VARIANTE DI ASSESTAMENTO DELLO S.U.G. DEL COMUNE DI CALIZZANO – SV, CON ADEGUAMENTO ALLA LEGGE REGIONALE N. 16 DEL 2008 E AL PAI. REV.01

RELAZIONE ESPLICATIVA

Indice

1 – PREMESSA

2 - ILLUSTRAZIONE DELLA VARIANTE DI ASSESTAMENTO

2.1 Il contesto storico-economico-sociale

2.2 Risultati della pianificazione urbanistica degli ultimi 10 anni

2.3 Potenzialità edificatoria residua del PRG

2.4 Contenuti ed obiettivi della Variante di assestamento

2.5 Adeguamento al PAI

2.6 Riduzione degli indici edificatori delle Zone B

2.7 Potenzialità edificatoria della Variante di assestamento

2.8 Zone D artigianali – industriali (Tabella B)

2.9 Zone S servizi di interesse comunale

2.10 Zone E agricole

2.11 Adeguamento alla LR 7 febbraio 2008 n. 1

2.12 Adeguamento della disciplina urbanistica ai sensi della L.R. 6 giugno 2008 n. 16.

3 - ILLUSTRAZIONE PUNTUALE DELLE NUOVE ZONE B AGGIUNTE

3.1 Zona B 18

3.2 Zona B 19

3.3 Zona B 20

3.4 Zona B 21

3.5 Zona B 22

3.6 Zona B 23

3.7 Zona B 24

4 – MODIFICA DELLE NTA

1 - PREMESSA

L'esigenza dell'Amministrazione del Comune di Calizzano di redarre una variante di assestamento al PRG Comunale, attivo dall'inizio del 1997, scaturisce da alcuni adempimenti

obbligatori quali l'adeguamento della Zonizzazione di Piano al PAI (aree inondabili e quadro dei dissesti), l'adeguamento relativo alla LR 7 febbraio 2008 n. 1 (Misure per la salvaguardia e la valorizzazione degli alberghi ...) e l'adeguamento della disciplina urbanistica ai sensi della L.R. 6 giugno 2008 n. 16.

Parallelamente sono pervenute alla C.A. alcune richieste e osservazioni che implicano azioni di modifica e di miglioria della strumentazione urbanistica.
Fra questi si evidenziano alcune richieste di nuove aree edificabili da parte di privati finalizzate alla costruzione di residenze.
Una richiesta da parte di un Ente Religioso Privato di aree per l'edificazione di "case per vacanze".
Le richieste da parte di alcuni imprenditori e tecnici operanti sul territorio di apportare alcune modifiche e specificazioni alle NTA relativamente alla tipologia edilizia, ad alcuni parametri urbanistici e all'uso di particolari materiali da costruzione.
Sono altresì pervenute richieste da parte di proprietari di terreni ricadenti in zona edificabile (Zone B) che in questi anni non hanno trovato attuazione (terreni eccessivamente acclivi, non sufficientemente urbanizzati etc..) di eliminare la destinazione di edificabilità poiché eccessivamente onerosa dal punto di vista della tassazione.

Poiché, come descritto ampiamente in seguito, la variante in esame implica limitate parti del territorio Comunale non sono stati programmati momenti di consultazione a partecipazione pubblica ma si è preferito organizzare incontri tecnici con i professionisti operanti sul luogo per meglio mirare gli aspetti normativi.
Sono stati invece organizzati momenti di consultazione con gli uffici della Regione Liguria preposti all'approvazione della Variante al fine di definire l'impostazione del lavori. In particolare con il Settore Pianificazione Territoriale per l'impostazione degli aspetti urbanistici e con il Settore Ambientale per la definizione dei contenuti del rapporto preliminare di assoggettabiltà alla VAS.

2 - ILLUSTRAZIONE DELLA VARIANTE DI ASSESTAMENTO

2.1 Il contesto storico-economico-sociale

Calizzano è situato in un ampio fondovalle prativo pianeggiante circondato da boschi, quasi all'inizio della Valle Bormida di Millesimo. In epoca storica ha avuto tempi di prosperità per l'attività delle numerose ferriere che i Marchesati del Finale e la Repubblica di Genova avevano impiantato lungo le rive del Bormida. Il minerale proveniente dall'Elba veniva trasportato, a dorso di mulo, lungo le mulattiere, per essere lavorato nelle ferriere sfruttando

le locali risorse di acqua di legno e di carbone. Si sviluppò così un attivo mercato con scambio di ferro lavorato, granaglie provenienti dal Piemonte e sale portato dalla riviera e si estese oltre alla coltivazione della canapa anche quella del tabacco che veniva manufatto sul posto.
Il sorgere della grande industria siderurgica costrinse all'inattività le ferriere che si trasformarono in segherie. L'affermarsi di altri centri spostò i mercati e dovette essere abbandonata la coltivazione della canapa e del tabacco.
La lavorazione del legno e la carbonizzazione degli scarti sulla montagna, la raccolta delle castagne, l'allevamento del bestiame, l'agricoltura fornirono ancora lavoro a molte persone sino all'ultima guerra.
L'uso del gas da cucina e del gasolio per il riscaldamento fece diminuire la richiesta di carbone vegetale e della legna da ardere. Anche la fabbricazione delle cassette in legno per la frutta è andata estinguendosi perché sostituite da quelle in plastica; i lavori artigianali sono scomparsi, così come l'industria del carbone vegetale e molte segherie hanno visto cessare la loro attività.
Calizzano che aveva conosciuto tempi di prosperità ha visto, negli ultimi 100 anni diminuire la propria popolazione in modo costante.
Dal dopoguerra in poi è stato valorizzato ed individuato, come principale fonte di reddito, il turismo.
Calizzano è uno dei pochi paesi dell'entroterra savonese a vantare tradizioni turistiche. Già all'inizio del secolo scorso era dotato di locande per ospitare chi si trovava in viaggio tra la Riviera e il vicino Piemonte.
A partire dagli anni '20, grazie al suo clima fresco, diventa luogo di villeggiatura ospitando nei mesi estivi famiglie benestanti savonesi e genovesi.
Ecco cosa si legge nel testo" Savona provincia fascista nel suo 1° decennale":
"Se Calizzano potesse avere lo spirito organizzativo e speculatore dei maestri dell'albergo della Costa Azzurra, non avrebbe bisogno di agricoltura e di faticose industrie per vivere. Ma il forestiero che passa i mesi dell'estate in paese, il villeggiante che da Genova e Savona accorre a godere il clima salubre e la generosa ospitalità dei paesani, il cacciatore che batte i contrafforti dei Giovetti con la speranza di rinnovare le gesta dei colleghi alla caccia del cinghiale che da qualche tempo ha dato rinomanza alla vallata, tutta questa folla che con differenti scopi cerca nel paese di Calizzano soggiorno e passatempi, sa di non pagare eccessivamente gli incomodi. Il paese non è come potrebbe essere, un centro turistico o una stazione climatica portata alla ribalta dalla celebrità da una pubblicità fatta a colpi di gran cassa. Ma Calizzano , che potrebbe promettere molto e mantenere tutte le promesse, desidera cercare la fonte di vita in tutte le attività commerciali, industriali e agricole accontentandosi di trovare, d'estate, un più facile e comodo sbocco ai prodotti".
(A cura dell'Ufficio stampa e propaganda della federazione dei Fasci di combattimento , Milano casa editrice Colombo &

Setti pag, 260 , 1940)

Enfasi a parte, tipica della propaganda fascista, questo articolo testimonia l'interesse e la propensione per l'attività turistica fin da quegli anni.

Dagli anni '70 ai primi anni '90 funzionò una piccola pista da sci dotata di impianto di risalita, meta molto frequentata anche dagli abitanti della costa nelle gite domenicali. Il turismo invernale non ebbe nessun incremento se non quello legato alle seconde case.

A partire dagli anni Sessanta si è assistito al dilagare del fenomeno della "seconda casa", favorito dall'innalzamento generale dei redditi pro-capite goduti dalla popolazione e anche dal peggioramento della vita urbana.

A questo riguardo il geografo U. Leone sottolinea *"E' sufficientemente noto che oggi nelle grandi città si vive male. E si vive male non solo perché esistono difficoltà di accesso ai servizi e gravi problemi di circolazione e di smaltimento dei rifiuti, ma anche perché in città si riesce male a soddisfare i tre requisiti che si richiedono ad una abitazione: la sua economicità, la vicinanza al posto di lavoro, la salubrità dell'ambiente in cui la casa si trova. Nella generale impossibilità di soddisfare le tre esigenze, quella climatica, considerata meno importante rispetto alle altre due, viene regolarmente trascurata, comportando così una sorta di domanda insoddisfatta di un ambiente diverso, alla quale si tenta di dare risposta evadendo dall'ambiente urbano ogniqualvolta sia possibile: nei fine settimana, nei periodi di vacanza in corso d'anno, nel periodo estivo.*

In termini di crescita turistica Calizzano come un po' tutta la Liguria, o perlomeno i centri interessati dal fenomeno, ha registrato un processo di maturazione precoce: infatti ad una prima fase di carattere elitario protrattasi fino agli inizi degli anni Cinquanta, nel ventennio successivo si assiste all'esplosione del turismo di massa con tutti i riflessi che ne sono derivati nei confronti delle strutture ricettive e del territorio.

