



REGIONE PIEMONTE

CITTA' METROPOLITANA DI TORINO

UNIONE DEI COMUNI MONTANI DELLE VALLI DI LANZO.
CERONDA E CASTERNONE

COMUNE DI BALANGERO

VARIANTE NORMATIVA RIFERITA ALL'AREA DA1 DI PRGC

VARIANTE PARZIALE N. 8 AL PRGC AI SENSI DELL'ART. 17, C. 5 L.R. 56/1977

Progetto preliminare.

Verifica di compatibilità acustica



Dintorni di Torino, Balangero in alto lungo il corso dello Stura (particolare) – Città del Vaticano - Galleria delle Carte Geografiche.

Progettista: Architetto Gianfranco Fiora

MAGGIO 2026

Tecnico competente in acustica: ing. Franco Bertellino

IL SINDACO

IL RUP

INDICE

1	<u>PREMESSA</u>	<u>3</u>
2	<u>SITUAZIONE URBANISTICA COMUNALE</u>	<u>3</u>
3	<u>DESCRIZIONE DELLA VARIANTE PARZIALE</u>	<u>4</u>
4	<u>ANALISI ACUSTICA</u>	<u>7</u>
5	<u>CONCLUSIONI</u>	<u>10</u>

1 PREMESSA

Il presente documento costituisce verifica della compatibilità acustica delle modifiche apportate da una variante al P.R.G.C. rispetto al vigente Piano di Classificazione Acustica.

Viene analizzata la compatibilità della situazione prevista dalla variante rispetto alla classificazione acustica, ricordando che tale analisi può fornire essenzialmente tre differenti risultati:

- *Situazione di compatibilità*: le variazioni apportate risultano conformi alla classificazione acustica attuale senza necessitare alcun intervento sullo strumento urbanistico né imporre vincoli.
- *Situazione di potenziale incompatibilità*: le variazioni apportate richiedono una variazione della classificazione acustica e/o potrebbero creare criticità sul territorio. In tal caso un'analisi approfondita dell'area deve evidenziare le variazioni da apportare alla classificazione acustica, valutando le conseguenze della variazione ed imponendo eventuali vincoli e/o prescrizioni di tipo acustico.
- *Situazione di incompatibilità*: le variazioni apportate risultano non compatibili con l'attuale classificazione acustica e non esistono al momento le condizioni per ricondursi ad una situazione di compatibilità.

In particolare, si evidenzia che tutte le risultanze della verifica eseguita nella presente relazione, costituiscono analisi preliminare alla revisione del piano di classificazione acustica una volta che la variante sarà stata approvata definitivamente.

La presente verifica è stata redatta dall'ing. Franco Bertellino, tecnico competente in acustica iscritto all'Elenco Nazionale Tecnici Competenti in Acustica ENTECA n. 4408 ai sensi d.lg. 42/2017.

2 SITUAZIONE URBANISTICA COMUNALE

Il Comune di Balangero è attualmente dotato di P.R.G.C., adottato dal consiglio Comunale con deliberazione Consigliare n. 2 del 25/01/2001 e approvato con deliberazione Giunta Regionale n. 14-14562 del 17/01/2005.

Successivamente l'Amministrazione Comunale ha adottato le seguenti varianti parziali ai sensi dell'art.17 - 7° comma della L.R. 56/77:

- variante parziale n.1: approvazione con deliberazione C.C. n.2 del 10/01/2006;
- variante parziale n.2: approvazione con deliberazione C.C. n.14 del 6/05/2008;
- variante parziale n.3: approvazione con deliberazione C.C. n. 21 del 04/08/2009;
- variante parziale n.4: approvazione con deliberazione C.C. n. 33 del 15/12/2009;
- variante parziale n.5: approvazione con deliberazione C.C. n. 13 del 08/06/2010;
- variante parziale n.6: approvazione con deliberazione C.C. n. 3 del 20/03/2012;
- variante strutturale n.1: approvazione con deliberazione C.C. n. 10 del 28/03/2017;
- variante semplificata ex art. 17, c.6, secondo periodo: approvazione con deliberazione C.C. n. 24 del 28/07/2022;
- variante parziale n.7: approvazione con deliberazione C.C. n. 14 del 24/07/2025;

Il Comune di Balangero ha approvato il piano di classificazione acustica del territorio comunale con deliberazione del Consiglio Comunale n. 5 del 23/03/2004.

