.2	<p><b>Sistema dei beni culturali: centri storici, aree storico-culturali e localizzazione dei principali beni</b></p> <p>Centri storici (Art. 20 NdA):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Di media rilevanza.</li> </ul> <p>Percorsi turistico-culturali (Art. 31 NdA);</p> <p>Aree storico-culturali (Art. 20 NdA);</p> <p>Piste ciclabili (Art. 42 NdA):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dorsali provinciali esistenti (da Programma 2009);</li> <li>- Dorsali provinciali in progetto (da Programma 2009).</li> </ul>

	<p><i>Art. 20.4 Gli strumenti urbanistici generali dei comuni e le relative varianti individuano e perimetrano con modalità univoche e puntuali i centri storici, le aree esterne ad essi per interesse storico o artistico, nuclei storici minori, i monumenti e le costruzioni aventi valore artistico, storico o documentario, ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/1977: gli strumenti e le varianti sono integrati da una schedatura delle unità edilizie site all'interno dei perimetri indicati che documenta le condizioni di integrità architettonica e tipologica e le modificazioni intervenute; gli strumenti sono altresì dotati di disposizioni che disciplinano tipi e modalità d'intervento, tecniche d'intervento ammesse, destinazioni consentite.</i></p> <p><i>20.5 Gli strumenti urbanistici e le varianti agli stessi in coerenza all'art. 24 della L.R. 56/1977 assicurano nei nuclei storici minori la tutela del tessuto storico e della sua morfologia, il rapporto con l'ambiente circostante, la salvaguardia e la rifunzionalizzazione degli spazi liberi.</i></p> <p><i>Art. 31.3 Gli strumenti urbanistici dei Comuni e le loro varianti, nel rispetto del D.Lgs. 42/2004 e del PPR adottato, ricomprendono le aree storico-culturali di cui al precedente comma 1, individuano i beni da salvaguardare di cui al comma 2 ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77, anche se non individuati e vincolati in base alle leggi vigenti. I Comuni partecipano alla costituzione dell'Osservatorio dei beni culturali e ambientali di cui all'art. 4, comma 1, lettera c), verificando e aggiornando le informazioni fornite ed integrando con informazioni proprie, a maggior dettaglio, le informazioni già presenti, anche attraverso l'individuazione di nuove tipologie dei beni culturali presenti sul territorio (anche minori o di cultura materiale ma con rilevanza fisica: sistemi irrigui, lavatoi, edicole, piloni, ecc.).</i></p>
4.1	<p><b>Sistema strutturale delle infrastrutture per la mobilità</b></p> <p>Schema della viabilità:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Corridoio Anulare esterno.</li> <li>- Pedemontana e anulare esterno: <ul style="list-style-type: none"> <li>o Viabilità esistente o da adeguare;</li> <li>o Viabilità in progetto o in corso di approfondimento.</li> </ul> </li> <li>- Movicentri regionali e interscambi: <ul style="list-style-type: none"> <li>o Movicentro esistente o in corso di realizzazione.</li> </ul> </li> </ul> <p>Schema sistema ferroviario:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sistema ferroviario metropolitano.</li> </ul>
4.2	<p><b>Gerarchia della viabilità e sistema delle adduzioni all'area torinese</b></p> <p>Livelli gerarchici della viabilità (esistente e prevista):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Livello 2: Viabilità principale e adduttori radiali all'A.M.T. esistente o prevista;</li> <li>- Livello 4: Viabilità di carattere sovracomunale esistente o prevista;</li> <li>- Corridoio Anulare esterno</li> </ul>
4.3	<p><b>Elementi progettuali</b></p> <p>Numerazione intervento:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 160.1;</li> <li>- 160.2.</li> </ul> <p>Viabilità in progettazione preliminare o di fattibilità;</p> <p>Viabilità in fase di studio o in corso di approfondimento;</p> <p>Tratte di viabilità esistente (Pedemontana e Anulare esterno);</p> <p>Corridoio Anulare esterno.</p>

Tabella 3 – Elenco degli elementi che il PTC2 riconosce all'interno del territorio comunale di Alpignano. Fonte: PTC2



La Variante Parziale al P.R.G.C.C deve risultare compatibile con quanto stabilito dal PTC2 e in particolare l'art. 10 delle NTA stabilisce quanto segue: *“gli strumenti di pianificazione generale dei quali i Comuni intendono dotarsi sono sottoposti alla verifica di compatibilità, da parte della Provincia, con le determinazioni del PTC2 approvato, ai sensi dell'articolo 20, comma 5, del decreto legislativo 18.8.2000, n. 267, e dell'articolo 8 bis, comma 1, della legge regionale 5.12.1977, n.56”*.

Di seguito vengono riportati gli stralci degli Allegati cartografici delle Tavole del PTC2.

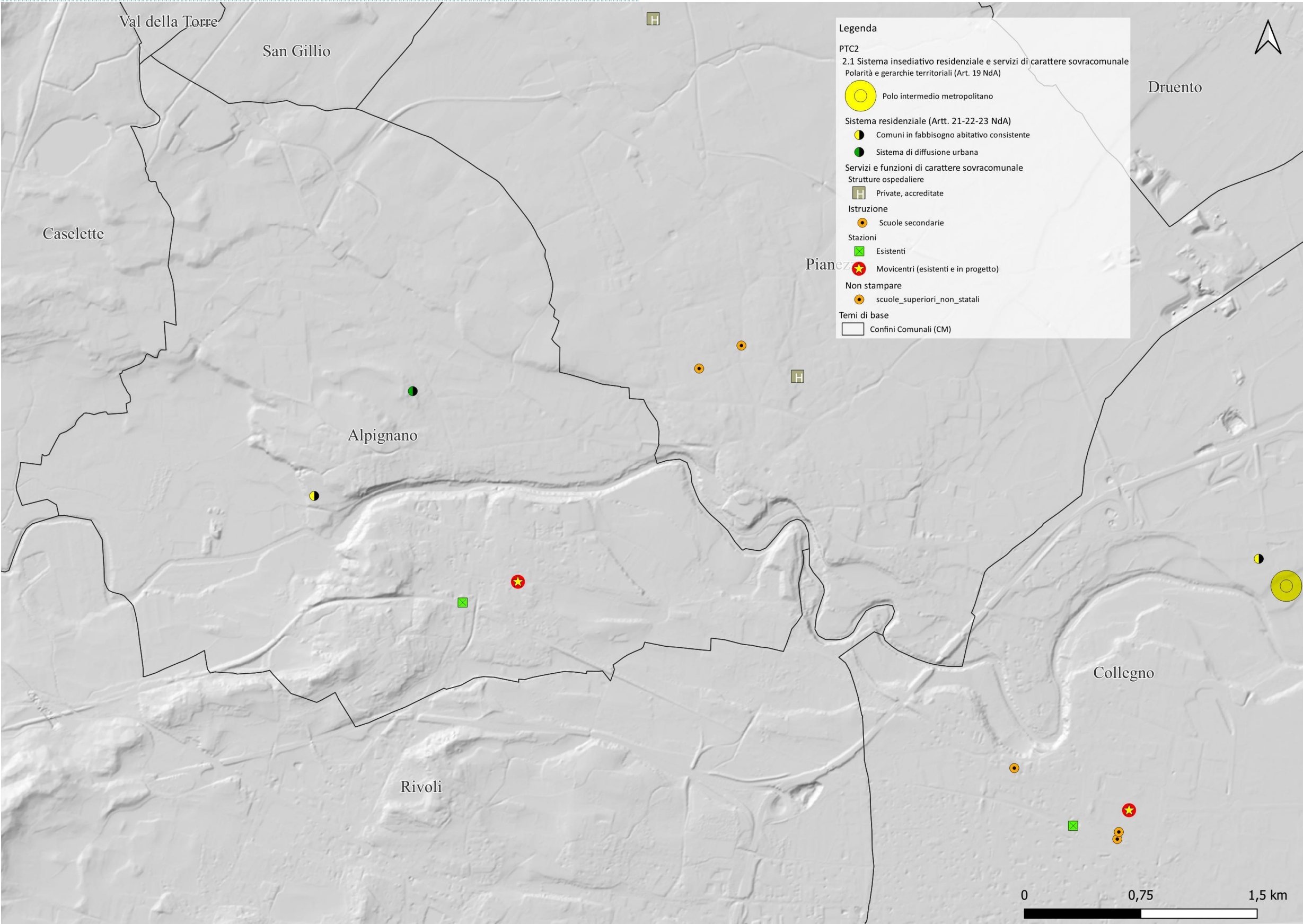


Figura 15 - Stralcio della Tav.2.1: Sistema insediativo e residenziale e servizi di carattere sovracomunale, con l'inquadramento del Comune di Alpignano. Fonte: Città Metropolitana di Torino - PTC2



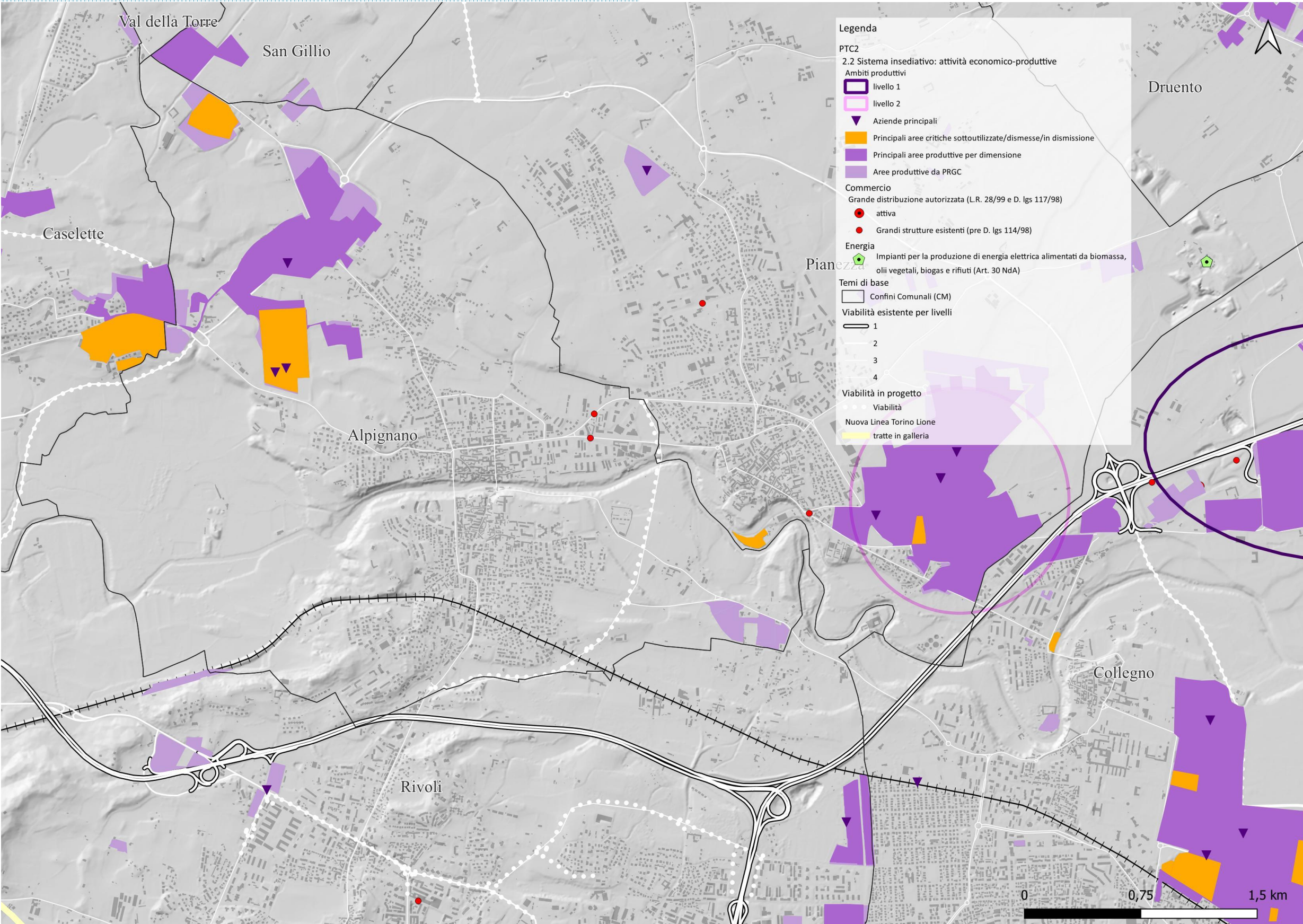


Figura 16 - Stralcio della Tav.2.2: Sistema insediativo: attività economico-produttive, con l'inquadramento del Comune di Alpignano. Fonte: Città Metropolitana di Torino - PTC2







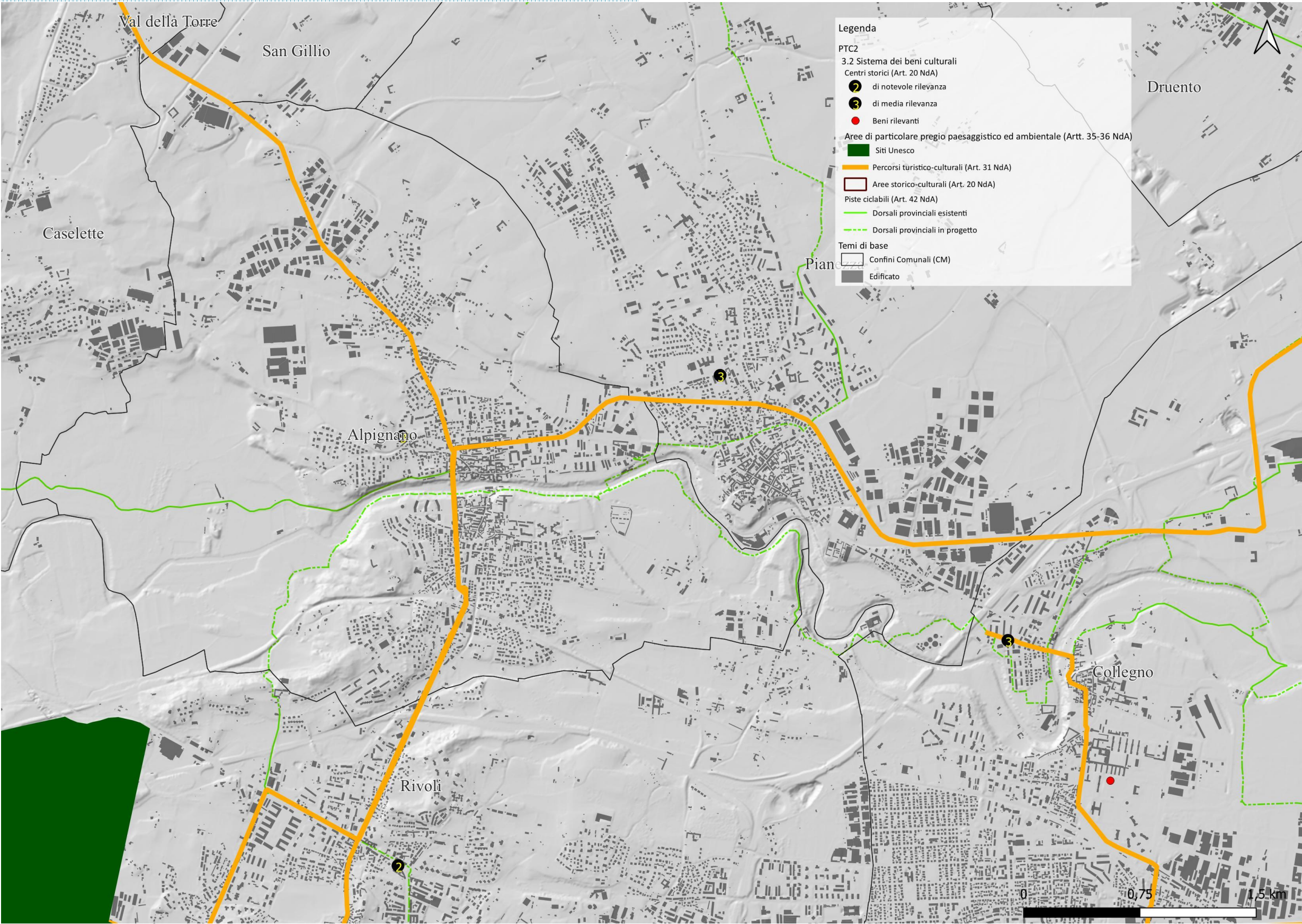


Figura 18 - Stralcio della Tav.3.2: Sistema dei beni culturali: centri storici, aree storico-culturali e localizzazione dei principali beni, con l'inquadratura del Comune di Alpignano. Fonte: Città Metropolitana di Torino - PTC2



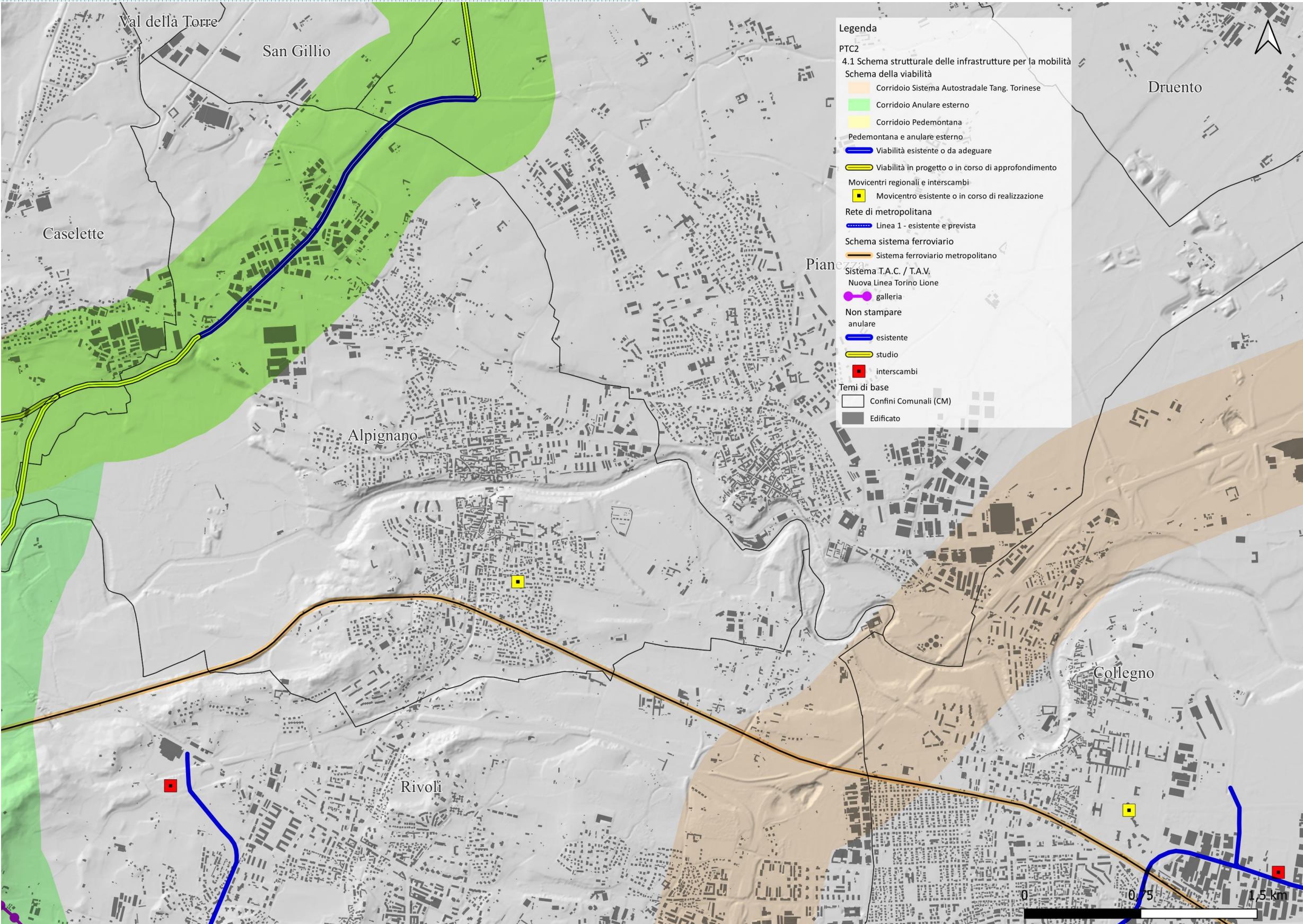


Figura 19 - Stralcio della Tav.4.1: Schema strutturale delle infrastrutture per la mobilità, con l'inquadramento del Comune di Alpignano. Fonte: Città Metropolitana di Torino - PTC2



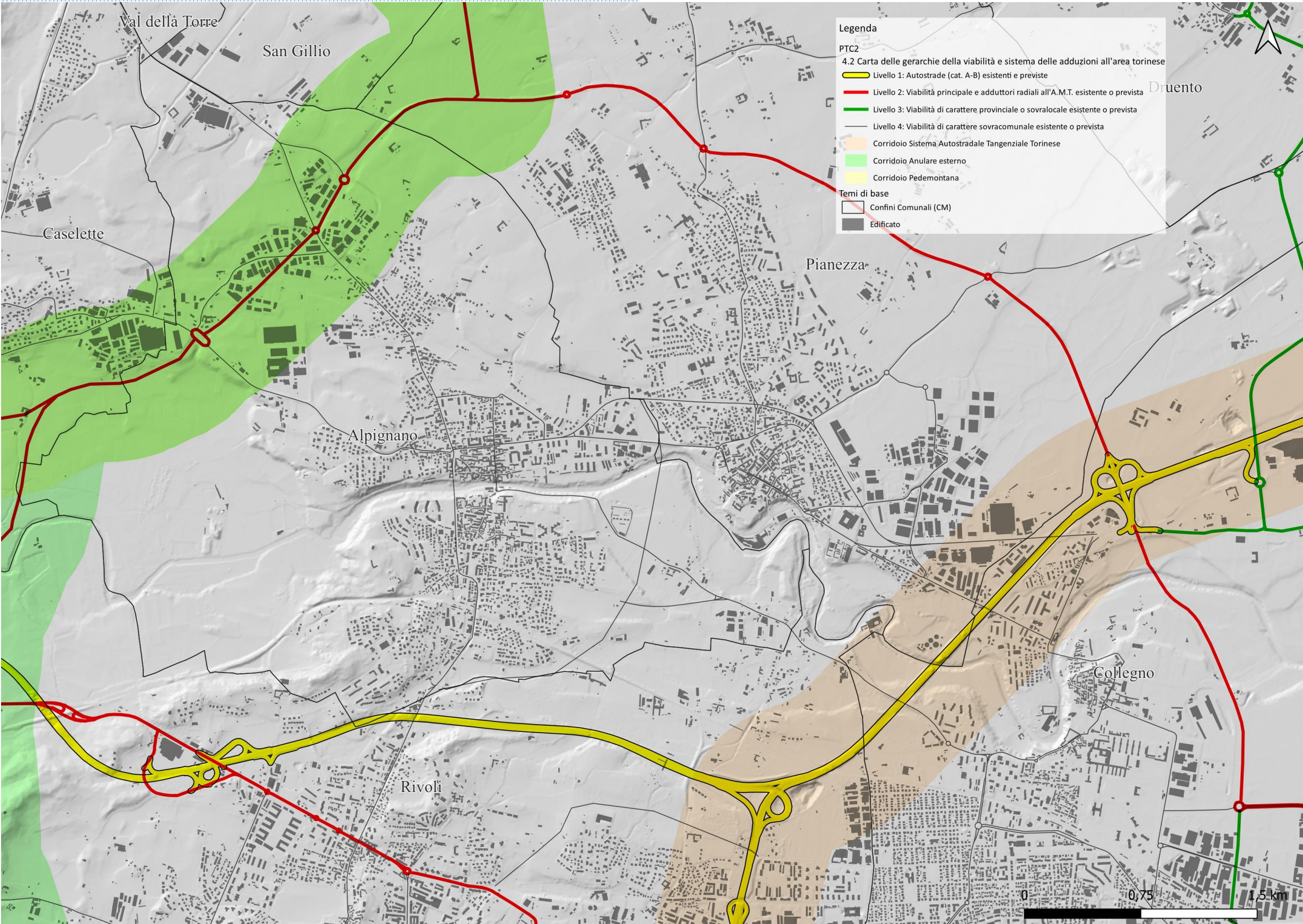


Figura 20 - Stralcio della Tav.4.2: Carta delle gerarchie della viabilità e sistema delle adduzioni all'area torinese, con l'inquadramento del Comune di Alpignano. Fonte: Città Metropolitana di Torino - PTC2



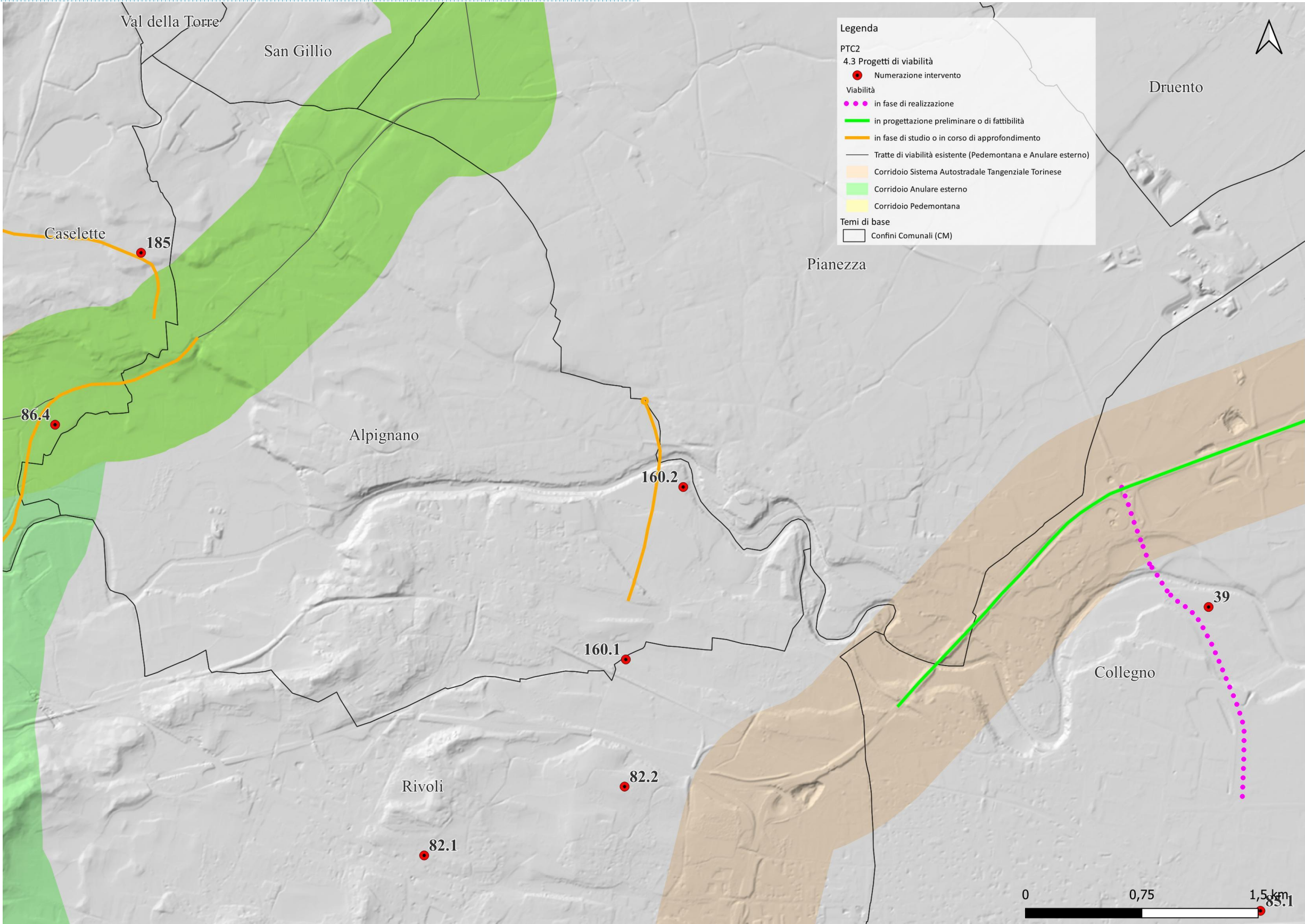


Figura 21 - Stralcio della Tav.4.3: Progetti di viabilità, con l'inquadramento del Comune di Alpignano. Fonte: Città Metropolitana di Torino - PTC2

## 5 CARATTERISTICHE DELLA VARIANTE PARZIALE AL PRGC

Gli interventi proposti dalla presente Variante hanno l'obiettivo di rendere più efficace l'attuazione delle previsioni del PRGC. Tali azioni sono di ridotta entità e di limitata portata, la Variante opera a parità di Capacità Insediativa Residenziale Teorica (CIRT) e introduce azioni che si ritengono utili a potenziare l'offerta di edilizia sociale (convenzionata, sovvenzionata), attraverso la redistribuzione delle capacità edificatorie residue.

Si ritiene quindi che la Variante operi nell'ottica di riconfigurare il tessuto urbano esistente, tenendo debitamente in conto della sostenibilità degli interventi, in riferimento agli aspetti ambientali, sociali ed economici.

Di seguito si riporta l'elenco delle categorie di intervento e/o modifiche puntuali proposte dalla Variante:

1. interventi finalizzati ai cambi di destinazione d'uso e alla redistribuzione dei residui delle capacità edificatorie del PRGC vigente;
2. modifiche finalizzate al recepimento dei contenuti delle Varianti al PRGC vigente già approvate;
3. modifiche finalizzate al recepimento dei contenuti derivanti dall'attuazione degli interventi previsti dal PRGC vigente;
4. modifiche finalizzate all'aggiornamento delle schede - N.d.A.;
5. modifiche finalizzate all'aggiornamento dei vincoli a carattere sovraordinato;
6. modifiche finalizzate alla correzione di errori materiali rilevati negli elaborati cartografici del PRGC vigente.

Tutte le aree oggetto di variante sono riportate nell'**Allegato A – Stralci cartografici**. Le medesime aree sono inoltre georeferenziate e identificate all'interno dell'**Allegato H – Georeferenziazione delle istanze**, nel quale è presente la tavola di inquadramento che individua puntualmente le istanze sul territorio comunale.

Le istanze sono infine raccolte e sintetizzate in forma tabellare nell'**Allegato I – Report delle istanze**, che riporta l'elenco e le principali informazioni di riferimento relative a ciascuna richiesta.

## 6 INTERVENTI FINALIZZATI AI CAMBI DI DESTINAZIONE D'USO

### 6.1.1 Area normativa Pt07 – Sita lungo SP177 – Intervento n° 1

Con protocollo n. 29510/202 del 27/10/2022, la proprietà della particella n. 70 del foglio 2 ha presentato una richiesta formale affinché l'area suddetta attualmente destinata dal PRGC ad area Pt07 venga retrocessa ad area agricola. In particolare, la proposta mirava a modificare la destinazione urbanistica di quest'area, passando dalla sua attuale classificazione come "Area di completamento



produttivo” a una più consona alla realtà del terreno e alle sue potenzialità di utilizzo, cioè quella di “Area a destinazione agricola” (Ela).

Il PRGC vigente, infatti, aveva inizialmente inserito questa area nella zona Pt07, destinata alle attività produttive, nella quale si prevedeva l'eventuale insediamento di impianti o strutture industriali. Tuttavia, l'area in questione presenta caratteristiche morfologiche tali da rendere difficile e, in alcuni casi, poco fattibile l'attuazione di un piano di sviluppo industriale. In particolare, la sua vicinanza alla strada principale, unita alla necessità di rispettare la distanza minima da altre proprietà circostanti, rende problematico realizzare qualsiasi tipo di insediamento produttivo di una certa dimensione, come sarebbe richiesto in un'area destinata a tale scopo. Questo ha portato a una valutazione più realistica delle potenzialità di sviluppo del territorio, considerando che l'area non risulta idonea ad ospitare strutture produttive senza compromettere la qualità dell'ambiente circostante e senza generare conflitti con le proprietà limitrofe.

58

Per rispondere a queste problematiche, la proposta di retrocessione dell'area è stata accolta favorevolmente dalle autorità competenti, che hanno deciso di modificare la destinazione urbanistica dell'area, riducendo il suo impatto potenziale e riportandola a una destinazione agricola. In questo modo, l'area è stata classificata come zona Ela, "Area a destinazione agricola", più adatta alle caratteristiche naturali del terreno e più conforme alle esigenze delle proprietà circostanti.

Per ragioni di semplificazione e coerenza nell'attuazione del piano, l'Amministrazione comunale ha ritenuto opportuno estendere il medesimo criterio di trasformazione anche a una porzione delle particelle n. 69, 71, 72, 73, 4, 5 e 132, ricadenti all'interno del perimetro delle “Aree di transizione”. Tali particelle, analogamente alla particella n. 70, risultano parzialmente classificate come “Area di completamento produttivo” (Pt) e presentano le medesime criticità sotto il profilo attuativo.

Pertanto, la trasformazione ha interessato esclusivamente le porzioni di tali particelle classificate come Pt07 e comprese entro il confine delle aree in trasformazione, al fine di garantire un assetto urbanistico più coerente, funzionale e omogeneo rispetto agli obiettivi di pianificazione.

Si riporta di seguito lo stralcio della zonizzazione della Variante, così come modificato dal Progetto Preliminare.