Nello stesso tempo la crescita del mercato immobiliare ha portato i singoli Comuni a favorire la costruzione di seconde case.

Il conteggio delle "seconde case" può essere fatto attraverso gli elenchi curati dai Comuni che applicano l'ICI con aliquota maggiorata nei confronti dei proprietari di abitazioni non residenti nei comuni stessi. Ad oggi si può affermare, con discreta approssimazione, che l'assetto proprietario in Calizzano è il seguente:

- prime case, 28% ca.
- magazzini – negozi - ed altro, 15% ca.
- seconde case, 57% ca. (Fonte Uffici Comunali).

E' intuitiva la ragione per cui, nonostante le molte abitazioni costruite, la popolazione residente non ha cessato di diminuire o comunque non ha subito alcun incremento.

Riportiamo a seguire l'andamento demografico degli ultimi 15 anni (Fonte Uffici Comunali):

anno	n. abitanti	anno	n. abitanti	anno	n. abitanti
1996	**1638**	2001	**1586**	2006	**1605**
1997	**1609**	2002	**1609**	2007	**1593**
1998	**1608**	2003	**1600**	2008	**1607**
1999	**1584**	2004	**1612**	2009	**1606**
2000	**1586**	2005	**1599**		

Durante la stagione estiva la popolazione presente sul territorio arriva a **4.500** persone, facendo segnare un afflusso turistico di ca. 2.900 unità.

Prendendo in considerazione l'ultimo decennio, inoltre, salta subito agli occhi il contrasto derivante dal fatto che da un lato il paese ha continuato a veder diminuire la sua popolazione e dall'altro è rimasta viva la richiesta del mercato immobiliare.

L'entroterra ha sempre rappresentato la "cornice" della costa, allorquando il "turista rivierasco" si recava a fare delle gite quando il cattivo tempo precludeva la spiaggia, e anche se la ricettività alberghiera, esauritosi per ragioni storiche il turismo "d'antan" d'inizio secolo della "villeggiatura in campagna", si è ridotta a fare da valvola di sfogo della costa nei brevissimi periodi di "tutto esaurito".

Nell'ultimo decennio vista l'inaccessibilità dei prezzi delle case sulla costa, l'interesse si è nuovamente spostato sull'entroterra, anche su quello meno prossimo dove i valori delle case sono abbordabili, il clima fresco in estate, la lontananza dal mare relativa, se si pensa alla possibilità di raggiungere la riviera in non più di 30 minuti, ma soprattutto dove la giornata è scansita con un ritmo rallentato più a misura d'uomo.

Nonostante ciò il numero degli abitanti non subisce grandi variazioni ma mantiene da alcuni anni un equilibrio intorno alle ca. 1600 unità con lievissimi scostamenti ora in un senso ora nell'altro in considerazione anche della presenza di una considerevole quantità di anziani.

Vero è anche il fatto che, nonostante tutte le note positive, sussistono durante i mesi invernali oggettive difficoltà dovute alle caratteristiche climatiche tipiche del luogo che determinano inverni con copiose nevicate e rigide temperature che non facilitano certamente gli spostamenti per raggiungere i luoghi di lavoro sia verso la bassa valle Bormida sia verso la riviera oltre alle considerevoli spese imputabili al riscaldamento.

Ad oggi la principale fonte di reddito del Paese è quindi legata al Turismo. Seconde case, attività ricettive e attività in genere connesse alla presenza turistica stagionale.

Sono attivi n. 4 alberghi – ristoranti (i numerosi alberghi attivi negli anni 70 sono stati sostituiti da B&B e Agriturismi a causa del diverso tipo di turismo decisamente meno stanziale), n. 4 Ristoranti, n. 2 Pizzerie, n. 7 Bar (di cui 2 gelaterie), n. 2 Bed & Breakfast, n. 2 Affittacamere, n. 5 attività di Agriturismo, n. 17 esercizi di vicinato fra cui numerose attività di produzione di prodotti tipici (funghi, castagne, etc.).

Sul territorio sono altresì presenti alcune Aziende come le “Acque Minerali di Calizzano S.p.a.”, la Casa di Riposo “A. Suarez”, il Comune di Calizzano, la Benso Aziende associate F.S.C. per la produzione di Cippato, che contano complessivamente non più di 50 addetti.
Si registra anche la presenza in attività di n. 2 segherie che producono, con il legno di faggio ed altre essenze, i pezzi grezzi per realizzare le “forme delle scarpe” (attività storica per cui Calizzano è noto) oltre alla produzione dei semilavorati lignei canonici. Alcuni piccoli allevatori (suini, caprini e bovini), 4 attività artigianali a conduzione familiare ed alcune Aziende agricole ancora a dimensione familiare.
Si rimarca che è altresì di prossima apertura una Centrale a Biomasse per la produzione dell'energia elettrica.
Alcuni abitanti sono occupati in queste attività ma parallelamente la maggior parte della popolazione appartenente alle fasce di età più giovani, è costretta, non solo per motivi di studio ma soprattutto per esigenze lavorative a lasciare il paese per raggiungere la riviera (Piaggio) alcune fabbriche del basso Piemonte (Cuneese, Garessio) e della Bassa Valle Bormida (Millesimo, Cairo M.tte).

Appare quindi evidente che la potenzialità del territorio è oggi legata allo sviluppo del turismo ed alle attività ad esso connesse. In questa direzione è altresì orientata la scelta strategica dell'Amministrazione locale convinta che grazie alla sua chiusura, l'entroterra, ha conservato numerose tradizioni e peculiarità sia ambientali che storiche e gastronomiche che potrebbero costituire il volano di uno sviluppo autonomo, non dipendente, dalla costa.

A tal proposito si riporta parte di un articolo pubblicato su “LA STAMPA” il 06-12-2009, pag. 54.

“...CALIZZANO AL PRIMO POSTO PER LE PRESENZE TURISTICHE SECONDO I DATI 2008 GLI OSPITI SONO STATI OLTRE 12 MILA.

Michele Costantini. Secondo i dati pubblicati dalla Camera di Commercio di Savona nel 2008 in Valbormida si sono registrate 30.552 presenze turistiche tra italiani e stranieri. Al comune di CALIZZANO spetta la palma del primo posto con 12 mila e 69 presenze di cui 11. 700 turisti italiani e 369 stranieri. Segue Bardineto con 7390 presenze suddivise in 5963 italiani e 1427 stranieri e Cairo Montenotte con 6273 turisti suddivisi in 4577 italiani e 1696 stranieri, quest’ultimi in numero maggiore rispetto a tutte le altre

località della Vallata....

Nota: Alcune parti dell'analisi storico – sociale sono tratte dalla tesi di laurea "Le acque minerali di Calizzano" della Dott. Marialisa Nari.

2.2 Risultati della pianificazione urbanistica degli ultimi 10 anni

Il Piano Regolatore del Comune di Calizzano è stato approvato con DPGR n. 678 del 14-11-1996. Lo stesso è dotato del "Livello Puntuale" del P.T.C.P.

Negli oltre 10 anni di vita del Piano Regolatore si è sviluppata l'attuazione della pianificazione programmata con particolare riferimento alle Zone B residenziali (uniche zone individuate per lo sviluppo dell'edificato residenziale) in modo particolare quelle limitrofe al centro del paese a differenza di quelle poste nelle frazioni, oltre che alle Zone D industriali e alle Zone E agricole. Dagli archivi degli uffici dell'edilizia privata del Comune sono stati raccolti i dati riportati a seguire che testimoniano lo sviluppo edilizio avvenuto durante la vita del PRG.

N. edifici costruiti/ampliati dal 1997 al 2009					
NUOVE ABITAZIONI	GARAGE DEPOSITI	STALLE	NEGOZI LABORATORI	CAPANNONI INDUSTRIALI	AMPLIAMENTI
56	**35**	**8**	**3**	**4**	**15**

L'attività edilizia maggiore è stata segnata dalla costruzione delle case di civile abitazione. Si tenga conto che i garage-depositi, anche se in numero rilevante, sono interventi di dimensione assai ridotta così come gli ampliamenti.

Di queste 56 case, la cui pezzatura standard/media è pari a mc. 600/cad. , su lotto minimo di 1000 mq, nel numero di 39 (70 %) sono seconde case e 17 (30 %) sono per residenti.

La casa monofamiliare su lotto minimo di 1000 mq è la costruzione decisamente ricorrente nelle aree di espansione del Comune. Ciò accade anche nei limitrofi paesi dell'entroterra Ligure e della Valle Bormida in particolare. Edifici residenziali di due o tre piani, con il piano terra destinato a garage-cantina-deposito (spesso con piano interrato) e con il piano (o piani) superiori destinati ad abitazione. La ricorrenza delle costruzioni di questo tipo di edifici è tale da giustificarne l'assunzione dei relativi parametri (600 mc/casa su lotto minimo da 1000 mq) quali campione attendibile per stimare la potenzialità residua dell'edificabilità del PRG e gli obiettivi dello sviluppo futuro normato dalla Variante di assestamento in esame.

Si noti inoltre che il volume complessivo, delle 56 case costruite durante la vita del PRG, (assumendo il valore medio di 600 mc/casa) è all'incirca pari a 33.600 mc. Facendo riferimento al parametro della normativa vigente (art. 3 DM 1444/68), per valutare gli abitanti insediati, quel volume dovrebbero ospitare circa 420 persone (33.600/80). Richiamando la tabella dell'andamento demografico appare evidente che tale parametro non rispecchia la realtà della zona geografica in oggetto, aderendo maggiormente a situazioni di più elevata densità edilizia come ad esempio la costa.