L'articolo 5 della legge Regionale n. 52/2000 al comma 4 indica che ogni modifica degli strumenti urbanistici, comporta contestuale verifica ed eventuale revisione del piano di classificazione acustica.

La revisione al P.R.G. viene emessa successivamente all'approvazione del piano di classificazione acustica da parte del Consiglio Comunale, per cui si registra la compatibilità normativa della procedura di approvazione della revisione al P.R.G. rispetto alle disposizioni regionali sui metodi e tempi di redazione del piano di classificazione.

3 DESCRIZIONE DELLA VARIANTE PARZIALE

La Variante Parziale n. 8 si pone come obiettivo il tentativo di rivitalizzare un'area produttiva esistente, realizzata a seguito di un PEC degli anni '90 del secolo scorso, completamente infrastrutturata, dotata di tutte le opere di urbanizzazione.

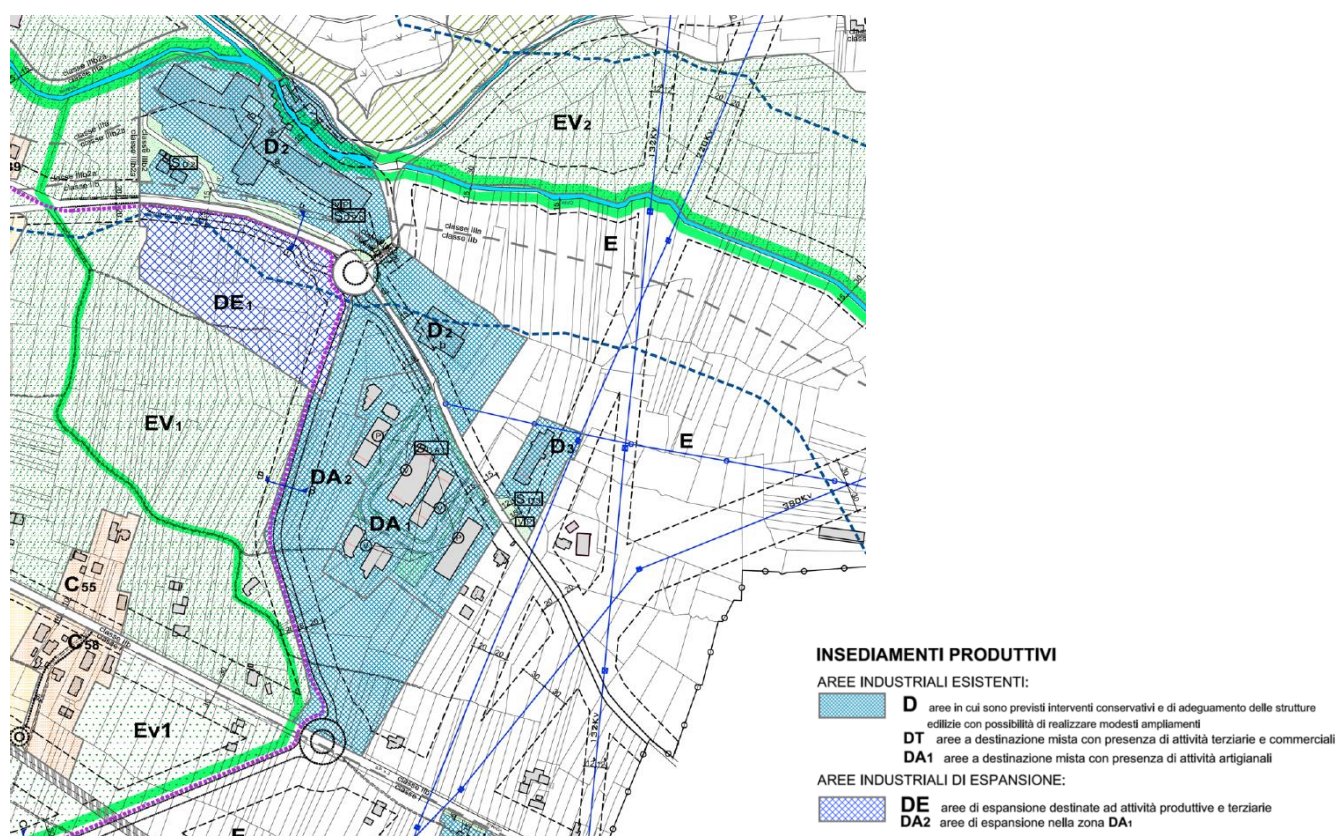


Vista aerea area oggetto della variante parziale

La variante risponde alla richiesta formulata, nel giugno 2025, dai proprietari degli immobili costituenti il compendio DA1, i quali evidenziano la perdurante crisi del settore produttivo, del modello in voga in quegli anni (abitazione del titolare e capannone produttivo); oltre il 50% degli immobili dell'area DA1 non è più utilizzato.

È emersa la necessità di valutare la possibilità di potenziare la ricettività residenziale a carattere temporaneo per operatori del settore industriale – artigianale – commerciale – terziario, attualmente pressoché inesistente sul territorio comunale. Inoltre, la zona è priva di bar o punti di ristoro, che potrebbero essere utili agli utenti della dorsale ciclabile che passa non lontano dalla DA1.