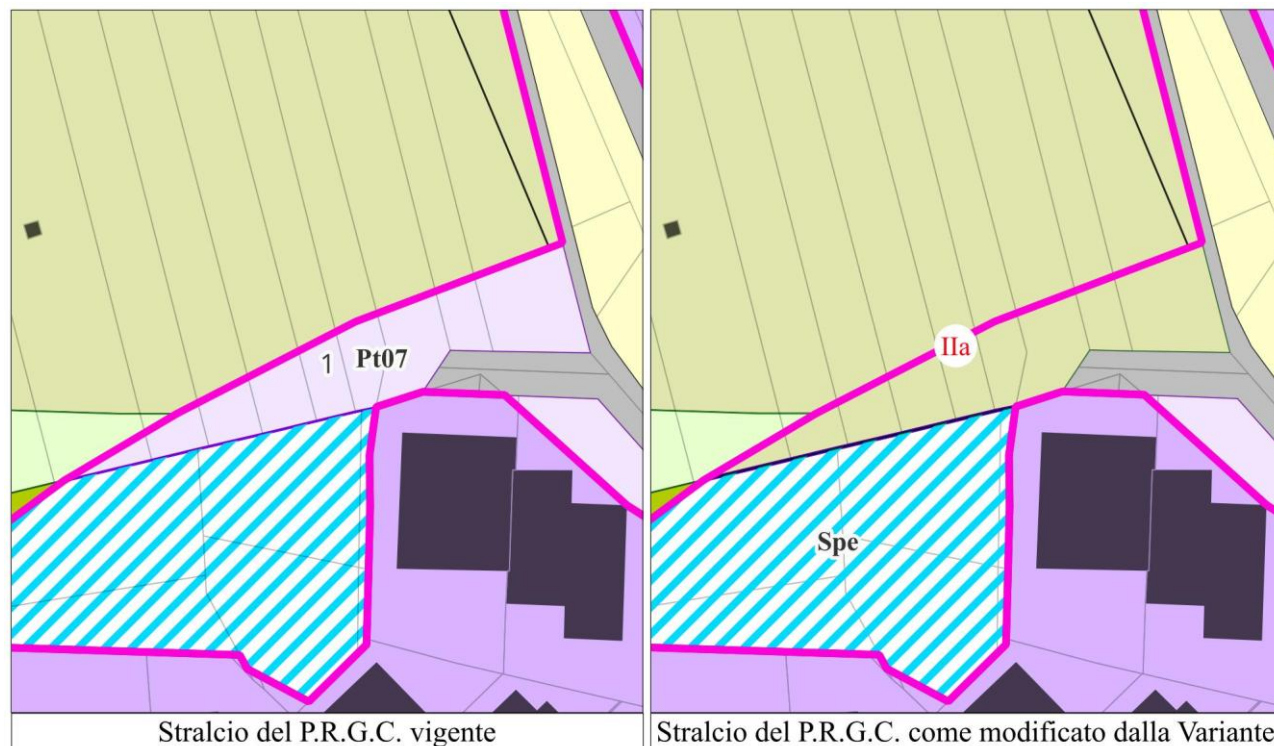


Figura 22 - Stralcio cartografico della tavola di raffronto con le modifiche apportate dalla Variante Parziale per l'Area normativa Pt07 – Sita lungo SP177 – Elaborazione a cura di: Studio di Architettura e Urbanistica Maria Sorbo

### 6.1.2 Area normativa Elc – Via Fornace angolo Via Valdellatorre - Intervento n° 2

A seguito della Relazione forestale redatta in data 16 febbraio 2021 dal dottor forestale Francesco Ciasca, su incarico della società AGRI HORSES S.s. con sede in via Valdellatorre n. 237, l'amministrazione comunale ha deciso di retrocedere tale area normativa localizzata nelle particelle n. 38-95 del foglio 1.

All'interno della relazione viene indicato come in data di sopralluogo i terreni si presentavano privi di copertura vegetale, regolarmente livellati, con opere di sostegno lungo il lato nord (palizzate i tronchi) e lungo il lato sud (scogliera in massi) ed occupati, nella porzione centrale, dalla struttura del galoppatoio.

Sulla base della Carta Forestale regionale risulterebbe che le aree in questione al momento dell'esecuzione dei lavori fossero in buona parte occupate da bosco. Secondo la Carta Forestale regionale del Piemonte, le aree interessate dai lavori sarebbero ricadute, in buona parte, all'interno di

una zona occupata da bosco, classificato come “Quercio-caprineto d’alta pianura ad elevate precipitazioni” (tipologia forestale QC22X).

La perimetrazione delle aree boscate risulta errata in quanto ricomprende all’interno del poligono “bosco” alcune porzioni di territorio occupate, nel 2016, al momento dell’esecuzione dei lavori di livellamento, da differenti tipi di uso del suolo; in particolare, per quanto riguarda i terreni dell’azienda agricola, sono classificate come bosco delle aree che in realtà risultavano occupate in buona parte da recinti per cavalli (paddock), con presenza di alcune alberature sparse, non costituenti bosco ai sensi di legge. Si riportano di seguito alcuni estratti planimetrici, riferiti all’area in esame, aventi come sfondo varie orto immagini e foto aeree storiche ritenute significative a classificare l’area prima dell’esecuzione dei lavori di spianamento.

Perciò in fase di Variante tale area è stata retrocessa ad area Ela “Area a destinazione agricola”, come illustrato dalla cartografia sottostante.

Si riporta di seguito lo stralcio della zonizzazione della Variante, così come modificato dal Progetto Preliminare.

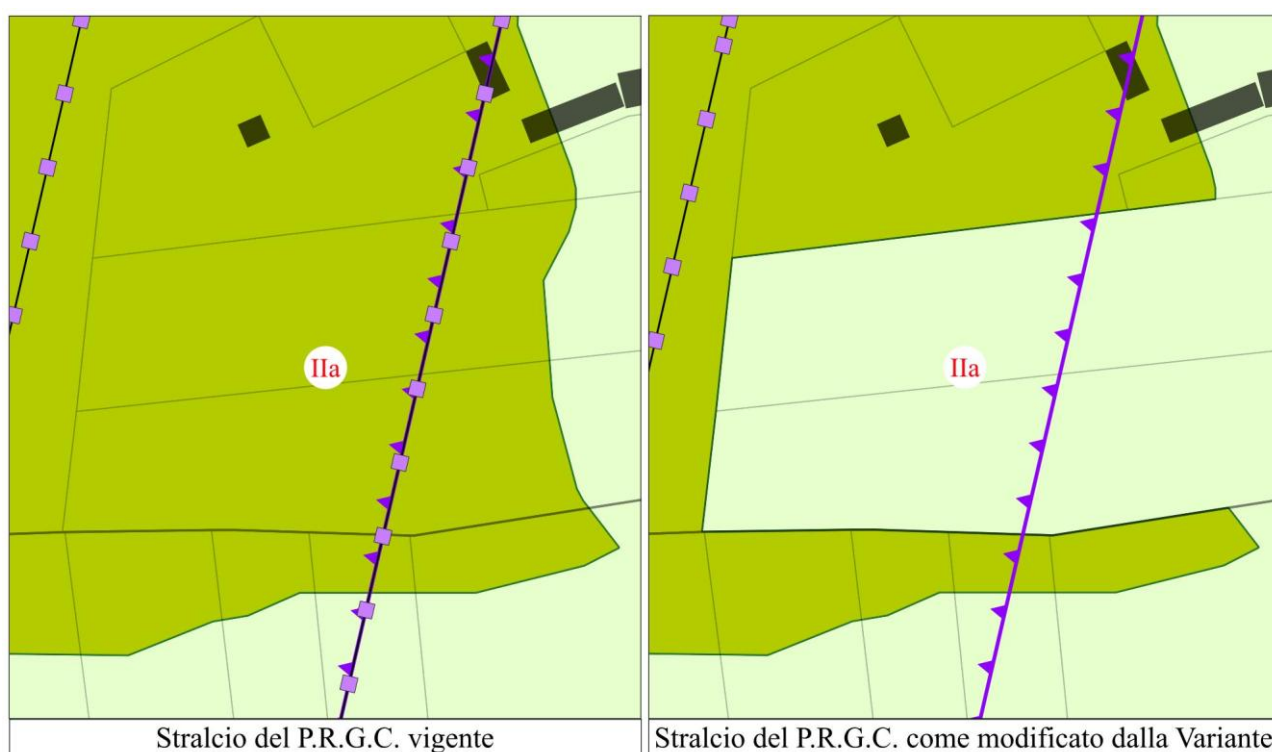


Figura 23 - Stralcio cartografico della tavola di raffronto con le modifiche apportate dalla Variante Parziale per l'Area normativa Ela – Via Fornace angolo Via Valdellatorre – Elaborazione a cura di: Studio di Architettura e Urbanistica Maria Sorbo



### **6.1.3 Area normativa Ela - Sita lungo SP177 angolo Via Torelle - Intervento n° 3**

Con protocollo n. 7306/2022 del 21/03/2022, la proprietà delle particelle n. 662 del foglio 4, appartenente a Towertel S.p.A., ha avanzato una richiesta formale affinché l'area suddetta, attualmente destinata dal Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC) a zona Ela "Area a destinazione agricola", venga riconvertita in un'area adatta per l'insediamento di impianti produttivi. La motivazione principale di tale richiesta risiede nel fatto che nell'area in questione è già presente un ripetitore radio, il quale è un impianto tecnologico di supporto alle reti di telecomunicazione, e pertanto non corrisponde alla destinazione agricola prevista inizialmente.

Il PRGC vigente aveva erroneamente individuato l'area come zona Ela, destinandola a uso agricolo. Tuttavia, la realtà dei fatti è che l'area in questione ospita già un ripetitore radio, il che rende la classificazione agricola completamente inadeguata e incompatibile con l'uso attuale e futuro previsto per quella zona. Questa discrepanza tra la destinazione urbanistica e l'effettivo utilizzo del terreno ha portato a una revisione delle previsioni iniziali.

L'errore di individuazione dell'area come zona agricola è stato prontamente riconosciuto e corretto. L'area è stata dunque ridefinita e riclassificata sotto una nuova zona normativa, quella Elf "Aree di pertinenza delle reti infrastrutturali e dei servizi tecnologici", che meglio si adatta alla natura dell'impianto esistente e alle necessità infrastrutturali legate al ripetitore radio. Tale modifica consente di allineare la destinazione dell'area con la sua effettiva utilizzazione, tenendo conto della sua vocazione come spazio destinato a supportare le reti di telecomunicazione e altri servizi tecnologici, piuttosto che ad attività agricole.

Si riporta di seguito lo stralcio della zonizzazione della Variante, così come modificato dal Progetto Preliminare.



Figura 24 - Stralcio cartografico della tavola di raffronto con le modifiche apportate dalla Variante Parziale per l'Area normativa Ela - Sita lungo SP177 angolo Via Torelle – Elaborazione a cura di: Studio di Architettura e Urbanistica Maria Sorbo

#### 6.1.4 Area normativa TC04 – Via Susa - Intervento n° 4

A seguito di un'attenta e approfondita analisi delle previsioni del PRG vigente, in particolare riguardo alle aree non ancora attuate, è emersa la necessità di rivedere e rivalutare la destinazione di alcune aree precedentemente previste per lo sviluppo di determinate attività. Un caso significativo di questa rivalutazione riguarda l'area normativa TC04, originariamente identificata come "Aree per attività Terziarie e Commerciali". Tale area, tuttavia, presentava delle problematiche strutturali e logistiche che ne impedivano una realizzazione conforme alle previsioni del piano.

In particolare, la conformazione geografica dell'area, unita alla presenza di una linea di gasdotto che attraversa il territorio, ha reso la sua attuazione particolarmente difficile, se non addirittura impraticabile. L'infrastruttura del gasdotto, infatti, ha comportato delle limitazioni significative in termini di sicurezza, accessibilità e compatibilità con l'insediamento di attività terziarie e commerciali, che richiedono spazi adeguati e sicuri per lo sviluppo delle loro operazioni. Inoltre, la configurazione fisica del sito, con la presenza di ostacoli infrastrutturali e la vicinanza a zone delicate, ha ulteriormente limitato le possibilità di attuazione del piano previsto dal PRG.

Di fronte a queste difficoltà, le autorità competenti hanno ritenuto che non fosse più sostenibile portare avanti il progetto inizialmente previsto per l'area TC04, che avrebbe comportato interventi complessi e onerosi per risolvere le problematiche tecniche e logistiche. La situazione è stata considerata tale da compromettere in modo irrimediabile la possibilità di realizzare sul sito le attività terziarie e commerciali originariamente previste, rendendo necessaria una revisione della destinazione d'uso dell'area.

Per tale motivo, l'amministrazione ha deciso di stralciare questa zona dalle previsioni urbanistiche relative alle aree per attività terziarie e commerciali, optando per una retrocessione della sua destinazione d'uso. L'area, quindi, è stata ridefinita come zona Ela, ossia "Area a destinazione agricola". Questa scelta permette di mantenere l'area in una configurazione che rispetta le caratteristiche naturali del territorio, senza compromettere la pianificazione complessiva e il corretto utilizzo delle risorse territoriali. Inoltre, la retrocessione a destinazione agricola consente di preservare l'area da potenziali interventi edilizi incompatibili con la sua reale vocazione e le sue condizioni ambientali.

Si riporta di seguito lo stralcio della zonizzazione della Variante, così come modificato dal Progetto Preliminare.



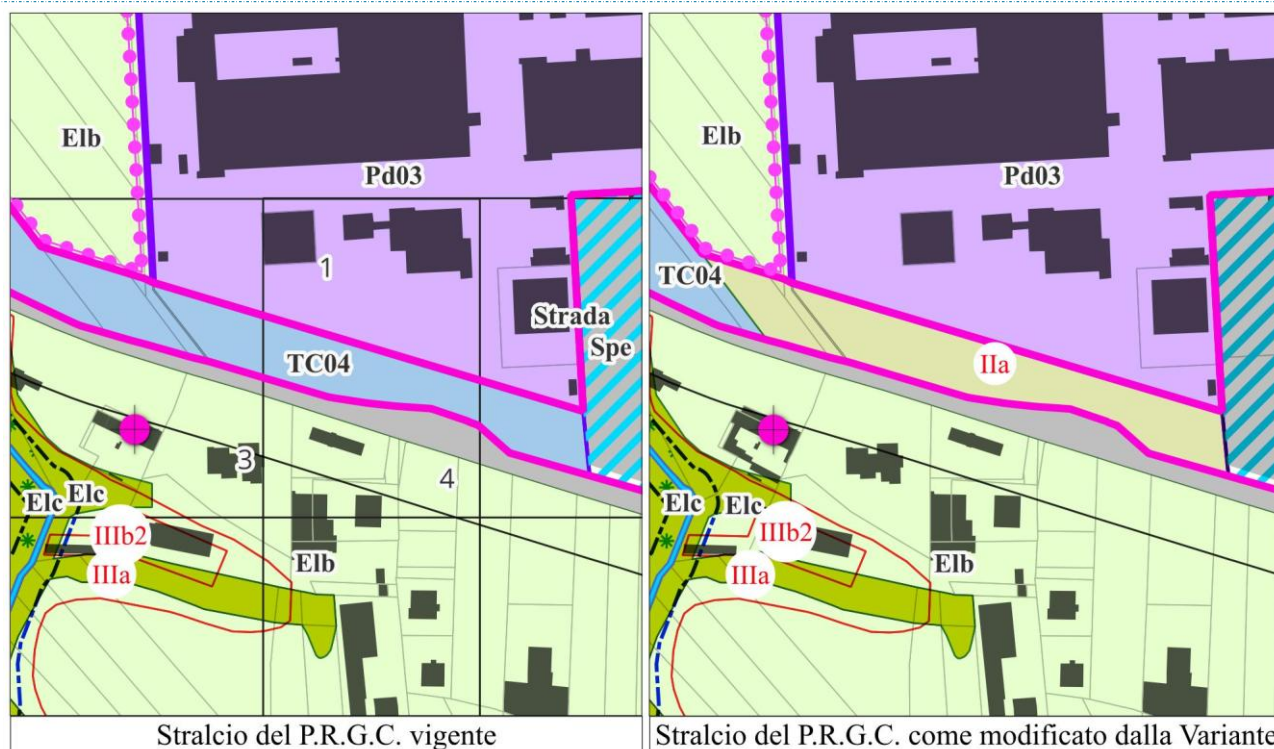


Figura 255 - Stralcio cartografico della tavola di raffronto con le modifiche apportate dalla Variante Parziale per l'Area normativa TC04 – Via Susa – Elaborazione a cura di: Studio di Architettura e Urbanistica Maria Sorbo

### 6.1.5 Area normativa Stp – Via Cavour - Intervento n° 5

A seguito di una revisione approfondita e di un'analisi dettagliata sulla zonizzazione del Piano Regolatore Generale (PRG) vigente, in particolare per le aree che risultano non ancora attuate o che presentano criticità nella loro attuazione, è stato oggetto di esame anche l'area normativa Stp, individuata come "Servizi alle attività terziarie, direzionali e commerciali". L'area in questione, pur essendo stata originariamente pianificata per l'insediamento di servizi terziari e commerciali, presenta una configurazione morfologica e dimensionale sfavorevole, risultando di fatto un lotto residuale. Pertanto, è emersa la necessità di rivedere la destinazione urbanistica dell'area, per meglio rispondere alle esigenze reali del territorio e delle attività che vi sono già insediate. In questo contesto, si è deciso di trasformare l'area in Tc "Aree per attività Terziarie e Commerciali" come le aree adiacenti. Questa nuova classificazione riconosce la natura consolidata dell'area e delle sue attività, offrendo una destinazione più compatibile con la realtà esistente.

Si riporta di seguito lo stralcio della zonizzazione della Variante, così come modificato dal Progetto Preliminare.

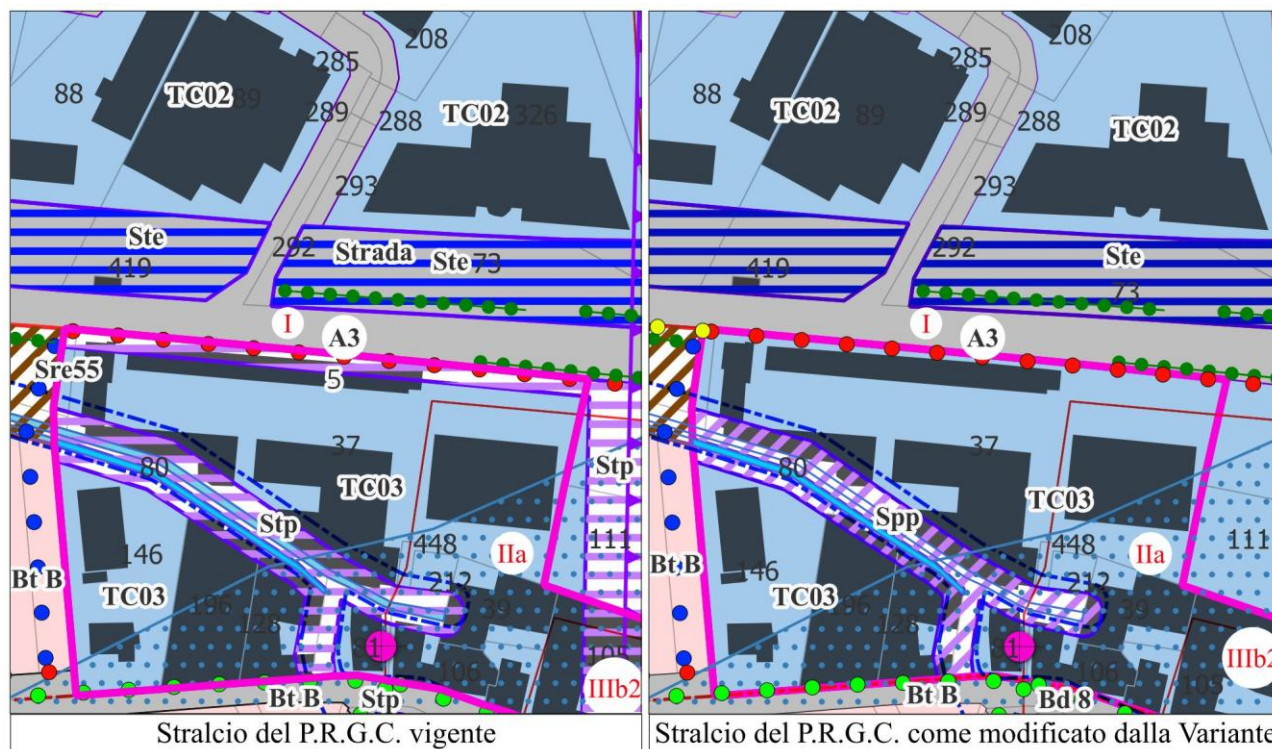


Figura 26 - Stralcio cartografico della tavola di raffronto con le modifiche apportate dalla Variante Parziale per l'Area normativa Stp – Via Cavour – Elaborazione a cura di: Studio di Architettura e Urbanistica Maria Sorbo

### 6.1.6 Area normativa Stp – Via Cavour - Intervento n° 6

A seguito di un'approfondita analisi della zonizzazione del Piano Regolatore Generale (PRG) vigente, con particolare riferimento alle aree non ancora attuate o che presentano problematiche nell'implementazione delle previsioni urbanistiche, è stata esaminata l'area normativa Stp, inizialmente individuata come "Servizi alle attività terziarie, direzionali e commerciali". Questa area era stata progettata per ospitare i servizi necessari a supportare le attività economiche e produttive previste nell'area normativa TC03, destinata alle attività terziarie e commerciali, come già illustrato in precedenza.

Tuttavia, l'evoluzione del piano e le trasformazioni intervenute nel territorio — tra cui, in questo caso, la rimozione di uno dei due elettrodotti che attraversavano l'area — hanno reso necessaria una riconsiderazione delle previsioni relative all'area TC03. Le destinazioni d'uso originariamente previste risultano oggi obsolete e non appare più necessaria l'individuazione dell'area normativa Stp come "area per servizi alle attività terziarie, direzionali e commerciali". Il piano originario, che prevedeva l'attuazione unitaria dell'area normativa TC03 con i relativi servizi di supporto, è stato

infatti rivisto al fine di rispondere in modo più adeguato alle mutate esigenze del territorio e delle attività presenti. Di conseguenza, la previsione di specifiche aree a servizi, così come inizialmente configurata, risulta superflua.

In linea con questa revisione e tenuto conto delle osservazioni pervenute, in particolare quella riportata con il protocollo n. 26536/2023 del 5/10/2023 nella quale il proprietario dei mappali n. 118-111-112 del foglio 20 ha formalmente richiesto un cambiamento della destinazione d'uso per l'area in oggetto, è stato deciso di modificare la destinazione di questa area, ridefinendola come “Aree per attività Terziarie e Commerciali” (TC). Questo cambiamento riflette la volontà di adattare meglio l'uso del suolo alle reali necessità del territorio, tenendo conto delle attività già esistenti e delle caratteristiche del sito.

Si riporta di seguito lo stralcio della zonizzazione della Variante, così come modificato dal Progetto Preliminare.

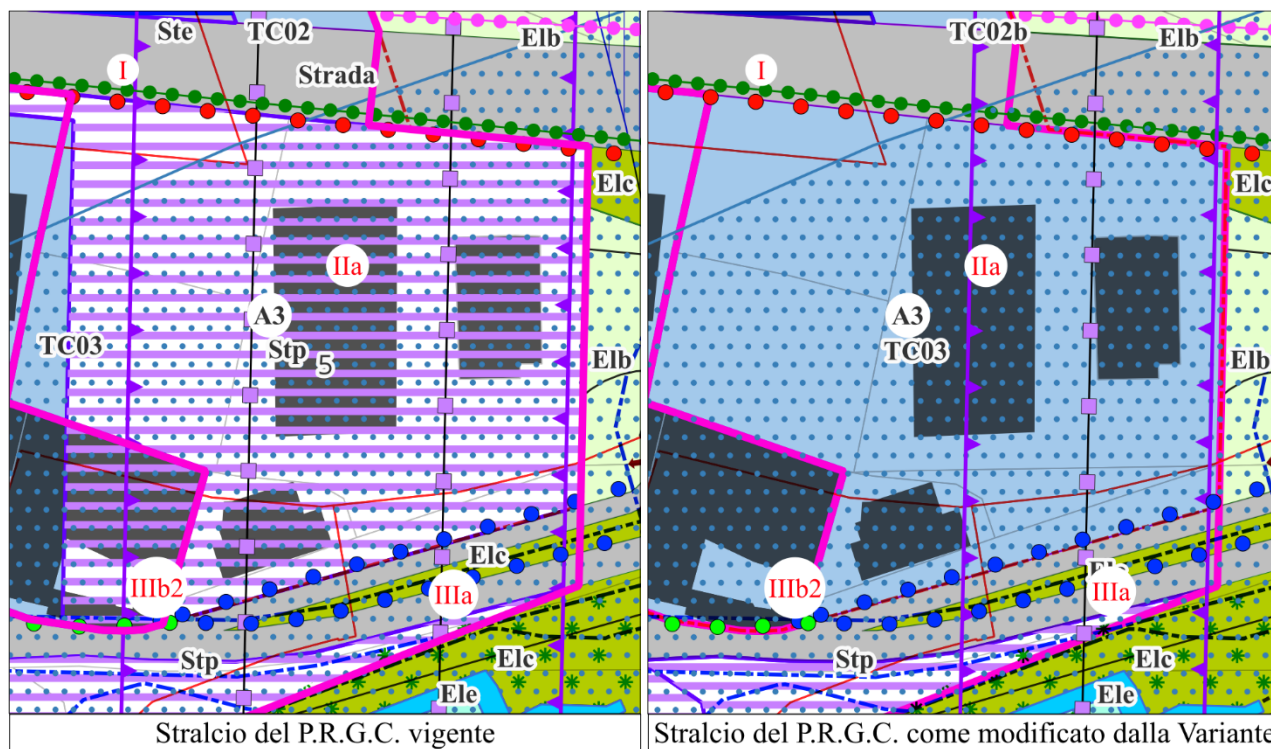


Figura 277 - Stralcio cartografico della tavola di raffronto con le modifiche apportate dalla Variante Parziale per l'Area normativa Stp – Via Cavour – Elaborazione a cura di: Studio di Architettura e Urbanistica Maria Sorbo

### 6.1.7 Area normativa Sre 23 – Via A. Diaz - Intervento n° 7

A seguito della volontà manifestata dall'amministrazione comunale di valorizzare l'area a servizi Sre 23 situata in Via Diaz, si è deciso di intraprendere un processo di revisione della sua destinazione d'uso, con l'obiettivo di migliorarne la fruibilità e di ottimizzare il potenziale di sviluppo territoriale.



L'area in oggetto, attualmente destinata a servizi, si trovava infatti in una posizione strategica per promuovere nuove opportunità di crescita, e per tale motivo è emersa l'esigenza di un intervento che ne riqualificasse l'utilizzo, in linea con le necessità urbanistiche e le dinamiche di sviluppo sostenibile del comune.

Nel corso di questa revisione, è stato individuato che l'area avrebbe potuto rappresentare un punto cruciale per l'insediamento della capacità edificatoria residua all'interno delle aree normative Ct, ossia quelle aree destinate a un completamento urbanistico in modo coerente con le previsioni e le direttive del PRG. Tale capacità edificatoria residua si riferisce alla quota di territorio che, pur essendo ineditata, possiede le potenzialità per essere urbanizzata, nel rispetto delle indicazioni e delle prescrizioni tecniche riportate nelle schede normative relative alle diverse aree del piano. Questo tipo di intervento consente di sfruttare in maniera efficiente il potenziale di sviluppo, garantendo al contempo un equilibrio tra le esigenze di espansione e la tutela dell'ambiente.

In questo contesto di valorizzazione e di ottimizzazione dell'uso del suolo, l'amministrazione ha deciso di procedere con una nuova classificazione dell'area in oggetto. L'area, precedentemente classificata come Sre 23, è stata ridefinita come zona Ct26, con la nuova denominazione di "Area di completamento". Questa nuova classificazione implica che l'area sarà trattata come una zona in cui sono consentite nuove edificazioni, ma esclusivamente per scopi residenziali. Tuttavia, si stabilisce espressamente che l'area dovrà essere destinata esclusivamente a edilizia convenzionata. Tale scelta risponde all'esigenza di favorire lo sviluppo abitativo nella zona, in risposta alla crescente domanda di nuove soluzioni abitative nel territorio comunale, pur mantenendo una certa attenzione alla qualità e sostenibilità dell'urbanizzazione.

Si riporta di seguito lo stralcio della zonizzazione della Variante, così come modificato dal Progetto Preliminare.

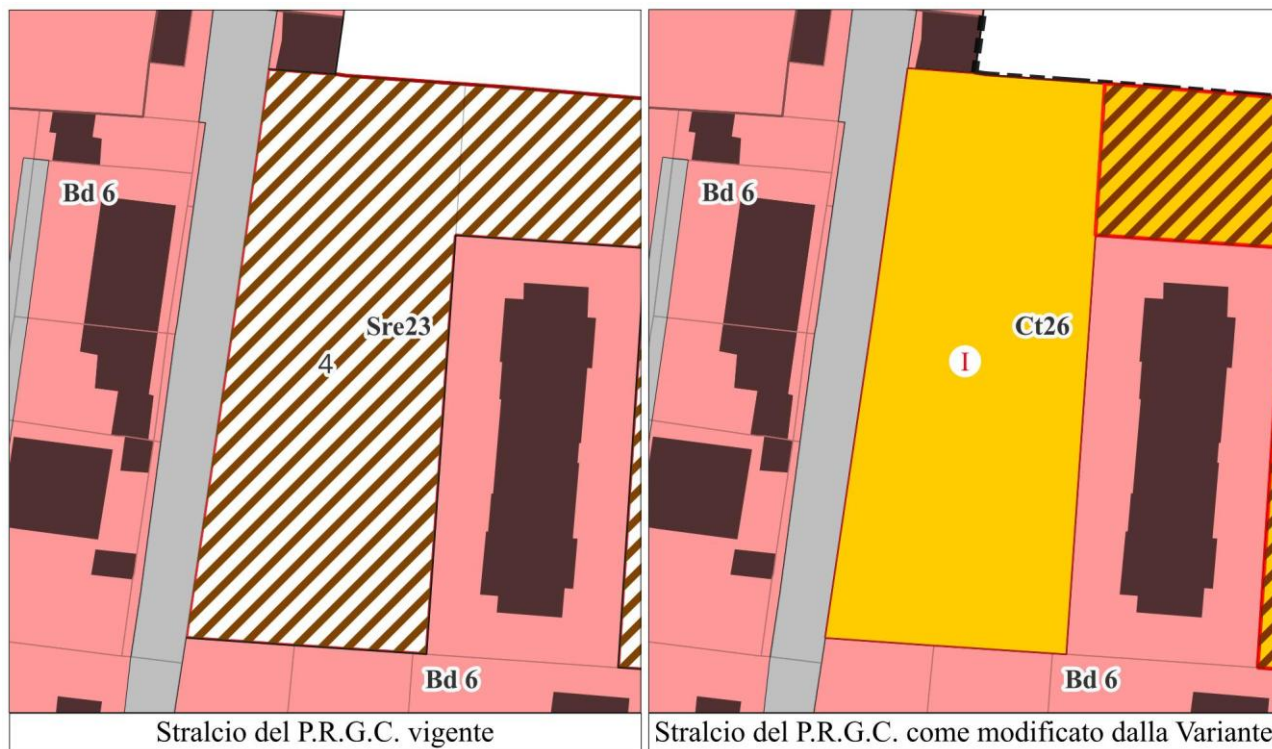


Figura 288 - Stralcio cartografico della tavola di raffronto con le modifiche apportate dalla Variante Parziale per l'Area normativa Sre 23 – Via A. Diaz – Elaborazione a cura di: Studio di Architettura e Urbanistica Maria Sorbo

### 6.1.8 Area normativa Sre 36 – Via Luigi Mussino - Intervento n° 8

A seguito della volontà manifestata dall'amministrazione comunale di valorizzare l'area a servizi Sre 36 situata in Via Caselette, si è deciso di intraprendere un processo di revisione della sua destinazione d'uso, con l'obiettivo di migliorarne la fruibilità e di ottimizzare il potenziale di sviluppo territoriale. L'area in oggetto, attualmente destinata a servizi, si trovava infatti in una posizione strategica per promuovere nuove opportunità di crescita, e per tale motivo è emersa l'esigenza di un intervento che ne riqualificasse l'utilizzo, in linea con le necessità urbanistiche e le dinamiche di sviluppo sostenibile del comune.