In realtà le 56 case, che ospitano famiglie medie di 3-5 persone, sono in maggior parte, come abbiamo visto, seconde case e per la restante parte sono edifici costruiti dalle stesse famiglie

già presenti in paese e destinate ai figli o alle nuove generazioni. Ciò spiega la ragione per cui di fatto la popolazione in questi anni non è cresciuta nonostante l'edificazione sia avvenuta.
Il probabile numero di abitanti o, per meglio dire, di utilizzatori delle “56 case” è quindi stimabile in 56 x 4 = 224 di cui 156 sono turisti e 68 sono abitanti di Calizzano che semplicemente, in questi anni, hanno spostano la loro residenza.
Ne deriva che il parametro corretto, per calcolare il numero di abitanti nella zona geografica in oggetto, dovrebbe essere anziché 80 mc/abitante (DM 1444), 150 mc/ab. E quindi mc 33.600/150 = 224 abitanti. Ovviamente la valutazione degli standard per i servizi è obbligatoriamente legata ai citati parametri della normativa del DM 1444.

2.3 Potenzialità edificatoria residua del PRG

Da un'attenta analisi delle 17 zone B esistenti (uniche zone destinate all'edificazione residenziale individuate dal PRG), applicando i parametri dimensionali sopra citati, individuati come medi secondo l'espansione degli ultimi 10 anni (edifici da 600 mc con lotti minimi da 1000 mq) risulta che la potenzialità residua, nonostante il territorio sia fisiologicamente vasto, è assai limitata. Buona parte delle zone B sono sature e non più in grado di ospitare nuova espansione se non qualche ampliamento (a tal proposito si precisa che la base cartografica è aggiornata allo stato attuale e comprende quindi l’edificato ad oggi riportando tutte le nuove edificazioni fornite dall’Ufficio Tecnico Comunale. Si è proceduto altresì ad un confronto con le ortofoto del settore Cartografico regionale).
Le rimanenti zone, simulando una pianificazione a tappeto e tenendo in conto anche la necessaria nuova viabilità di distribuzione degli insediamenti, hanno una potenzialità reale “geometrica” (lotto minimo 1000 mq) di circa 80 case. Se si approfondisce il dettaglio dell'analisi e quindi delle proprietà (terreni potenzialmente validi ma di pertinenza a edifici già esistenti, che non saranno mai edificati e quindi non disponibili sul mercato, terreni in grado di ospitare su unica proprietà il lotto minimo senza dover unire due diverse proprietà o parti di esse, terreni sufficientemente grandi ma di forma geometrica non in grado di accogliere i parametri dimensionali dei lotti minimi dati dalle NTA, etc.) l'effettiva potenzialità si riduce del 70 % ca. Gli edifici ancora realizzabili, facendo sempre ovviamente riferimento al campione citato, sono quindi in numero di 24 che, applicando ancora la densità di abitanti valutata consona, condurrebbero ad una popolazione di 24 x 4 = 96 persone.

2.4 Contenuti ed obiettivi della Variante di assestamento

Come accennato in premessa il Piano Regolatore del Comune di Calizzano, attivo dall'inizio del 1997, necessita di alcuni interventi di modifica e di adeguamento anche in funzione dei seguenti aspetti:
1 – adeguamento della Zonizzazione di Piano al PAI (aree inondabili e quadro dei dissesti)

2 – adeguamento relativo alla LR 7 febbraio 2008 n. 1 (Misure per la salvaguardia e la valorizzazione degli alberghi ...)
3 – adeguamento della disciplina urbanistica ai sensi della L.R. 6 giugno 2008 n. 16.

Nel procedere all'elaborazione di quanto sopra, l'Amministrazione comunale ha valutato, anche in funzione di indicazioni fornite dagli uffici della Pianificazione Territoriale della Regione Liguria, l'opportunità di redarre una Variante di assestamento dello S.U.G. che contenga gli adeguamenti in argomento e contemporaneamente ottemperi ad un riordino e ad un assestamento della zonizzazione, con particolare riferimento alle Zone B e alle Zone E come di seguito esplicitato.

2.5 Adeguamento al PAI

L'adeguamento della zonizzazione alle indicazioni del PAI consiste sostanzialmente nello stralciare alcune zone B o parti di esse, ricadenti in area “rossa” a pericolosità molto elevata, dovuta all'esondabilità del Fiume Bormida (Tav. 01 e 02).
La cartografia è realizzata utilizzando i file DWG riportanti il PAI aggiornati e forniti dal settore Assetto del Territorio e georeferenziati su base CTR.
L'obiettivo, legato anche a soddisfare la “richiesta” di aree edificabili, è quello di non perdere tale potenzialità ma di trasferire queste aree in altre zone compatibili sia con il livello puntuale del PTCP che con il PAI (si rileva che le aree a rischio evidenziate nel quadro del dissesto della franosità non incidono sulla zonizzazione del Piano così come la stessa zonizzazione, esistente e in progetto, non incide su SIC e Zone ZPS – cfr. tavola allegata)

Nel procedere in tale direzione l'Amministrazione ha individuato altre Zone B esistenti che negli anni di vita del Piano non hanno raggiunto, per diverse ragioni, l'attuazione. Tali zone sono localizzate prevalentemente nelle frazioni, in aree poco urbanizzate (non dotate in modo adeguato delle necessarie reti dei servizi Comunali), spesso molto acclivi e con pregi paesaggistici notevoli essendo aree verdi spesso alberate.

L'intenzione dell'Amministrazione, come accennato, è quindi quella di stralciare anche queste aree, spesso di pregio paesistico, e di trasferire le stesse, in aggiunta a quelle zone B stralciate in funzione del PAI, in zone con caratteristiche maggiormente adeguate allo sviluppo dell'edificato. Ne deriva un risparmio del territorio, lo sfruttamento di reti, servizi e viabilità esistenti e la salvaguardia di zone di pregio.
Le nuove aree sono state individuate nell'intorno del centro del paese, in terreni pianeggianti, già urbanizzati, dotati di sotto servizi e viabilità adeguati. Fungono, in molti casi, da connessione fra aree B esistenti. Integrano “vuoti” fra aree residenziali dando continuità alla zonizzazione e quindi allo sviluppo dell’edificato. Le nuove zone B, riportate in cartografia, sono 6 e proseguono

la numerazione delle esistenti, B18, 19, 20, 21, 22, 23 e 24

2.6 Riduzione degli indici edificatori delle Zone B

Altro obiettivo dell'Amministrazione, nel passare dall'indice edificatorio volumetrico all'indice superficiale, in ottemperanza della LR 16-2008, è quello di abbassare la potenzialità edificatoria delle zone B riducendone l'I.U.I. (art. 72 LR 16).

La tabella A allegata mostra in modo analitico le variazioni a livello di superfici delle Zone B esistenti e l'inserimento delle nuove zone B.

L'attuale complessiva estensione di tutte le Zone B è pari a mq 858.967,69. Le Zone B o parti di esse eliminate, per le ragione sopra esposte, ammontano a mq 92.302,40 (-11%). Le Zone B aggiunte sono 89.454,06 mq. Il totale delle Zone B, a variante di assestamento approvata, è pari a 856.119,35 mq segnando una decisa diminuzione, a livello superficiale, sul totale iniziale.

Oltre ad una riduzione della superficie complessiva delle zone B, si intende, come accennato, apportare una riduzione agli indici edificatori. Oggi l'indice volumetrico medio è pari a 1,2 mc/mq, che espresso in indice superficiale risulta essere 0,4 mq/mq. Si intende ridurre tale valore attribuendo 0,35 mq/mq alle zone B localizzate nel centro del paese e 0,30 mq/mq alle zone B nelle frazioni.

La potenzialità edificatoria, quindi, grazie alla riduzione degli indici, e misurando la stessa non più in mc ma in mq di S.A. (superficie agibile) subisce un'ulteriore riduzione.

A ciò si aggiunge la volontà di aumentare il lotto minimo d'intervento attualmente previsto per le Zone B. Oggi il lotto minimo per le case monofamiliari varia da 800 a 1200 mq mentre quello per gli edifici plurifamiliari da 1200 a 1400. In funzione di un migliore inserimento degli edifici nel contesto antropizzato, anche in relazione ai valori tipologici locali, si intende aumentare il primo parametro da 1000 a 1200 mq ed il secondo da 1400 a 1700 mq. E' evidente che tale fattore contribuisce ad una diminuzione del numero degli edifici sul territorio ed incrementa ulteriormente la riduzione della potenzialità edificatoria.

2.7 Potenzialità edificatoria della Variante di assestamento

Attraverso un'analisi puntuale delle singole zone B aggiunte, seguendo i medesimi principi utilizzati per valutare l'effettiva potenzialità residua del PRG, vale a dire la simulazione della totalità dello sviluppo delle nuove zone B attraverso l'applicazione del campione medio rilevato negli ultimi dieci anni (lotto minimo 1000 mq, edificio di 600 mc oppure 200 mq di SA) e tenendo in debito conto gli spazi da destinarsi alla nuova viabilità di distribuzione e penetrazione, si giunge ad avere una potenzialità di 20 lotti con relative 20 abitazioni medie.