In considerazione della peculiarità delle caratteristiche costruttive della zona (residenza del conduttore e capannone produttivo), di alcuni fabbricati esistenti con al piano terra attività economica ed al primo piano residenza, si è scelto di incrementare ulteriormente le possibilità ammesse con l'inserimento della destinazione T1 Turistico - ricettiva di PRGC, assoggettandola, comunque, a delle limitazioni di specifiche, il tutto disciplinato da una convenzione attuativa tra i proponenti ed il Comune.



Estratto Tav. b Uso del suolo della variante strutturale n. 1 (parte non modificata dalle altre varianti)

La presente variante è solamente normativa, non modifica in alcun modo altre parti del PRGC.

Vengono inserite le seguenti nuove destinazioni, in aggiunta a quelle esistenti, con riferimento all'art. 13 delle Norme di Attuazione del vigente PRGC:

P2) attività artigianali di servizio non moleste e non inquinanti, compatibili con la residenza e con le tipologie edilizie in atto (es: servizi per l'igiene e la pulizia, idraulici, elettricisti, tappezzieri, calzalai, panettieri, riparazione auto, ed altre attività similari).

P3) attività artigianali di servizio e di produzione che svolgano un servizio diretto al tessuto residenziale urbano locale, che siano svolte da imprese con non più di 10 addetti e il cui tipo di lavorazione praticata non determini alcuna molestia agli insediamenti circostanti in rapporto ai fattori di inquinamento acustico, dell'aria, dello smaltimento delle acque reflue, dell'uso della viabilità e dei parcheggi.

C7) attività terziarie di servizio a gestione privata (uffici, studi professionali, istituti di credito ed assicurativi, agenzie di mediazione; sedi di Enti ed associazioni, servizi per l'igiene e la pulizia; rimesse per auto e caravan, pubblici esercizi; attività di servizio socio-assistenziali, sanitarie, per l'istruzione, la cultura, lo spettacolo, lo sport e il tempo libero, il culto.)