Nel corso di questa revisione, è stato individuato che l'area avrebbe potuto rappresentare un punto cruciale per l'insediamento della capacità edificatoria residua all'interno delle aree normative Ct, ossia quelle aree destinate a un completamento urbanistico in modo coerente con le previsioni e le direttive del PRG. Tale capacità edificatoria residua si riferisce alla quota di territorio che, pur essendo inedificata, possiede le potenzialità per essere urbanizzata, nel rispetto delle indicazioni e delle prescrizioni tecniche riportate nelle schede normative relative alle diverse aree del piano. Questo tipo

di intervento consente di sfruttare in maniera efficiente il potenziale di sviluppo, garantendo al contempo un equilibrio tra le esigenze di espansione e la tutela dell'ambiente. In questo contesto di valorizzazione e di ottimizzazione dell'uso del suolo, l'amministrazione ha deciso di procedere con una nuova classificazione dell'area in oggetto. L'area, precedentemente classificata come Sre 36, è stata ridefinita come zona Ct27, con la nuova denominazione di "Area di completamento". Questa nuova classificazione implica che l'area sarà trattata come una zona in cui sono consentite nuove edificazioni, ma esclusivamente per edilizia pubblica. Tale scelta risponde all'esigenza di favorire lo sviluppo abitativo nella zona, in risposta alla crescente domanda di nuove soluzioni abitative nel

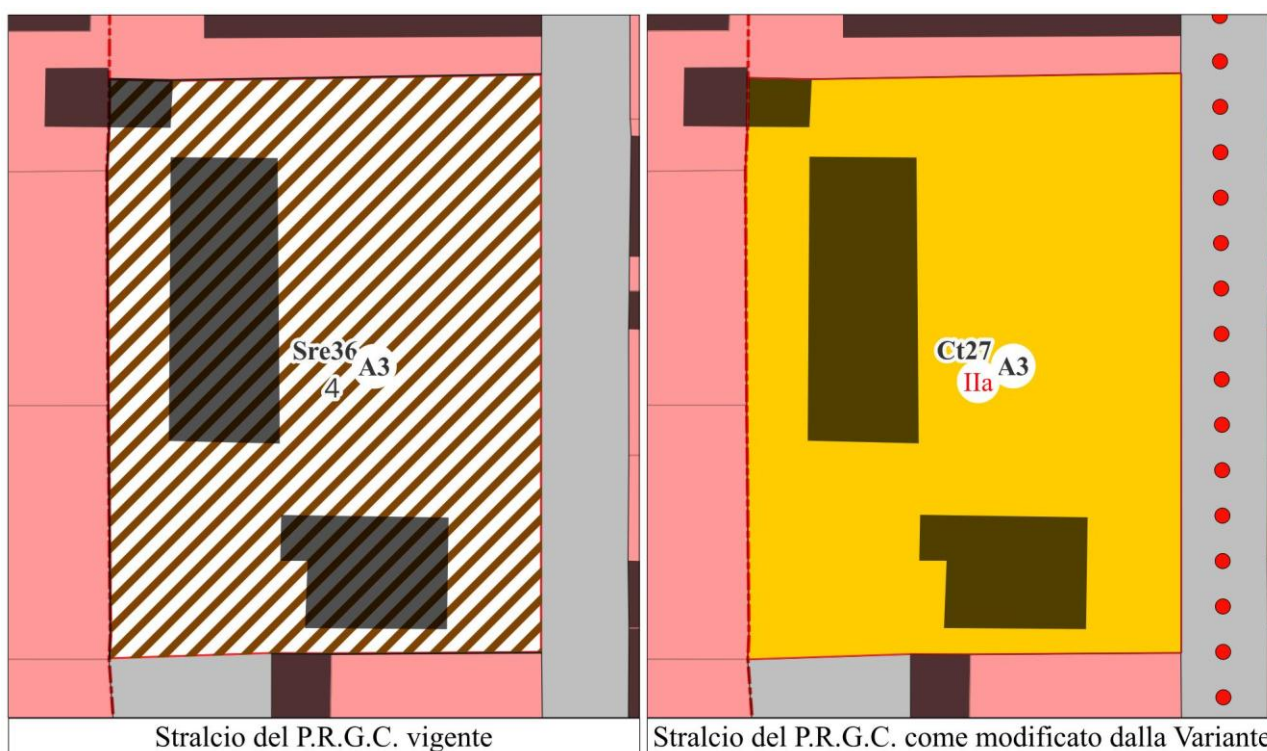


Figura 29 - Stralcio cartografico della tavola di raffronto con le modifiche apportate dalla Variante Parziale per l'Area normativa Sre 36 – Via Luigi Mussino – Elaborazione a cura di: Studio di Architettura e Urbanistica Maria Sorbo

territorio comunale, pur mantenendo una certa attenzione alla qualità e sostenibilità dell'urbanizzazione.

### 6.1.9 Area normativa Ct03 – Via Migliarone - Intervento n° 9

A seguito della chiara volontà espressa dall'Amministrazione Comunale di destinare un'ampia porzione di territorio, adiacente all'area normativa Sre72, alla realizzazione di una nuova zona a servizi, è stato avviato un processo di riconfigurazione funzionale dell'assetto urbanistico locale.



L'obiettivo dell'intervento consiste nella creazione di un polo sportivo potenziato, in grado di ampliare significativamente le dotazioni pubbliche esistenti attraverso l'estensione del campo sportivo "Salvador Allende", prevedendo la realizzazione di nuove infrastrutture dedicate alla pratica sportiva, tra cui un nuovo campo da rugby.

Tale intervento, oltre a migliorare la fruibilità degli spazi destinati allo sport e al tempo libero, contribuisce alla qualificazione dell'offerta di servizi collettivi per la cittadinanza alpignanese, con ricadute positive sia in termini di coesione sociale che di benessere urbano.

Tuttavia, poiché l'area interessata ricade attualmente all'interno di una zona normativa classificata come "di completamento" (ai sensi delle N.d.A. vigenti), risulta necessario operare una preventiva riallocazione della potenzialità edificatoria residua ad essa attribuita. Questo trasferimento volumetrico – che mira a salvaguardare l'equilibrio pianificatorio e il carico urbanistico complessivo – implica un'attenta valutazione della capacità insediativa compatibile con le aree alternative di localizzazione, in coerenza con gli strumenti di pianificazione e le strategie di rigenerazione urbana. Le modalità tecniche e le valutazioni progettuali relative a tale trasferimento di capacità edificatoria sono trattate in modo dettagliato nel capitolo successivo Area normativa Sre76 – Via Valdellatorre, dove vengono illustrati i criteri di compatibilità urbanistica, le modalità attuative previste, nonché i risvolti in termini di sostenibilità del nuovo assetto proposto.

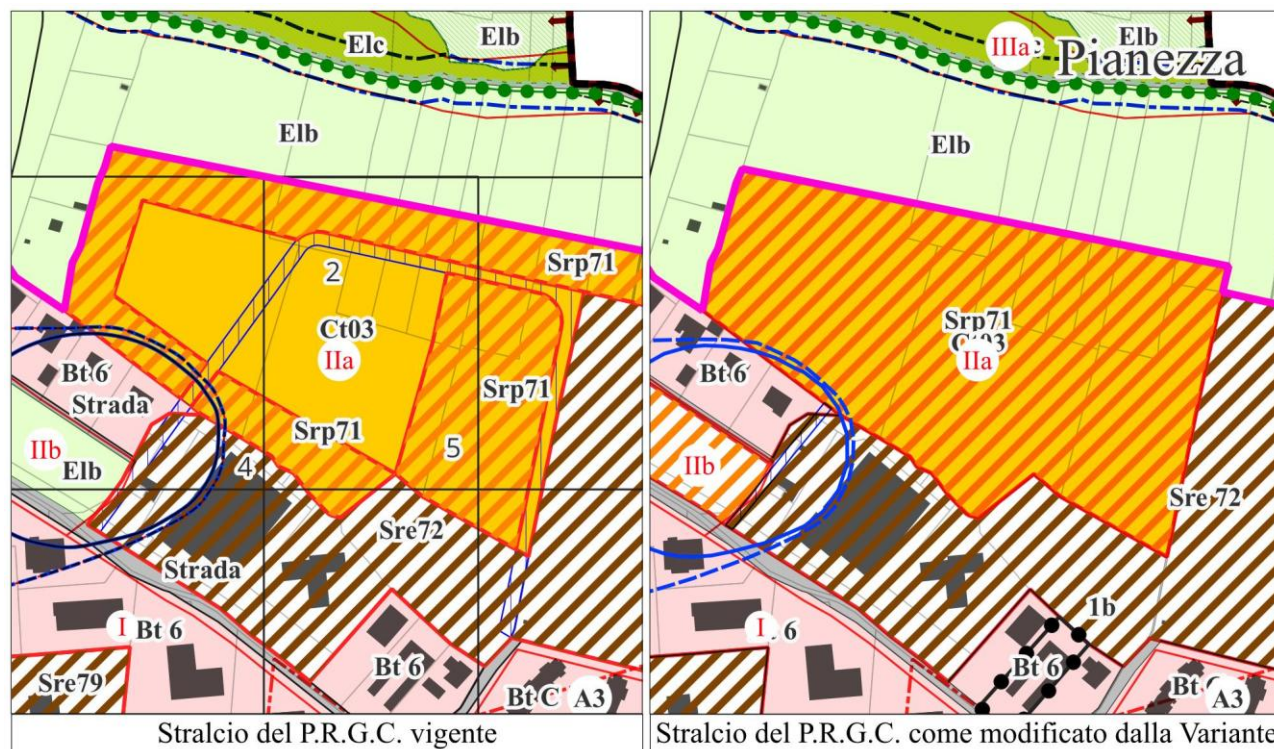


Figura 30 - Stralcio cartografico della tavola di raffronto con le modifiche apportate dalla Variante Parziale per l'Area normativa Ct03 – Via Migliarone – Elaborazione a cura di: Studio di Architettura e Urbanistica Maria Sorbo

**6.1.10 Area normativa Sre76 – Via Valdellatorre - Intervento n° 10**

A seguito della volontà espressa dall'Amministrazione Comunale, in coerenza con le indicazioni pervenute dalla proprietà e nel rispetto delle strategie di razionalizzazione e ottimizzazione delle previsioni insediative, si è proceduto alla definizione di un'operazione di trasferimento della capacità edificatoria prevista sull'area normativa vigente Ct03 in favore dell'area normativa Sre76. Tale scelta è stata motivata da un duplice obiettivo: da un lato, garantire una più ampia e funzionale disponibilità di aree a standard urbanistici (servizi pubblici e collettivi), e dall'altro facilitare le condizioni operative e attuative dell'intervento urbanistico nel suo complesso.

L'area normativa Sre76, individuata quale nuova destinazione per il cosiddetto "atterraggio volumetrico", è localizzata lungo Via Valdellatorre e presenta caratteristiche morfologiche, dimensionali e infrastrutturali che la rendono idonea a sostenere un incremento della capacità insediativa nel rispetto delle condizioni di compatibilità urbanistica e ambientale. Rispetto all'assetto vigente previsto per l'area Ct03, caratterizzata da una polverizzazione fondiaria e da una difficile concertazione tra una pluralità di proprietari, l'area di atterraggio consente una programmazione più flessibile e articolata, agevolando l'attuazione mediante comparti funzionali o unità minime d'intervento.

Dal punto di vista procedurale, si segnala come l'attuazione delle previsioni sull'area Ct03 risulterebbe subordinata al raggiungimento di un accordo condiviso da almeno i due terzi dei proprietari, condizione necessaria per garantire la fattibilità della cessione delle ampie superfici destinate a standard urbanistici, in coerenza con quanto previsto dalle N.d.A. vigenti. Tale vincolo operativo si configura come un elemento critico, potenzialmente ostativo all'effettiva realizzazione degli interventi previsti.

Al contrario, l'area Sre76, grazie alla sua configurazione unitaria di proprietà comunale, permette di superare tali criticità attuative, rendendo possibile una pianificazione più modulare e tempestiva, e assicurando contestualmente alla municipalità la disponibilità di una quota di aree a servizi superiore rispetto alla previsione iniziale, avvalendosi di una permuta delle proprietà tra le due suddette aree normative. Tale operazione consente, dunque, di coniugare l'interesse pubblico con l'efficienza gestionale e la sostenibilità urbanistica dell'intervento, configurandosi come un intervento di razionalizzazione pianificatoria coerente con i principi di efficacia, efficienza e semplificazione promossi dalla normativa vigente.

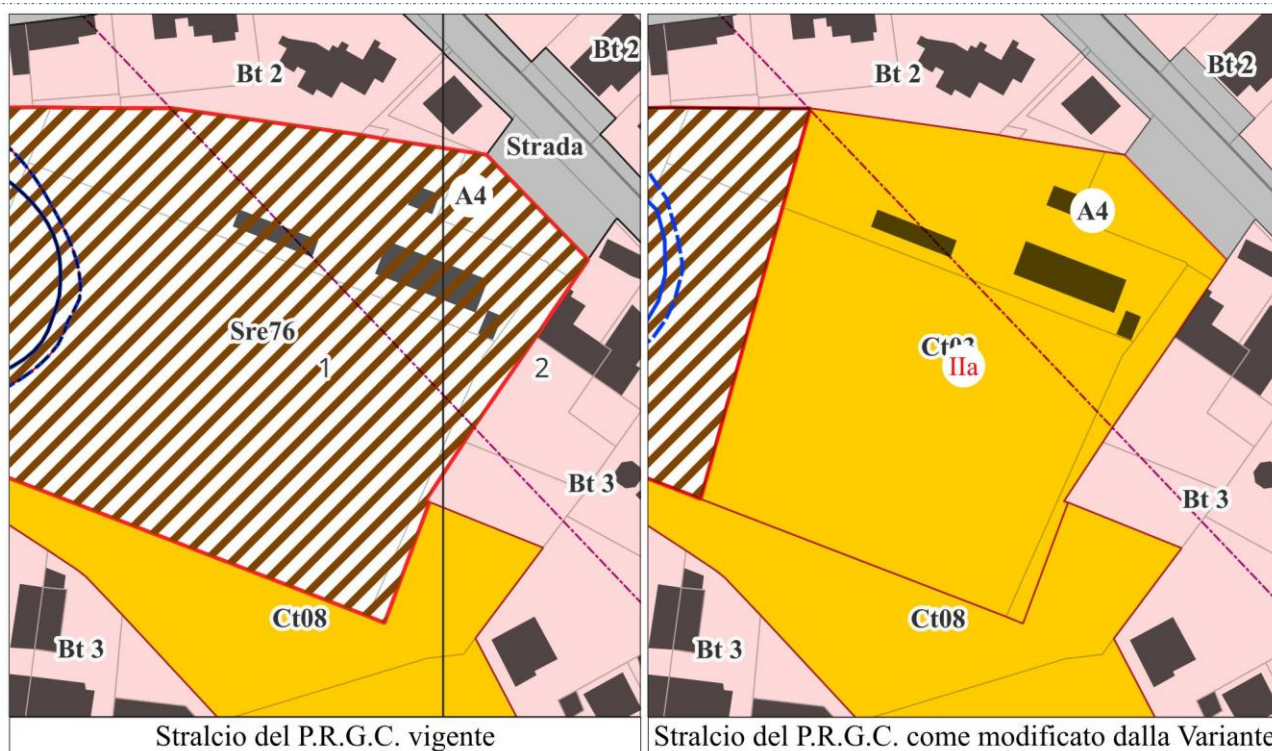


Figura 31 - Stralcio cartografico della tavola di raffronto con le modifiche apportate dalla Variante Parziale per l'Area normativa Sre76 – Via Valdellatorre – Elaborazione a cura di: Studio di Architettura e Urbanistica Maria Sorbo

### 6.1.11 Area normativa CS – Centro storico - Intervento n° 11

Nell'ambito delle attività di redazione della variante al PRGC è stato effettuato un approfondito e dettagliato stato di attuazione delle previsioni del PRGC vigente, con un focus particolare sulla possibilità del cambio di destinazione d'uso di aree destinate ad attività commerciali in residenziale. Questo stato di attuazione ha avuto l'obiettivo di verificare la congruità tra le previsioni originarie del piano e gli sviluppi effettivi del territorio, per garantire che gli interventi realizzati rispondano alle necessità di crescita e sviluppo della comunità, in armonia con gli obiettivi di sostenibilità e di miglioramento della qualità urbana.

Particolare attenzione è stata riservata all'analisi del cambio di destinazione d'uso dei locali commerciali in residenziale. Tale trasformazione comporterebbe un aumento del carico urbanistico, in conformità a quanto previsto dall'art. 23 comma 5 delle vigenti norme tecniche, con la conseguente necessità di garantire il rispetto degli standard relativi ai servizi pubblici e parcheggi privati. A fronte di tali esigenze, la necessità di reperimento delle aree per i parcheggi privato può essere soddisfatta mediante monetizzazione.



### 6.1.12 Area normativa Elc – Via Enrico Fermi - Intervento n° 12

A seguito della Relazione forestale redatta nel settembre 2023 dal dottor forestale Paolo Settembri, su incarico della società Agricola Balma & Borgo Società Semplice con sede in via Fornace n. 45, l'amministrazione comunale ha deciso di retrocedere tale area normativa localizzata nella particella n. 563 del foglio 4.

73

All'interno della relazione si evidenzia che, alla data del sopralluogo, il terreno risultava coperto da vegetazione boscata.

In particolare, l'area è classificata come bosco d'invasione, costituito prevalentemente da un robinieto adulto, con la presenza sporadica di alcuni esemplari di castagno e di altre latifoglie infestanti.

Viene inoltre riportato che il bosco è stato sottoposto a taglio nel 2022 e che i ricacci delle ceppaie stanno attualmente ricostituendo la copertura forestale.

La relazione conclude che l'impatto della trasformazione può considerarsi nullo o comunque di limitata entità, sia sotto il profilo idrogeologico sia sotto quello paesaggistico, risultando l'intervento coerente con il contesto locale, caratterizzato dalla presenza di numerosi appezzamenti coltivati.

Perciò in fase di Variante tale area è stata retrocessa ad area Elb "Area agricola con elevata produttività e/o colture specializzate" come illustrato dalla cartografia sottostante.

Si riporta di seguito lo stralcio della zonizzazione della Variante, così come modificato dal Progetto Preliminare.

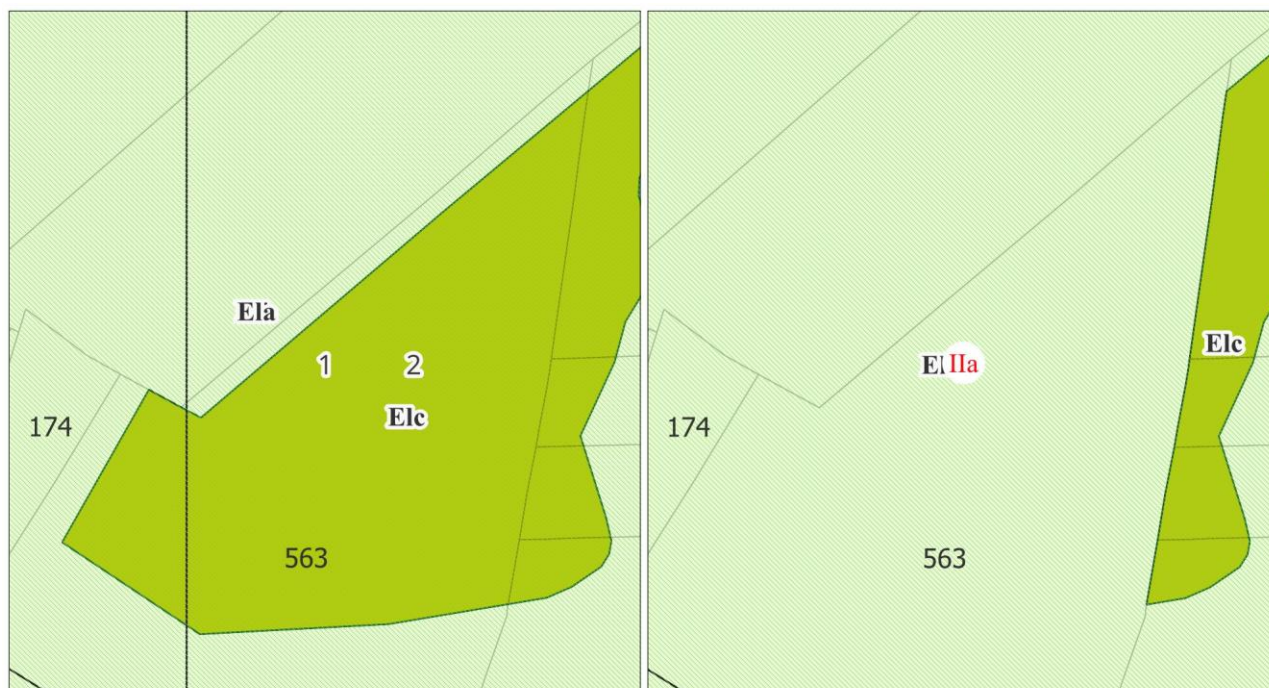


Figura 32 - Stralcio cartografico della tavola di raffronto con le modifiche apportate dalla Variante Parziale per l'Area normativa Pt07 – Sita lungo SP177 Via Enrico Fermi – Elaborazione a cura di: Studio di Architettura e Urbanistica Maria Sorbo

### 6.1.13 Area normativa Elb – Via Caselette - Intervento n° 13

Con istanza pervenuta in data 15/09/2025, protocollo n. 22328, i proprietari dell'immobile censito al Catasto al foglio 10, mappale 805, hanno presentato formale richiesta volta alla modifica della perimetrazione urbanistica vigente, proponendo lo spostamento di una porzione dell'area Tc04 in prossimità dell'immobile censito al foglio 10, mappale 311. Su quest'ultimo insiste un fabbricato a destinazione terziaria, attualmente adibito a clinica veterinaria.

La motivazione alla base dell'istanza risiede nell'esigenza di consentire una più funzionale organizzazione degli spazi pertinenziali e di rendere possibile, in prospettiva, un'eventuale futura espansione dell'attività sanitaria esistente. In particolare, la ricollocazione della porzione di area Tc04 in aderenza al mappale 311 permetterebbe di sviluppare in modo organico un ampliamento della clinica veterinaria, garantendo al contempo un accesso diretto e più agevole da Via Caselette.

Pertanto, è stata verificata la coerenza della proposta con l'assetto urbanistico complessivo e non sono emerse criticità sotto il profilo pianificatorio. Si è proceduto dunque, alla trasformazione e alla conseguente ridefinizione cartografica della porzione di area Tc04, in modo da ricomprenderla in prossimità dell'immobile individuato al foglio 10, mappale 311. Si riporta di seguito lo stralcio della zonizzazione della Variante, così come modificato dal Progetto Preliminare.

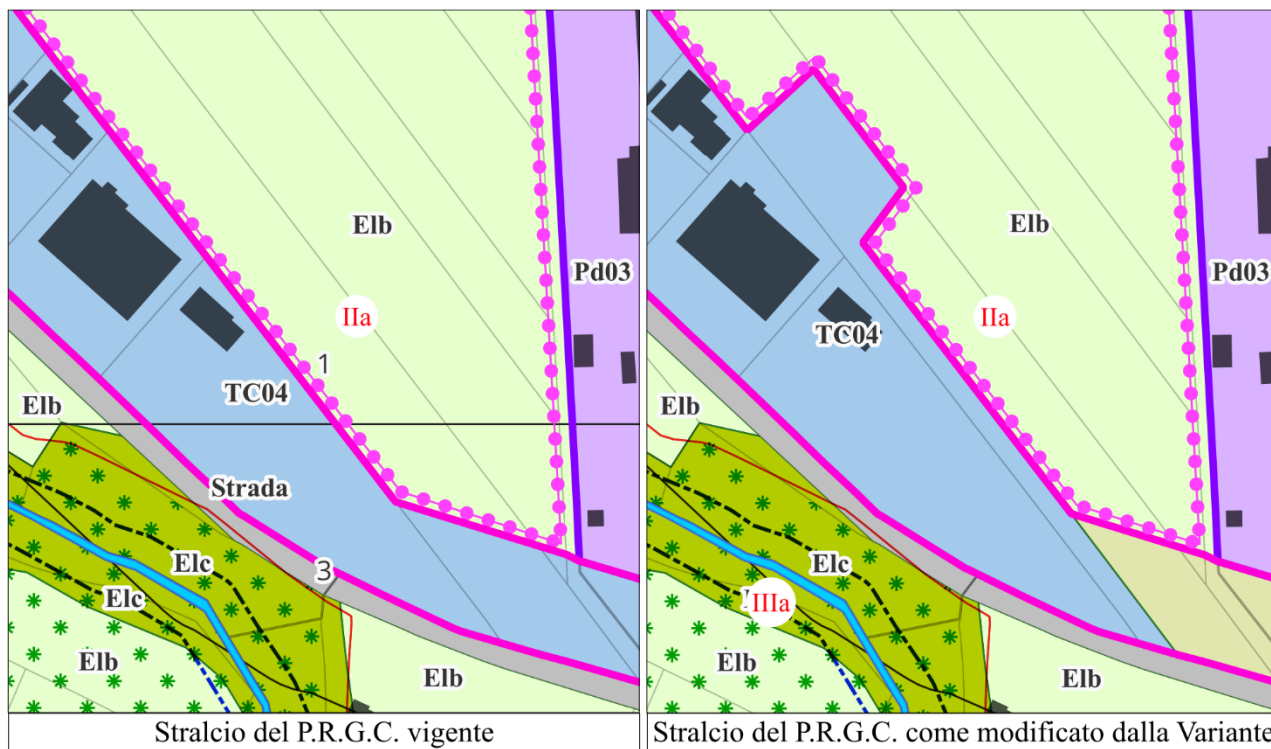


Figura 33 - Stralcio cartografico della tavola di raffronto con le modifiche apportate dalla Variante Parziale per l'Area normativa Pt07 – Sita lungo SP177 Via Caselette – Elaborazione a cura di: Studio di Architettura e Urbanistica Maria Sorbo

### 6.1.14 Area normativa Ct05 – Via Torelle - Intervento n° 14

Con istanza pervenuta in data 20/01/2026, protocollo n. 1585, la proprietaria dell'immobile censito al Catasto al foglio 4, particelle 422 e 122, attualmente individuato dal Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC) come area di completamento residenziale "Ct", ha presentato formale richiesta di modifica della destinazione urbanistica vigente.

In particolare, la richiedente ha evidenziato la volontà di mantenere e proseguire l'utilizzo dei terreni per attività agricole, ritenendo non coerente con le proprie esigenze la previsione edificatoria attualmente attribuita all'ambito in oggetto. L'area, pur classificata come zona di completamento residenziale e quindi potenzialmente edificabile secondo gli indici e i parametri stabiliti dalle norme tecniche di attuazione, risulta infatti di fatto utilizzata per finalità agricole.

La richiesta è stata ritenuta accoglibile in quanto coerente con l'utilizzo agricolo attualmente in essere sull'area e non idonea a determinare pregiudizio per l'equilibrio complessivo delle previsioni del PRGC. La trasformazione proposta, infatti, si limita ad allineare la destinazione urbanistica allo stato di fatto, senza incidere sull'assetto generale del piano.

Si è pertanto proceduto alla riclassificazione delle particelle in oggetto da "Area di completamento" Ct05 a "Area a destinazione agricola" Ela, riallineando la destinazione urbanistica alla effettiva e consolidata modalità di utilizzo del suolo.

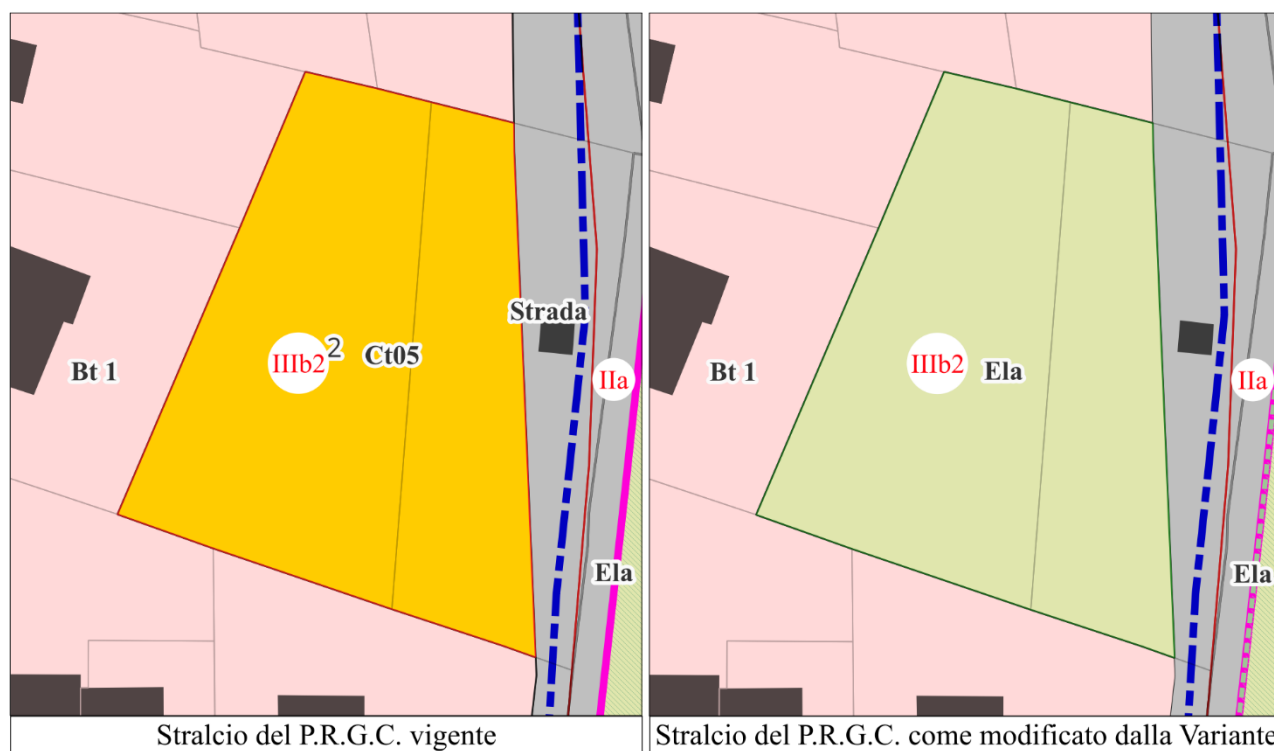


Figura 34 - Stralcio cartografico della tavola di raffronto con le modifiche apportate dalla Variante Parziale per l'Area normativa Pt07 – Sita lungo SP177 Via Torelle – Elaborazione a cura di: Studio di Architettura e Urbanistica Maria Sorbo



### 6.1.15 Area normativa Bd05 – Via G. Bellagarda - Intervento n° 15

A seguito della volontà manifestata dall'Amministrazione comunale di riorganizzare in modo organico l'assetto dei servizi connessi alle recenti previsioni urbanistiche, si è ritenuto opportuno procedere alla revisione della destinazione dell'area attualmente classificata come Bd "Area residenziale densa" e, nello specifico, individuata come Bd05.

L'area in oggetto, originariamente destinata a uso residenziale con caratteristiche di densità edilizia significativa, è stata oggetto di una valutazione finalizzata a garantire la corretta dotazione di standard urbanistici a servizio delle nuove previsioni insediative derivanti dalla trasformazione dell'ambito Ct27. In tale contesto, è emersa la necessità di individuare uno spazio idoneo alla localizzazione delle attrezzature e dei servizi pubblici correlati all'incremento della capacità edificatoria residenziale.

Al fine di assicurare il rispetto delle prescrizioni normative in materia di standard e di garantire un equilibrato sviluppo del tessuto urbano, l'Amministrazione ha pertanto disposto la trasformazione dell'area Bd05 in "Aree per attrezzature e servizi in progetto" e, nello specifico, nella nuova area normativa Srp 80.

Si riporta di seguito lo stralcio della zonizzazione della Variante, così come modificato dal Progetto Preliminare.

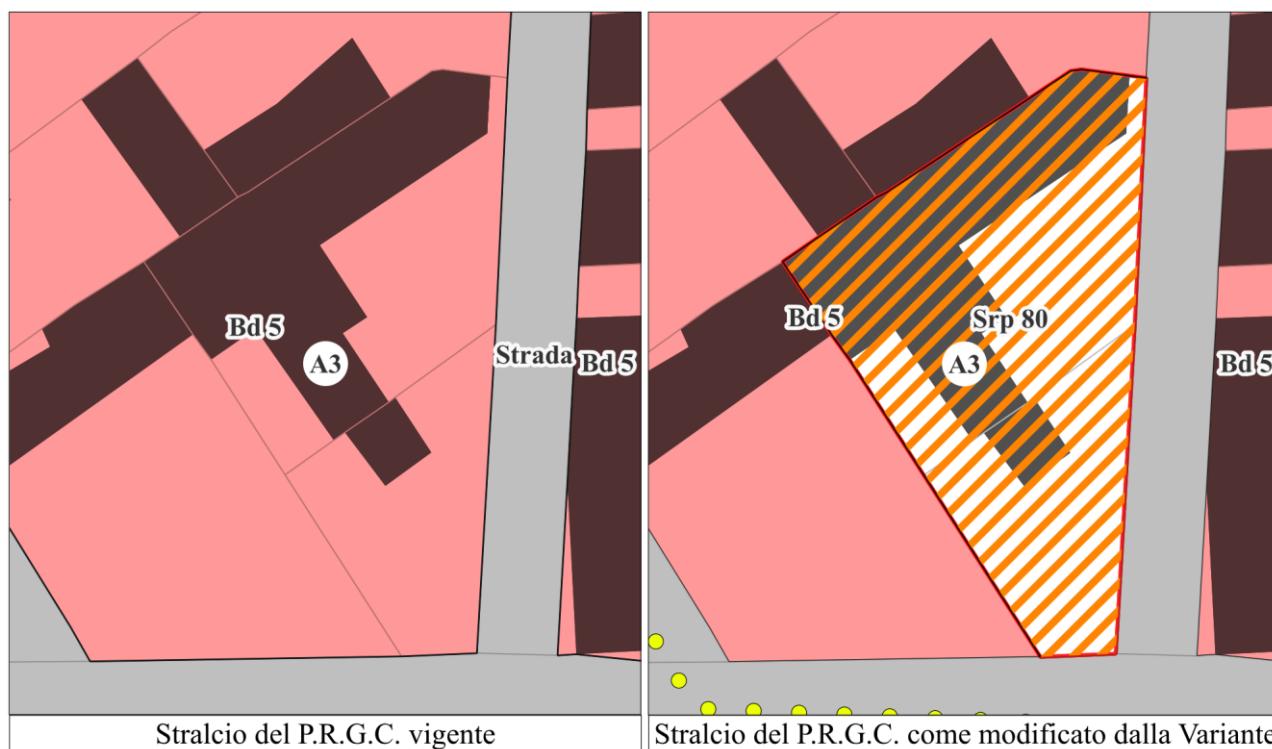


Figura 35 - Stralcio cartografico della tavola di raffronto con le modifiche apportate dalla Variante Parziale per l'Area normativa Pt07 – Sita lungo SP177 Via G. Bellagarda – Elaborazione a cura di: Studio di Architettura e Urbanistica Maria Sorbo

### 6.1.16 Area normativa Ct11 – Via Valdellatorre - Intervento n° 16

Nell'ambito delle valutazioni operate dall'Amministrazione comunale in sede di Variante Parziale, si è ritenuto opportuno procedere alla modifica della destinazione urbanistica dell'area individuata come Ct11, attualmente classificata come "Area di completamento".

