

COMUNE DI CERRO TANARO

PROVINCIA DI ASTI

SECONDA VARIANTE AL PIANO REGOLATORE GENERALE INTERCOMUNALE

**SECONDA VARIANTE PARZIALE
(ai sensi del 7° comma art.17 L.R. n.56/77 e s.m.i.)
ADEGUAMENTO DEL P.R.G.I. AI DISPOSTI DELLA L.R.
n°28/99**

**"Disciplina, sviluppo ed incentivazione del commercio in
Piemonte, in attuazione del D.lgs 31 marzo 1998 n°114**

RELAZIONE ILLUSTRATIVA E SCHEDE QUANTITATIVE DEI DATI URBANI

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

IL SEGRETARIO COMUNALE

DELIBERA CONSILIARE N.

DEL

PROGETTO :

studio di architettura

maggiora e ramello associati

via p. micca N.30

14100 ASTI

Dr. Arch. PIERLUIGI RAMELLO

Dr. Arch. GUIDO MAGGIORA

LA STRUMENTAZIONE URBANISTICA DEL COMUNE

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.

Con Delibera comunale n.11 del 7/03/2007, veniva approvati i criteri commerciali comunali, secondo i disposti dell'articolo 8, comma 3 del D.Lgs 114/98

Con D.G.R. n.17-8753 del 12/08/2008 veniva approvata la variante al P.R.G.I., limitatamente al territorio comunale di Cerro Tanaro, con adeguamento al P.A.I. ed alla L.R. n.19/99,

L'AMBITO E LA PROCEDURA DELLA VARIANTE PARZIALE

A seguito dell'approvazione della Variante al vigente P.R.G.I. con adeguamento al P.A.I. ed alla L.R. n.19/99 l'Amministrazione comunale intende completare l'adeguamento della propria strumentazione urbanistica con una specifica variante di recepimento dei disposti della L.R. n.28/99 e s.m.i. "Disciplina, sviluppo ed incentivazione del commercio in Piemonte, in attuazione del Decreto legislativo 31 marzo 1998 n. 114".

Inoltre vengono recepite normativamente e cartograficamente gli stralci e le introduzioni "ex officio" previste in sede di approvazione della Variante Strutturale con DGR n.17-8753 del 12/08/2008.

La procedura di approvazione della Variante è quella prevista dal 7° comma dell'art.17 della L.R. n.56/77 e s.m.i. relativamente alle Varianti parziali al P.R.G.C. in quanto le modifiche previste, dalla presente Variante parziale sia sommate a quelle previste dalle precedenti Varianti parziali, non producono uno o più tra i seguenti effetti:

a) modifiche all'impianto strutturale del P.R.G.C. vigente ed alla funzionalità delle infrastrutture urbane di rilevanza sovracomunale;

b) riduzione o incrementi della quantità globale delle aree a servizi, per più di 0,5 mq./abitante, nel rispetto oppure oltre i minimi previsti dalla L.U. regionale;

c) incidono sulla struttura generale dei vincoli nazionali e regionali indicati dal P.R.G.C. vigente a tutela di emergenze storiche, artistiche, paesaggistiche, ambientali e idrogeologiche;

d) incrementano la capacità insediativa residenziale del P.R.G.C. vigente ecc.;

e) incrementano le superfici territoriali o gli indici di edificabilità del P.R.G. vigente