T1) oltre l'attività alberghiera nelle sue diverse forme comprende le attività di ristorazione, bar, circoli privati;

Per quanto attiene gli interventi ammessi, con riferimento all'art. 15 delle Norme di Attuazione del PRGC vigente, si ammettono questi nuovi:

D.2. Ristrutturazione edilizia con recupero di volumi preesistenti;

D.3. Ristrutturazione edilizia con modesti ampliamenti

È altresì ammessa maggiore SLP destinata a ricettivo, nel limite del 20% della SLP complessiva dell'insediamento, compresa la SLP già esistente per la residenza del titolare e/o del custode, al fine di potenziare la ricettività a carattere temporaneo per operatori del settore industriale – artigianale – commerciale – terziario – turistico, attualmente insufficiente sul territorio. Tale fattispecie complementare alla destinazione principale di area è da ricomprendere nella forma di convenzionamento di cui al punto successivo.

Per quanto attiene la realizzazione degli interventi terziari dovrà essere costituito un nuovo convenzionamento tra privati e comune, con maggioranza ex art. 5, c. 4 L.R. 18/1996, al fine di valutare l'incidenza sulle urbanizzazioni esistenti delle nuove destinazioni.

Resta inteso che le modificazioni proposte rientrano nelle superfici esistenti fissate dal PRGC vigente e sono coerenti con la prima parte (evidenziata in grassetto) della lettera f), che si riporta qui di seguito:

f) non incrementano le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive, in misura superiore al 6 per cento nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti, al 3 per cento nei comuni con popolazione residente compresa tra i diecimila e i ventimila abitanti, al 2 per cento nei comuni con popolazione residente superiore a ventimila abitanti;

4 ANALISI ACUSTICA

Si riporta a seguire l'estratto del piano di classificazione acustica vigente relativo all'area oggetto della variante parziale VP8. L'area DA1 risulta classificata in classe V.

La classe V "Aree prevalentemente industriali" non risulta adeguata a rappresentare le nuove destinazioni d'uso aggiunte per l'area DA1, che riguardano l'insediamento di attività artigianali di piccole dimensioni, attività terziarie di servizio a gestione privata (uffici, studi professionali, istituti di credito ed assicurativi, agenzie di mediazione; sedi di Enti ed associazioni, servizi per l'igiene e la pulizia; rimesse per auto e caravan, pubblici esercizi; attività di servizio socio-assistenziali, sanitarie, per l'istruzione, la cultura, lo spettacolo, lo sport e il tempo libero, il culto.), attività alberghiere, attività di ristorazione, bar, circoli privati.

Si ritiene la classe IV più rappresentativa dell'insieme dei possibili usi ammessi; l'area infatti può includere la presenza di attività artigianali, commerciali e terziarie così come servizi e strutture ricettive e residenziale a carattere temporaneo.