Le 20 abitazioni potenziali aggiunte alle 24 abitazioni residue (cfr. paragrafo 2.3) portano ad un complessivo di 44 abitazioni. Questo dato ipotizzato su un lasso di tempo massimo di 10 anni è

inferiore alle 56 case costruite durante la vita del PRG ma rispecchia, probabilmente, un ipotesi veritiera rispetto al trend medio delle sviluppo economico generale.
La variante di assestamento ha quindi l'obiettivo di consentire l'edificazione di c.a. 44 edifici di civile abitazione nei prossimi 10 anni di presumibile attività della strumentazione urbanistica generale.
In termini di popolazione insediabile, calcolata secondo i parametri in precedenza valutati si prevede: n. case 44 x 600 mc/cad = 26.400 mc / 150 = 176 abitanti complessivi di cui, secondo l'attuale suddivisione percentuale seconde case e residenti, 123 turisti e 53 residenti.

L'auspicio dell'Amministrazione è evidentemente l'inversione di questa tendenza e quindi la speranza dell'incremento del numero di residenti stabili rispetto ai turisti. Ciò nonostante si ritiene opportuno, valutando l'andamento socio-economico degli ultimi 50 anni dell'area geografica in cui sorge Calizzano, di non ostacolare la potenziale affluenza di turisti anzi di promuovere azioni di sviluppo e sostegno alla filiera turistica, compresa quella di consentire l'edificazione di nuove abitazioni destinate al mercato delle seconde case.

Concludendo si può affermare che la variante di assestamento, relativamente alle zone B, attraverso la riduzione dell'estensione complessiva delle aree ricadenti in zona B (PAI), la riduzione degli indici e l'aumento del lotto minimo d'intervento, conduce comunque ad una diminuzione consistente della potenzialità edificatoria e ad una migliore distribuzione ed inserimento nel contesto paesaggistico delle nuove costruzioni, pur consentendo lo sviluppo fisiologico, anche se controllato e pianificato, dell'antropizzazione.

2.8 Zone D artigianali – industriali (Tabella B)

L'adeguamento al PAI conduce a stralciare c.a. 42.000 mq di aree D (D1, D2, D4 colore giallo Tav. 01 e 02. A differenza di quanto ipotizzato per le zone B non si ravvede, per quanto concerne le aree artigianali/industriali, la necessità di individuare nuove aree D a causa del limitato sviluppo del settore ed in mancanza di specifiche richieste da parte di privati.
In particolare si evidenzia che l'area D3, di c.a. 130.000 mq, viene eliminata per volontà dell'amministrazione poiché l'inserimento delle previste attività legate allo sci invernale non hanno, in questi anni, trovato attuazione.

2.9 Zone S servizi di interesse comunale

Per quanto concerne le zone S a servizi comunali non si prevede nessuna variazione. Le aree S rimangono nella stessa quantità e localizzazione del PRG esistente ed approvato.
Per quanto concerne la verifica delle Zone S rispetto alle Zone B di insediamento residenziale, si

può affermare che essendo queste ultime di fatto in diminuzione nella variante di assestamento rispetto al PRG del 3,2 %, la quantità di zone S soddisfa sicuramente i parametri richiesti.
Si segnala inoltre un incremento delle zone a servizi dovuto all'ampliamento della S2 (mq 4.461) derivante dall'acquisizione e dal recupero, da parte dell'amministrazione comunale, di una ex zona industriale, localizzata a nord del centro storico, trasformata in un centro fieristico per la promozione dei prodotti tipici.
***Nota relativa alle Zone S**: aumento pari a 4461 mq (Variante adottata)*
riduzione per accoglimento osservazioni 3065 mq (1345 mq Oss.05 - 1720 mq Oss.02)
saldo positivo 1396 mq.

2.10 Zone E agricole
Lo strumento urbanistico generale vigente individua due tipi di zone agricole. Le zone E 2 – zone agricole normali, che ricalcano esattamente la perimetrazione delle zone COL ISS dell'assetto vegetazionale del PTCP e le zone E1 – zone agricole, che comprendono tutto il territorio comunale che circonda le aree urbanizzate.

Attraverso la presente variante di assestamento è intenzione dell'amministrazione introdurre una nuova zona agricola, specificatamente agricola-produttiva. La nuova zona agricola, destinata ad accogliere le attività produttive legate alla conduzione dei fonti, funzione oggi svolta indistintamente in tutte le zone E2, è ricavata all'interno del perimetro delle stesse zone E2, ma dislocata, come mostra la tavola di zonizzazione, lontana dagli insediamenti residenziali al fine di creare un'area di filtro fra le abitazioni e le attività produttive agricole.

Le nuove zone agricole diventano quindi:
E1 – Zone agricole boschive (attuali zona agricole)
E2 – Zone agricole normali (attuali zone agricole normali/produttive)
E3 – Zone agricole produttive (ricavate all'interno delle attuali zone agricole E2).

In sintesi le varianti normative che si intende apportare alle zone agricole, riportate in dettaglio nelle NTA variate, sono le seguenti:
Zone E1: consentita solo attività agricola e protezione dei beni naturali, realizzazione opere idrauliche e reti tecnologiche. Si mantiene l'attuale indice fondiario di 0,01 mc/mq trasformandolo in I.U.I. superficiale di 0,003 mq/mq per la realizzazione dei manufatti tecnologici. Per i dettagli normativi rimandiamo all'art. 71 delle NTA.

Zone E2: consentita la realizzazione delle abitazioni del proprietario con obbligo del presidio dei fondi asserviti, con un indice fondiario pari all'attuale di 0,03 mc/mq (0,01 mq/mq), un lotto

minimo in proprietà di 3.000,00 mq per una superficie asservita minima di 5.000,00 mq. Per la realizzazione delle abitazioni a presidio dei fondi è necessario stipulare una Convenzione con il Comune con la quale il richiedente si impegna ad eseguire la manutenzione dei fondi asserviti e a realizzare le urbanizzazioni primarie necessarie.
Oltre all'abitazione del proprietario é possibile realizzare altri fabbricati strettamente legati alla conduzione del fondo, installare campeggi, maneggi e strutture per l'agriturismo.
Le attrezzature agricole, fienili, magazzini, ricoveri attrezzi etc. (escluse le stalle), attualmente realizzabili con un rapporto di copertura massimo (RC) pari al 10 % per un lotto minimo di 1.200 mq, saranno realizzabili con un RC del 5 % su di un lotto minimo di 3.000,00 mq con un massimo di S.Ag. di 200 mq. Le segherie saranno realizzabili con un RC del 5% su un lotto minimo di 3.000,00 mq per un massimo di S.Ag. pari a mq 300. Anche in questo caso l'intenzione dell'Amministrazione è di ridurre, in zona E2, sia la potenzialità edificatoria che il numero dei manufatti anche in funzione della specifica localizzazione e concentrazione delle attrezzature agricole nelle nuove introdotte zone E3. Per i dettagli normativi rimandiamo all'art. 72 delle NTA.

Zone E3: consentita la sola realizzazione di manufatti legati alla conduzione dei fondi agricoli (ricoveri per il bestiame, ricovero e conservazione dei prodotti agricoli, ricovero attrezzi, segherie etc.) e non ammessa la residenza ad eccezione di quella del proprietario/conduttore dell'attività imprenditoriale insediata. I manufatti al servizio dell'agricoltura sono realizzabili con un RC pari al 10 % di un lotto minimo contiguo di 3.000 mq con un massimo di superficie utile di 600 mq. Le segherie con un RC del 10%, lotto minimo 3.000,00, S.Ag. max 600 mq. I fabbricati zootecnici con un RC del 15 %, lotto minimo 3.000,00 mq, S.Ag. max 600 mq. Per i dettagli normativi rimandiamo all'art. 73 delle NTA.

Alla normativa delle zone agricole, all'interno delle NTA, Cap. VIII, Zone E, è stata aggiunta una "Tabella riassuntiva del parametri urbanisti" al fine di semplificarne la lettura.

2.11 Adeguamento alla LR 7 febbraio 2008 n. 1

Per quanto concerne gli interventi relativi alla ricettività alberghiera, in riferimento alla L.R. n. 1 del 07.02.2008 " Misure per la salvaguardia e la valorizzazione degli alberghi e disposizioni relative alla disciplina e alla programmazione dell'offerta turistico-ricettiva negli strumenti urbanistici comunali" si fa espresso riferimento, attraverso la modifica delle NTA nelle norme generali delle Zone B, alla delibera di Consiglio Comunale n. 16 del 30 giugno 2009 di adozione della relativa variante urbanistica che fa parte integrale e sostanziale del presente piano benchè non inserita nello stesso.

2.12 Adeguamento della disciplina urbanistica ai sensi della L.R. 6 giugno 2008 n. 16.

Si è proceduto modificando le NTA dello strumento vigente introducendo i contenuti della Parte I, Titolo II e della Parte II, Titolo I, della LR 16-2008, rispettivamente relativi alla tipologia degli interventi ed ai parametri urbanistico-edilizi, ai sensi dell'art. 88 della medesima legge.