La presente Variante risulta inoltre esclusa dal processo di valutazione ambientale, ai sensi della D.G.R. n. 9 giugno 2008 n.12-8931 " D.Lgs 152/2006 e s.m.i. "Norme in materia ambientale" Primi indirizzi operativi per l'applicazione delle procedure in materia di Valutazione ambientale strategica di piani e programmi, in quanto assume il valore di Varianti parziali formate ed approvate ai sensi e nei limiti previsti dall'art. 17, c.7 della l.r. 56/77 e s.m.i., non riguardanti interventi soggetti a procedure di VIA, che non prevedano la realizzazione di nuovi volumi, se non ricadenti in contesti già edificati, ovvero che riguardino modifiche non comportanti variazioni al sistema delle tutele ambientali previste dallo strumento urbanistico vigente o che non interessino aree vincolate ai sensi degli art. 136, 142 e 157 del D.lgs 42/2004 e s.m.i., nonché ambiti sottoposti a misure di salvaguardia e protezione ambientale derivanti da specifici disposti normativi (aree protette, siti di importanza comunitaria, zone di protezione speciale, aree soggette ad interferenze con attività con presenza di sostanze pericolose, aree con presenza naturale di amianto, aree vulnerabili ecc.).

L'OGGETTO DELLA VARIANTE

In dettaglio gli elementi della presente Variante parziale possono essere così puntualmente definiti, per ambiti territoriali e tematici:

SCHEDE DI SINTESI

L'unica variazione introdotta è relativa alla correzione della Superficie territoriale dell'Area Pna 3 a seguito del parziale stralcio, previsto in sede di approvazione della Variante strutturale, da parte della Regione Piemonte

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Viene integrato il testo delle NTA conformemente ai disposti della L.R. n.28/99 e s.m.i. ed ai contenuti dei criteri commerciali approvati con la Deliberazione del consiglio comunale sopra citata (art.17 N.T.A. " Autorizzazione all'insediamento industriale e commerciale" – " disposizioni in merito all'adeguamento del vigente PRGI alla L.R. n.28/99 e s.m.i.)

Vengono quindi definite, con maggior dettaglio, le aree urbanistiche nelle quali consentire le destinazioni commerciali e le relative disposizioni in termini di standard urbanistici, come previsto dall'art.21 della L.R. n.56/77 e s.m.i. e dalla DCR 24 marzo 2006, n. 59-10831, viene inoltre prevista e definita, la possibilità di monetizzazione delle aree medesime, unicamente per gli interventi riconoscibili come "Esercizi di vicinato" realizzati nelle Aree: Centro Storico, Zone di Riordino, Zone Saturate , al fine di favorire l'insediamento di piccole attività commerciali a supporto della residenzialità. (art.10 N.T.A. " Classi di destinazione d'uso, punto D) " Le attività terziarie").

Il vigente PRGI infatti prevede una adeguata dotazione di aree per servizi ed attrezzature pubbliche sia per quanto riguarda gli insediamenti residenziali e produttivi esistenti e previsti sia per quanto riguarda il rispetto dello standard relativo alle attività commerciali attualmente insediate sul territorio comunale all'interno delle aree residenziali.

Inoltre è già prevista una dotazione di aree a parcheggio pubblico atta a garantire possibili nuovi piccoli insediamenti commerciali, per i quali potrà essere prevista la monetizzazione delle aree standard, ai sensi dell'art.21 della L.r. n.56/77 e s.m.i.; non sono previste aree urbanistiche a specifica ed esclusiva destinazione commerciale , ma tali destinazioni d'uso sono ammesse all'interno delle aree a prevalente destinazione residenziale.

Vengono inoltre inserito nel testo delle NTA un apposito paragrafo denominato " Norme di carattere tipologico relative all'inserimento eco-ambientale delle aree pubbliche al servizio degli insediamenti commerciali".

La zonizzazione commerciale prevista è limitata al solo riconoscimento dell'"Addensamento storico rilevante" del Concentrico e non sono previste "Localizzazioni commerciali".

Il testo coordinato, contiene inoltre, le introduzioni "ex officio" previste in sede di approvazione definitiva della Variante da parte della Regione Piemonte, evidenziate con apposito tratto grafico.

Viene modificata anche la "Scheda quantitativa dei dati urbani" unicamente per quanto riguarda le aree produttive a seguito dello stralcio previsto in sede di approvazione definitiva della Variante Strutturale.