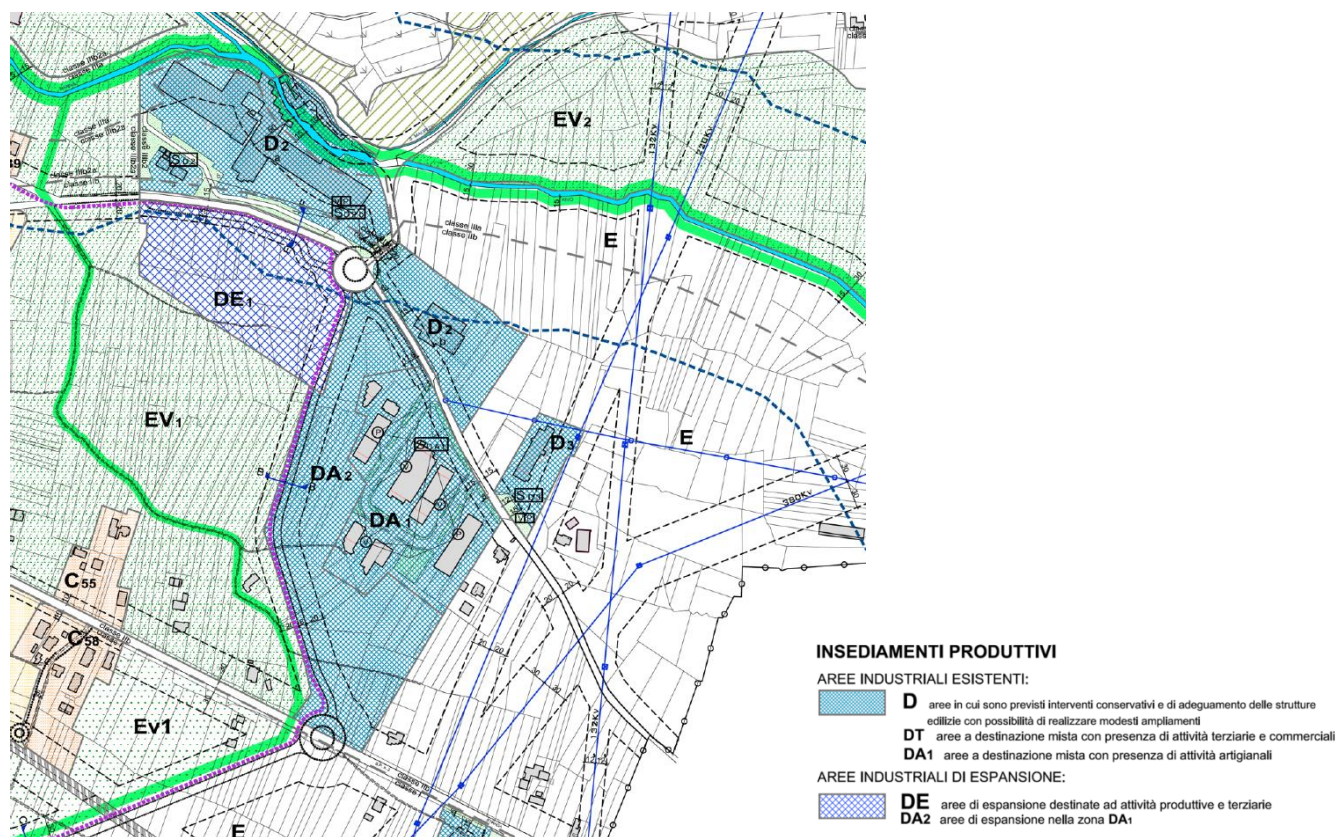
Le attività operative già insediate nell'area risultano coerenti con le destinazioni d'uso ammesse per la classe IV.



Estratto piano di classificazione acustica vigente

Inoltre, nella rivalutazione della classe acustica per l'area DA1, occorre tenere in considerazione che la zonizzazione acustica vigente non rispecchia le modifiche urbanistiche che si sono susseguite dopo il 2004, anno dell'approvazione del piano di classificazione acustica vigente.

Le destinazioni d'uso attualmente previste sono riportate nell'estratto della Variante Strutturale 1 riportato a seguire.