3 - ILLUSTRAZIONE PUNTUALE DELLE NUOVE ZONE B AGGIUNTE

L'individuazione delle 7 nuove Zone B aggiunte è riportata, oltre che sulle canoniche tavole di zonizzazione, anche sull'ortofoto allegata al fine di individuare il contesto ambientale in cui le stesse sorgono. Le Zone B esistenti sono rappresentate in colore giallo mentre le nuove inserite sono in colore rosso. A tal proposito si evidenzia che le nuove zone B, come specificato puntualmente a seguire, sono sempre inserite in adiacenza o in contiguità a zone B esistenti e quindi ricadono nelle medesime macro zone del Livello Puntuale del PTCP. Per questa ragione non si è reso necessario modificare le Norme del Livello Puntuale che restano quindi invariate.

3.1 Zona B 18

La zona B 18, denominata Località Giaire, è posta in destra orografica del Fiume Bormida, a nord del centro storico del Paese.

La stessa è collocata fra due Zone B esistenti, B 8 e B 9 ed ha lo scopo di connettere e dare continuità all'edificazione della Località da cui prende il nome. Trattasi di un'area pianeggiante, priva di alberature, posta ai lati della strada che conduce alla Località, munita dei sotto servizi a rete e quindi definibile urbanizzata. Nell'area insistono già due edifici residenziali.

L'estensione è di mq 14.565, ricade nella macro zona 2/1 del Livello Puntuale del P.T.C.P., esattamente come le limitrofe zone B 8 e B 9 e l'indice di utilizzazione insediativa (I.U.I.) è di 0,35 mq/mq.

3.2 Zona B 19

La zona B 19, denominata Località Giaire Carancre, è posta in destra orografica del Fiume Bormida, a nord/est del centro storico del Paese.

La nuova zona B 19 fa parte di un area baricentrica, rispetto allo sviluppo del paese, che ha visto negli ultimi anni la maggiore concentrazione dell'edificazione residenziale. La stessa è collocata a ridosso della zona C1, unica zona C del PRG, già attuata attraverso uno SUA e quindi esaurita e connette le Zone B 8 e B 5 completando e rendendo continua la zonizzazione di questa parte di territorio. E' un'area pianeggiante, priva di alberature, raggiungibile da sud e da nord da adeguata viabilità, servita da tutti i sotto servizi a rete e quindi ampiamente urbanizzata.

L'estensione è di mq 13.497, ricade nella macro zona 2/1 del Livello Puntuale del P.T.C.P.,

esattamente come le limitrofe zone C, B 8 e B 9 e l'indice di utilizzazione insediativa (I.U.I.) è di 0,35 mq/mq.

3.3 Zona B 20

La zona B 20, denominata Località Bosco, è posta in destra orografica del Fiume Bormida, a sud del centro storico del Paese.

La nuova zona B 20 fa parte della seconda maggiore area di espansione, verso sud, del Paese. Posta ai margini della viabilità che conduce, verso sud, al Paese di Bardineto connette due Zone B 6 e B 7, dando ancora una volta continuità all'edificazione sul percorso matrice. Trattasi di un area pianeggiante, priva di alberature, agevolmente raggiungibile dalla viabilità e munita di tutti i servizi a rete. Sull'area insistono già 4 edifici residenziali.

L'estensione è di mq 32.377, ricade nella macro zona 3/2 del Livello Puntuale del P.T.C.P., esattamente come le limitrofe zone B 6 e B 7 e l'indice di utilizzazione insediativa (I.U.I.) è di 0,35 mq/mq.

3.4 Zona B 21

La zona B 21, denominata Località Frassino, è posta sulla direttrice che dal centro del Paese conduce verso il Colle del Melogno in direzione est attraversando l'omonima Località.

La località in oggetto si e sviluppata negli anni attraverso le Zone B 10 e B 11. La nuova zona B 21, come si evince dall'orto foto, completa ed unisce la Zona B 10 sul lato desto lungo la direttrice per il Melogno lasciando sul lato opposto un cono visivo verso la vicina collina alberata. E' un area pianeggiante, priva di alberature, agevolmente raggiungibile dalla viabilità e munita di tutti i servizi a rete.

La ridotta estensione è di mq 3.670, ricade nella macro zona 1/3 del Livello Puntuale del P.T.C.P., esattamente come la limitrofa zone B 10, e l'indice di utilizzazione insediativa (I.U.I.) è di 0,30 mq/mq trattandosi di un'area perfrica.

3.5 Zona B 22

La zona B 22, denominata Località Barbassiria, è individuata nella Frazione Barbassiria che è posta a nord/ovest rispetto al Paese di Calizzano, sulla direttrice che conduce al basso Piemonte verso Garessio.

Il nucleo edificato della Frazione è interamente compreso nell'esistente Zona B 15. La nuova zona B 22 prolunga verso ovest la B 15 inglobando un edificio residenziale e le relative aree di pertinenza in proprietà. L'edificio e l'area appartengono ad un Ente Religioso privato che ha fatto istanza all'Amministrazione di poter realizzare una struttura ricettiva per accogliere i ragazzi nei periodi di vacanza estivi. L'obiettivo è quindi quello di consentire, attraverso il recupero dell'edificio esistente e l'edificazione di altre strutture di servizio, la realizzazione di un servizio

utile alla comunità e volano per le attività turistiche.
Trattasi ancora di un'area pianeggiante (oggi in parte occupata da un campetto per il gioco), priva di alberature, agevolmente raggiungibile dalla viabilità e munita di tutti i servizi a rete.
La ridotta estensione è di mq 4.115, ricade nella macro zona 6/1 del Livello Puntuale del P.T.C.P., esattamente come la limitrofa zone B 15, e l'indice di utilizzazione insediativa (I.U.I.) è di 0,30 mq/mq trattandosi di un area periferica.

3.6 Zona B 23

La zona B 23, denominata Località Codevilla, è posta in destra orografica del Fiume Bormida, sulla direttrice che dal centro del Paese conduce verso la Frazione Mereta per poi raggiungere il Paese di Bardineto.
Così come la zona B20, la B23 appartiene alla seconda maggiore area di espansione del Paese verso Sud. Posta ai margini della viabilità si integra in modo organico con la zona esistente B6, peraltro già ampiamente edificata, dando ancora una volta continuità allo sviluppo di un area già destinata a quella funzione e adeguatamente urbanizzata e dotata di servizi.
La B 23 e' un area pianeggiante, già in parte edificata lungo il percorso matrice, definita a valle verso il fiume da un filare di alberi e dotata, come già accennato, di tutti i servizi a rete.
L'estensione è di mq 14.991. Ricade nella macro zona 3/2 del Livello Puntuale del P.T.C.P., esattamente come le limitrofe zone B 6, B 20 e B7 dimostrando ancora l'omogeneità delle caratteristiche morfologiche e tipologiche dell'area di espansione. L'indice di utilizzazione insediativa (I.U.I.) è di 0,35 mq/mq.

3.7 Zona B 24

La zona B 24, denominata Località Ferriera Nuova, è un insediamento posto a valle dell'abitato di Calizzano, sulla direttrice verso Millesimo ai margini del confine fra il comune di Calizzano e quello di Murialdo. La zona è geograficamente delimitata dal Rio Siondo e dal fiume Bormida.
Trattasi di un nucleo periferico a destinazione residenziale derivante dalla trasformazione di una antica ferriera da cui il nome. L'area, ad oggi ricadente in zone E, non era stata compresa nella precedente pianificazione in zona B così come le geograficamente vicine e morfologicamente simili, zone B14, B15, B16, B17.
L'obiettivo è l'inserimento in zona B al fine di consentire quegli interventi utili a conservare e migliorare la vivibilità degli edifici esistenti anche attraverso ampliamenti o eventuali nuove costruzioni. L'azione è altresì rivolta a facilitare e incentivare il mantenimento di questi nuclei storici scongiurandone l'abbandono.
Trattasi di un area pianeggiante, edificata lungo il percorso matrice e dotata di tutti i servizi a rete.
L'estensione è di mq 6.420. Ricade nella macro zona 2 direzione Millesimo del Livello Puntuale

del P.T.C.P. L'indice di utilizzazione insediativa (I.U.I.) è di 0,30 mq/mq.

4 – Modifica alle NTA

La modifica delle NTA, in funzione della presente variante di assestamento, è stata effettuata per due principali e necessarie ragioni. La prima, puntualizzare zona per zona e articolo per articolo i contenuti, sinteticamente descritti nella presente relazione, al fine di rendere attuabili i principi su cui si fonda la variante stessa. La seconda adeguare le NTA ai contenuti della LR 16-2008 S.m.i. per quanto concerne la Parte I, Titolo II e la Parte II, Titolo I, rispettivamente relativi alla tipologia degli interventi ed ai parametri urbanistico-edilizi, ai sensi dell'art. 88 della stessa legge.

Ciò ha comportato una consistente variazione della NTA originali poiché non si è trattato soltanto di intervenire puntualmente su alcuni articoli, ma di eliminare o aggiungere interi paragrafi o parti. Per questa ragione non si è proceduto alla redazione del canonico testo comparato (NTA approvate/NTA in variante) ma si è preferito, anche per ottenere un nuovo testo delle NTA agile e non dispersivo in fase di utilizzo, la redazione di due documenti distinti. Il primo, "NTA stralciate 1996", contenente il testo integrale delle NTA approvate con evidenziato in colore rosso ciò che è stato stralciato (utile esclusivamente in fase di approvazione) ed il secondo "NTA VAR 2011" avente in colore nero il testo che è rimasto delle vecchie NTA, in colore blu ciò che è stato aggiunto e in colore verde le varianti avvenute negli ultimi dieci anni. Quest'ultimo sarà quello utilizzato per la consultazione.