L'area in oggetto è stata riclassificata come "Aree per attrezzature e servizi in progetto" e specificamente individuata come Srp 83, al fine di destinarla a futuri interventi finalizzati al miglioramento della mobilità e dell'accessibilità urbana. Tale scelta pianificatoria risponde all'esigenza di potenziare i collegamenti e l'organizzazione degli spazi pubblici a servizio degli ambiti limitrofi Ct02 e Srp 77, garantendo una più efficace integrazione tra le diverse previsioni insediative.

Si riporta di seguito lo stralcio della zonizzazione della Variante, così come modificato dal Progetto Preliminare.

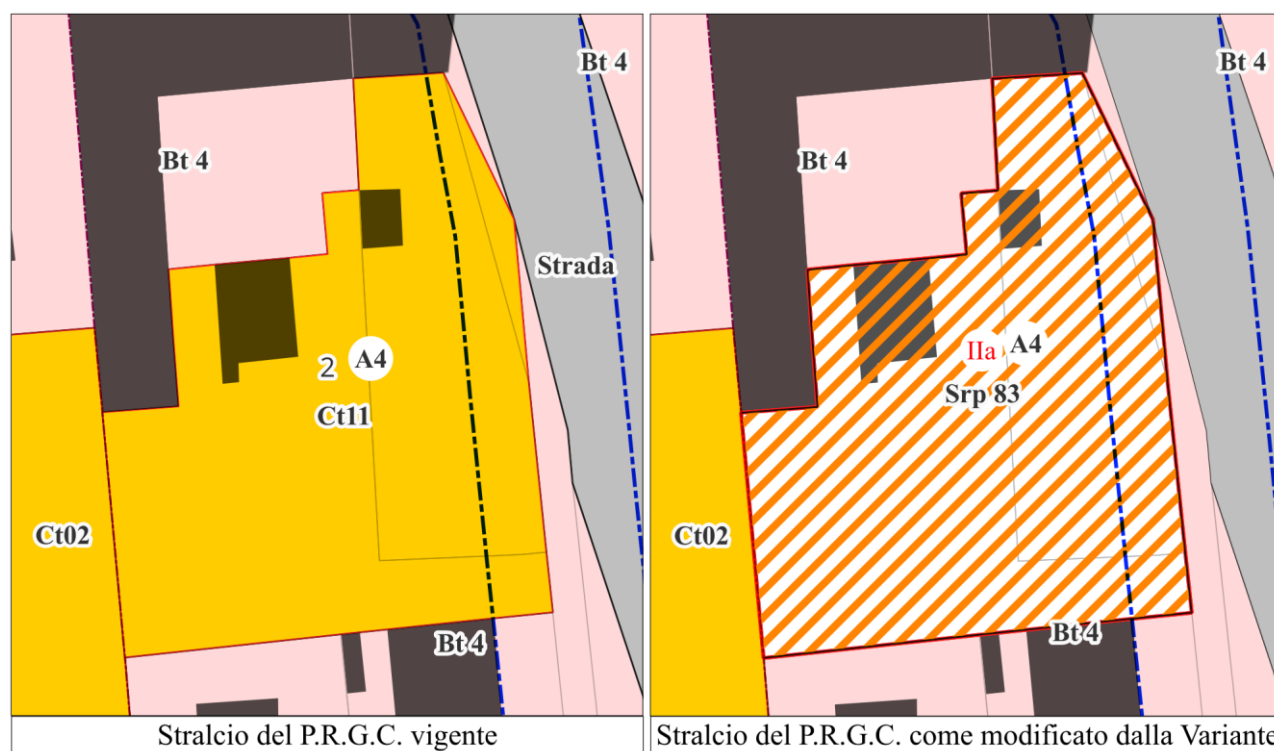


Figura 36 - Stralcio cartografico della tavola di raffronto con le modifiche apportate dalla Variante Parziale per l'Area normativa Pt07 – Sita lungo SP177 Via Valdellatorre – Elaborazione a cura di: Studio di Architettura e Urbanistica Maria Sorbo

### 6.1.17 Area normativa Elb – Via Migliarone - Intervento n° 17

Nell'ambito delle scelte pianificatorie assunte dall'Amministrazione comunale, e in coerenza con quanto illustrato al punto 5.1.9 della presente relazione, nel quale viene descritta la trasformazione

finalizzata alla realizzazione di un polo sportivo potenziato, si è ritenuto necessario adeguare l'assetto urbanistico delle aree limitrofe.

In previsione dell'incremento delle esigenze funzionali derivanti da tale intervento, con particolare riferimento alla necessità di reperire adeguate aree a parcheggio e ulteriori spazi di servizio a supporto dell'impianto sportivo, si è pertanto proceduto alla modifica della destinazione urbanistica dell'area attualmente classificata come Elb.

La suddetta area è stata pertanto riclassificata come "Aree per attrezzature e servizi in progetto" e specificamente individuata come Srp 84, al fine di garantire la corretta localizzazione delle nuove dotazioni pubbliche connesse all'ampliamento del complesso sportivo.

Si riporta di seguito lo stralcio della zonizzazione della Variante, così come modificato dal Progetto Preliminare.

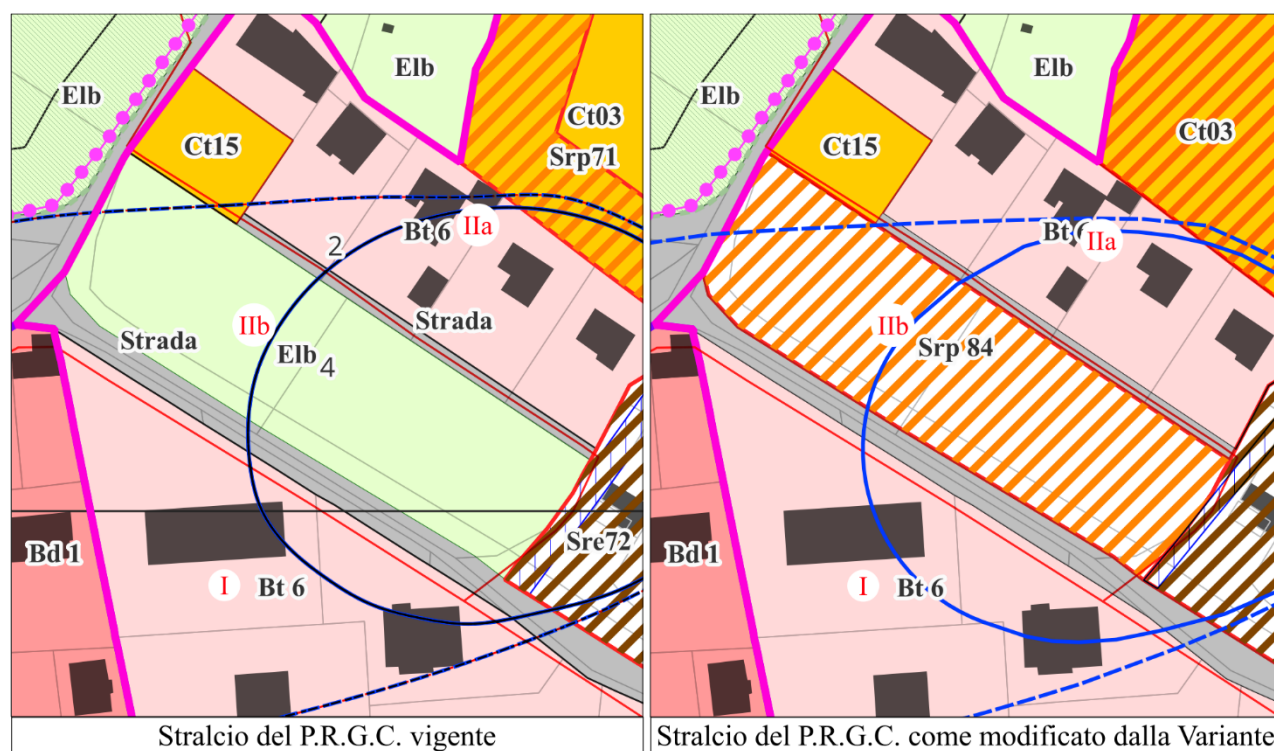


Figura 37 - Stralcio cartografico della tavola di raffronto con le modifiche apportate dalla Variante Parziale per l'Area normativa Pt07 – Sita lungo SP177 Via Migliarone – Elaborazione a cura di: Studio di Architettura e Urbanistica Maria Sorbo

### 6.1.18 Area normativa Esd01 – Via G. Matteotti - Intervento n° 18

A seguito della revisione del PRGC, è stata oggetto di valutazione l'area individuata come "Area per edilizia sociale con riutilizzo di strutture esistenti" ESD01, la cui previsione urbanistica è risultata non più attuale rispetto alle esigenze pianificatorie e al mutato quadro programmatico.



Considerata la mancata attuazione della previsione originaria e la sopravvenuta ridefinizione degli obiettivi in materia di edilizia residenziale pubblica, si è pertanto proceduto alla conversione dell'ambito ESD01 in area Srp85, riclassificandolo tra le "Aree per attrezzature e servizi in progetto", in coerenza con il nuovo assetto funzionale delineato dalla Variante.

Le aree residenziali destinate a edilizia popolare sono state infatti ricondotte all'interno dell'ambito Ct27, come dettagliatamente illustrato al paragrafo 6.1.8 della presente relazione, garantendo una più organica concentrazione delle previsioni abitative e una maggiore coerenza complessiva dell'impianto urbanistico.

Si riporta di seguito lo stralcio della zonizzazione della Variante, così come modificato dal Progetto Preliminare.

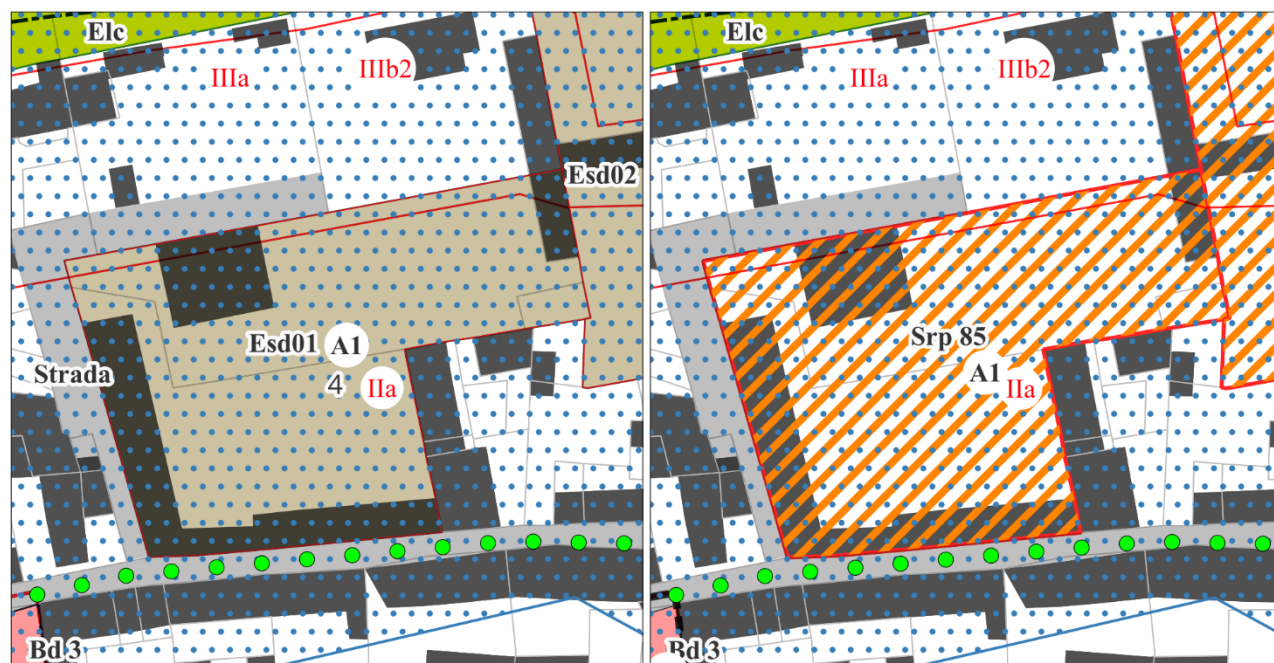


Figura 38 - Stralcio cartografico della tavola di raffronto con le modifiche apportate dalla Variante Parziale per l'Area normativa Pt07 – Sita lungo SP177 Via G. Matteotti – Elaborazione a cura di: Studio di Architettura e Urbanistica Maria Sorbo

### 6.1.19 Area normativa ESD02 – Via G. Matteotti - Intervento n° 19

A seguito della revisione del PRGC, è stata oggetto di valutazione l'area individuata come "Area per edilizia sociale con riutilizzo di strutture esistenti" ESD02, la cui previsione urbanistica è risultata non più attuale rispetto alle esigenze pianificatorie e al mutato quadro programmatico.

Considerata la mancata attuazione della previsione originaria e la sopravvenuta ridefinizione degli obiettivi in materia di edilizia residenziale pubblica, si è pertanto proceduto alla conversione

dell'ambito ESD02 in area Srp86, riclassificandolo tra le "Aree per attrezzature e servizi in progetto", in coerenza con il nuovo assetto funzionale delineato dalla Variante.

Le aree residenziali destinate a edilizia popolare sono state infatti ricondotte all'interno dell'ambito Ct27, come dettagliatamente illustrato al paragrafo 6.1.8 della presente relazione, garantendo una più organica concentrazione delle previsioni abitative e una maggiore coerenza complessiva dell'impianto urbanistico.

Si riporta di seguito lo stralcio della zonizzazione della Variante, così come modificato dal Progetto Preliminare.

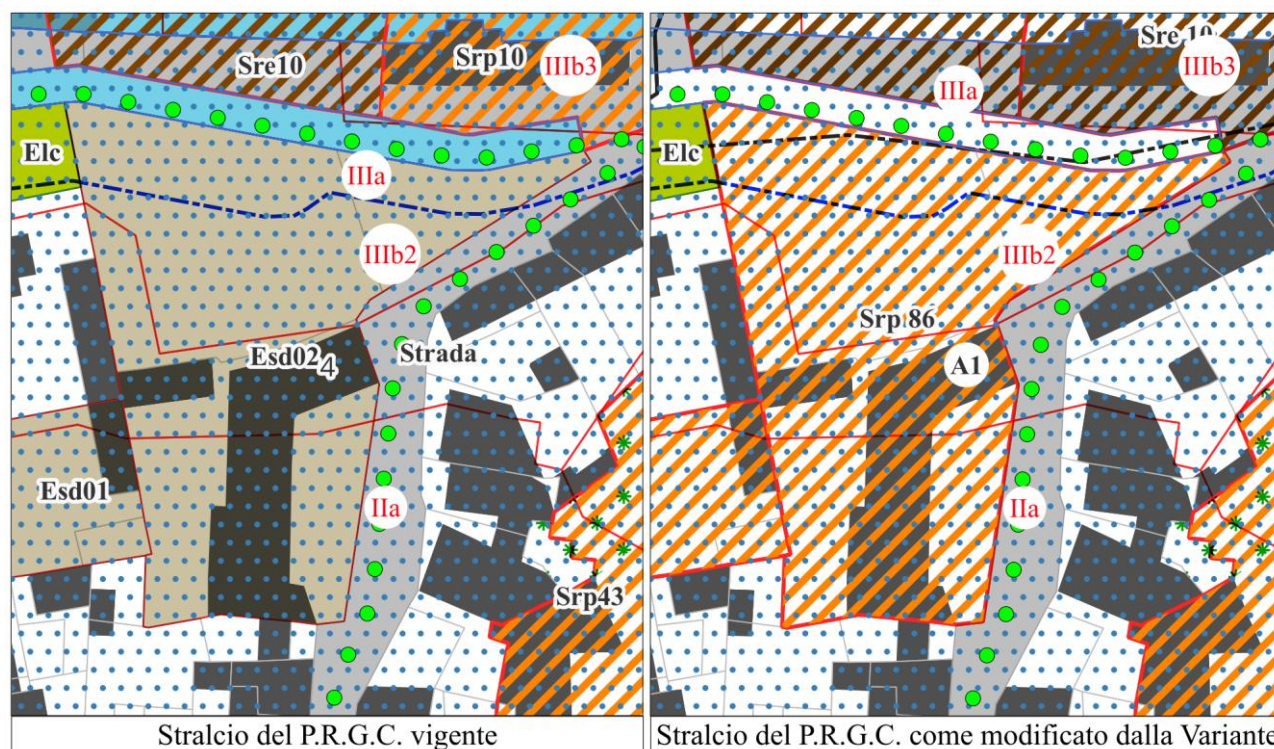


Figura 39- Stralcio cartografico della tavola di raffronto con le modifiche apportate dalla Variante Parziale per l'Area normativa Pt07 – Sita lungo SP177 G. Matteotti– Elaborazione a cura di: Studio di Architettura e Urbanistica Maria Sorbo

### 6.1.20 Area normativa Ela – Via San Gillio - Intervento n° 20

Con istanza pervenuta in data 21/10/2025, protocollo n. 25767, il proprietario dell'area censita al Catasto al foglio 1, particella 372, ha richiesto la modifica della destinazione urbanistica vigente, attualmente classificata come agricola, proponendone l'inserimento in area a destinazione terziaria e commerciale.

L'area in oggetto risulta tuttavia inserita in un contesto caratterizzato prevalentemente dalla presenza di ambiti produttivi; pertanto, al fine di garantire maggiore coerenza con l'assetto territoriale esistente,

si è ritenuto più opportuno valutarne l'integrazione all'interno dell'area produttiva confinante Pt10, assicurando continuità funzionale e omogeneità urbanistica.

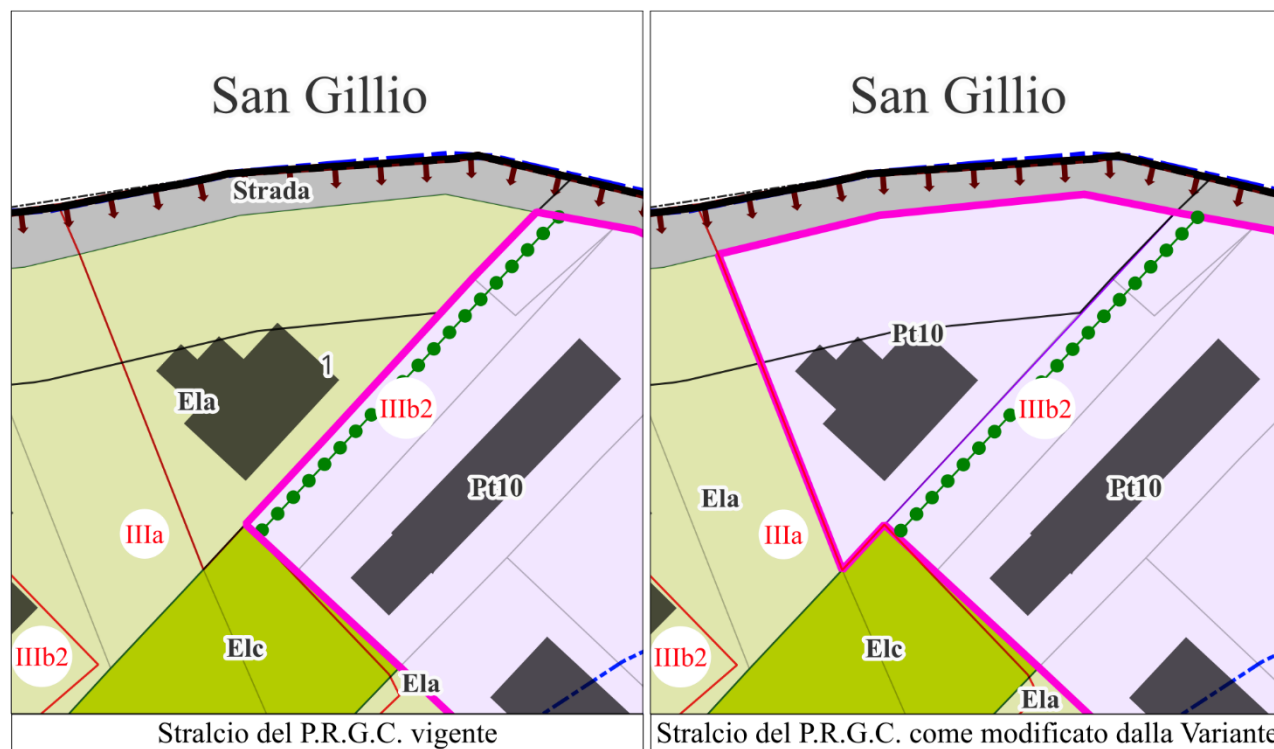


Figura 40 - Stralcio cartografico della tavola di raffronto con le modifiche apportate dalla Variante Parziale per l'Area normativa Pt07 – Sita lungo SP177 Via San Gillio – Elaborazione a cura di: Studio di Architettura e Urbanistica Maria Sorbo

## 6.2 Interventi finalizzati al recepimento delle modificazioni apportate al PRG vigente

### 6.2.1 Area normativa TC01a – Via Venaria 39 - Intervento n° 21

In ambito di Variante Parziale, il processo descritto riguarda l'adeguamento e l'integrazione delle normative e previsioni urbanistiche in relazione a specifiche aree del territorio cittadino, in particolare quelle destinate a ospitare attività terziarie e commerciali. Nel dettaglio, il recepimento delle indicazioni del progetto esecutivo approvato dalla municipalità si concentra sull'attuazione delle previsioni relative all'area normativa TC01, che era ed è individuata quale “Aree per attività Terziarie e Commerciali”. Ciò implica che l'area identificata sotto questa codifica è stata oggetto di un piano di sviluppo e regolamentazione specifico, volto a favorire la crescita di attività legate ai settori



terziario e commerciale. In particolare, si fa riferimento all'individuazione delle aree normative Ste, che sono destinate ai “Servizi alle attività terziarie, direzionali e commerciali esistenti”. Queste aree servono come supporto alle attività commerciali e terziarie già presenti nel territorio, offrendo spazi o servizi accessori necessari per il loro funzionamento, come parcheggi, magazzini, uffici di supporto, o altre strutture necessarie per il corretto funzionamento delle attività commerciali e direzionali. Si riporta di seguito lo stralcio della zonizzazione della Variante, così come modificato dal Progetto Preliminare.

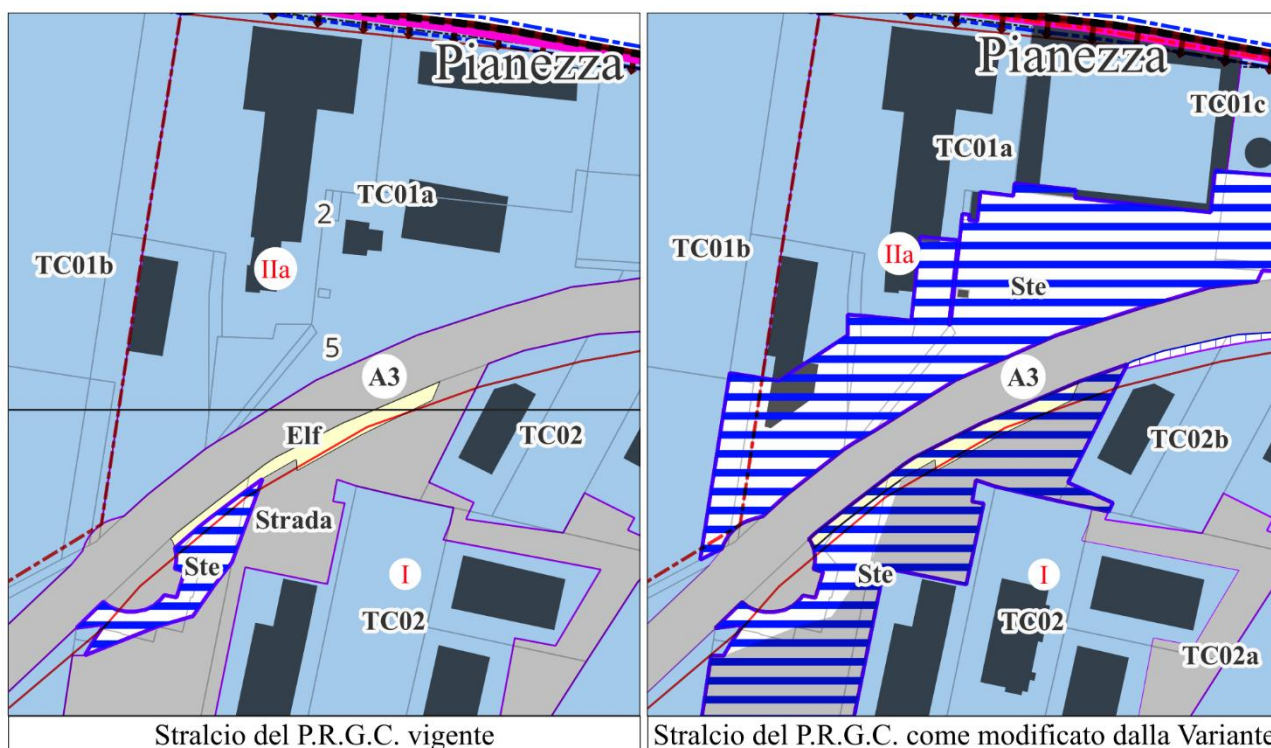


Figura 42 - Stralcio cartografico della tavola di raffronto con le modifiche apportate dalla Variante Parziale per l'Area normativa TC01a – Via Venaria 39 – Elaborazione a cura di: Studio di Architettura e Urbanistica Maria Sorbo

### 6.2.2 Area normativa Bt6 – Via Venaria - Intervento n° 22

Nell'ambito delle attività di redazione della variante al PRG, è stato realizzato un approfondito stato di attuazione delle previsioni del PRG vigente, volto a verificare l'efficacia delle normative urbanistiche e la loro effettiva applicazione sul territorio. Contestualmente, è stata condotta un'analisi delle osservazioni pervenute, in cui sono state esaminate le proposte di modifica avanzate da soggetti esterni, in ottemperanza al processo partecipativo previsto dalla normativa. Tali osservazioni rappresentano un'importante occasione per raccogliere contributi e suggerimenti utili al

miglioramento del piano, garantendo la sua adeguatezza alle esigenze territoriali e alle dinamiche socioeconomiche locali.

Dall'analisi delle osservazioni è emerso un aspetto rilevante: in data 12 febbraio 2024, è pervenuta una proposta di modifica alla variante del PRG, presentata ai sensi dell'articolo 17, comma 12, lettera e) della Legge Regionale 56/77 e successive modifiche e integrazioni. Tale proposta di modifica si inserisce nel contesto del piano urbanistico, con l'intento di ottimizzare la gestione e la destinazione delle aree interessate da previsioni normative specifiche. In particolare, all'interno di questa osservazione, è stata avanzata la richiesta di ripermimetrazione dell'area normativa TC01b, individuata come "Aree per attività Terziarie e Commerciali", al fine di ampliare l'area stessa per includere una porzione dell'area normativa Bt6, classificata come "Area di completamento".

L'obiettivo di questa proposta di modifica è di rendere più semplice ed efficiente l'attuazione delle previsioni previste, in particolare per quanto concerne la gestione delle aree destinate a servizi, che derivano direttamente dall'attuazione di tali previsioni. La ripermimetrazione proposta, infatti, mira a facilitare la disposizione delle aree a servizi e a ridurre la complessità operativa e amministrativa nell'attuazione del piano, rendendo l'intervento urbanistico più coerente con le necessità del territorio e più agevole sotto il profilo pratico.

Si riporta di seguito lo stralcio della zonizzazione della Variante, così come modificato dal Progetto Preliminare.

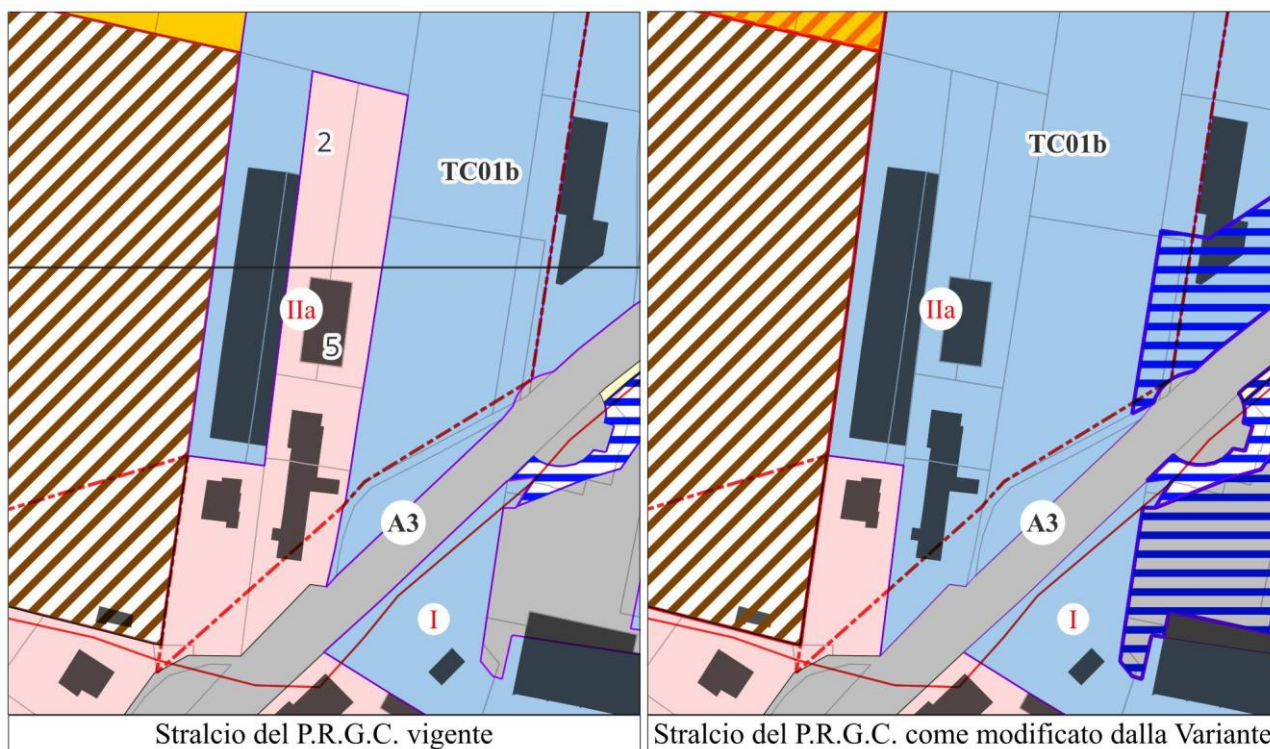


Figura 42 - Stralcio cartografico della tavola di raffronto con le modifiche apportate dalla Variante Parziale per l'Area normativa Bt6 – Via Venaria – Elaborazione a cura di: Studio di Architettura e Urbanistica Maria Sorbo

### 6.2.3 Area normativa Bt6 – Via Migliarone - Intervento n° 23

In ambito di redazione della Variante Parziale al Piano Regolatore Generale (PRG), è stato effettuato un aggiornamento puntuale e accurato dei dati relativi alle varianti apportate finora al piano vigente, al fine di garantire la corretta evoluzione del quadro urbanistico e la coerenza delle previsioni con le necessità e le dinamiche del territorio. Questo aggiornamento si è reso necessario per integrare le modifiche già approvate e per tener conto delle nuove esigenze emerse nel corso del processo di pianificazione, in modo da ottimizzare l'utilizzo delle risorse disponibili e rendere l'attuazione del PRG sempre più aderente alle esigenze del contesto urbano.

A tale scopo, con deliberazione n. 17 del 30 aprile 2024, si è provveduto a individuare specifici “Ambiti sottoposti ad attuazione convenzionata unitaria”, i quali sono stati definiti come aree strategiche per lo sviluppo e la trasformazione del territorio, da attuarsi attraverso accordi convenzionali con i soggetti privati interessati. La creazione di tali ambiti ha lo scopo di garantire un'attuazione pianificata, organizzata e coordinata degli interventi urbanistici, al fine di ottimizzare l'uso del suolo e di migliorare la qualità degli spazi urbani.



Questi ambiti, infatti, sono stati individuati all'interno di tre diverse aree normative, ognuna delle quali risponde a specifiche finalità di sviluppo, regolamentando l'uso del suolo in modo mirato per favorire interventi di riqualificazione, completamento e ampliamento dell'assetto urbanistico esistente. La prima di queste aree è l'area normativa Bt6, identificata come "Area di completamento". Questa zona è stata individuata per permettere un ulteriore sviluppo del territorio, in modo da completare e integrare l'espansione urbana, attraverso la realizzazione di nuove strutture e servizi che rispondano alle esigenze della popolazione e della comunità. Si riporta di seguito lo stralcio della zonizzazione della Variante, così come modificato dal Progetto Preliminare.

#### 6.2.4 Area normativa Sre 02 – Via Pietre - Intervento n° 24

In ambito di redazione della Variante Parziale al Piano Regolatore Generale (PRG), è stato effettuato un aggiornamento puntuale e accurato dei dati relativi alle varianti apportate finora al piano vigente, al fine di garantire la corretta evoluzione del quadro urbanistico e la coerenza delle previsioni con le necessità e le dinamiche del territorio. Questo aggiornamento si è reso necessario per integrare le modifiche già approvate e per tener conto delle nuove esigenze emerse nel corso del processo di pianificazione, in modo da ottimizzare l'utilizzo delle risorse disponibili e rendere l'attuazione del PRG sempre più aderente alle esigenze del contesto urbano.

