

1. LA SITUAZIONE URBANISTICA COMUNALE

Cerro Tanaro è dotato, unitamente ai Comuni di Rocchetta Tanaro e Castello d'Annone, di P.R.G.I. approvato con D.G.R. n.67-4644 del 15 aprile 1986 e di Variante n.1 approvata con D.G.R. 25-25866 in data 21 gennaio 1993.

A seguito dello scioglimento del Consorzio intercomunale per la formazione del Piano, conseguente alle disposizioni contenute nella legge di riordino del sistema delle autonomie locali (legge 142/90), la presente variante n.2 costituisce variante urbanistica al P.R.G.I. limitatamente al territorio comunale di Cerro Tanaro.

Con Delibera comunale n. 23 del 29/06/2006 veniva approvata la "Classificazione acustica definitiva del territorio comunale ai sensi della L.R. n.52 del 20/10/2000.

Con Delibera comunale n. 22 del 29/06/2006 veniva approvata la variante parziale "aree produttive", ai sensi del 7° comma dell'art.17 della L.R. n.56/77 e s.m.i.

Con Delibera comunale n.23 del 29/06/2006 veniva approvato il Regolamento edilizio comunale ai sensi della L.R. n.19/99.

2. OBIETTIVI DELLA VARIANTE

La Variante conferma e fa propri gli indirizzi progettuali contenuti nel P.R.G.I. che si intendono sostanzialmente richiamati (vedi pag. 170 e segg. della relazione illustrativa) ; essa non intende pertanto modificare l'impalcatura progettuale del Piano.

La II Variante nasce dalla necessità di apportare tutti quegli aggiustamenti normativi, programmatici e cartografici che si sono resi necessari dopo l'alluvione del novembre 1994. A seguito della graduale saturazione degli spazi per nuovi insediamenti a suo tempo individuati, in accoglimento di specifiche domande di intervento nel frattempo emerse, sono stati individuati limitati ambiti di nuovi insediamenti residenziali e produttivi.

L'intervento di un certo rilievo è rappresentato dall'ampliamento dell'area P.N.A.2 a seguito di specifica richiesta della Ditta già insediata; l'ampliamento interessa, in buona parte l'area di proprietà dell'azienda stessa.

La Regione Piemonte a seguito dell' esame della documentazione urbanistica, richiedeva la Rielaborazione parziale della Seconda variante al vigente PRGI, ai sensi del 15° c. dell'art.15 della L.R. n.56/77 e s.m.i.

In sede di Rielaborazione parziale viene previsto l'adeguamento della Variante ai disposti della LR. N.19/99 (regolamento edilizio tipo) a seguito dell'approvazione del regolamento medesimo.

Inoltre viene approvata, ai sensi della DCR 24/03/2006 n. 59-10831 la delibera di riconoscimento dei criteri commerciali comunali ai sensi dell'art.8, comma 3 del D. Lgs n.114/98, che costituisce il primo passo per la successiva Variante di adeguamento, dello strumento urbanistico generale, ai disposti della LR. N.28/99 e della LR. N. 37/03.

A seguito dell'approvazione della seconda Variante al vigente PRGI, verrà predisposta inoltre, una specifica terza Variante di adeguamento al Piano Territoriale Provinciale, con verifica di compatibilità ambientale della variante (L.R. n.40/98).

3. IL PROGETTO DI VARIANTE

Si elencano in dettaglio le modifiche indotte:

3.1 Cartografia

. l'ampliamento dell'area artigianale P.N.A.

. l'individuazione di nuove aree residenziali R.N.2 , R.N.3, R.N.4, (quest'ultima in parte ridisegnata in sede di Rielaborazione parziale, anche con il trasferimento della superficie stralciata dall'area RN1)

. Individuazione di due comparti di completamento PC1 e PC2, occupati da insediamenti produttivi e individuazione di specifiche Aree SPa e SPb, destinate al soddisfacimento degli standard

urbanistici delle sopra citate aree, ai sensi dell'art.21 della L.R. n.56/77 e s.m.i., a tal fine precedentemente è stata approvata una specifica variante parziale ai sensi del 7°c. dell'art.17 della L.R. n.56/77 e s.m.i. relativamente alle Aree produttive.