Allegati:

- Tav. 01 e 02, aree stralciate Zone B, D.
- Tabelle A e B
- Ortofoto – foto, nuove aree B

TAV. 01 - AREE STRALCIATE - VARIANTE DI ASSESTAMENTO AL PIANO REGOLATORE GENERALE - COMUNE DI CALIZZANO

AREE STRALCIATE - ZONE B

AREE STRALCIATE - ZONE D

Armellino & Poggio architetti associati - ap@armellinopoggio.it
Via Martiri della Libertà 11, 12079 Sulicetо - CN, Tel. e Fax 0174-88609/98610
Piazza Diaz, 11 / 1F - 17100 Savona, Tel. 019-8489346 - p. I.V.A. 02269280042

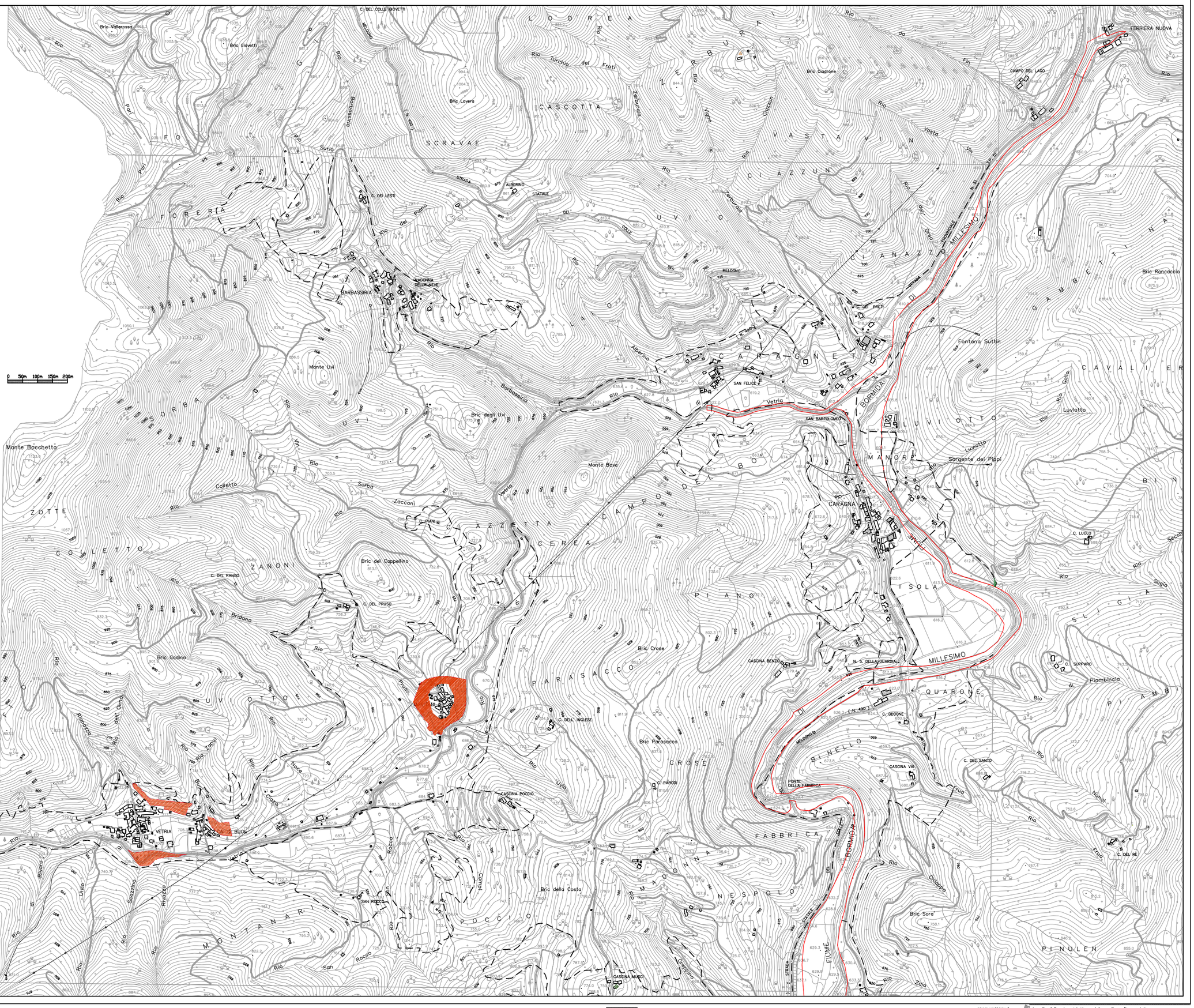

0 50m 100m 150m 200m
Bric Valferossa
Bric Giovetti
C. DEL COLLE GIOVETTI
Rio Turchio dei Frati
Bric Lovera
Bric Cladrone
FERRIERA NUOVA
CAMPO DEL LAGO
Rio Surria
C. DEI LESTI
STRADA ALBERINO STATALE
MADONNA DELLA NEVE
BARBASSIRIA
Monte Uvi
Bric degli Uvi
Monte Bocchetto
Monte Bove
Bric Roncaccio
Fontana Suttin
SAN FELICE
SAN BARTOLOMEO
CARAGNA
Sorgente dei Pippi
Luviatto
C. LUOLO
Bric del Cappellino
C. DEL RANGO
C. DEL PRUSO
Bric Crose
CASCINA BENZO
N. S. DELLA GUARDIA
C. SUPPARO
Piombincia
C. ODDONE
C. DEL SANTO
CASCINA VAI
PONTE DELLA FABBRICA
C. PARODI
CASCINA POCCO
Bric Parosacco
Bric Gadino
VETRIA
C. DEL BUOI
Bric della Costa
SAN ROCCO
CASCINA MUSCI
Bric Sora
C. DEL RE
C. DEL PRETE
MELOGNO
Rio Vasta
Rio Clazzun
Rio Zerburdo
Rio Fin
Rio Vitin
Rio Gallo
Rio Siglia
Rio Secco
Rio Chiappo
Rio Nocetto
Rio Uvio
Rio Frua
Rio Nonci
Rio Vetria
Rio Barbassiria
Rio Bridamo
Rio Bunsoglio
Rio Rocco
Rio Zanui
Rio Riolongazza
Rio Scazzino
Rio Rivazzo
Rio Rivano
Rio Grappino
Rio Zoria
STRADA DEL MILLESIMO
STRADA DI BORMIDA
STRADA DI FORMICA
STRADA DEL FIUME
STRADA DI VETRIA
STRADA DI CASCINA VAI
STRADA DI CASCINA MUSCI
STRADA DI CASCINA BENZO
STRADA DI CASCINA POCCO

TABELLA A

	Zone B sistenti	estensione in mq	Parti di zone B eliminate in mq		zone B residue in mq	Osservazioni	
						mq	n.
4/4 IDCO	**B1**	32 793,64	338,00	**B1**	32 455,64		
	B2	51 024,38	839,00	**B2**	50 185,38		
	B2	102 979,84		**B2**	102 979,84		
4/4 ISMA	**B3**	15 697,09	789,00	**B3**	14 908,09		
	B3/A	7 113,00	1 515,30	**B3/A**	5 597,70		
	B3/1	11 802,89	707,80	**B3/1**	11 095,09		
CENTRO	**B4**	7 350,95	4 461,10	**B4**	2 889,85		
	B4/A	2 392,81	174,50	**B4/A**	2 218,31		
3/1 IDCO	**B5**	113 411,21	10 313,00	**B5**	103 098,21	1 345,00	n.05
3/2 IDCO	**B6**	136 723,09	2 167,30	**B6**	134 555,79		
	B7	82 265,43		**B7**	82 265,43		
2/1 ISMA	**B8**	6 804,02		**B8**	6 804,02		
	B9	30 165,67	5 884,00	**B9**	24 281,67		
1/3 IDCO	**B10**	10 577,05	1 054,90	**B10**	9 522,15		
	B10	30 170,54		**B10**	30 170,54		
1/2 IDCO	**B11**	30 089,44	9 594,30	**B11**	20 495,14	1 193,00	n.01
3/5 ISMA	**B12**	38 916,55	16 630,00	**B12**	22 286,55		
4/6 ISMA	**B13**	12 233,35	8 098,00	**B13**	4 135,35		
	B14	21 652,31		**B14**	21 652,31		
	B15	15 307,78		**B15**	15 307,78		
	B16	25 135,43	17 448,20	**B16**	7 687,23		
	B17	74 361,22	12 288,00	**B17**	62 073,22		
	totale	**858 967,69**	**92 302,40**	**totale**	**766 665,29**	**2 538,00**	

zone B aggiunte	
B18	14 565,92
B19	13 497,95
B20	32 377,67
B21	3 670,82
B22	4 115,70
B23	14 806,00
B24	6 420,00
totale	**89 454,06**

tot. generale **858 657,35**

Nota relativa alle Zone S: aumento pari a 4461 mq (Variante adottata)
riduzione per accoglimento osservazioni 3065 mq (1345 mq Oss.05 - 1720 mq Oss.02)
saldo positivo 1396 mq

TABELLA B

	zone D esistenti	zone D eliminate		zone D residue
D1	39 774,04	2 487,80		37 286,24
D2 a/b	101 212,48	41 852,30		59 360,18
D3	130 464,47	130 464,47		0,00
D4	15 714,20	698,00		15 016,20
totale	**287 165,19**	**175 502,57**	**totale**	**111 662,62**