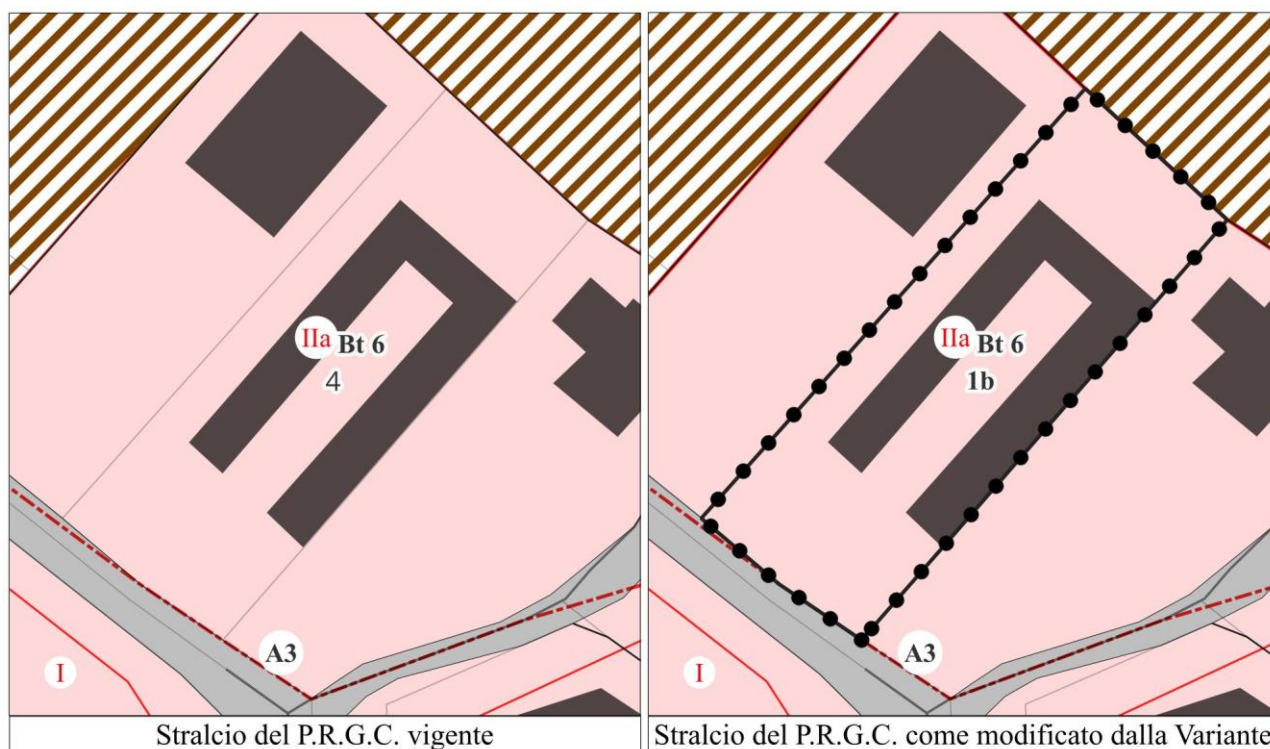


Figura 43 - Stralcio cartografico della tavola di raffronto con le modifiche apportate dalla Variante Parziale per l'Area normativa Bt6 – Via Migliarone – Elaborazione a cura di: Studio di Architettura e Urbanistica Maria Sorbo

A tale scopo, con deliberazione n. 16 del 30 aprile 2024, si è provveduto a individuare specifici “Ambiti sottoposti ad attuazione convenzionata unitaria”, i quali sono stati definiti come aree strategiche per lo sviluppo e la trasformazione del territorio, da attuarsi attraverso accordi convenzionali con i soggetti privati interessati. La creazione di tali ambiti ha lo scopo di garantire un’attuazione pianificata, organizzata e coordinata degli interventi urbanistici, al fine di ottimizzare l’uso del suolo e di migliorare la qualità degli spazi urbani.

Questi ambiti, infatti, sono stati individuati all’interno di tre diverse aree normative, ognuna delle quali risponde a specifiche finalità di sviluppo, regolamentando l’uso del suolo in modo mirato per favorire interventi di riqualificazione, completamento e ampliamento dell’assetto urbanistico esistente. La seconda di queste aree è l’area normativa Sre 02, identificata come “Aree per attrezzature e servizi esistenti”. Questa zona è stata individuata per permettere un ulteriore sviluppo del territorio, in modo da completare e integrare l’espansione urbana, attraverso la realizzazione di nuove strutture e servizi che rispondano alle esigenze della popolazione e della comunità.

Si riporta di seguito lo stralcio della zonizzazione della Variante, così come modificato dal Progetto Preliminare.

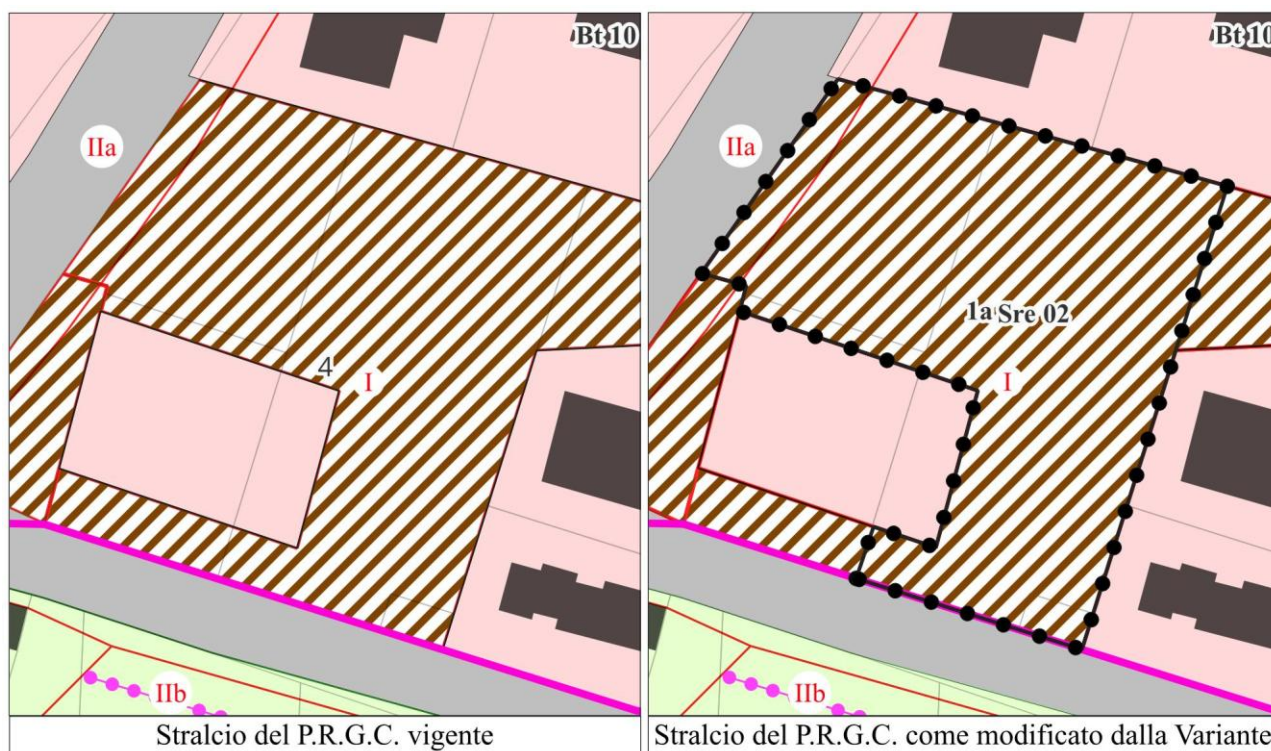


Figura 44 - Stralcio cartografico della tavola di raffronto con le modifiche apportate dalla Variante Parziale per l'Area normativa Sre 02 – Via Pietre – Elaborazione a cura di: Studio di Architettura e Urbanistica Maria Sorbo

### **6.2.5 Area normativa Bt10 – Via G. Verdi - Intervento n° 25**

In ambito di redazione della Variante Parziale al PRGC è stato effettuato un aggiornamento puntuale e accurato dei dati relativi alle varianti apportate finora al piano vigente, al fine di garantire la corretta evoluzione del quadro urbanistico e la coerenza delle previsioni con le necessità e le dinamiche del territorio. Questo aggiornamento si è reso necessario per integrare le modifiche già approvate e per tener conto delle nuove esigenze emerse nel corso del processo di pianificazione, in modo da ottimizzare l'utilizzo delle risorse disponibili e rendere l'attuazione del PRG sempre più aderente alle esigenze del contesto urbano.

A tale scopo, con deliberazione n. 16 del 30 aprile 2024, si è provveduto a individuare specifici "Ambiti sottoposti ad attuazione convenzionata unitaria", i quali sono stati definiti come aree strategiche per lo sviluppo e la trasformazione del territorio, da attuarsi attraverso accordi convenzionali con i soggetti privati interessati. La creazione di tali ambiti ha lo scopo di garantire un'attuazione pianificata, organizzata e coordinata degli interventi urbanistici, al fine di ottimizzare l'uso del suolo e di migliorare la qualità degli spazi urbani.

Questi ambiti, infatti, sono stati individuati all'interno di tre diverse aree normative, ognuna delle quali risponde a specifiche finalità di sviluppo, regolamentando l'uso del suolo in modo mirato per favorire interventi di riqualificazione, completamento e ampliamento dell'assetto urbanistico esistente. La terza di queste aree è l'area normativa Bt10, identificata come "Area di completamento". Questa zona è stata individuata per permettere un ulteriore sviluppo del territorio, in modo da completare e integrare l'espansione urbana, attraverso la realizzazione di nuove strutture e servizi che rispondano alle esigenze della popolazione e della comunità.



Si riporta di seguito lo stralcio della zonizzazione della Variante, così come modificato dal Progetto Preliminare.

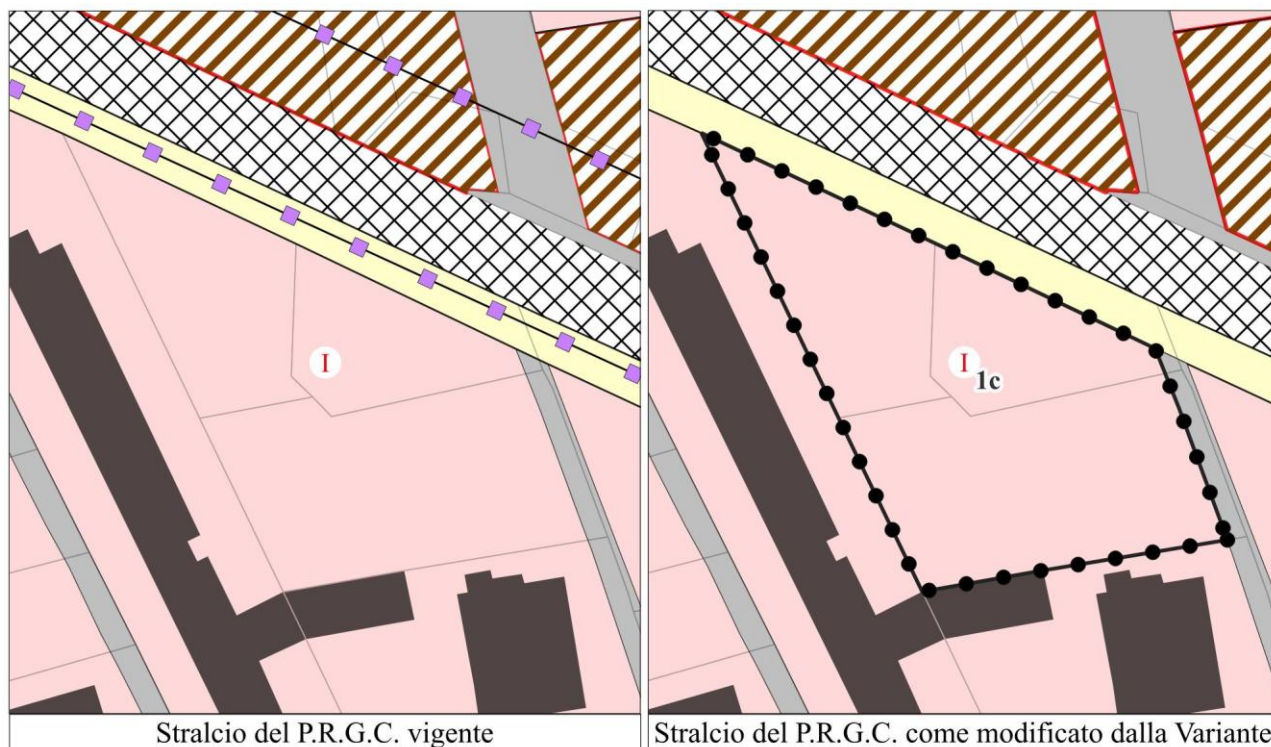


Figura 2945 - Stralcio cartografico della tavola di raffronto con le modifiche apportate dalla Variante Parziale per l'Area normativa Bt10 – Via G. Verdi – Elaborazione a cura di: Studio di Architettura e Urbanistica Maria Sorbo

### 6.2.6 Area normativa TC01c – Via Venaria - Intervento n° 26

In ambito di redazione della Variante Parziale, il processo descritto riguarda l'adeguamento e l'integrazione delle normative e previsioni urbanistiche in relazione a specifiche aree del territorio cittadino, in particolare quelle destinate a ospitare attività terziarie e commerciali.

Nel dettaglio, il recepimento delle indicazioni del progetto esecutivo approvato dalla municipalità si concentra sull'attuazione delle previsioni relative all'area normativa TC01, che era ed è individuata quale “Aree per attività Terziarie e Commerciali”. Ciò implica che l'area identificata sotto questa codifica è stata oggetto di un piano di sviluppo e regolamentazione specifico, volto a favorire la crescita di attività legate ai settori terziario e commerciale.

In particolare, si fa riferimento all'individuazione delle aree normative Ste, che sono destinate ai “Servizi alle attività terziarie, direzionali e commerciali esistenti”. Queste aree servono come supporto alle attività commerciali e terziarie già presenti nel territorio, offrendo spazi o servizi accessori necessari per il loro funzionamento, come parcheggi, magazzini, uffici di supporto, o altre strutture necessarie per il corretto funzionamento delle attività commerciali e direzionali.

Tali modifiche sono state indicate all'interno della Variante semplificata al PRGC ai sensi dell'art. 17 bis comma 2, 6 della L.R. 56/77 e s.m.i. i cui contenuti indirizzi sono stati riportati nello schema di convenzione edilizia avente protocollo n. 31643/2021 del 09/12/2021. Si riporta di seguito lo stralcio del PRGC vigente e della zonizzazione della Variante semplificata al PRG, così come riportato nella presente proposta di Variante Parziale.

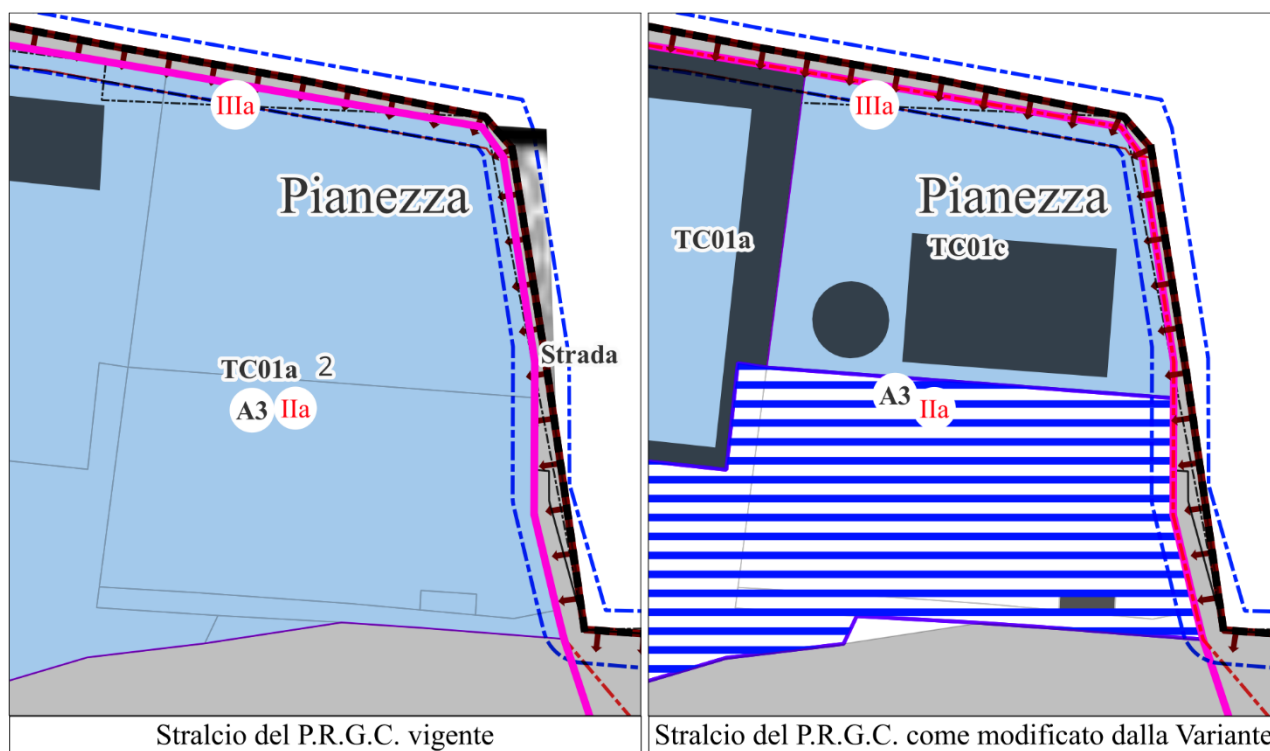


Figura 46 - Stralcio cartografico della tavola di raffronto con le modifiche apportate dalla Variante Parziale per l'Area normativa TC01c – Via Venaria – Elaborazione a cura di: Studio di Architettura e Urbanistica Maria Sorbo

### 6.2.7 Area normativa Bd3 – Via Mazzini - Intervento n° 27

In ambito di redazione della Variante Parziale al Piano Regolatore Generale (PRG), è stato effettuato un aggiornamento puntuale e accurato dei dati relativi alle varianti apportate finora al piano vigente, al fine di garantire la corretta evoluzione del quadro urbanistico e la coerenza delle previsioni con le necessità e le dinamiche del territorio. Questo aggiornamento si è reso necessario per integrare le modifiche già approvate e per tener conto delle nuove esigenze emerse nel corso del processo di pianificazione, in modo da ottimizzare l'utilizzo delle risorse disponibili e rendere l'attuazione del PRG sempre più aderente alle esigenze del contesto urbano.

A tale scopo, con deliberazione n. 41 del 21 novembre 2025, si è provveduto a individuare specifici "Ambiti sottoposti ad attuazione convenzionata unitaria", i quali sono stati definiti come aree strategiche per lo sviluppo e la trasformazione del territorio, da attuarsi attraverso accordi

convenzionali con i soggetti privati interessati. La creazione di tali ambiti ha lo scopo di garantire un'attuazione pianificata, organizzata e coordinata degli interventi urbanistici, al fine di ottimizzare l'uso del suolo e di migliorare la qualità degli spazi urbani.

Questi ambiti, infatti, sono stati individuati all'interno di tre diverse aree normative, ognuna delle quali risponde a specifiche finalità di sviluppo, regolamentando l'uso del suolo in modo mirato per favorire interventi di riqualificazione, completamento e ampliamento dell'assetto urbanistico esistente. La prima di queste aree è costituita dai terreni distinti in catasto dai mappali n. 228 e 432 del foglio 17 ed è all'interno dell'area normativa Bd3, identificata come "Area residenziale densa". Questa zona è stata individuata per permettere un ulteriore sviluppo del territorio, in modo da completare e integrare l'espansione urbana, attraverso la realizzazione di nuove strutture e servizi che rispondano alle esigenze della popolazione e della comunità.

Si riporta di seguito lo stralcio della zonizzazione della Variante, così come modificato dal Progetto Preliminare.

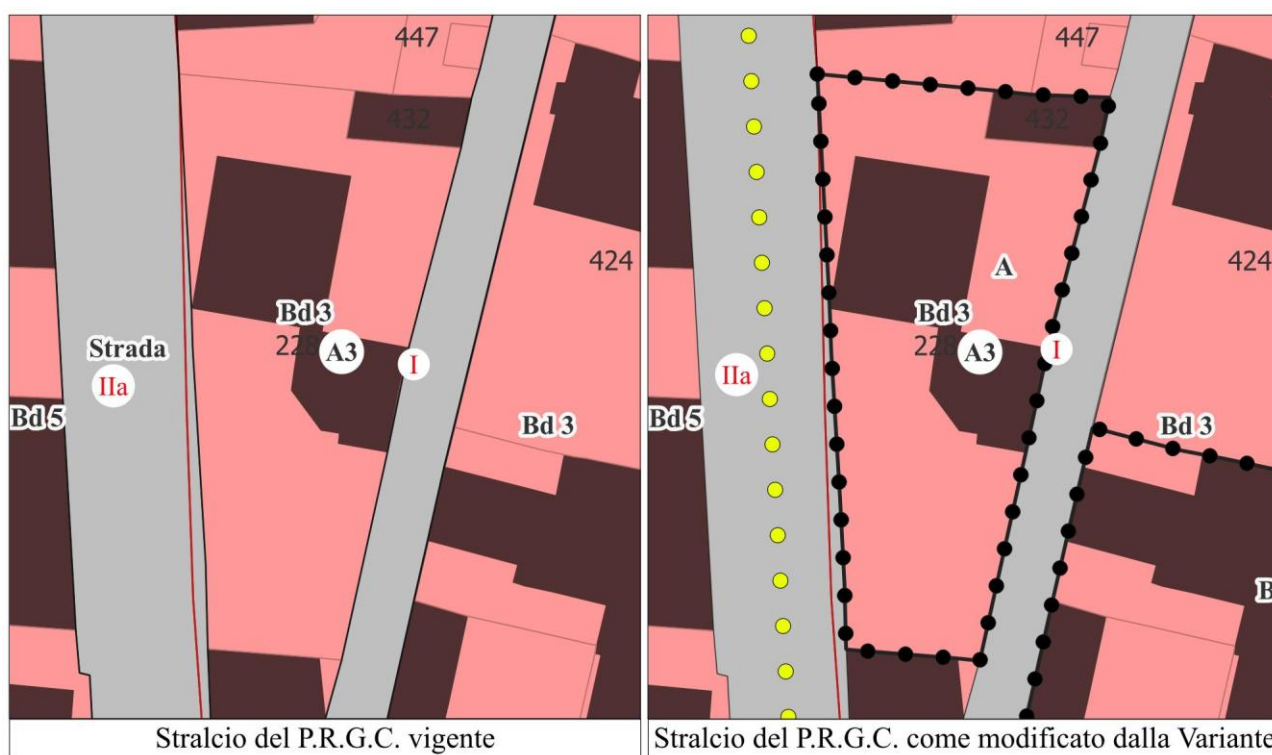


Figura 4730 - Stralcio cartografico della tavola di raffronto con le modifiche apportate dalla Variante Parziale per l'Area normativa Bt6 – Via Migliaroneazzini – Elaborazione a cura di: Studio di Architettura e Urbanistica Maria Sorbo



### 6.2.8 Area normativa Bd3 – Via Ratti - Intervento n° 28

In ambito di redazione della Variante Parziale al Piano Regolatore Generale (PRG), è stato effettuato un aggiornamento puntuale e accurato dei dati relativi alle varianti apportate finora al piano vigente, al fine di garantire la corretta evoluzione del quadro urbanistico e la coerenza delle previsioni con le necessità e le dinamiche del territorio. Questo aggiornamento si è reso necessario per integrare le modifiche già approvate e per tener conto delle nuove esigenze emerse nel corso del processo di pianificazione, in modo da ottimizzare l'utilizzo delle risorse disponibili e rendere l'attuazione del PRG sempre più aderente alle esigenze del contesto urbano.

A tale scopo, con deliberazione n. 41 del 21 novembre 2025, si è provveduto a individuare specifici "Ambiti sottoposti ad attuazione convenzionata unitaria", i quali sono stati definiti come aree strategiche per lo sviluppo e la trasformazione del territorio, da attuarsi attraverso accordi convenzionali con i soggetti privati interessati. La creazione di tali ambiti ha lo scopo di garantire un'attuazione pianificata, organizzata e coordinata degli interventi urbanistici, al fine di ottimizzare l'uso del suolo e di migliorare la qualità degli spazi urbani.

Questi ambiti, infatti, sono stati individuati all'interno di tre diverse aree normative, ognuna delle quali risponde a specifiche finalità di sviluppo, regolamentando l'uso del suolo in modo mirato per favorire interventi di riqualificazione, completamento e ampliamento dell'assetto urbanistico esistente. La seconda di queste aree è costituita dai terreni distinti in catasto dai mappali n. 705 e 770 del foglio 19 ed è all'interno dell'area normativa Bd3, identificata come "Area residenziale densa". Questa zona è stata individuata per permettere un ulteriore sviluppo del territorio, in modo da completare e integrare l'espansione urbana, attraverso la realizzazione di nuove strutture e servizi che rispondano alle esigenze della popolazione e della comunità.

Si riporta di seguito lo stralcio della zonizzazione della Variante, così come modificato dal Progetto Preliminare.

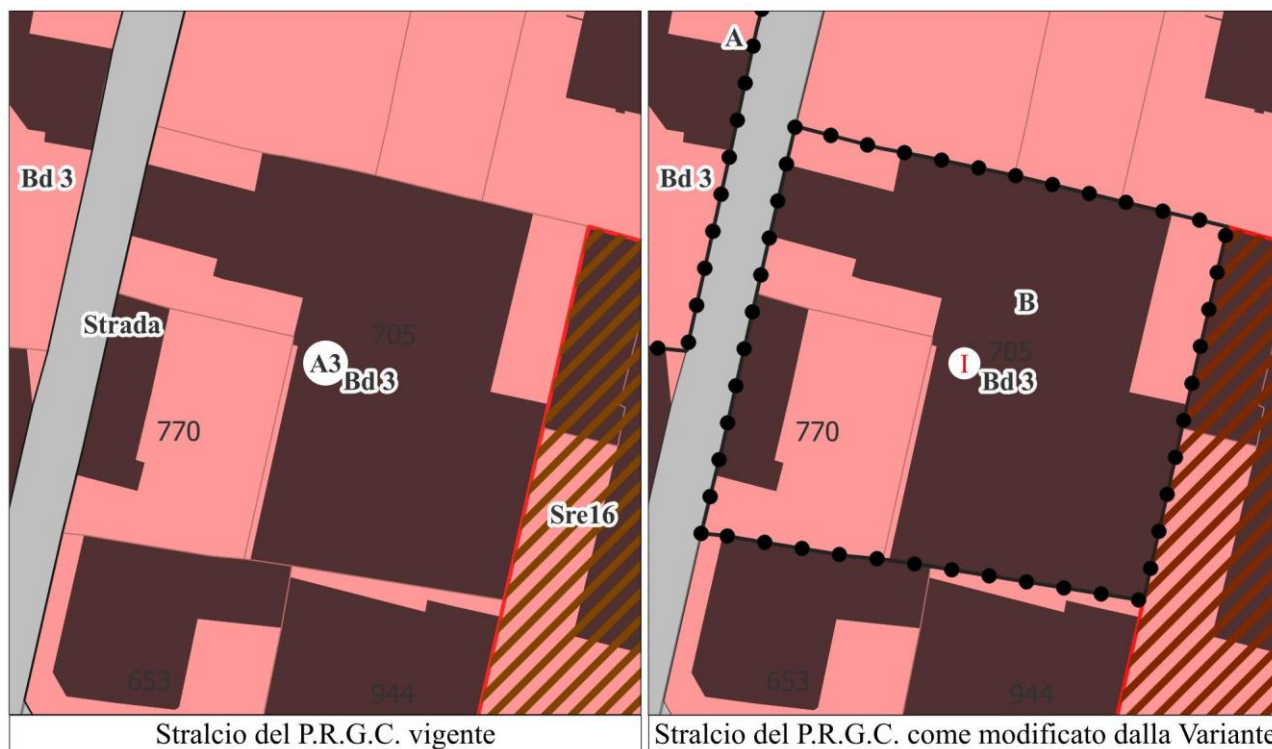


Figura 48 - Stralcio cartografico della tavola di raffronto con le modifiche apportate dalla Variante Parziale per l'Area normativa Bt6 – Via MigliaroneRatti – Elaborazione a cura di: Studio di Architettura e Urbanistica Maria Sorbo

## 6.2.9 Area normativa Bd4 – Via Mazzini - Intervento n° 29

In ambito di redazione della Variante Parziale al Piano Regolatore Generale (PRG), è stato effettuato un aggiornamento puntuale e accurato dei dati relativi alle varianti apportate finora al piano vigente, al fine di garantire la corretta evoluzione del quadro urbanistico e la coerenza delle previsioni con le necessità e le dinamiche del territorio. Questo aggiornamento si è reso necessario per integrare le modifiche già approvate e per tener conto delle nuove esigenze emerse nel corso del processo di pianificazione, in modo da ottimizzare l'utilizzo delle risorse disponibili e rendere l'attuazione del PRG sempre più aderente alle esigenze del contesto urbano.

A tale scopo, con deliberazione n. 41 del 21 novembre 2025, si è provveduto a individuare specifici “Ambiti sottoposti ad attuazione convenzionata unitaria”, i quali sono stati definiti come aree strategiche per lo sviluppo e la trasformazione del territorio, da attuarsi attraverso accordi convenzionali con i soggetti privati interessati. La creazione di tali ambiti ha lo scopo di garantire un'attuazione pianificata, organizzata e coordinata degli interventi urbanistici, al fine di ottimizzare l'uso del suolo e di migliorare la qualità degli spazi urbani.

Questi ambiti, infatti, sono stati individuati all'interno di tre diverse aree normative, ognuna delle quali risponde a specifiche finalità di sviluppo, regolamentando l'uso del suolo in modo mirato per favorire interventi di riqualificazione, completamento e ampliamento dell'assetto urbanistico esistente. La terza di queste aree è costituita dai terreni distinti in catasto dal mappale n. 177 del foglio 17 ed è all'interno dell'area normativa Bd4, identificata come "Area residenziale densa". Questa zona è stata individuata per permettere un ulteriore sviluppo del territorio, in modo da completare e integrare l'espansione urbana, attraverso la realizzazione di nuove strutture e servizi che rispondano alle esigenze della popolazione e della comunità.

Si riporta di seguito lo stralcio della zonizzazione della Variante, così come modificato dal Progetto Preliminare.

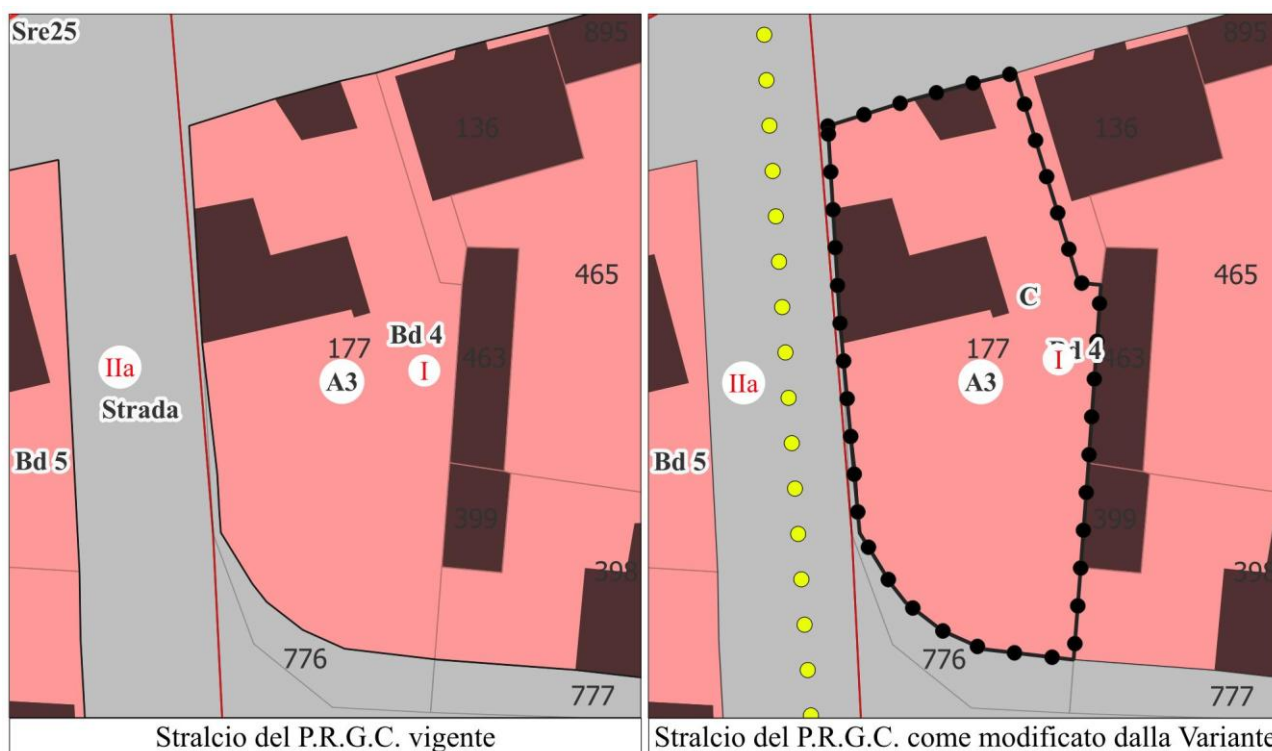


Figura 49 - Stralcio cartografico della tavola di raffronto con le modifiche apportate dalla Variante Parziale per l'Area normativa Bt6 – Via Migliarone Mazzini – Elaborazione a cura di: Studio di Architettura e Urbanistica Maria Sorbo

## 6.2.10 Aggiornamento cartografico - Viabilità Via Venaria - Intervento n° 30

In ambito di redazione della presente Variante Parziale al Piano Regolatore Generale (PRG), è stato effettuato un aggiornamento puntuale e accurato delle previsioni urbanistiche vigenti, al fine di



garantire la coerenza del quadro pianificatorio con gli interventi infrastrutturali previsti sul territorio comunale. Tale aggiornamento si è reso necessario per recepire le determinazioni assunte con l'approvazione del Progetto Preliminare di cui alla deliberazione n. 8 del 29/04/2025

L'intervento è finalizzato al miglioramento della viabilità esistente attraverso una riorganizzazione complessiva dell'area, che comporta anche l'adeguamento delle destinazioni urbanistiche interessate. In tale contesto, una porzione di territorio attualmente classificata come Elb – “Area agricola con elevata produttività” viene ricondotta all'ambito TC04 – “Aree per attività terziarie e commerciali”, in coerenza con il nuovo assetto funzionale e infrastrutturale previsto. Tale modifica si inserisce in un processo di razionalizzazione del comparto, volto a garantire una migliore accessibilità e una più efficace organizzazione delle funzioni insediate.