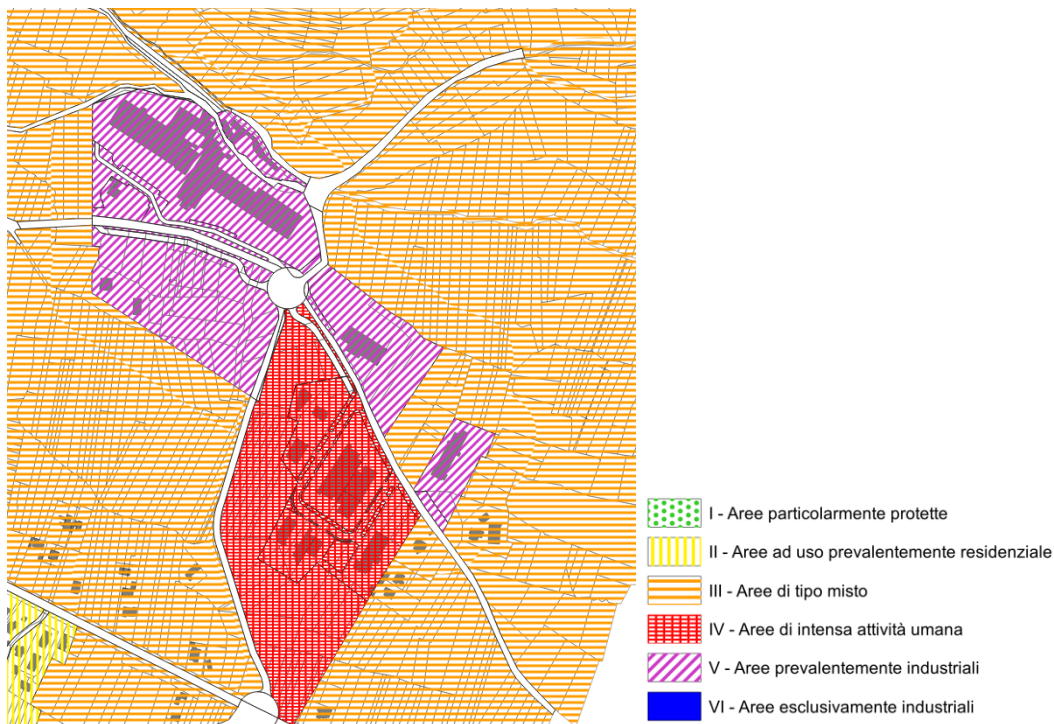
Estratto Tav. b Uso del suolo della variante strutturale n. 1 (parte non modificata dalle altre varianti)

Si riconferma la classe V per le aree produttive D2 e D3. L'area industriale in classe VI presente nel PCA vigente non trova più riscontro nel piano urbanistico attuale. Per quanto riguarda le aree industriali di espansione (area DE1 e area DA2), si propone l'assegnazione della medesima classe acustica della zona industriale adiacente, ossia classe V per l'area DE1 e classe IV per l'area DA2.

Si riportano a seguire gli estratti cartografici per ciascuna fase della classificazione acustica.

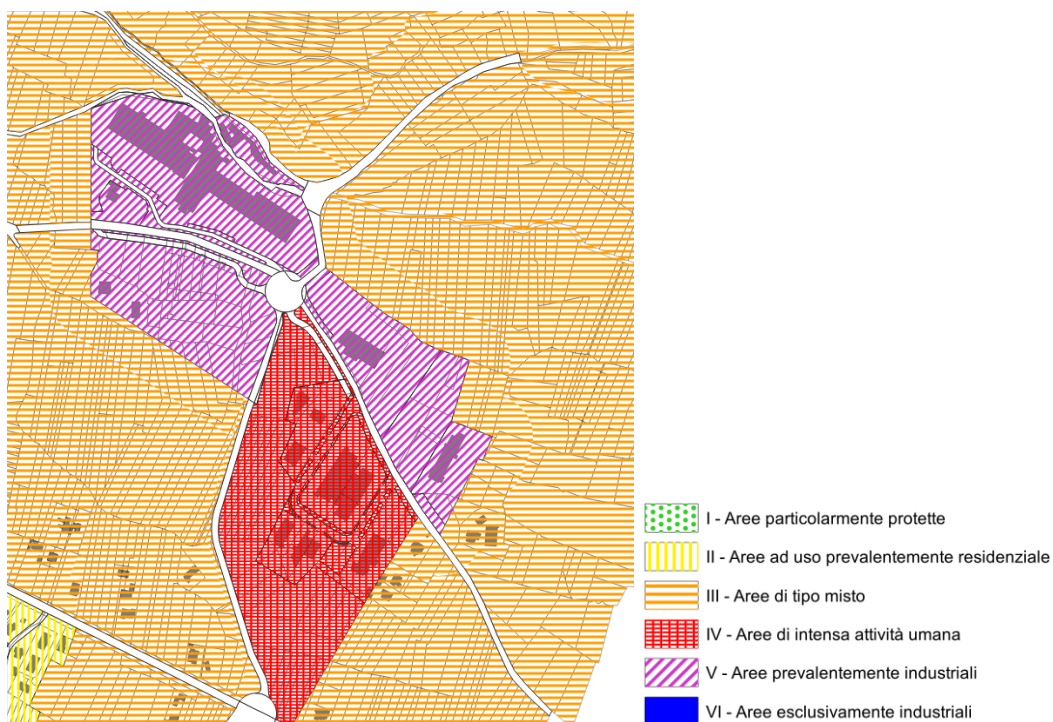
Fase II

Attribuzione classe V alle aree D2, D3 e DE1 e classe IV alle aree DA1 e DA2.