. la delimitazione di un'area residenziale saturata R.S.7 all'interno della quale è ubicato un lotto di nuova insediabilità ; (l'area in oggetto è stata trasformata in RC3 di completamento, in sede di rielaborazione parziale)

. l'eliminazione dell'obbligo di SUE sull'area R.N.1 e la riduzione dell'area a parcheggi pubblici in essa prevista; inoltre su precisa istanza del proprietario una modesta porzione dell'area edificabile è stata stralciata, con riclassificazione della medesima all'interno delle aree agricole, le relative potenzialità edificatorie sono state trasferite all'interno della sopra citata Area RN4.

. l'individuazione di una nuova area a servizi pubblici nel Centro Storico su un fabbricato acquisito dall'Amministrazione comunale;

. l'ampliamento della Via Pio La Torre in corrispondenza dei nuovi insediamenti previsti.

3.2 Normativa

In sede di Rielaborazione parziale viene riadottato il testo coordinato delle Norme tecniche di attuazione, al suo interno sono state evidenziate con apposito tratto grafico le parti di testo integrative e quelle stralciate a seguito dell'accoglimento delle Osservazioni formulate dalla Regione Piemonte.

Le parti modificate comprendono inoltre i dovuti adeguamenti alle mutate norme in vigore, esempio:

. Testo Unico dell'edilizia DPR 6/6/2001

. Codice dei beni culturali e del paesaggio, D. Lgs. 22/01/2004 n.42

. Legge 26/10/1995 n. 447 in materia di inquinamento acustico del traffico ferroviario e veicolare e relativi regolamenti.

ASPETTI DIMENSIONALI DELLA VARIANTE

A seguito di specifica osservazione regionale viene modificato il metodo per la determinazione della C.I.R. relativa alle nuove previsioni della seconda variante urbanistica.

Ai fini della determinazione della capacità insediativa aggiuntiva prevista dalla Variante, da utilizzarsi per la dotazione delle opere urbanizzative di competenza si fa specifico riferimento al metodo sintetico proposto nell'art. 20 della LR n.56/77 e s.m.i.

Al comma 3 del sopra citato articolo, prevede (per i Comuni con una popolazione prevista, inferiore a 2.000 abitanti) un indice volumetrico abitativo medio pari a 120 mc./abitante e 100 mc./abitante (nel caso di destinazioni d'uso esclusivamente residenziali).

Pertanto alla luce delle previsioni della vigente Variante in merito alle destinazioni d'uso ammesse all'interno delle aree residenziali viene assunto ai fini della determinazione dell'incremento della C.I.R., rispetto al vigente PRGC un indice volumetrico abitativo medio pari a 120 mc./abitante.

Aree di nuovo impianto e di completamento previste o riconfermate nella variante

AREA	VOLUME EDIFICABILE	INDICE VOLUM. mc/ab.	ABITANTI TEORICI
RC1 5430 mq	2715 mc	120 mc./abit.	23
RC2	1600 mc	120	14
RN2	4099.20 mc	120	34
RN3	6811 mc	120	57
RN4	10155 mc	120	85
RC3 (ex RS7)	800 mc		7

Aree di nuovo impianto riconfermate parzialmente nella variante

AREA	VOLUME EDIFICABILE	INDICE VOLUM. mc/ab.	ABITANTI TEORICI
RN1	1240 mc	120	11

Incremento della capacità insediativa teorica prevista nella variante 220 ab.

Con la seconda variante la CIRT, tenuto conto di quanto è stato nel frattempo edificato, diventa:

- tessuto edificato esistente 1151 ab.
- lotti liberi o aree di nuovo impianto 220 ab.