La Variante provvede inoltre alla correzione di un errore materiale relativo alla rappresentazione cartografica di un tratto di strada privata, precedentemente localizzato in posizione non conforme allo stato di fatto, assicurando così l'allineamento tra cartografia di piano e situazione reale. Contestualmente, viene previsto un nuovo tratto di collegamento viario funzionale al miglioramento della circolazione locale, nonché l'individuazione di un'area Stp destinata a servizi a supporto delle attività terziarie, direzionali e commerciali, quale dotazione complementare necessaria al corretto funzionamento dell'ambito.

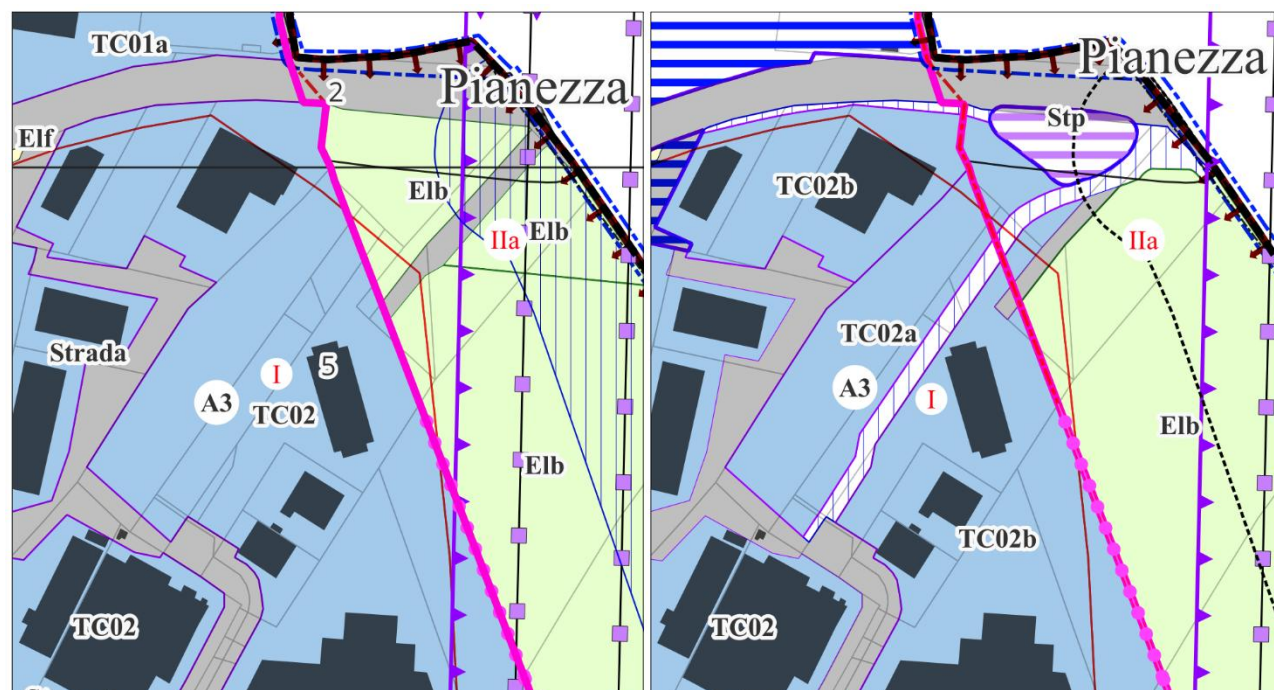


Figura 50 - Stralcio cartografico della tavola di raffronto con le modifiche apportate dalla Variante Parziale per l'Aggiornamento della viabilità in Via Venaria – Elaborazione a cura di: Studio di Architettura e Urbanistica Maria Sorbo

## 6.3 Aggiornamento cartografico della rete di mobilità ciclabile - Intervento n° 31

Durante la fase di redazione della Variante Parziale al Piano Regolatore Generale (PRG), è stato fondamentale tenere conto delle previsioni di ampliamento della rete ciclabile, un aspetto che ha acquisito una rilevanza particolare grazie agli sviluppi recenti in materia di mobilità sostenibile. In particolare, sono state recepite le disposizioni relative all'espansione della rete ciclabile, che è stata oggetto di un progetto finanziato dal Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR), intitolato "Piste ciclabili – Slow Path", avviato nel 2023. Tale progetto ha lo scopo di promuovere la mobilità alternativa e sostenibile, incentivando l'uso della bicicletta come mezzo di trasporto ecologico e accessibile.

Le tavole annesse al progetto PNRR forniscono una pianificazione dettagliata delle aree in cui verranno realizzate le nuove piste ciclabili. In particolare, il tracciato della rete ciclabile si sviluppa prevalentemente lungo le aree del sedime stradale esistente, sfruttando la rete viaria già presente per minimizzare l'impatto sul territorio e garantire un intervento in tempi rapidi ed efficaci. Le nuove piste ciclabili, progettate nell'ambito di questa iniziativa, contribuiranno ad arricchire l'infrastruttura urbana, creando collegamenti sicuri e accessibili per tutti gli utenti della bicicletta, e favorendo così una mobilità più sostenibile e a bassa emissione di CO<sub>2</sub>.

Alla luce di quanto previsto dal progetto PNRR, è stato ritenuto opportuno recepire queste previsioni all'interno della variante parziale al PRG, in quanto si tratta di un intervento che si integra perfettamente nelle previsioni urbanistiche esistenti e risponde a una delle priorità in termini di sviluppo della mobilità urbana e sostenibile. L'inclusione di tali previsioni nella variante parziale consente di allineare il Piano Regolatore alle direttive nazionali e alle politiche di sostenibilità ambientale, promuovendo il miglioramento dell'accessibilità e della sicurezza stradale per i ciclisti. Inoltre, il recepimento di questo progetto all'interno della variante parziale al PRG offre l'opportunità di monitorare e regolamentare in modo adeguato l'inserimento delle piste ciclabili nel tessuto urbano esistente, garantendo che siano rispettate tutte le normative relative alla sicurezza stradale, all'accessibilità e alla tutela dell'ambiente. La variante, quindi, non solo adegua la pianificazione alle esigenze moderne di mobilità sostenibile, ma anche ottimizza l'uso delle risorse pubbliche destinate alla realizzazione di queste infrastrutture, assicurando che il progetto venga attuato in modo organico e funzionale.

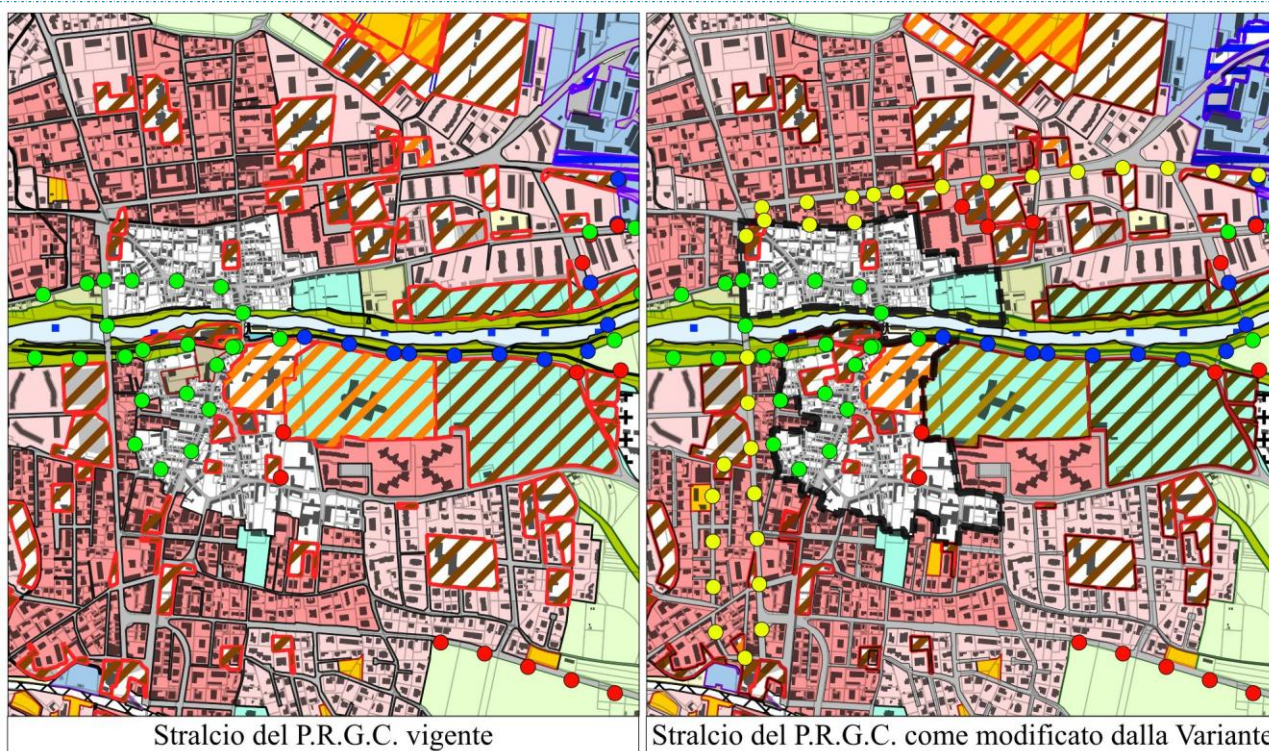


Figura 51 - Stralcio cartografico della tavola di raffronto con le modifiche apportate dalla Variante Parziale per la rete di mobilità ciclabile – Elaborazione a cura di: Studio di Architettura e Urbanistica Maria Sorbo



## 6.4 Interventi finalizzati alle modifiche delle Schede normative/N.d.A.

### 6.4.1 Bassi fabbricati – Centro storico - Intervento n° 32

A seguito delle osservazioni pervenute dalla popolazione alla municipalità, in merito alle problematiche riscontrate in relazione ai bassi fabbricati situati nel centro storico, è stata avviata una revisione approfondita e una completa ridefinizione dei tipi d'intervento possibili su tali edifici. Questa fase di revisione si è resa necessaria per rispondere alle richieste della comunità, tenendo conto delle necessità di modernizzazione, ma anche del rispetto delle caratteristiche storiche e culturali del centro cittadino. Il processo ha coinvolto una dettagliata analisi delle norme tecniche di attuazione e delle schede normative che regolano gli interventi urbanistici sul territorio, al fine di garantire un approccio equilibrato e sostenibile.

Nel corso di questa analisi, i bassi fabbricati all'interno del centro storico sono stati identificati come aree suscettibili di intervento, con particolare riferimento alla possibilità di demolizione e successivo trasferimento delle cubature all'interno delle aree normative Ct, definite come "Aree di completamento". Tuttavia, come precedentemente illustrato, queste aree Ct hanno già una capacità edificatoria tale da superare le quantità effettivamente realizzabili, il che ha sollevato alcune problematiche in relazione alla gestione del volume edificato, rendendo di fatto difficile l'attuazione di ulteriori interventi che andrebbero a incrementare la densità edificatoria in un contesto già caratterizzato da un elevato livello di urbanizzazione.

Un ulteriore aspetto che ha influenzato la ridefinizione degli interventi riguarda la carenza di aree a parcheggio nel centro storico. Questa mancanza di spazi per la sosta è una criticità che affligge non solo il centro storico della città in questione, ma anche la quasi totalità dei centri storici piemontesi, che si trovano a dover far fronte alla difficoltà di conciliare la conservazione del patrimonio architettonico con le necessità moderne di accessibilità e mobilità. Il centro storico, infatti, è da sempre un'area di grande valore culturale e identitario, ma al contempo presenta difficoltà logistiche nell'adattarsi alle esigenze di un mondo che, oggi, richiede spazi adeguati al parcheggio dei veicoli e la gestione della mobilità urbana.

Di fronte a questa situazione, si è deciso di adottare una soluzione più flessibile che permetta di intervenire sui bassi fabbricati attraverso operazioni di manutenzione straordinaria, limitando l'intervento a opere che non comportino modifiche drastiche alla struttura originaria. L'intervento consentito riguarda principalmente l'allargamento delle aperture esistenti, in modo da renderle idonee ad accogliere autoveicoli moderni, che oggi non potrebbero transitare attraverso le porte e le finestre

di dimensioni ridotte tipiche dei vecchi edifici del centro storico. Questa scelta permette di aggiornare le strutture edilizie senza compromettere il valore storico e architettonico degli edifici, consentendo allo stesso tempo una maggiore fruibilità e accessibilità per i residenti e i visitatori, senza alterare l'aspetto complessivo del quartiere.

Tali modifiche sono state apportate all'interno delle schede normative del centro storico.

### 6.4.2 Pannelli fotovoltaici – Centro storico - Intervento n° 33

A seguito delle osservazioni pervenute alla municipalità in merito alla possibilità di installazione di impianti solari e fotovoltaici all'interno del centro storico, è stata avviata una revisione della disciplina regolamentare relativa all'inserimento di tali tecnologie sugli edifici ricadenti in ambiti di tutela. Tale revisione si è resa necessaria al fine di rispondere alle esigenze di efficientamento energetico e di utilizzo delle fonti rinnovabili, tenendo conto al contempo della salvaguardia dei valori storici, architettonici e paesaggistici del centro storico.

A seguito della revisione è stato stabilito che, all'interno del centro storico, sia consentita l'installazione di pannelli solari e/o fotovoltaici previa autorizzazione paesaggistica, per impianti con potenza complessiva fino a 20 kW e altezza non superiore a 5 metri, purché non producano impatti visivi significativi, non alterino la cromia delle coperture e non interessino immobili sottoposti a vincolo ai sensi della normativa di tutela e secondo quanto disposto dall'articolo 24. La disciplina recepisce inoltre i principi introdotti dalla legge 21 aprile 2023, n. 41, di conversione del decreto-legge 24 febbraio 2023, n. 13 (Decreto PNRR 3), in materia di promozione delle fonti rinnovabili.

Le suddette disposizioni sono state recepite all'interno dell'art. 49, comma 8, delle norme di attuazione.

### 6.4.3 Serramenti – Centro storico - Intervento n° 34

A seguito delle osservazioni pervenute alla municipalità in merito alle esigenze di miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici e alla necessità di ampliare le tipologie di serramenti ammissibili, è stata avviata una revisione delle disposizioni regolamentari riguardanti i serramenti negli edifici ricadenti nelle aree soggette a tutela. Tale revisione si è resa necessaria al fine di rispondere alle richieste dei cittadini e dei tecnici, tenendo conto sia delle esigenze di efficientamento energetico sia della salvaguardia dei caratteri architettonici del contesto urbano.

Il processo ha comportato un'analisi delle norme tecniche di attuazione e delle disposizioni vigenti in materia di interventi edilizi, con l'obiettivo di garantire un equilibrio tra innovazione tecnologica e tutela dell'immagine urbana.

Alla luce di tali considerazioni, si è ritenuto di aggiornare la disciplina di riferimento prevedendo che i serramenti di porte e finestre possano essere realizzati in materiali naturali, sintetici o assemblati, a condizione che la cromia, le finiture e il disegno dei prospetti esterni non producano impatti visivi incongrui e risultino armonizzati con il contesto architettonico e ambientale circostante.

Le suddette modifiche sono state recepite all'interno dell'art. 56.4.3 "Serramenti e inferriate" delle norme di attuazione.

#### **6.4.4 Area normativa Ele – Via Caselette 71 - Intervento n° 35**

Con protocollo n. 6841/2022 del 15/03/2022, la proprietà della particella n. 201 del foglio 11, appartenente a Bastardini ODV, ha formalmente richiesto che l'area suddetta, attualmente destinata dal Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC) come zona Ele "Area di interesse ambientale", venga riconvertita in una destinazione più adeguata alle sue effettive caratteristiche e all'uso che ne viene fatto. La richiesta è giunta in considerazione del fatto che l'area in questione ospita una struttura di particolare importanza sociale e funzionale: il "Rifugio il Bau", un rifugio per animali.

Nel PRGC vigente, l'area in oggetto è inserita nella zona Ele, designata come "Area di interesse ambientale", il che implica una destinazione che preserva la natura e l'ambiente, impedendo o limitando interventi edilizi che possano compromettere il contesto naturale.

Dal momento che l'area Ele è soggetta a vincolo, non si è ritenuto necessario, nell'ambito della Variante Parziale, procedere alla trasformazione della destinazione d'uso. Tuttavia, al fine di rendere maggiormente coerente l'attuale utilizzo dell'area con la sua funzione reale e con le esigenze operative del rifugio, si è provveduto alla revisione dell'articolo 40, mediante l'introduzione del comma 6, consentendo alle associazioni di volontariato l'utilizzo di edifici esistenti per lo svolgimento delle proprie attività, purché tali utilizzi siano connessi e compatibili con la tutela ambientale e subordinati alla stipula di apposita convenzione con l'ente competente.

Inoltre, a seguito della revisione delle Norme Tecniche di Attuazione, si è ritenuto opportuno estendere tale possibilità anche alle aree classificate come "aree a destinazione agricola" (Ela), mediante l'introduzione del comma 13 dell'articolo 28.1.



### **6.4.5 Area normativa Pd02 – Via dei Ronchi - Intervento n° 36**

A seguito di una specifica richiesta di tutela avanzata dall'Amministrazione comunale nei confronti degli ambiti residenziali, è stata condotta un'analisi del Piano Regolatore Vigente al fine di verificare la presenza di aree produttive e artigianali dense (Pd) e in trasformazione (Pt) in diretto rapporto di contiguità con zone a destinazione residenziale.

Dall'analisi è emerso che l'unico ambito con tali caratteristiche è l'area Pd02, la quale confina direttamente con tessuti residenziali in trasformazione.

Considerata la prossimità con le aree abitative e la necessità di tutelare le condizioni di vivibilità e la qualità dell'ambiente residenziale, si è ritenuto opportuno intervenire sulla disciplina dell'ambito Pd02 mediante una restrizione delle destinazioni d'uso ammesse. In particolare, sono state escluse le destinazioni di cui all'articolo 21, comma 3, lettera b), delle Norme di Attuazione, al fine di prevenire l'insediamento di funzioni potenzialmente incompatibili con il contesto residenziale adiacente. Le suddette modifiche sono state recepite attraverso l'aggiornamento delle relative schede normative.

### **6.4.6 Area normativa Sre33 – Villa Govean - Intervento n° 37**

A seguito delle esigenze emerse in merito alla gestione e valorizzazione dell'area a servizi Sre33 di Via Marconi (Villa Govean), identificata come "Aree per attrezzature e servizi esistenti", destinata a sede di scuola dell'obbligo, è stata avviata una revisione della disciplina contenuta nelle Norme di Attuazione vigenti, con particolare riferimento all'art. 29, comma 4. Tale revisione si è resa necessaria al fine di ampliare le possibilità di utilizzo dell'immobile, garantendo una maggiore flessibilità funzionale nel rispetto della destinazione a servizio pubblico.

A seguito dell'analisi condotta, è stato stabilito di modificare l'art. 29, comma 4, delle N.d.A. vigenti, prevedendo che l'area a servizi Sre33 di Via Marconi (Villa Govean), oltre alla funzione di scuola dell'obbligo, possa essere destinata anche a residenze universitarie, nonché ad attività di accoglienza degli studenti compatibili con quanto previsto dall'art. 21, comma 2, lettera d), delle presenti Norme di Attuazione.

La modifica introdotta consente pertanto di integrare la funzione scolastica con ulteriori destinazioni di carattere educativo e formativo, coerenti con la natura pubblica dell'area e con le finalità di interesse collettivo, assicurando un utilizzo più efficiente del complesso immobiliare.

Le suddette disposizioni sono recepite mediante aggiornamento dell'art. 29, comma 4, delle Norme di Attuazione vigenti

#### **6.4.7 Aggiornamento N.d.A. – Sostituzione edilizia - Intervento n° 38**

A seguito delle verifiche condotte in merito alla coerenza delle Norme di Attuazione vigenti con il quadro normativo sovraordinato, è stata avviata una revisione dell'art. 16 delle N.d.A., relativo agli interventi di sostituzione edilizia. Tale revisione si è resa necessaria al fine di garantire l'allineamento della disciplina comunale alle definizioni e alle categorie di intervento introdotte dalla normativa regionale aggiornata.

Nel corso dell'analisi è emerso che il richiamo all'art. 13 della L.U.R., attualmente contenuto nell'art. 16, non risulta più pertinente, in quanto la normativa sovraordinata ha modificato l'impostazione e la terminologia degli interventi edilizi, superando la precedente formulazione riferita alla "sostituzione edilizia". Il permanere di tale riferimento potrebbe generare incertezze interpretative e disallineamenti applicativi. Si è pertanto stabilito di procedere all'eliminazione del richiamo all'art. 13 della L.U.R..

#### **6.4.8 Aggiornamento Schede normative – Aree di completamento "Ct" - Intervento n° 39**

A seguito delle verifiche condotte in merito all'efficacia degli strumenti attuativi previsti per le aree classificate come "Ct – Aree di completamento", è stata avviata una revisione della disciplina contenuta nelle Norme di Attuazione vigenti. Tale revisione si è resa necessaria al fine di adeguare le modalità di intervento alle effettive caratteristiche dimensionali e funzionali degli ambiti interessati, garantendo proporzionalità tra strumento urbanistico e scala dell'intervento.

Nel corso dell'analisi è emerso che la previsione generalizzata dell'attuazione mediante S.U.E. (Strumento Urbanistico Esecutivo) risultava, per le aree Ct di minori dimensioni, eccessivamente onerosa sotto il profilo procedurale e non coerente con la limitata incidenza degli interventi previsti. Si è pertanto stabilito di modificare la disciplina, prevedendo che per le aree Ct di dimensioni contenute sia consentita l'attuazione mediante Permesso di Costruire, mantenendo invece l'obbligo di S.U.E. esclusivamente per gli ambiti di maggiore estensione e complessità, in particolare per quelli che prevedono interventi coordinati anche sulla viabilità.

Nello specifico, resta confermata l'attuazione mediante S.U.E. per le aree Ct01, Ct02, Ct03 e Ct04, in considerazione della loro rilevanza territoriale e delle opere infrastrutturali connesse.

Le suddette modifiche sono recepite mediante aggiornamento delle relative disposizioni contenute nelle Schede Normative.

### **6.4.9 Interventi edilizi – Centro storico - Intervento n° 40**

A seguito dell'istanza pervenuta al protocollo n. 24843, con la quale la proprietà del fabbricato censito al foglio 19, particella 325 sub 7 ha richiesto l'inserimento, tra le prescrizioni del PRGC, della possibilità di assoggettare l'immobile a interventi di ristrutturazione edilizia in aggiunta al risanamento conservativo attualmente ammesso, è stata avviata una valutazione approfondita della disciplina vigente relativa agli interventi consentiti nel centro storico.

L'istanza ha costituito occasione per un riesame complessivo delle disposizioni normative applicabili agli edifici nell'ambito storico, con particolare riferimento agli articoli 53 e 54 delle Norme Tecniche di Attuazione. L'analisi ha tenuto conto sia delle esigenze di adeguamento funzionale del patrimonio edilizio esistente, sia della necessità di salvaguardare le caratteristiche tipologiche e architettoniche proprie del tessuto storico consolidato.

Pertanto, si è proceduto a differenziare le possibilità di intervento sugli edifici incoerenti con il contesto in base alla loro conformità urbanistica e catastale. Per quelli che presentano conformità, sono state ampliate le tipologie di intervento ammissibili, comprendendo la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia, al fine di consentire un adeguamento funzionale degli edifici senza comprometterne l'inserimento armonico nel contesto storico, favorendo al contempo il recupero degli immobili degradati o parzialmente alterati.

Per gli edifici incoerenti privi di conformità urbanistica e catastale, si è invece confermata la limitazione degli interventi a manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e demolizione, in quanto qualsiasi intervento ricostruttivo potrebbe incidere negativamente sul tessuto urbano esistente o sulla coerenza della pianificazione vigente.

## **6.5 Interventi finalizzati all'aggiornamento della vincolistica**

### **6.5.1 Dismissione elettrodotti - Intervento n° 41**

Nell'ambito della Variante Parziale è stata svolta un'attività di aggiornamento e verifica della vincolistica relativa alle reti infrastrutturali presenti sul territorio comunale, con particolare riferimento agli elettrodotti aerei e interrati.

A seguito del ricevimento dell'aggiornamento dei tracciati delle reti impiantistiche trasmesso da Terna Rete Italia con protocollo n. 6116 del 06/03/2025, si è reso necessario procedere a una puntuale



revisione degli elaborati di piano, al fine di recepire correttamente le nuove informazioni tecniche fornite dal gestore della rete.

L'aggiornamento ha riguardato in particolare la ridefinizione della vincolistica connessa alle linee elettriche insistenti sul territorio comunale, nonché l'adeguamento della Distanza di Prima Approssimazione (DPA) e dell'Area di Prima Approssimazione (APA) pertinenti, così come risultanti dalla documentazione trasmessa.

Tale attività ha consentito di riallineare gli elaborati cartografici e normativi del PRGC alla situazione infrastrutturale aggiornata, garantendo una corretta rappresentazione dei vincoli e assicurando maggiore chiarezza nella gestione degli interventi urbanistici in prossimità delle reti elettriche.

### **6.5.2 Riduzione distanze per le stalle - Intervento n° 42**

In ambito di Variante Parziale, l'Amministrazione comunale ha ritenuto opportuno procedere ad una revisione delle disposizioni relative alle distanze da rispettare per le strutture destinate all'allevamento, anche a seguito di richieste avanzate da parte di soggetti privati.

A tal fine è stato oggetto di verifica l'articolo 28.1, comma 10, delle Norme Tecniche di Attuazione del PRGC vigente.

A seguito di tale revisione normativa è stata introdotta la possibilità, limitatamente agli allevamenti non intensivi, di ridurre la distanza minima da rispettare, portandola da 100 metri a 50 metri. La modifica è finalizzata a consentire una maggiore flessibilità applicativa della norma, mantenendo al contempo una distanza ritenuta congrua in relazione alla tipologia di allevamento considerata.

## **6.6 Interventi finalizzati alla correzione di errori materiali**

### **6.6.1 Area normativa Bt02 – Via Torelle 7 - Intervento n° 43**

A seguito di un'attenta analisi e revisione della zonizzazione del Piano Regolatore Generale (PRG) vigente, con particolare riferimento alle aree non ancora attuate o che presentano criticità sotto il profilo attuativo, si è proceduto a una valutazione approfondita della destinazione dell'area normativa Bt02.

L'analisi dell'ambito Bt02 trae origine da una specifica richiesta presentata da un soggetto privato in merito alle possibilità di sviluppo previste dal Piano Regolatore per il sito in oggetto. Tale istanza ha

reso necessario un riesame puntuale delle previsioni urbanistiche vigenti, al fine di verificare la coerenza tra la disciplina normativa e lo stato di fatto dell'area.

Originariamente classificata come "Area residenziale di completamento", questa zona ospita al suo interno un'importante attività produttiva che ha un impatto significativo sull'uso del suolo e sulle previsioni urbanistiche.

L'area normativa Bt02 include infatti il capannone dell'Unix Service Srl, situato nei mappali 90-663 del foglio 4, che rappresenta un'attività in piena salute e perfettamente operativa. L'Unix Service Srl è un'impresa che svolge attività commerciali o produttive in tale sito, e, a seguito dell'analisi della situazione, è emerso che la sua delocalizzazione sarebbe altamente improbabile. La struttura è ben consolidata, e l'operatività dell'azienda è un elemento chiave per l'economia locale, nonché per l'occupazione nel territorio.

Inoltre, la sua posizione all'interno dell'area residenziale di completamento, sebbene originariamente prevista per un'espansione residenziale, non si adatta facilmente all'integrazione con nuove edificazioni residenziali, specialmente considerando che l'attività produttiva è ormai ben radicata nel contesto territoriale. Pertanto, la permanenza dell'Unix Service Srl nella sua attuale sede risulta essere la soluzione più razionale e pragmatica, tenendo conto anche delle esigenze operative e logistiche dell'impresa.

Per tale motivo, è stato deciso di separare l'attività produttiva dall'area residenziale di completamento, provvedendo a una riconsiderazione della sua destinazione urbanistica. L'area che ospita il capannone dell'Unix Service Srl è stata quindi ridefinita come zona TC, ossia "Aree per attività Terziarie e Commerciali". Questa nuova classificazione permette di riconoscere la funzione commerciale e produttiva dell'area, consentendo l'adeguamento delle previsioni urbanistiche alla realtà esistente, senza costringere l'attività a una delocalizzazione che, come già sottolineato, risulta poco praticabile e poco vantaggiosa, sia per l'impresa che per la comunità.

Si riporta di seguito lo stralcio della zonizzazione della Variante, così come modificato dal Progetto Preliminare.

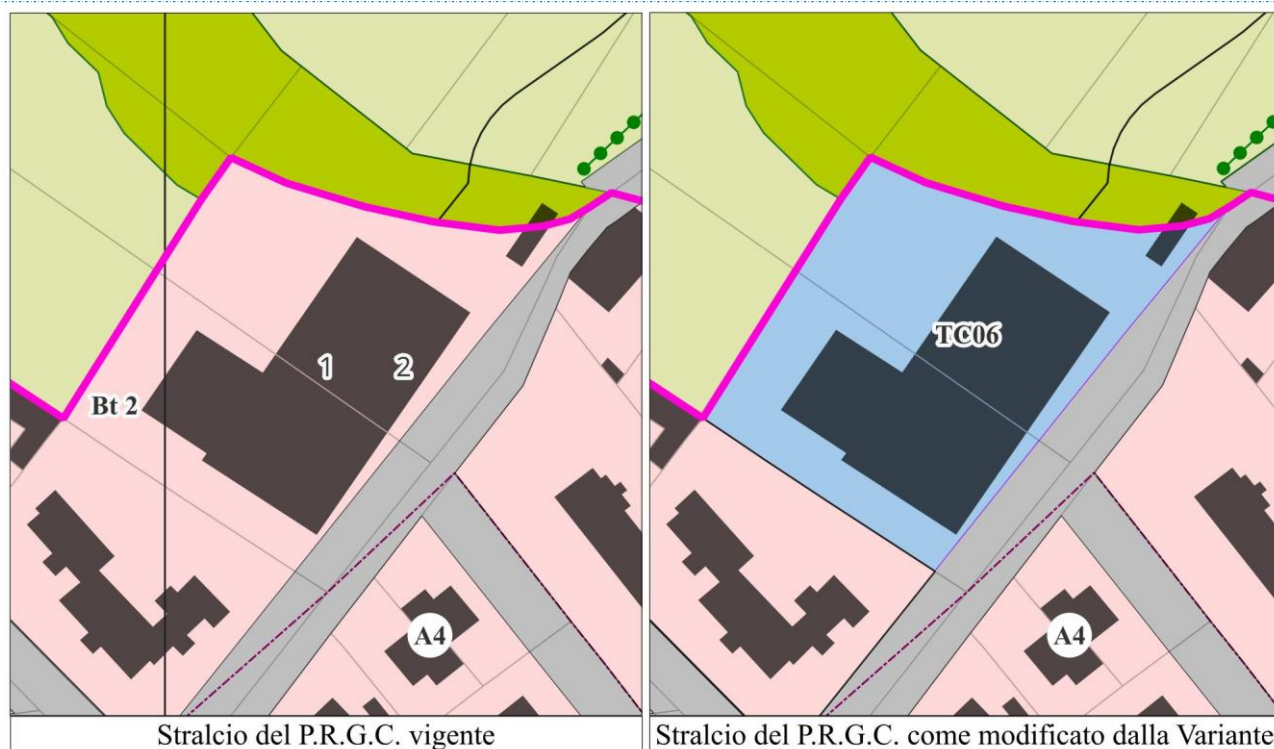


Figura 52 - Stralcio cartografico della tavola di raffronto con le modifiche apportate dalla Variante Parziale per l'Area normativa Bt02 – Via Torelle – Elaborazione a cura di: Studio di Architettura e Urbanistica Maria Sorbo

### 6.6.2 Area normativa Ct13 – Via Caselette - Intervento n° 44

In fase di redazione della variante, è stato effettuato un accurato esame dello stato di attuazione delle previsioni del PRG vigente, con l'obiettivo di valutare l'efficacia e la coerenza delle scelte urbanistiche finora adottate, e verificare eventuali discrepanze o necessità di aggiornamenti. Parallelamente, sono state analizzate le controdeduzioni relative al PRG vigente, ovvero le risposte e gli adattamenti proposti in seguito alle osservazioni ricevute durante il processo di pianificazione.

L'analisi di queste controdeduzioni ha messo in luce un errore materiale, derivante da un'incongruenza tra la documentazione ufficiale e le modifiche proposte. In particolare, l'osservazione n. 4, con protocollo 2412, indicava un'area normativa denominata Ct13, contrassegnata come "Area di completamento". Tuttavia, in seguito all'osservazione, soltanto una quota di tale area normativa è stata ricompresa all'interno della nuova area Bt5, anch'essa definita come "Area di completamento". Nonostante tale modifica fosse stata correttamente riportata nelle controdeduzioni, essa non ha comportato un aggiornamento degli shapefile (i file vettoriali contenenti la geometria del territorio), i quali sono rimasti quindi non allineati con le modifiche proposte.