B3
B18
B2
B8
C1
B19
B3
B3/A
B2
B
B3/1
B4/A
B4
B5
B11
B1
B10
B21
B10
B13
B6
B23
B20
B7

B18 Località Giaire

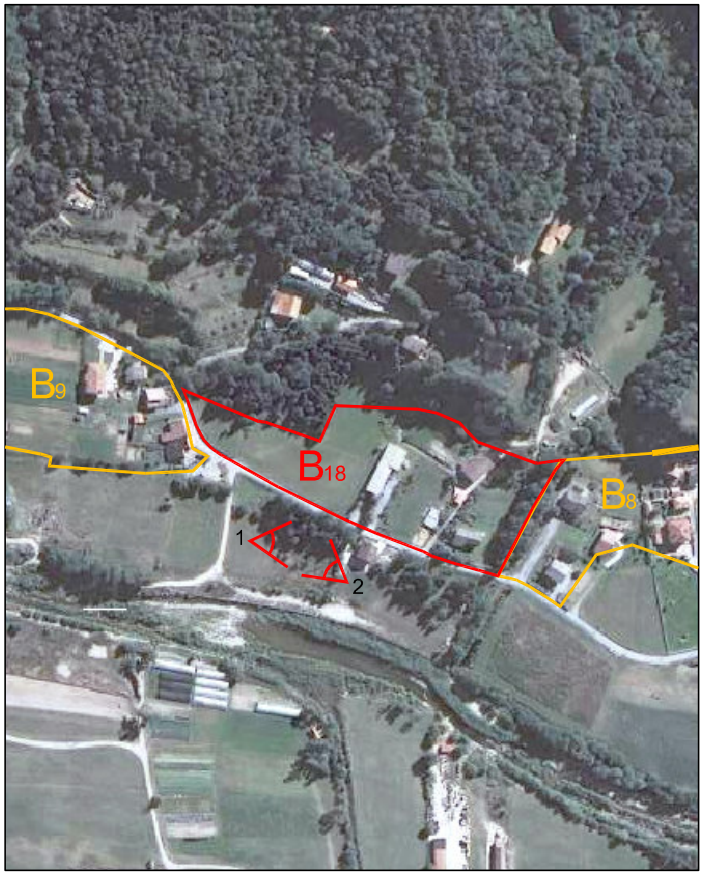




Foto 2

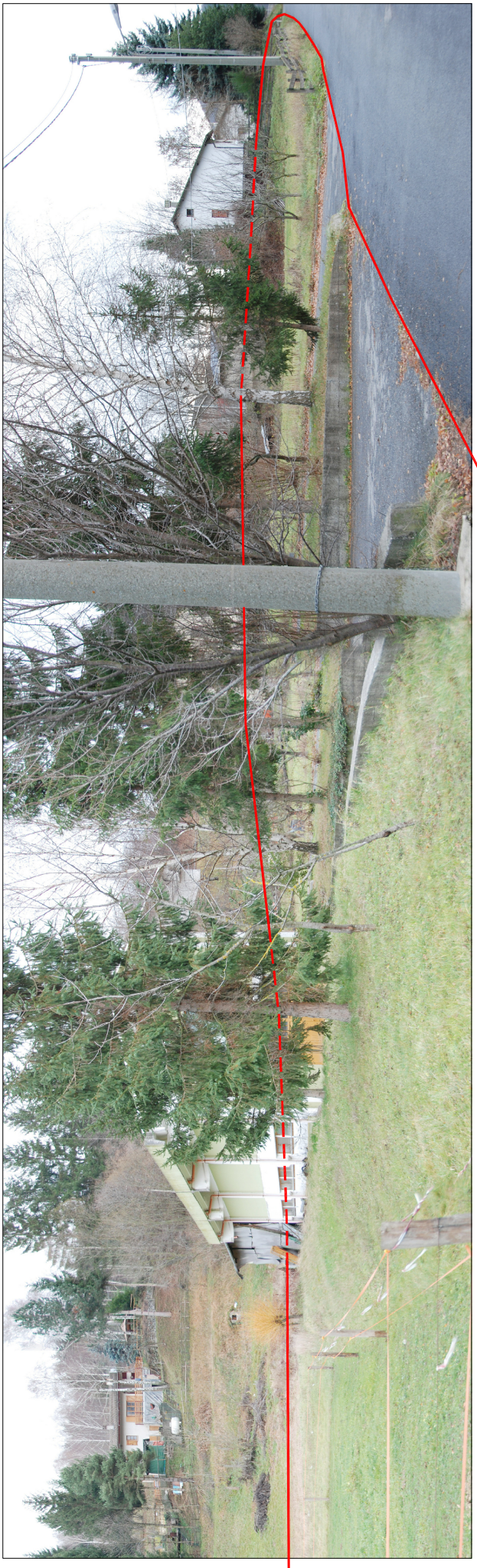


Foto 1

B19 Località Giaire Carancre

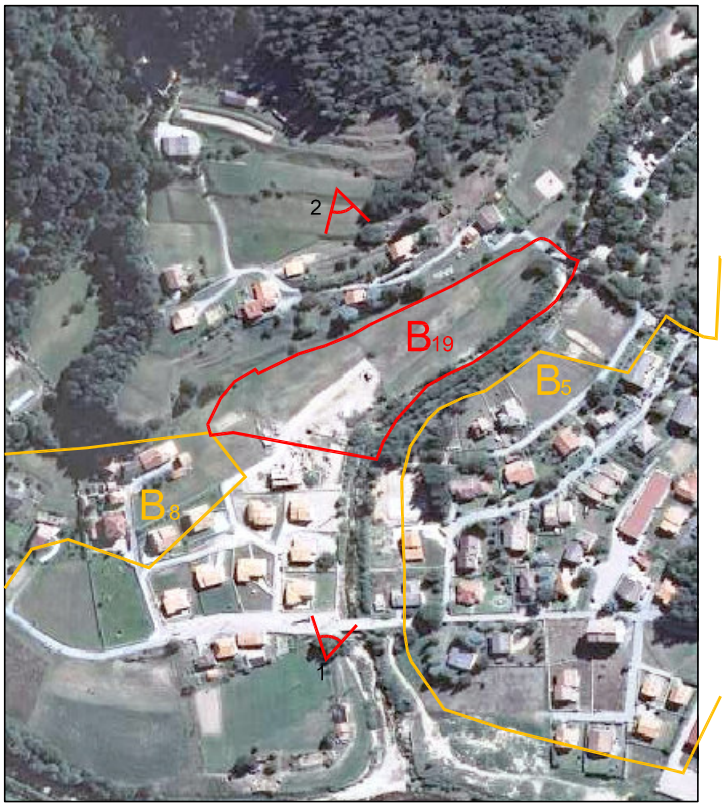




Foto 1

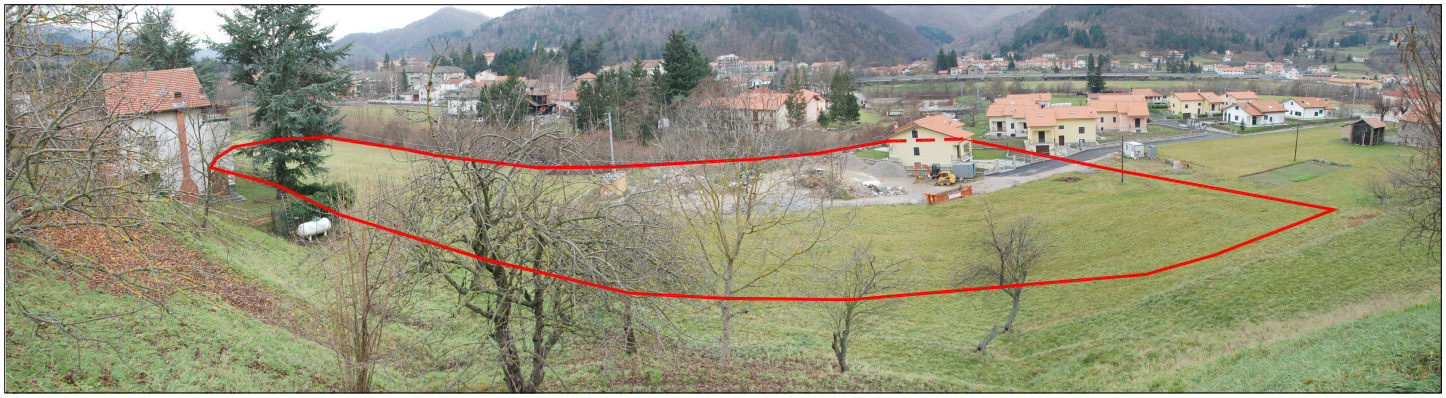


Foto 2

B20 Località Bosco