Totale 1371 ABITANTI TEORICI

**AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI ESISTENTI
AL SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI**

N.	Localizzazione	Destinazione d'uso	Verde, gioco, sport	Istruzione	Parcheggi	Aree interesse comune
1 E	Centro storico	Edificio religioso				505 mq
2 E	Centro storico	Parcheggio			986 mq	
3 E	Centro storico	Centro culturale				148 mq
4 E	Concentrico /area agricola	Campo sportivo	3.612 mq			
5 E	Concentrico	Scuola materna		1.223 mq		
6 E	Concentrico	Piazza			1.000 mq	
7 E	Concentrico	Municipio				971 mq
8 E	Concentrico	Centro sociale				333 mq
9 E	Concentrico	Centro polifunzionale				1.614 mq
10 E	Concentrico	Campo sportivo	11.195 mq			
11E	Concentrico	Centro sportivo ricreativo	3.077 mq			
Tot. parziale			17.884 mq	1.223 mq	2.891 mq	3.571 mq
Tot.			25.569 mq.			

Verifica standard urbanistici relativi alla dotazione esistente di aree per servizi pubblici
25.569 mq. / 1.371 ab. = mq./ab. 18.65

**AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI ESISTENTI
AL SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI**

N.	Localizzazione	Destinazione d'uso	Verde, gioco, sport	Istruzione	Parcheggi	Aree interesse comune
6Eb	Concentrico	Parcheggio			905 mq	

Superfici commerciali e artigianali di servizio esistenti e rilevate mq. 400

Standard urbanistici richiesti ai sensi dell'art.21 della L.R. n.56/77 e s.m.i. pari all'80% della superficie s.l.p. commerciale, in quanto tali insediamenti sono localizzati nel Centro Storico e nelle Aree edificate.

SODDISFACIMENTO DELLO STANDARD PREGRESSO
SUP. COMM. ESISTENTE MQ. 400 X 80% = MQ. 320

A DISPOSIZIONE PER SODDISFACIMENTO STANDARD NUOVI INSEDIAMENTI
MQ. 905 – MQ. 400 = MQ. 505

AREE PER SERVIZI PUBBLICI IN PROGETTO AL SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

N.	Localizzazione	Verde, gioco, sport	Istruzione	Parcheggi	Aree interesse comune
1 Pr	Area agricola	9.898 mq			
2 Pr	Concentrico (area RC2)			793 mq	
3 Pr	Concentrico (area RN1)			461 mq	
4 Pr	Centro storico			21 mq.	
5 Pr	Centro storico				40 mq.

All'interno delle aree RN2, RN3, RN4, saranno individuate aree di uso pubblico in misura pari a 18 mq/ab. (per le quali si ipotizza un utilizzo al 50% a parcheggio pubblico e al 50% a verde pubblico. Secondo il seguente schema:

- RN2 abitanti teorici 34	34 ab. x 18 mq/ab. = 612 mq	3.168 mq
- RN3 abitanti teorici 57	57 ab. X 18 mq/ab. = 1.026 mq	
- RN4 abitanti teorici 85	85 ab. X 18 mq/ab. = 1.530 mq	
3.168 mq. totali di cui 1.584 a verde pubblico e 1.584 a parcheggio		

VERDE PUBBLICO IN PROGETTO	PARCHEGGI IN PROGETTO
11.482 mq.	2.838 mq
TOTALE AREE PER SERVIZI PUBBLICI IN PROGETTO	
14.381 mq. totali in progetto	

TOTALE SERVIZI PUBBLICI (ESISTENTI E IN PROGETTO)	VERIFICA STANDARD URBANISTRICI
39.950 mq.	39.950 mq / 1.371 ab. = 29.14 mq/ab

VERIFICA FABBISOGNO COMPLESSIVO DI AREE PER ATTREZZATURE E SEVIZI PUBBLICI AL SERVIZIO DEGLI INDEIAMENTI RESIDENZIALI AI SENSI DELL'ART.21 DELLA LR. N.56/77 e s.m.i.

$$1371 \times 18 \text{ MQ.} = 24.678 \text{ MQ.}$$

Note interpretative del testo :

Le parti riportate in corsivo costituiscono integrazione alla Relazione originaria