Pertanto, è stato necessario procedere con un aggiornamento degli shapefile, al fine di garantire che la documentazione cartografica rispecchiasse le effettive modifiche normative suggerite e approvate,



assicurando così la piena coerenza tra le previsioni del PRG e le relative attuazioni cartografiche. Questo intervento di correzione è fondamentale per evitare future problematiche nella gestione e nell'applicazione delle normative urbanistiche, consentendo una corretta pianificazione territoriale. Si riporta di seguito lo stralcio della zonizzazione della Variante, così come modificato dal Progetto Preliminare.

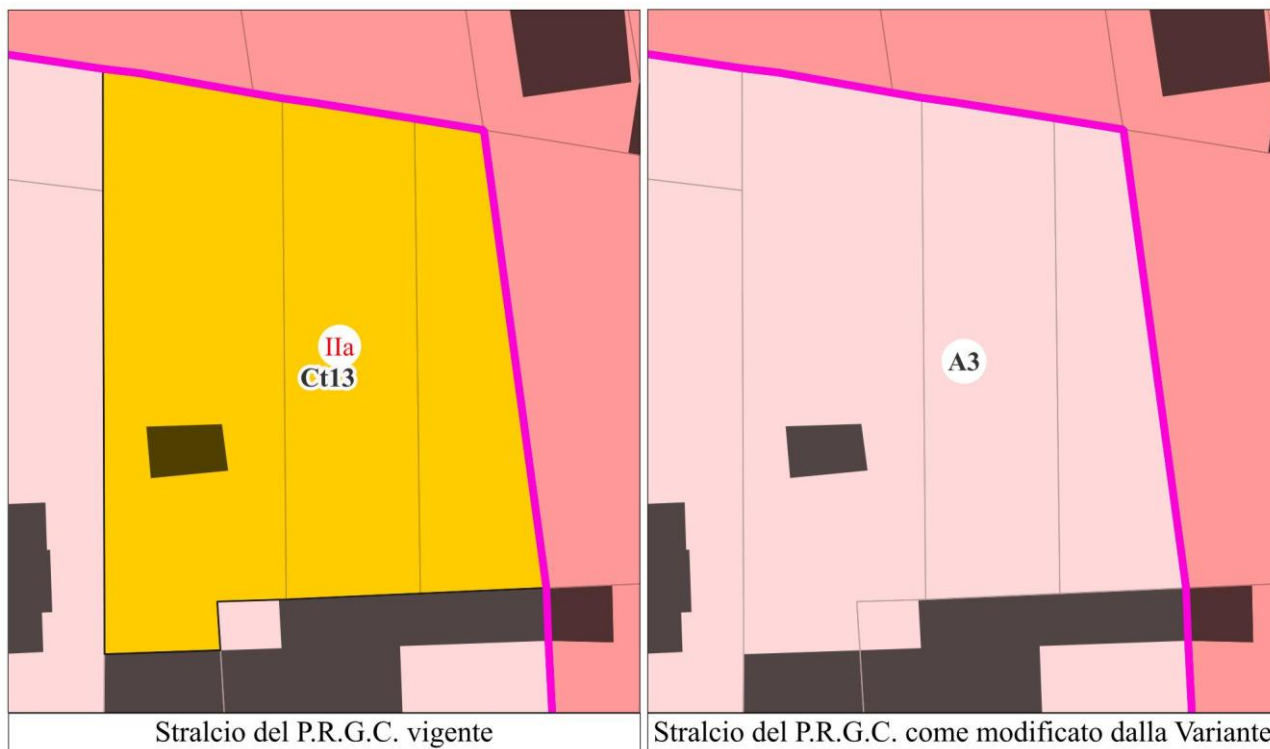


Figura 53 - Stralcio cartografico della tavola di raffronto con le modifiche apportate dalla Variante Parziale per l'Area normativa Ct13 – Via Caselette – Elaborazione a cura di: Studio di Architettura e Urbanistica Maria Sorbo

### 6.6.3 Area normativa Ct22 – Via Antica di Rivoli - Intervento n° 45

In fase di redazione della variante, è stato effettuato un accurato esame dello stato di attuazione delle previsioni del PRG vigente, con l'obiettivo di valutare l'efficacia e la coerenza delle scelte urbanistiche finora adottate, e verificare eventuali discrepanze o necessità di aggiornamenti. Parallelamente, sono state analizzate le controdeduzioni relative al PRG vigente, ovvero le risposte e gli adattamenti proposti in seguito alle osservazioni ricevute durante il processo di pianificazione.

L'analisi di queste controdeduzioni ha messo in luce un errore materiale, derivante da un'incongruenza tra la documentazione ufficiale e le modifiche proposte. In particolare, l'osservazione n. 5, con protocollo 2413, indicava un'area normativa denominata Ct22, contrassegnata come "Area di completamento". Tuttavia, in seguito all'osservazione, soltanto una quota di tale area normativa è stata erroneamente ricompresa all'interno della nuova area Bt8, anch'essa definita come "Area di

completamento". Nonostante tale modifica fosse stata correttamente riportata nelle controdeduzioni, essa non ha comportato un aggiornamento degli shapefile (i file vettoriali contenenti la geometria del territorio), i quali sono rimasti quindi non allineati con le modifiche proposte.

Pertanto, è stato necessario procedere con un aggiornamento degli shapefile, al fine di garantire che la documentazione cartografica rispecchiasse le effettive modifiche normative suggerite e approvate, assicurando così la piena coerenza tra le previsioni del PRG e le relative attuazioni cartografiche.

Questo intervento di correzione è fondamentale per evitare future problematiche nella gestione e nell'applicazione delle normative urbanistiche, consentendo una corretta pianificazione territoriale.

Si riporta di seguito lo stralcio della zonizzazione della Variante, così come modificato dal Progetto Preliminare.

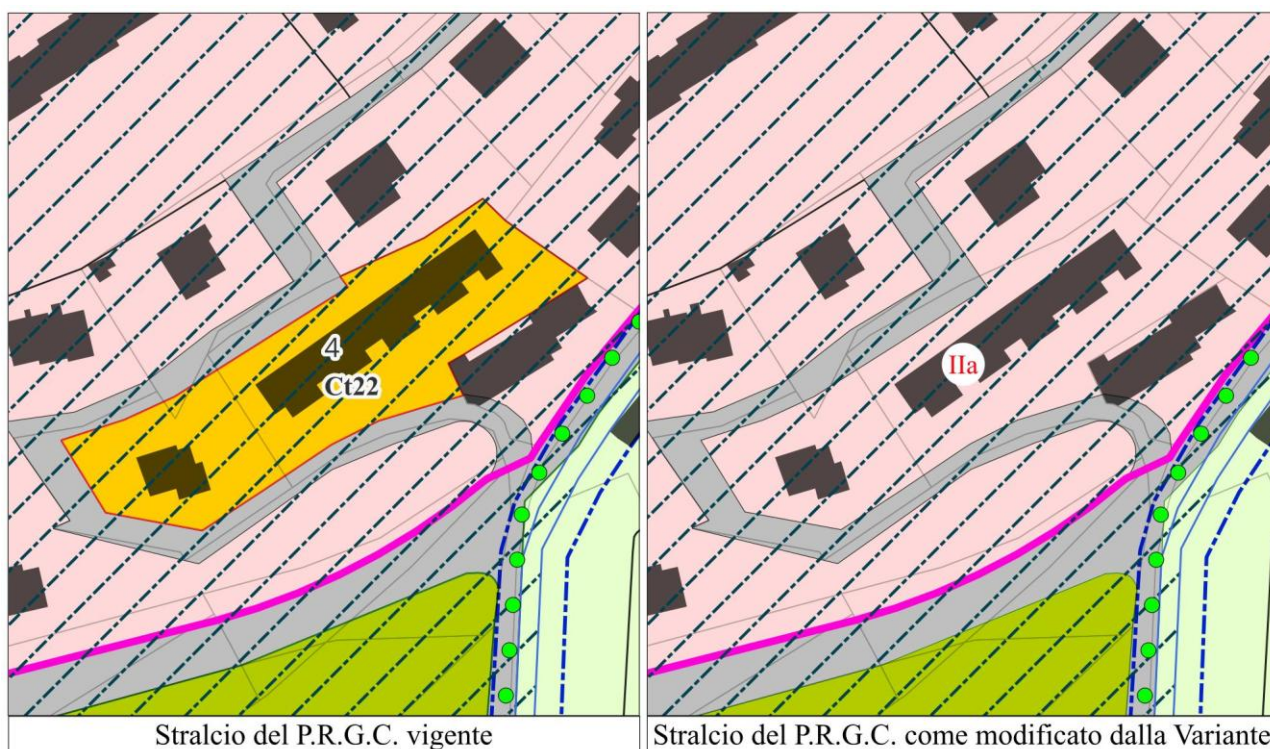


Figura 54 - Stralcio cartografico della tavola di raffronto con le modifiche apportate dalla Variante Parziale per l'Area normativa Ct22 – Via Antica di Rivoli – Elaborazione a cura di: Studio di Architettura e Urbanistica Maria Sorbo

#### 6.6.4 Area normativa Ste – Via Venaria - Intervento n° 46

A seguito di un'attenta e approfondita analisi della zonizzazione del Piano Regolatore Generale (PRG) vigente, con particolare attenzione alle aree a servizi come previsto dall'articolo 21 della Legge Regionale 56/77 e successive modifiche e integrazioni, è emersa la necessità di rivedere la pianificazione territoriale relativa a una specifica porzione di territorio. In particolare, l'analisi ha

riguardato le aree destinate a servizi, che rappresentano un aspetto cruciale per il corretto sviluppo del tessuto urbano e per la fruibilità dei servizi da parte della comunità.

L'area oggetto di revisione si colloca all'interno del comparto terziario commerciale TC02, il quale aveva previsto, nell'ambito della sua attuazione, la realizzazione di una serie di standard urbanistici necessari per supportare le attività produttive e commerciali. Tuttavia, si è constatato che all'interno di questa porzione territoriale, solo una quota parziale delle aree a standard era stata effettivamente localizzata e destinata come aree a servizi, nonostante il comparto fosse già stato progettato per ospitare tali servizi, in conformità con le esigenze e le previsioni stabilite dal piano urbanistico generale.

Pertanto, le aree a servizi all'interno del comparto TC02 sono state aggiornate e ridefinite, con l'obiettivo di rispettare integralmente le previsioni dell'articolo 21, integrando correttamente la quota di aree destinate a servizi pubblici, come scuole, impianti sportivi, strutture sanitarie e altre attrezzature collettive, che sono fondamentali per supportare la vivibilità e il benessere dei residenti e degli utenti. L'aggiornamento di queste aree ha anche l'obiettivo di ottimizzare la distribuzione delle funzioni urbane, garantendo che gli spazi destinati ai servizi siano adeguatamente dimensionati e localizzati, in modo da soddisfare le reali esigenze della popolazione e di chi vive o lavora nel comparto. Si riporta di seguito lo stralcio della zonizzazione della Variante, così come modificato dal Progetto Preliminare.



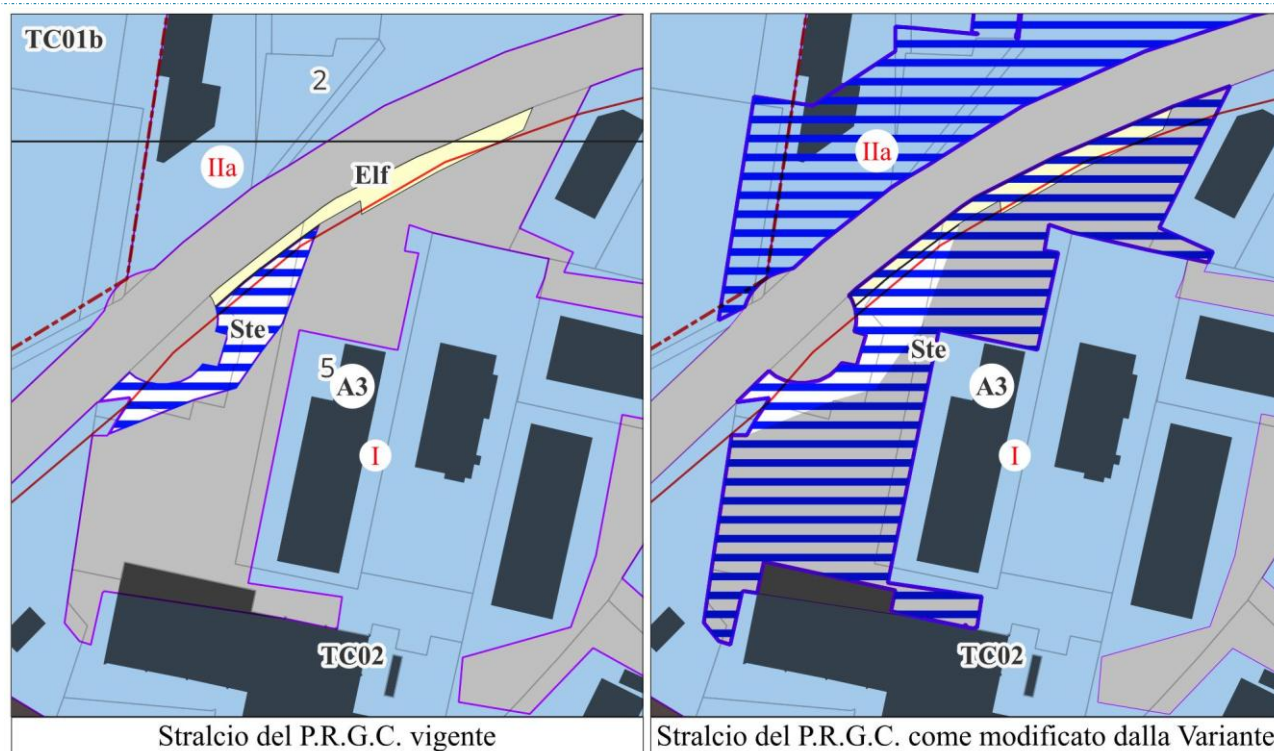


Figura 31 - Stralcio cartografico della tavola di raffronto con le modifiche apportate dalla Variante Parziale per l'Area normativa Ste – Via Venaria – Elaborazione a cura di: Studio di Architettura e Urbanistica Maria Sorbo

### 6.6.5 Area normativa Elb – Strada Pascolo - Intervento n° 47

Nell'ambito delle attività di redazione della variante al PRGC è stato effettuato un approfondito e dettagliato stato di attuazione delle previsioni del PRGC vigente, con un focus particolare sugli interventi di ampliamento che sono stati realizzati all'interno del territorio comunale nel corso degli ultimi anni. Questo stato di attuazione ha avuto l'obiettivo di verificare la congruità tra le previsioni originarie del piano e gli sviluppi effettivi del territorio, per garantire che gli interventi realizzati rispondano alle necessità di crescita e sviluppo della comunità, in armonia con gli obiettivi di sostenibilità e di miglioramento della qualità urbana.

Particolare attenzione è stata riservata all'analisi degli interventi di ampliamento, che hanno comportato modifiche significative nella destinazione d'uso di alcune aree, così da rispondere alle esigenze di evoluzione economica e urbanistica. In particolare, è emerso che l'area in oggetto è stata oggetto di un intervento che ha interessato un'area precedentemente classificata come agricola, sotto la denominazione di Elb “Area a destinazione agricola con elevata produttività e/o colture specializzate”. Questo tipo di area, caratterizzato da terreni con alto potenziale agricolo, è stato

originariamente previsto per la coltivazione di colture ad alta produttività, come quelle specializzate, al fine di tutelare e valorizzare la risorsa agricola del territorio.

Tuttavia, in seguito ad un'analisi approfondita delle necessità di sviluppo del territorio, tale porzione di area agricola è stata successivamente destinata a una diversa tipologia di uso, ossia alla Pd "Area consolidata per attività produttive". Questo cambiamento nella destinazione d'uso riflette la volontà di adeguare il territorio alle dinamiche economiche e produttive in corso, favorendo la realizzazione di attività industriali, artigianali e commerciali che potessero contribuire alla crescita economica locale. La destinazione a "Area consolidata per attività produttive" ha infatti permesso di orientare lo sviluppo della zona verso l'insediamento di nuove realtà produttive, in grado di rispondere alle esigenze di un'economia in continua evoluzione. Si riporta di seguito lo stralcio della zonizzazione della Variante, così come modificato dal Progetto Preliminare.

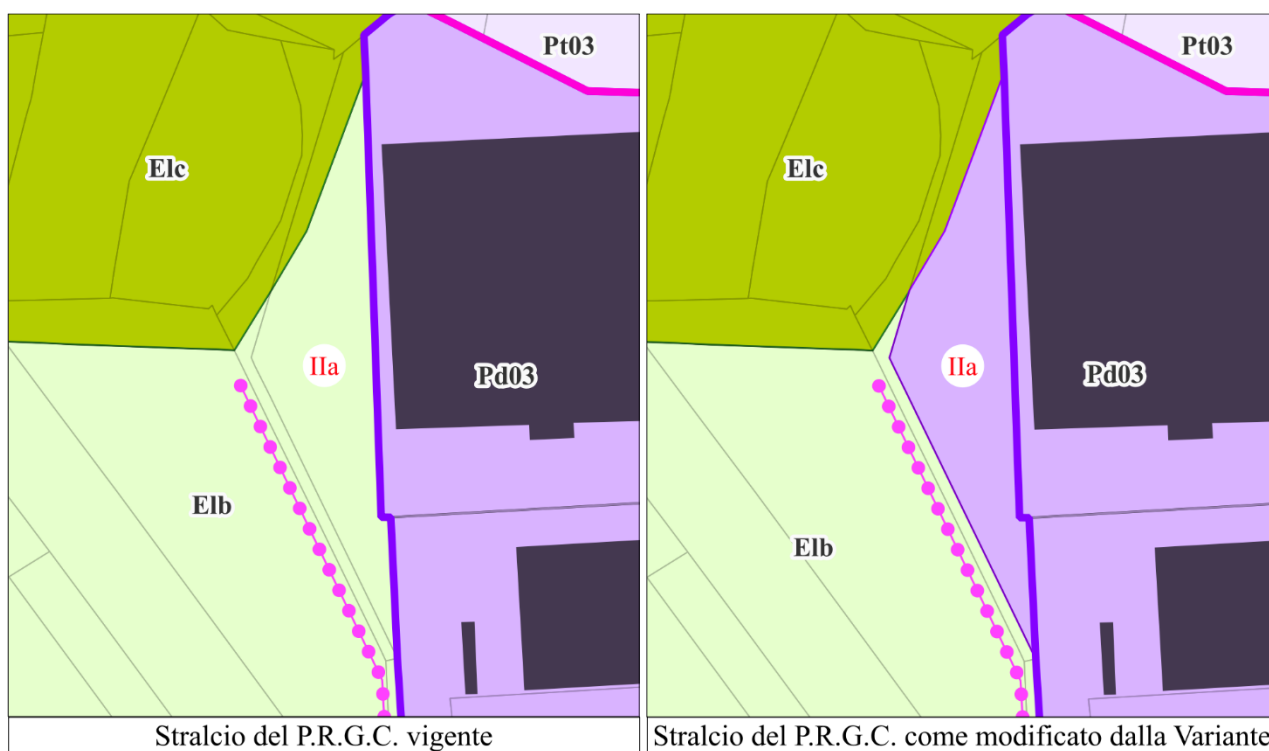


Figura 56 - Stralcio cartografico della tavola di raffronto con le modifiche apportate dalla Variante Parziale per l'Area normativa Elb – Strada Pascolo – Elaborazione a cura di: Studio di Architettura e Urbanistica Maria Sorbo

### 6.6.6 Scheda normativa Ct04 – Via E. Chiri - Intervento n° 48

Durante la fase di redazione della variante parziale al PRG, è stata effettuata una revisione approfondita delle schede normative relative alle diverse aree del territorio, in particolare per quanto riguarda le aree Ct, definite come "Area di completamento". Nel corso di questa analisi, è emersa una

discrepanza tra le diverse schede normative, che ha sollevato la necessità di intervenire per garantire una maggiore coerenza e uniformità nella regolamentazione delle aree di completamento.

Infatti, tutte le schede normative relative alle aree Ct riportavano un rapporto di copertura del suolo pari ad almeno il 30%, con l'eccezione della scheda Ct04, nella quale il rapporto di copertura era stato fissato al 10%. Questa differenza ha creato un'incongruenza all'interno del piano urbanistico, in quanto non risultava giustificata una differenza così marcata tra le varie aree, e ciò potrebbe aver generato confusione o difficoltà nella progettazione e nell'attuazione delle operazioni edilizie.

Al fine di risolvere questa discrepanza e rendere le previsioni urbanistiche più omogenee e facilmente applicabili, si è deciso di uniformare il rapporto di copertura per tutte le aree Ct, impostandolo al 30%, in linea con quanto previsto dalla maggior parte delle schede normative relative alle altre aree. Tale scelta si è rivelata necessaria per garantire che le aree di completamento abbiano un trattamento urbanistico coerente e conforme alle necessità di sviluppo del territorio, ma al tempo stesso rispettando le esigenze di sostenibilità e di gestione del suolo.



Figura 57 - Stralcio cartografico della tavola di raffronto con le modifiche apportate dalla Variante Parziale per la Scheda normativa Ct04 – Via E. Chiri – Elaborazione a cura di: Studio di Architettura e Urbanistica Maria Sorbo



### 6.6.7 Area normativa TC05 – Via Boneschi - Intervento n° 49

Nell'ambito della Variante Parziale al Piano Regolatore Generale (PRG), è stata condotta una verifica puntuale dell'assetto urbanistico vigente, con particolare riferimento alla perimetrazione e classificazione dell'area TC05 - "Aree per attività Terziarie e Commerciali". Tale attività di ricognizione ha consentito di rilevare alcune incongruenze nella delimitazione della suddetta zona, emerse a seguito di un'analisi dettagliata delle destinazioni d'uso effettive e delle funzioni insediate. In particolare, è stato accertato che l'attuale area TC05 include porzioni territoriali che non risultano coerenti con la destinazione urbanistica attribuita, in quanto comprendono aree strumentali funzionalmente connesse al servizio ferroviario. Tali superfici, per loro natura e funzione, sono destinate a ospitare infrastrutture e spazi di pertinenza indispensabili al corretto esercizio della rete ferroviaria e dei relativi servizi tecnologici, e pertanto non possono essere ricondotte a una classificazione ordinaria quale quella precedentemente prevista.

Alla luce di tale riscontro, si è ritenuto necessario procedere alla correzione dell'errore cartografico e normativo, attraverso la riclassificazione delle suddette aree nella categoria Elf – "Aree di pertinenza delle reti infrastrutturali e dei servizi tecnologici". Tale modifica consente di riallineare la pianificazione urbanistica alla reale configurazione funzionale dei luoghi, garantendo coerenza tra lo strumento urbanistico e l'effettivo utilizzo delle superfici interessate.

La nuova classificazione assicura inoltre una più corretta disciplina delle aree strumentali al servizio ferroviario, riconoscendone formalmente il ruolo infrastrutturale e tutelandone la funzione strategica nell'ambito del sistema dei servizi tecnologici e delle reti di trasporto. In tal modo, la Variante Parziale contribuisce a rendere l'impianto del PRG maggiormente aderente allo stato di fatto e più efficace sotto il profilo della gestione e pianificazione del territorio.

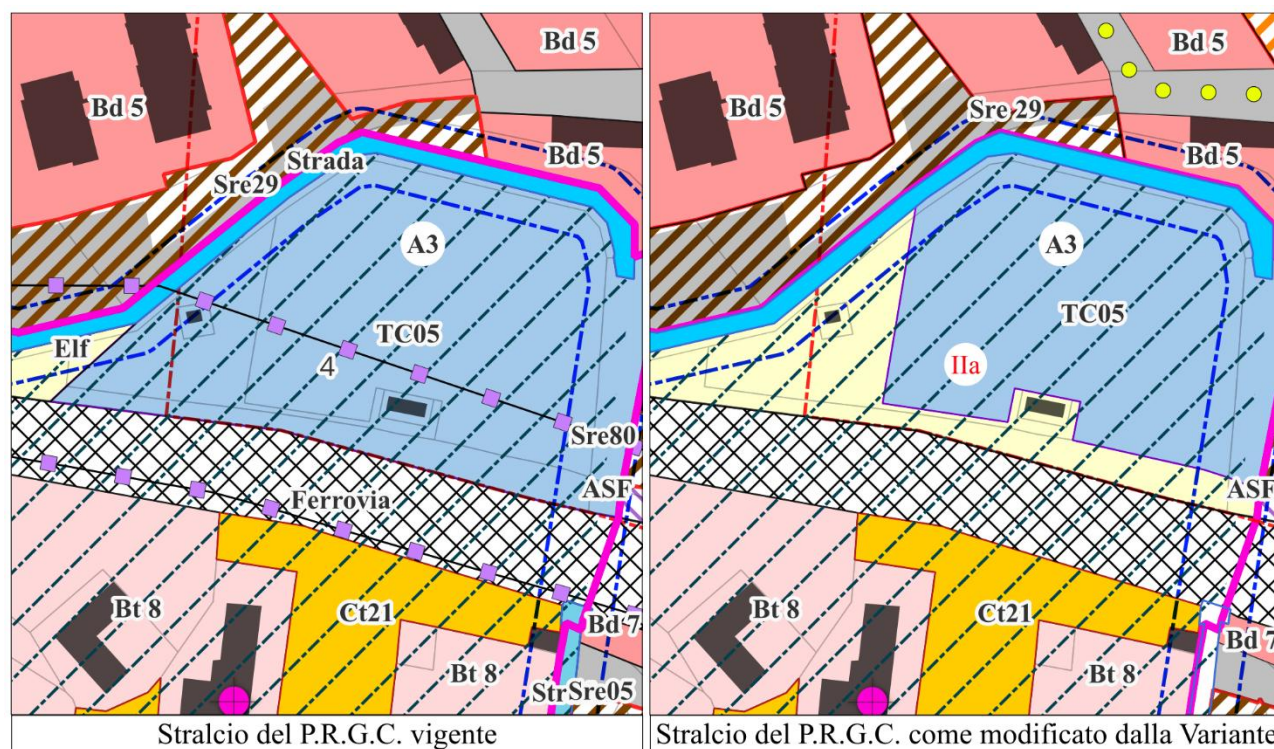


Figura 58 - Stralcio cartografico della tavola di raffronto con le modifiche apportate dalla Variante Parziale per l'Area normativa Elb – Strada PascoloVia Boneschi – Elaborazione a cura di: Studio di Architettura e Urbanistica Maria Sorbo

### 6.6.8 Area normativa Sre17 – Via Collegno - Intervento n° 50

Nell'ambito della revisione del PRGC è stata condotta un'attività di verifica puntuale delle perimetrazioni delle aree destinate a servizi, finalizzata a garantire la coerenza tra gli elaborati cartografici e l'effettivo assetto territoriale. Nel corso di tale ricognizione è emersa un'errata individuazione del confine tra l'area Sre 17 e l'area Srp 44, determinata da una imprecisione nella perimetrazione riportata negli elaborati di piano. Tale incongruenza rendeva non perfettamente coincidente la delimitazione grafica con la reale configurazione delle aree interessate. Si è pertanto proceduto alla ridefinizione corretta del confine tra i due ambiti, al fine di riallineare la rappresentazione cartografica alla situazione effettiva e garantire maggiore chiarezza nell'applicazione delle relative disposizioni normative. Tale intervento consente di eliminare ambiguità interpretative e di assicurare una più precisa gestione urbanistica delle aree a servizi coinvolte.

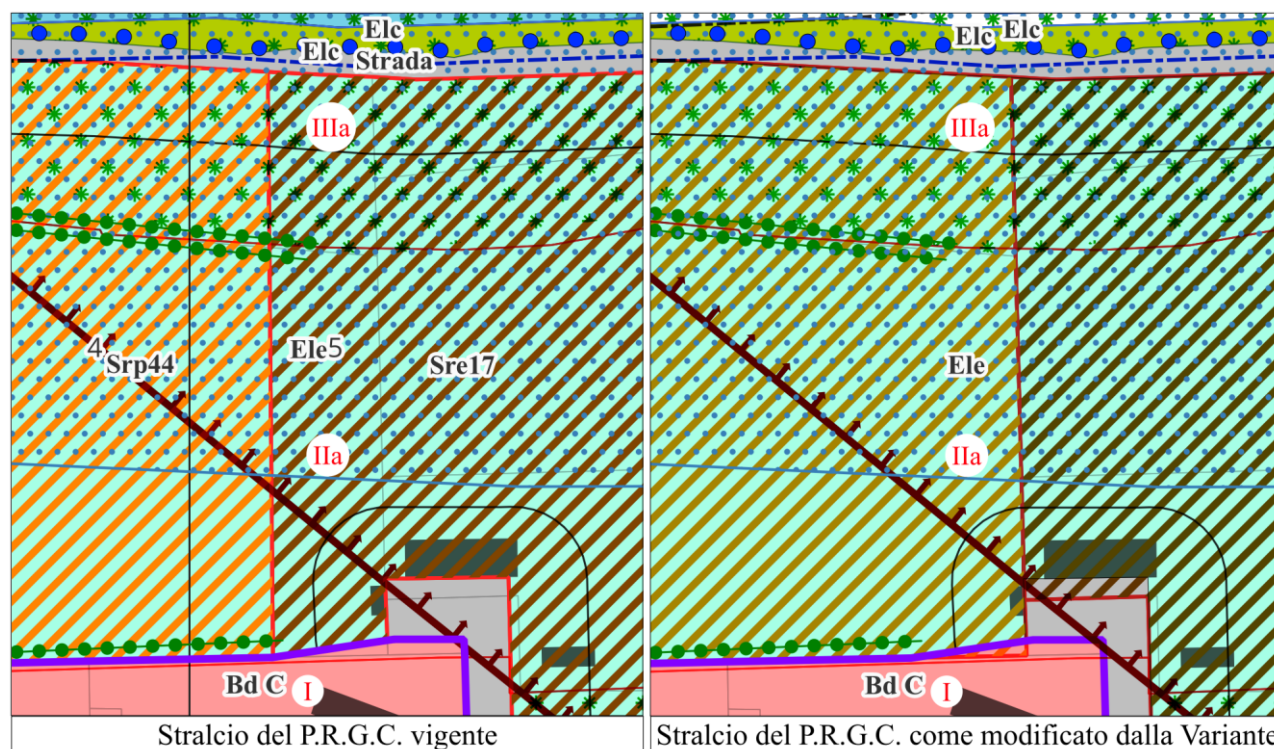


Figura 59 - Stralcio cartografico della tavola di raffronto con le modifiche apportate dalla Variante Parziale per la Scheda normativa Ct04 – Via E. ChiriCollegno – Elaborazione a cura di: Studio di Architettura e Urbanistica Maria Sorbo

### 6.6.9 Aree normative Srp 79, Srp 81, Srp 82 - Intervento n° 51

In fase di redazione della Variante, ci si è accorti di una discrepanza tra la documentazione illustrativa del PRG vigente e le cartografie ufficiali. In particolare, nella relazione illustrativa del PRG vigente, nella Tabella n. 24 - “Aree a servizi esistenti e previste” - le aree normative Srp79, Srp81 e Srp82 risultavano indicate come “in progetto”. Tuttavia, nelle cartografie vigenti, le stesse aree erano già classificate come aree esistenti. Pertanto, in ambito di Variante è stata effettuata una verifica puntuale dello stato reale dei servizi presenti nelle suddette aree e, sulla base dell’esito positivo del riscontro, è stato aggiornato il contenuto della Tabella, modificando la classificazione da Srp a Sre, cioè a servizi esistenti. Con tale aggiornamento si è provveduto a correggere la discrepanza tra la rappresentazione cartografica e la documentazione tabellare.



## **6.6.10 Modifica dei riferimenti degli articoli all'interno delle schede del centro storico - Intervento n° 52**

A seguito delle indicazioni pervenute dal Comune, è stata avviata una revisione approfondita e dettagliata delle schede normative relative al centro storico. Durante questa fase di analisi, sono emersi numerosi errori e incongruenze che hanno reso necessario un intervento correttivo per allineare le previsioni del piano urbanistico con le reali esigenze di conservazione e valorizzazione del patrimonio storico e architettonico. In particolare, è stata riscontrata una mancata corrispondenza tra i tipi di intervento previsti per gli edifici del centro storico e quanto effettivamente indicato nelle schede normative, creando confusione riguardo alle modalità di intervento ammesse e ai limiti di modifica delle strutture esistenti.

Inoltre, è stato evidenziato un altro aspetto problematico: la discrepanza tra gli articoli che disciplinano la valorizzazione dei caratteri del centro storico e quelli presenti nelle norme tecniche di attuazione. Tali articoli, infatti, non risultavano essere allineati né tra loro, né con le finalità specifiche di tutela e promozione del patrimonio storico, culturale e paesaggistico del centro urbano. Questa mancanza di coerenza normativa avrebbe potuto compromettere non solo l'interpretazione delle regole da parte degli operatori del settore, ma anche la capacità di chiunque consultasse le schede di comprendere facilmente gli obiettivi e le restrizioni previste per la valorizzazione del centro storico. A fronte di queste problematiche, si è deciso di intraprendere un'accurata revisione delle schede stesse, con l'obiettivo di correggere gli errori riscontrati e di rendere più chiara e coerente l'intera documentazione. Sono state apportate modifiche precise e mirate, per garantire che i tipi di intervento siano correttamente descritti e rispecchino in modo adeguato le normative regionali e comunali, ma anche le esigenze pratiche di chi dovrà applicarle sul campo.