Sulle Tavole P. 2 , " Assetto generale del territorio" sc. 1:5.000 e P.3 " Sviluppo del Concentrico" sc. 1:2.000 viene inoltre corretto un errore materiale consistente nella inesatta perimetrazione RS1 al confine con l'area VR (una modesta porzione di area con fabbricato esistente era stata erroneamente ricompresa all'interno delle Aree VR, la modifica non ha richiesto correzioni alle schede di sintesi in quanto trattasi di modesto errore cartografico e non quantitativo.

PRONUNCIAMENTO DI COMPATIBILITA'

A seguito del Pronunciamento di compatibilità (D.G.P. n. 185 del 22/05/2009) e della relativa Relazione istruttoria, formulata dal Servizio Pianificazione Territoriale prot. N. 49122 del 20/05/2009, è stato predisposto uno specifico " Documento tecnico di controdeduzione al parere espresso dalla Provincia di Asti ", in cui sono dettagliatamente espresse le osservazioni e le proposte formulate dall'Amministrazione comunale.

In particolare l'accoglimento delle "Osservazioni " ha determinato alcune integrazioni normative all'art. 17 comma f1) delle N.T.A. del vigente P.R.G.I.; in particolare l' "Osservazione provinciale" era così formulata : *Sulla base degli "Indirizzi e criteri di compatibilità " di cui all'art.36 delle NdA del PTP si ritiene necessario integrare l'articolo 17 par. f1) delle NTA del PRGI, con le seguenti disposizioni:*

- a) definire le condizioni affinché in sede di rilascio di provvedimento edilizio o di adozione di piano esecutivo, siano valutati gli aspetti del paesaggio sulla base dell'Allegato a2) alla Relazione Illustrativa generale...*
- b) La progettazione architettonica degli interventi nelle aree destinate alla realizzazione di strutture commerciali, si pone in corretta dialettica formale con l'esistente, con riferimento all'orografia ed in relazione ai volumi edilizi preesistenti.
Tali aspetti sono sottoposti a particolare cura qualora l'esistente presenti forti caratteri di riconoscibilità o d'identificabilità culturale.*

Qualora il PRG consistesse in tempi successivi, l'individuazione di localizzazioni commerciali (anche in sede di istruttoria delle istanze di apertura) finalizzate anche all'apertura di grandi strutture di vendita, sarà necessario recepire all'interno del PRG le ulteriori prescrizioni/indirizzi riferite specificatamente a tali tipi di strutture di vendita

L'osservazione è risultata parzialmente accoglibile:

Per quanto riguarda il punto a), non vengo pertanto previste specifiche condizioni di valutazione sulla base dell'Allegato a2) sopra citato, in quanto non risultano necessario ulteriori valutazioni di

carattere ambientale, viste le limitate previsioni di carattere commerciale, che prevedono solo un "Addensamento storico rilevante" con limitate possibilità insediative, esclusivamente all'interno di contesto già edificati e limitano ai soli "esercizi di vicinato" gli interventi commerciali nelle restanti aree del territorio comunale, ove il PRGC consente la destinazione commerciale.

Gli impatti derivanti quindi da tali possibilità insediative si possono quindi considerare di limitata entità e del tutto paragonabile, come carico urbanistico ed ambientale alle destinazioni residenziali.

Per quanto riguarda invece il punto b), l'osservazione è condivisibile viene quindi integrato lo specifico articolo delle NTA del vigente PRGI coerentemente all'osservazione.

ELABORATI DELLA VARIANTE PARZIALE

ELABORATO1	RELAZIONE ILLUSTRATIVA	
ELABORATO 2	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	
TAVOLA P. 2	" Assetto generale del territorio"	sc. 1:5.000
TAVOLA P.3	" Sviluppo del Concentrico"	sc. 1:2.000
TAVOLA P. 4	" Sviluppo aree artigianali"	sc. 1:2.000