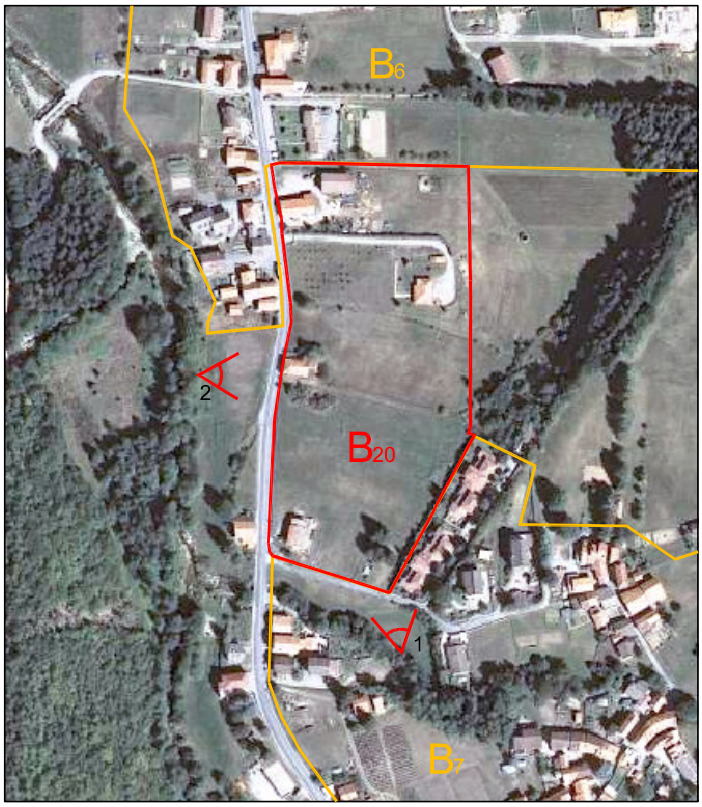


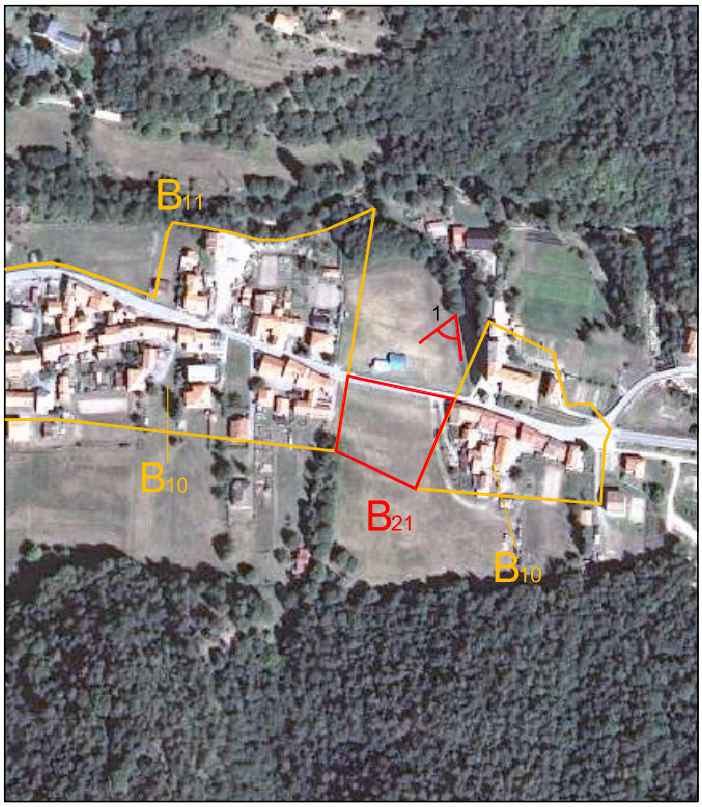


Foto 1



Foto 2

B21 Località Frassino



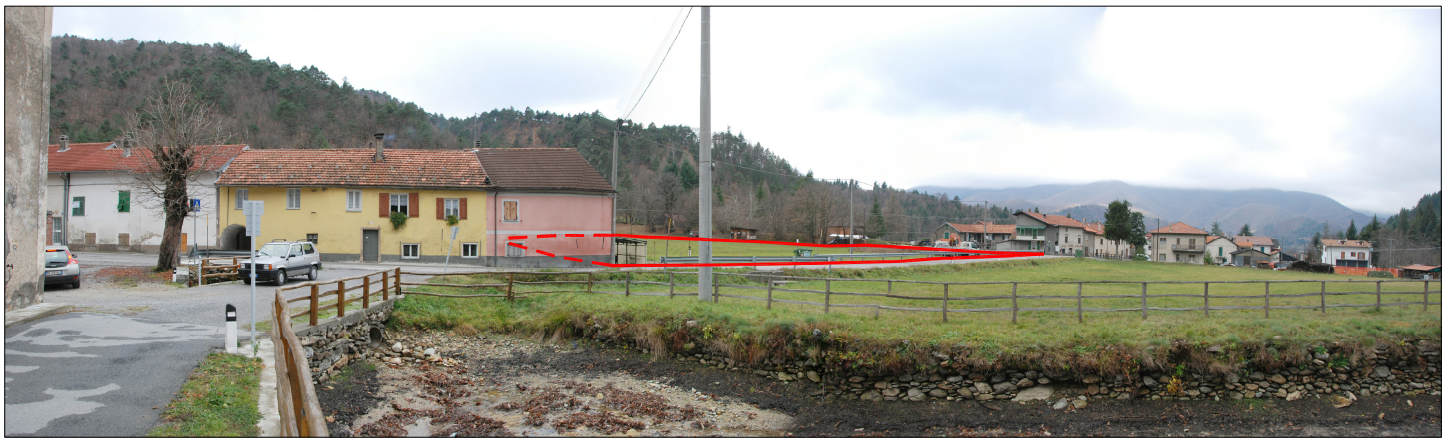


Foto 1

B22 Località Barbassiria

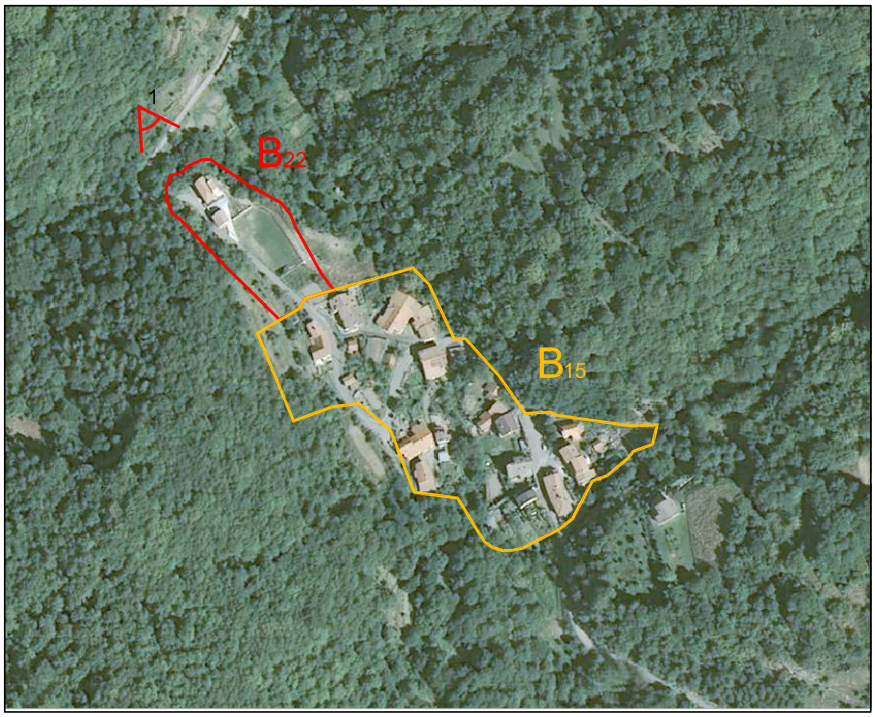




Foto 1

B23 Località Codevilla

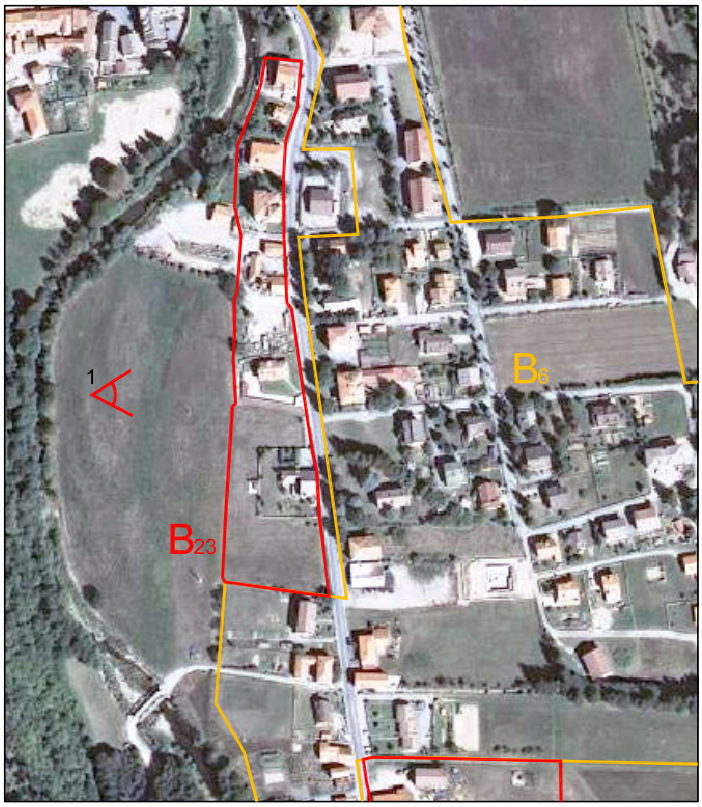




Foto 1

B24 Località Ferriera





Foto 1



Foto 2



Foto 3