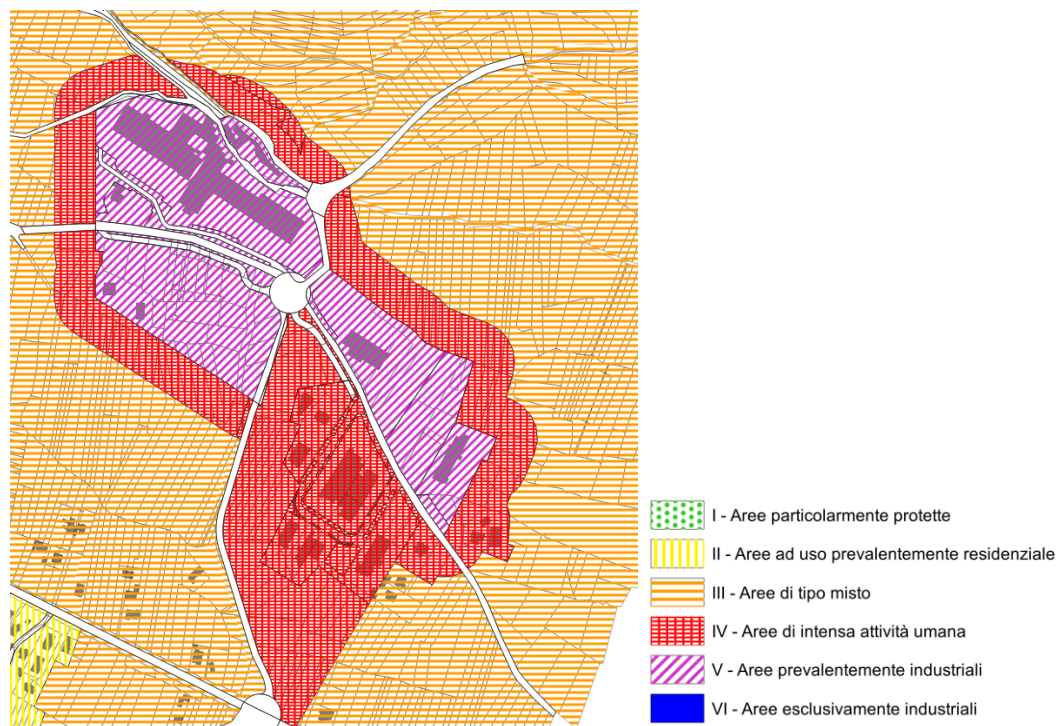
Fase III

Omogenizzazione delle aree D2 e D3, entrambe in classe V, riclassificando una porzione di area agricola da classe III a classe V.



Fase IV

Inserimento fasce cuscinetto in classe IV tra l'area produttiva (classe V) e l'area agricola (classe III).



5 CONCLUSIONI

Il presente documento costituisce verifica di compatibilità acustica della Variante Parziale al PRGC n.8 riguardante modifica normativa riferita all'area DA1.

A norma di legge, tale attività deve essere eseguita da un tecnico competente in acustica ambientale riconosciuto ai sensi L. 447/95. La verifica di compatibilità acustica esamina, per le aree di intervento, la compatibilità delle trasformazioni urbanistiche rispetto al vigente piano di classificazione acustica comunale.

L'esito della verifica fornisce un sostanziale giudizio di compatibilità, che deve tuttavia essere recepito ai sensi dell'art. 7 comma 6 L.R. 52/2000 attraverso una revisione del piano di classificazione acustica.

ing. Franco Bertellino