Parallelamente, sono stati corretti gli articoli relativi alla valorizzazione del centro storico, al fine di garantire una piena armonizzazione con le norme tecniche di attuazione.

## **6.6.11 Ricognizione e aggiornamento cartografico delle aree di proprietà pubblica - Intervento n° 53**

In ambito di variante parziale è stata svolta un'attività generale di ricognizione e verifica delle proprietà pubbliche, finalizzata al controllo della corretta individuazione delle aree comunali all'interno degli elaborati di piano. Nel corso di tale attività sono emerse alcune incongruenze tra le individuazioni cartografiche e le risultanze catastali aggiornate.

Tali riscontri hanno reso necessario procedere a una revisione delle informazioni patrimoniali, con l'obiettivo di riallineare le perimetrazioni e le classificazioni delle aree alla situazione reale.

A tal fine è stata intrapresa un'analisi approfondita e dettagliata delle aree di proprietà pubblica, con la collaborazione dell'Ufficio Patrimonio del Comune, che ha fornito tutte le informazioni necessarie per compiere una corretta ricognizione delle proprietà territoriali. L'Ufficio Patrimonio ha svolto un lavoro di verifica dei dati catastali e dei registri di proprietà, confrontando le informazioni storiche con le attuali evidenze documentali, al fine di evitare errori nella classificazione e nella designazione delle aree pubbliche. Questa fase di analisi è stata fondamentale per garantire che le previsioni del piano non includessero erroneamente terreni privati come aree di proprietà comunale, un errore che potrebbe generare problematiche in fase di attuazione del piano stesso, compromettendo i diritti dei proprietari privati.

### **6.6.12 Errata individuazione della superficie coperta nelle schede normative delle aree Pd/Pt - Intervento n° 54**

In ambito di variante parziale si è proceduto a una revisione delle schede normative al fine di verificarne la coerenza con i contenuti degli elaborati del PRGC vigente. Nel corso di tale attività è emersa una difformità tra i dati relativi alla superficie coperta riportati nelle schede normative e quelli indicati nella relazione illustrativa del piano delle aree produttive "Pd/Pt"

A seguito delle verifiche effettuate, tale incongruenza è stata ricondotta a un mancato aggiornamento delle schede normative rispetto ai dati contenuti nella relazione illustrativa, che rappresenta il riferimento corretto del piano vigente.

Si è pertanto ritenuto necessario procedere alla correzione e all'aggiornamento delle informazioni riportate nelle schede normative, riallineando il dato relativo alla superficie coperta a quanto indicato nella relazione illustrativa del PRGC. Tale intervento ha consentito di ristabilire la coerenza tra i diversi elaborati del piano, garantendo una corretta interpretazione e applicazione delle disposizioni normative.

**6.6.13 Area normativa Pt09 – Via Valdellatorre - Intervento n° 55**

Con protocollo n. 26933/2023 del 09/10/2023, la società ACOA srl avente sede operativa all'interno del complesso industriale denominato "A.I.P.-Alpignano Industrial Park" e avendo la proprietà e gestione del Rimessaggio AIRONE ubicato in Via Valdellatorre 237 all'interno del complesso industriale denominato "Borgo Industriale", promuove la propria manifestazione di interesse per l'acquisizione del lotto di terreno di proprietà comunale identificato catastalmente al foglio 1, mappale 278.

117

Il Comune attualmente non è interessato alla vendita del lotto quindi l'istanza non può essere accolta. Tuttavia, a seguito della ricezione della richiesta si è proceduto con una revisione dell'attuazione del piano. L'area oggetto della richiesta è denominata "Area di completamento produttivo" (Pt), nello specifico identificata come Pt09. Tale classificazione non risulta aggiornata in quanto l'area, a seguito del frazionamento atto alla stipula della Convenzione avvenuta tra il Comune di Alpignano e la società NKE spa (ora ACOA srl) in data 27/01/2017 c/o il notaio dott. Eleuteri Gianluca, risulta destinata a servizi produttivi.

Pertanto, si è reso necessario procedere all'aggiornamento degli shapefile, modificando la destinazione in "Servizi alle attività produttive esistenti" (Spe), al fine di garantire che la documentazione cartografica rispecchiasse le effettive modifiche normative suggerite e approvate, assicurando così la piena coerenza tra le previsioni del PRG e le relative attuazioni cartografiche. Questo intervento di correzione è fondamentale per evitare future problematiche nella gestione e nell'applicazione delle normative urbanistiche, consentendo una corretta pianificazione territoriale.



Si riporta di seguito lo stralcio della zonizzazione della Variante, così come modificato dal Progetto Preliminare.

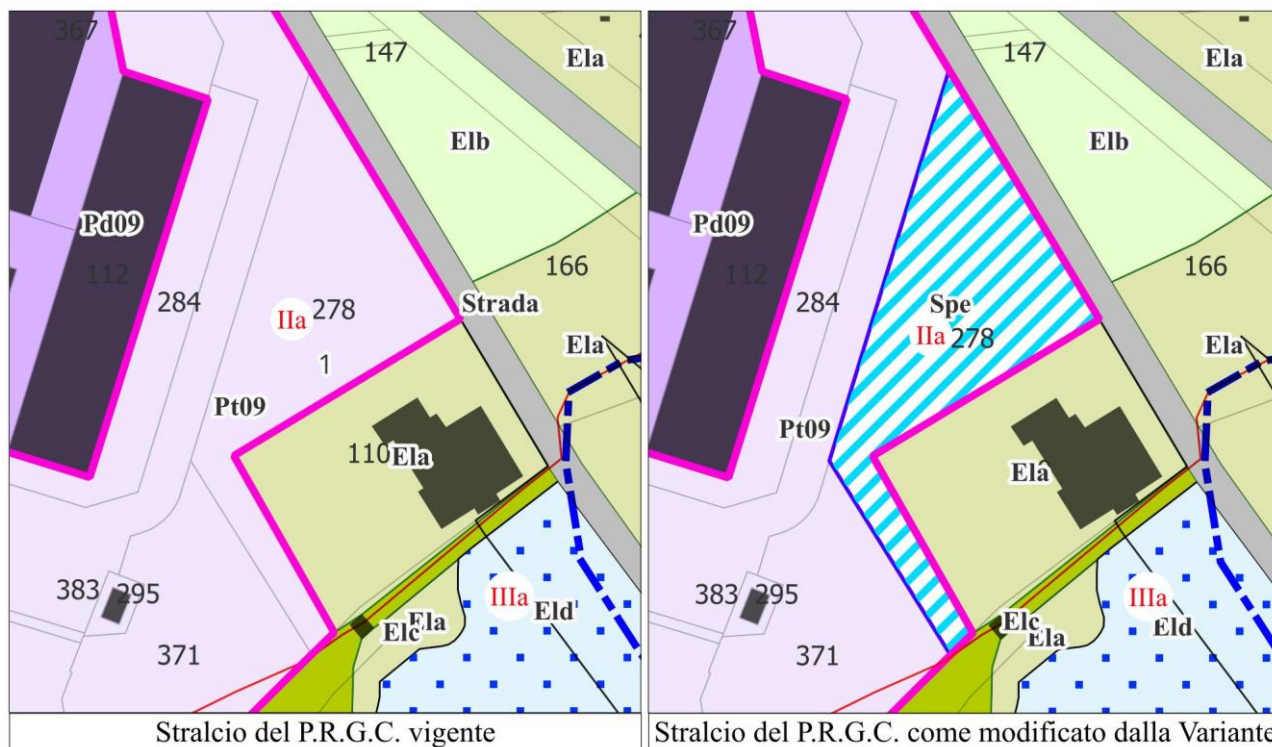


Figura 60 - Stralcio cartografico della tavola di raffronto con le modifiche apportate dalla Variante Parziale per l'Area normativa Ste – Via Venaria Valdellatorre – Elaborazione a cura di: Studio di Architettura e Urbanistica Maria Sorbo

## 6.7 Istanze non accolte

### 6.7.1 Area normativa Sre37 – Via Philips - Intervento n° 56

Con protocollo n. 5582/2024 del 26/02/2024, l'ASL in quanto proprietaria delle particelle n. 668 del foglio 17 ha presentato una richiesta formale con due opzioni di intervento sull'area, attualmente destinata dal PRGC ad area Sre37. La prima opzione consiste in un cambio di destinazione d'uso al fine di rendere il bene appetibile sul mercato per la vendita. In alternativa l'ASL avanzata la richiesta di far comprare l'area al Comune, il quale si occuperà della valorizzazione nei modi e nei tempi ritenuti più confacenti alle esigenze dell'Amministrazione. Queste richieste sono in fase di valutazione e quindi attualmente non possono essere accolte in quanto l'Amministrazione necessita di ragionare sulla valorizzazione del bene in un quadro di valorizzazione delle aree più ampio.

### 6.7.2 Area normativa Pt05 – Via Tetti Gai - Intervento n° 57

Con protocollo n. 5932/2021 del 02/03/2021, la proprietà delle particelle n. 69, 70, 494, 523 del foglio 4 ha presentato una richiesta formale affinché l'area suddetta attualmente destinata dal PRGC ad area Pt05 venga trasformata in area residenziale. In particolare, la proposta mirava a modificare la destinazione urbanistica di quest'area, passando dalla sua attuale classificazione come "Area di completamento produttivo" a una più consona alla realtà del terreno cioè quella di "Area residenziale in transizione" (Bt).

L'istanza non può essere accolta per due motivi: il cambio di destinazione d'uso dell'area da destinazione produttiva a residenziale produrrebbe un incremento della capacità residenziale e questo, in ambito della variante parziale non è possibile, così come stabilito dall'art. 17 comma 12 L.R. 56/77. Inoltre, la destinazione d'uso residenziale richiesta non risulta consona e coerente con il contesto produttivo in cui è situata.

### 6.7.3 Area normativa Ela – Via dei Ronchi - Intervento n° 58

In ambito di redazione della Variante Parziale, sono state attentamente esaminate tutte le osservazioni pervenute alla municipalità, tenendo conto delle istanze di diverse parti interessate. Tra queste, un'osservazione proveniente dai proprietari dell'area normativa Ct09, identificata come "Area di completamento", ha suscitato particolare attenzione. I proprietari hanno evidenziato come l'attuazione della suddetta area sia ostacolata dalla mancanza di accessibilità veicolare adeguata, in quanto, per garantire l'accesso alla zona, sarebbe necessario procedere con l'esproprio di numerose aree private. Tale necessità di espropri avrebbe quindi delle implicazioni significative, rendendo difficile, se non compromettendo, la realizzazione dell'area stessa.

Alla luce di questa osservazione, e al fine di superare le difficoltà logistiche sollevate, è stato previsto un intervento che include la realizzazione di un tratto di viabilità che attraversa l'area normativa ad est.

Tuttavia, tale richiesta non può essere accolta, in quanto la realizzazione del tratto di viabilità proposto comporterebbe l'attraversamento di particelle di proprietà di soggetti terzi, per le quali, allo stato attuale, non risulta acquisito alcun consenso né alcuna disponibilità alla cessione o all'asservimento delle aree necessarie.

Pertanto, pur prendendo atto delle esigenze rappresentate dai proponenti, l'osservazione non viene accolta.

#### **6.7.4 Area normativa Elc – Via Pietre - Intervento n° 59**

Con protocollo n. 13146 del 23/05/2025, il proprietario degli immobili siti in Via Pietre, distinti al foglio 22, particelle n. 166, 167, 329, 813 e 1434, ha presentato una richiesta formale affinché i terreni suddetti, attualmente classificati come Elc “Area boscata” oppure Elb “Area agricola ad elevata produttività”, vengano trasformati in area edificabile residenziale. In particolare, la proposta mirava a modificare la destinazione urbanistica di questi terreni, passando dalla loro attuale classificazione agricola a una destinazione residenziale.

L’istanza non può essere accolta in quanto la trasformazione richiesta non risulta idonea né coerente con il contesto territoriale in cui ricadono i terreni. La modifica della destinazione da agricola a residenziale risulterebbe in contrasto con le finalità di tutela del suolo e con le caratteristiche agricole prevalenti dell’area, compromettendo la coerenza complessiva delle previsioni urbanistiche del PRG.

#### **6.7.5 Area normativa Ct03 – Via Migliarone - Intervento n° 60**

Con protocollo n. 26547 del 05/10/2023, il proprietario dei terreni distinti al foglio 1, particella 44, e al foglio 20, particelle 2 e 69, ha presentato una richiesta formale finalizzata all’aumento della volumetria da 0,30 mc/mq a 0,50 mc/mq, nonché alla possibilità di dismissione massima del 50% dell’area territoriale.

La suddetta richiesta non può essere accolta in quanto l’area di riferimento è già interessata da altra trasformazione urbanistica, che prevede la riclassificazione dei terreni come Srp71, come descritto al paragrafo 5.1.9 della presente Variante. L’adozione delle modifiche proposte dalle istanze comporterebbe conflitto con le previsioni approvate e la coerenza del quadro pianificatorio complessivo.

#### **6.7.6 Area normativa Ct03 – Via Migliarone - Intervento n° 61**

Con protocollo n. 26546 del 05/10/2023, la proprietà dei terreni distinti al foglio 7, particella 42, e al foglio 20, particella 1, ha presentato una richiesta formale finalizzata all’aumento della volumetria da 0,30 mc/mq a 0,50 mc/mq, nonché alla possibilità di dismissione massima del 50% dell’area territoriale.

La suddetta richiesta non può essere accolta in quanto l’area di riferimento è già interessata da altra trasformazione urbanistica, che prevede la riclassificazione dei terreni come Srp71, come descritto al



paragrafo 5.1.9 della presente Variante. L'adozione delle modifiche proposte dalle istanze comporterebbe conflitto con le previsioni approvate e la coerenza del quadro pianificatorio complessivo.

## 7 L'APPLICAZIONE DELL'ART. 17 DELLA L.R. 56/77 E S.M.I.

### 7.1 Comma 5

All'interno dell'art. 17 comma 5 della L.R. 56/77 e s.m.i. vengono riportati i limiti entro cui è possibile intervenire nell'ambito di una Variante Parziale al PRG:

*“Sono varianti parziali al PRG le modifiche che 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;*

Area normativa	Abitanti	Possibile decremento [%]	Possibile decremento [m <sup>2</sup> ]
Aree a servizi residenziali (Sre e Srp)	18.873	0,5 m <sup>2</sup> /ab	9.436,5

Tabella 4 - Tabella del possibile decremento delle aree normative a servizi residenziali, ai sensi dell'art. 17 comma 5 L.R. 56/77 e s.m.i. – Elaborazione a cura di: Studio di Architettura e Urbanistica Maria Sorbo

- 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;*

Area normativa	Abitanti	Possibile incremento [%]	Possibile incremento [m <sup>2</sup> ]
Aree a servizi residenziali (Sre e Srp)	18.873	0,5 m <sup>2</sup> /ab	9.436,5

Tabella 5 - Tabella del possibile incremento delle aree normative a servizi residenziali, ai sensi dell'art. 17 comma 5 L.R. 56/77 e s.m.i. – Elaborazione a cura di: Studio di Architettura e Urbanistica Maria Sorbo

- e) non incrementano la capacità insediativa residenziale prevista all'atto dell'approvazione del PRG vigente nei comuni la cui popolazione residente supera i diecimila abitanti; non incrementano la predetta capacità insediativa residenziale in misura superiore al 4 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;*

122

In riferimento a quanto previsto dall'articolo sopra richiamato, la presente variante parziale non comporta incrementi della capacità insediativa residenziale prevista dal PRGC vigente, operando pertanto nel rispetto dei limiti stabiliti dalla normativa.

Le modifiche introdotte riguardano esclusivamente una riorganizzazione e razionalizzazione delle previsioni insediative già previste dal piano. In particolare, si è proceduto allo **stralcio delle aree residenziali Ct05, Ct11 e Bd05**, con il contestuale trasferimento di parte della relativa capacità edificatoria sull'area **Ct26**, determinando un **residuo di piano pari a 1.420,23 mq di Superficie Lorda (SL)**.

Analogamente, sono state **stralciate le aree ESD01 ed ESD02**, la cui attuazione risulta di difficile realizzazione nelle attuali condizioni, prevedendo il trasferimento della relativa capacità edificatoria sull'area **Ct27**. A seguito di tale operazione si determina un **residuo di piano pari a 1.421,25 mq di SL**.

Le operazioni sopra descritte non determinano pertanto un incremento della capacità insediativa complessiva prevista dal PRGC vigente, ma configurano esclusivamente una diversa distribuzione delle potenzialità edificatorie già ammesse dal piano. Di seguito si riportano i calcoli effettuati.

	Aree normative stralciate	ST	IT (mc/mq)	IT (mq/mq)	SL (St x IT) (mq)	Abitanti insediabili
Residenziale	Ct05	1.824,00	1,70	0,57	1.033,60	34,45
	Ct11	1.218,00	1,70	0,57	690,20	23,01
	Bd05	640,00	1,50	0,50	640,50	21,35
	<b>Totale</b>				<b>2.364,30</b>	<b>78,81</b>
Edilizia Sociale	ESD02 (ex scuola Riberi)				1.376,19	45,87
	ESD01 (Casa di riposo San Martino)				1.211,26	40,38
	<b>Totale</b>				<b>2.587,45</b>	<b>86,25</b>
Area di atterraggio - Residenziale	Ct26	1.666,00	1,70	0,57	944,07	31,47
Area di atterraggio - Edilizia Sociale	Ct27	2.058,00	1,70	0,57	1.166,20	38,87

Residuo residenziale	SL (St x IT) (mq)	Abitanti insediabili
	<b>1.420,23</b>	<b>47,34</b>
Residuo Edilizia Sociale	SL (St x IT) (mq)	Abitanti insediabili
	<b>1.421,25</b>	<b>47,38</b>

Tabella 6 - Tabella che indica la quantificazione del residuo di capacità edificatoria derivante dalle operazioni di stralcio e riallocazione previste dalla variante – Elaborazione a cura di: Studio di Architettura e Urbanistica Maria Sorbo

- 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 8 per cento nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti, al 4 per cento nei comuni con popolazione residente compresa tra i diecimila e i ventimila abitanti, al 3 per cento nei comuni con popolazione residente superiore a ventimila abitanti;

Area normativa	Superficie [m <sup>2</sup> ]	Possibile incremento [%]	Possibile incremento [m <sup>2</sup> ]
Aree produttive (Pd e Pt)	774.233,00	4 %	30.969,32
Aree terziario commerciali (TC)	119.697,00	4 %	4.787,88

Tabella 6 - Tabella del possibile incremento delle aree normative produttive e terziario commerciali, ai sensi dell'art. 17 comma 5 L.R. 56/77 e s.m.i. – Elaborazione a cura di: Studio di Architettura e Urbanistica Maria Sorbo



- 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.”*

## 7.2 Comma 6

All'interno dell'art. 17 comma 6 della L.R. 56/77 e s.m.i. vengono riportati i limiti entro cui è possibile intervenire nell'ambito di una Variante Parziale al PRG, fissando in primo luogo come i limiti dimensionali indicati al comma 5 *“sono inderogabili e si intendono riferiti all'intero arco di validità temporale del PRG”* inoltre le previsioni insediative devono interessare aree contigue ai centri e/o ai nuclei abitanti, *“dotate di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali o da infrastrutturare con sistemi alternativi funzionali e conformi alle disposizioni vigenti, o aree edificate dismesse o degradate o da riqualificare anch'esse dotate di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali o da sistemi alternativi esistenti e funzionali conformi alle disposizioni vigenti”*. A tal fine all'interno degli elaborati della Variante Parziale è stata prodotta una tavola schematica delle urbanizzazioni primarie esistenti negli ambiti di variante, infine, tali previsioni debbono risultare compatibili o complementari con le destinazioni d'uso esistenti.

## 8 I DATI DEL PRGC

All'interno di tale capitolo sono analizzati i dati quantitativi del PRG, a seguito degli interventi previsti dalla Variante Parziale indicate all'interno del Capitolo 5 e il bilanciamento tra la domanda e l'offerta dei servizi art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i.

### 8.1 Aree a servizi individuate ai sensi dell'art.21 della L.R. 56/77 e s.m.i.

125

La verifica della conformità delle aree destinate a standard urbanistici è stata condotta in ottemperanza a quanto disposto dall'articolo 21 della Legge Regionale 5 dicembre 1977, n. 56, e successive modifiche e integrazioni, nel rispetto dei parametri previsti dalla normativa vigente e in coerenza con gli indirizzi generali di pianificazione. Tale verifica ha riguardato in maniera puntuale la dotazione territoriale di superfici destinate a servizi pubblici e di uso pubblico, con particolare riferimento alle categorie funzionali previste per ambiti residenziali, produttivi, direzionali, turistico-ricettivi e per le attività commerciali al dettaglio. Il controllo ha comportato un confronto tra la quantità minima di aree a standard richieste per legge e la reale disponibilità all'interno del territorio alpignanese, evidenziando l'eventuale presenza di carenze e/o eccedenze.

#### 8.1.1 Aree a servizi afferenti alla residenza

In primo luogo, si è provveduto alla verifica puntuale delle aree destinate a standard urbanistici derivanti dagli insediamenti residenziali, con l'obiettivo di accertare la conformità della dotazione territoriale alle previsioni normative vigenti e ai fabbisogni teorici determinati dal vigente Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.). Tale attività si è resa necessaria alla luce del quadro normativo attuale, che nel caso delle Varianti Parziali al piano non consente di procedere ad un incremento della Capacità Insediativa Residenziale Teorica (C.I.R.T.), costituendo pertanto un vincolo strutturale per la pianificazione.

Di conseguenza, si è assunto come riferimento obbligato il fabbisogno teorico di aree per servizi pubblici e di uso pubblico derivante dalla popolazione insediabile calcolata nel PRGC vigente, il quale ammonta complessivamente a 471.825 m<sup>2</sup>. Questo valore, risultante dall'applicazione degli standard urbanistici previsti per legge (ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i.), rappresenta il quantitativo minimo inderogabile di superficie da destinare a servizi al fine di garantire l'equilibrio tra insediamenti residenziali e qualità urbana.

La Variante Parziale contempla una dotazione complessiva di aree a standard urbanistici residenziali pari a 612.635,00 m<sup>2</sup>. Tale valore risulta ampiamente coerente con il fabbisogno teorico determinato sulla base delle previsioni insediative e dei parametri normativi stabiliti dall'art. 21 della L.R. 56/77

e s.m.i., che impongono l'obbligo di garantire una adeguata quantità di aree da destinare a servizi pubblici in relazione alla densità edilizia e demografica prevista.

Calcolo del fabbisogno e verifica delle aree a servizi art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i. per gli insediamenti residenziali - Aree normativa: Sre, Srp			
C.I.R.T.	Standard urbanistici	Fabbisogno Teorico mq	Progetto di Piano mq
18.873	Art. 21 (25 mq/ab)	471.825,00	612.635,00

126

Figura 61 - Calcolo del fabbisogno e verifica delle aree a servizi art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i. per gli insediamenti residenziali - Elaborazione a cura di: Studio di Architettura e Urbanistica Maria Sorbo

### 8.1.2 Aree a servizi afferenti alle attività produttive

In una fase successiva, è stata effettuata la verifica del fabbisogno teorico di aree da destinare a servizi pubblici connesso agli insediamenti a destinazione produttiva. A tal fine, si è proceduto al calcolo della superficie fondiaria complessiva interessata, la quale risulta pari a 780.375,00 m<sup>2</sup>. Considerato che gli interventi previsti all'interno di tali ambiti sono classificabili come interventi di completamento edilizio, in conformità a quanto disposto dall'art. 16, comma 1, lettere b) e c) della normativa urbanistica regionale, si è applicata la quota del 10% della superficie fondiaria quale parametro per la determinazione del fabbisogno di aree a standard urbanistici. Da tale operazione deriva un fabbisogno teorico complessivo pari a 78.037,50 m<sup>2</sup>.

Le previsioni contenute nella Variante Parziale in merito alla dotazione di aree a standard urbanistici correlate agli insediamenti produttivi, rappresentate cartograficamente con le sigle Spe e Spp, ammontano a 111.830 m<sup>2</sup>. Tale dotazione risulta superiore rispetto al fabbisogno minimo teorico calcolato, garantendo pertanto la piena soddisfazione degli standard urbanistici prescritti dalla normativa vigente.

Calcolo del fabbisogno e verifica delle aree a servizi art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i. per gli insediamenti produttivi - Aree normative Spe e Spp				
Aree normative	Superficie fondiaria	Standard urbanistici	Fabbisogno Teorico mq	Progetto di Piano mq
Pd, Pt	780.375,00	Art. 21 (10% della SF)	78.037,50	111.830,00

Figura 62 - Calcolo del fabbisogno e verifica delle aree a servizi art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i. per gli insediamenti produttivi - Elaborazione a cura di: Studio di Architettura e Urbanistica Maria Sorbo

### 8.1.3 Aree a servizi afferenti alle attività terziario/commerciali

Infine, si è proceduto alla fase di verifica delle dotazioni di aree a standard urbanistici connesse agli insediamenti a destinazione direzionale, turistico-ricettiva e commerciale al dettaglio, come previsto



dalle disposizioni di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. Tale verifica si è articolata in più fasi metodologiche consequenziali, volte a garantire l'accuratezza del fabbisogno teorico e la coerenza con le modalità attuative previste dalla Variante Parziale.

In una prima fase, è stata effettuata la quantificazione della superficie lorda (SL) complessiva riferita a tutte le aree classificate a destinazione terziaria. Tale superficie è stata suddivisa in funzione della tipologia di intervento prevista, distinguendo tra aree di nuovo impianto e aree di completamento edilizio. Ai fini del calcolo del fabbisogno teorico di aree a servizi, si è tenuto conto delle differenti percentuali di incidenza stabilite dalla normativa: per le aree di nuovo impianto è stata applicata una quota del 100% della SL, mentre per quelle di completamento è stata considerata una quota pari all'80% della SL.

Una volta determinato il fabbisogno teorico complessivo, si è passati all'analisi delle superfici effettivamente già esistenti e destinate a standard urbanistici nelle suddette aree. Da tale analisi è emerso che, allo stato attuale, la disponibilità di aree a servizi risulta inferiore rispetto al fabbisogno teorico stimato. Tuttavia, è necessario precisare che tale apparente disallineamento non costituisce un'effettiva carenza strutturale del piano, bensì riflette la natura attuativa degli interventi previsti.

Infatti, per le aree in esame, la realizzazione delle dotazioni a standard avverrà mediante procedura attuativa tramite rilascio di Permesso di Costruire Convenzionato. In tale contesto procedurale, sarà proprio in sede di convenzionamento che verranno puntualmente definite e localizzate le aree da destinare a servizi, secondo quanto stabilito dai parametri urbanistici vigenti e in piena conformità con le disposizioni di legge.

Alla luce di ciò, sebbene in fase preliminare il piano possa risultare formalmente in situazione di disavanzo rispetto alla dotazione richiesta, tale condizione sarà colmata nella fase di attuazione, garantendo il pieno soddisfacimento delle prescrizioni normative in materia di standard urbanistici. La Variante Parziale, pertanto, si configura come coerente con gli obiettivi di razionalizzazione e

sostenibilità della pianificazione, garantendo nel tempo l'equilibrio tra sviluppo edificatorio e qualità dei servizi pubblici.

Calcolo del fabbisogno e verifica delle aree a servizi art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i. per gli insediamenti direzionali, turistico-ricettivi e commerciali - Aree normative Ste e Stp					
Aree normative	Superficie utile lorda della costruzione (Sul) (ST x IT)	Standard urbanistici	Fabbisogno Teorico mq	Esistente mq	Progetto di Piano mq
TC01a	4.519,50	Art. 21 (80% della Sul)	3.615,60	5.950,65	
TC01b	11.188,50	Art. 21 (80% della Sul)	8.950,80	-	8.950,80
TC01c	764,00	Art. 21 (80% della Sul)	611,20	1.579,52	
TC02	11.450,00	Art. 21 (80% della Sul)	9.160,00	9.892,00	
TC02a	2.672,50	Art. 21 (100% della Sul)	2.672,50	-	2.672,50
TC02b	9.485,00	Art. 21 (80% della Sul)	7.588,00	2.855,00	4.733,00
TC03	6.027,00	Art. 21 (80% della Sul)	4.821,60	-	4.821,60
TC04	7.747,00	Art. 21 (80% della Sul)	6.197,60	-	6.197,60
TC05	1.704,00	Art. 21 (100% della Sul)	1.704,00	-	1.704,00
TC06	1.528,50	Art. 21 (80% della Sul)	1.222,80	-	1.222,80
<b>TOTALE</b>			<b>46.544,10</b>	<b>20.277,17</b>	<b>30.302,30</b>

Figura 63 - Calcolo del fabbisogno e verifica delle aree a servizi art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i. per gli insediamenti direzionali, turistico-ricettivi e commerciali - Elaborazione a cura di: Studio di Architettura e Urbanistica Maria Sorbo

## **9 APPLICAZIONI DELLE PROCEDURE AMBIENTALI, VERIFICA DI COMPATIBILITÀ ACUSTICA E DEL RISCHIO IDROGEOLOGICO**

### **9.1 Procedure ambientali**

129

La presente Variante Parziale al Piano Regolatore è integrata da uno specifico Documento di Screening per la Verifica di Assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) come previsto da art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i. comma 8, avente la funzione di individuare gli effetti potenziali attesi sulle componenti ambientali e delle specifiche risposte da associarvi.

In merito si rimanda alla “Relazione tecnica di verifica di assoggettabilità alla VAS” allegato alla presente variante.

### **9.2 Verifica di compatibilità acustica**

Per quanto riguarda la verifica della compatibilità acustica è stato incaricato lo Studio MRG di Gamarra Ing. Marco il quale ha dato atto alla valutazione di compatibilità con la zonizzazione acustica.

Le aree di trasformazione che prevedono nuove destinazioni d’uso sono in conformità con la Zonizzazione Acustica vigente e sono i seguenti interventi: 1, 9, 10, 13, 20, 30, 55.

**Intervento 1** prevede il cambio di destinazione d’uso di una porzione di area a destinazione produttiva e artigianale in transizione “Pt07” in area agricola “Ela”.

A livello acustico si prevede di poter assegnare alla porzione di territorio del poligono “Pt07” la classe acustica III (aree di tipo misto) in luogo dell’attuale classe acustica VI (aree esclusivamente industriali).



**Intervento 9** prevede il cambio di destinazione d'uso dell'area di completamento "Ct03" in area a servizi per la residenza in progetto Srp71.

A livello acustico si prevede di poter assegnare all'area oggetto di trasformazione la classe acustica III (aree di tipo misto) in luogo dell'attuale classe acustica II (aree prevalentemente residenziali).

130

**Intervento 10** prevede il cambio di destinazione d'uso dell'area per attrezzature e servizi esistenti "Sre 76" ad area di completamento "Ct03".

A livello acustico si prevede di poter mantenere l'attuale classificazione acustica (classe III - aree di tipo misto) poiché più compatibile con le zone circostanti in cui sono presenti anche fasce cuscinetto di classe IV.

**Intervento 13** prevede il cambio di destinazione d'uso dell'area agricola con elevata produttività "Elb" in area a destinazione terziaria, direzionale commerciale "TC04".

A livello acustico si prevede di poter assegnare all'area oggetto di trasformazione la classe acustica IV (aree di intensa attività umana) in luogo dell'attuale classe acustica III (aree di tipo misto) poiché si prevede l'ampliamento di una attività ricadente su lotto adiacente ed a cui è assegnata la classe acustica IV (aree di intensa attività umana).

**Intervento 20** prevede il cambio di destinazione d'uso dell'area agricola "Ela" in area a destinazione produttiva e artigianale in transizione "Pt10".

A livello acustico si prevede di poter assegnare all'area oggetto di trasformazione la classe acustica V (aree prevalentemente industriali) in luogo dell'attuale classe acustica in parte V (aree prevalentemente industriali) in parte VI (aree esclusivamente industriali).

**Intervento 30** prevede il cambio di destinazione d'uso dell'area agricola con elevata produttività "Elb" in area terziaria, direzionale e commerciale "TC02" e servizi ad essa connessa "Stp".

A livello acustico si prevede di poter assegnare la classe acustica VI (aree esclusivamente industriali) in luogo dell'attuale classe acustica III (aree di tipo misto).

**Intervento 55** prevede il cambio di destinazione d'uso di una porzione di area a destinazione produttiva e artigianale in transizione "Pt09" in area a servizi per il produttivo esistente "Spe".

Tale variante consente di effettuare una correzione della perimetrazione dell'area produttiva che, nella Z.A. vigente, risulta perimetrata in maniera non corretta. La correzione apportata non comporta

sostanziali modificazioni della Z.A. vigente (fase IV) essa costituisce un mero riconoscimento della corretta perimetrazione dell'area produttiva e non evidenzia elementi di criticità acustica.

La proposta di variante alla Zonizzazione Acustica non determina la realizzazione di nuovi accostamenti critici tra classi non contigue nell'ambito del territorio di Alpignano né verso aree di Comuni limitrofi. Al contrario, alcune delle proposte di aggiornamento del vigente Piano di Classificazione Acustica, formulate in accordo con il Progetto Preliminare di Variante Parziale al P.R.G.C., consentono la riduzione di accostamenti critici tra classi non contigue di Zonizzazione oggi presenti.

132

Per questo motivo il Progetto Preliminare di Variante Parziale al P.R.G.C. risulta compatibile con il vigente Piano di Classificazione Acustica del territorio comunale.

### **9.3 Verifica di compatibilità del rischio idrogeologico**

Per quanto riguarda la verifica del rischio idrogeologico è stato incaricato il geologo Secondo Antonio Accotto il quale ha dato atto alla valutazione di compatibilità del rischio idrogeologico determinando che la proposta di Variante non comporta un aumento del rischio. In merito si rimanda alla “Relazione Geologico-Tecnica” allegata alla presente variante.