

## INDICE

---

INTRODUZIONE	1
LA SITUAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI	2
STATO DI ATTUAZIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE	3
OBIETTIVI DELLA VARIANTE	4
LE MODIFICHE DELLA VARIANTE AL P.R.G.	5
COMPATIBILITA' AL PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA DELL'AREA	7
COMPATIBILITA' GEOLOGICA DELL'AREA	8
COMPATIBILITA' AMBIENTALE L.R. 40/1998	9
COMPATIBILITA' CON IL PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE	10
DETERMINAZIONE DI ESCLUSIONE DALLA V.A.S.	11
CONTRODEDUZIONI AI RILIEVI E PROPOSTE DELLE CONFERENZE DI PIANIFICAZIONE	13
CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PROGETTO PRELIMINARE PRESENTATE AI SENSI DELL'ART. 15 DELLA L.R. 56/77 E S. M. ED I.	15
ELENCO ELABORATI	16

## ALLEGATI

- ✓ RELAZIONE DI COMPATIBILITA' AMBIENTALE
- ✓ RELAZIONE DI COMPATIBILITA' CON IL PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE
- ✓ TABELLA CALCOLO DELLA SUPERFICIE URBANIZZATA
- ✓ DETTAGLIO DEGLI INTERVENTI NELLE AREE RESIDENZIALI DELLA 2° e 3° VARIANTE STRUTTURALE
- ✓ PARERE MOTIVATO DI COMPATIBILITA' AMBIENTALE – DOCUMENTO DI SINTESI

## **INTRODUZIONE**

La presente Variante Strutturale al P.R.G. redatta ai sensi della L.R. 1/2007 riguarda l'individuazione di una nuova area residenziale nella frazione di Callianetto in Località Bine della superficie territoriale di circa 11.570,00 mq ed una possibilità edificatoria di circa 5.785,00 mc.

Come sarà esplicitato nei seguenti capitoli i terreni interessati non presentano problemi di tipo geologico e acustico ma, pur essendo al di fuori della fascia di rispetto della Strada Dei Vini necessitano di particolari attenzioni per quanto riguarda l'inserimento paesaggistico delle future abitazioni.

Il progetto preliminare di questa Variante è stato redatto dopo aver acquisito, relativamente agli elaborati geologici e come prescritto dal comma 9 dell'art. 31ter della L.R. 56/77 e s. m. ed i. il parere favorevole dell'ARPA, ed in conformità a quanto emerso durante le conferenze sul Documento Programmatico, sulla verifica di assoggettabilità alla V.A.S. nonché nella dichiarazione di non assoggettabilità alla V.A.S. giusto il parere motivato dell'autorità competente che si allega alla presente.

## LA SITUAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI

Il comune di Castell'Alfero è dotato di un P.R.G. redatto ai sensi del titolo III della L.R. 56/'77 e s. m. ed i., approvato con D.G.R. n. 160 -19925 del 20 ott. 1982 a cui si sono aggiunte le seguenti varianti:

- variante generale n. 1 approvata con d.g.r. n. 93-36341 del 20 mar. 1990;
- variante generale n. 2 approvata con d.g.r. n. 37-8697 del 13 mag. 1996;
- variante parziale n. 1 approvata con d.c.c. n. 21/98 del 23 mar. 1998;
- variante parziale n. 2 approvata con d.c.c. n. 23/99 del 9 giu. 1999;
- variante parziale n. 3 approvata con d.c.c. n. 39/00 del 3 lug. 2000;
- variante parziale n. 4 approvata con d.c.c. n. 14/01 del 15 marzo. 2001;
- variante parziale n. 5 approvata con d.c.c. n. 49/02 del 30 settembre. 2002;
- variante parziale n. 6 approvata con d.c.c. n. 14/04 del 28 aprile. 2004;
- variante parziale n. 7 approvata con d.c.c. n. 44/05 del 29 settembre 2005;
- variante parziale n. 8 approvata con d.c.c. n. 34/06 del 30 giugno 2006;
- variante parziale n. 9 approvata con d.c.c. n. 36/06 del 30 giugno 2006;
- variante parziale n. 10 approvata con d.c.c. n. 19 del 26 aprile 2007;
- variante parziale n. 11 approvata con d.c.c. n. 38 del 01 agosto 2007;
- variante parziale n. 12 approvata con d.c.c. n. 61 del 27 novembre 2007;
- variante parziale n. 13 approvata con d.c.c. n. 26 del 19 ottobre 2009;
- variante Strutturale al P.R.G. di adeguamento alla C.P.G.R. n. 7/LAP/96 e al P.A.I. approvata con D.G.R. n. 20 -11069 del 23 marzo 2009;
- Progetto Definitivo 2° Variante Strutturale al P.R.G. ex L.R. 1/2007 in itinere.

## STATO DI ATTUAZIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

Nel presente capitolo, avendo come riferimento lo schema proposto dal servizio ambiente della Provincia di Asti, viene fornita la descrizione sintetica dello stato di attuazione del P.R.G. vigente ed un inquadramento della situazione territoriale del Comune:

- lo stato di realizzazione delle aree a destinazione d'uso residenziale, produttive, servizi, dotazione di standard urbanistici indica che le previsioni urbanistiche del P.R.G: sono state, per quanto riguarda il settore residenziale, quasi del tutto realizzate se si escludono quelle bloccate per motivi idrogeologici;
- il numero di aziende agricole è pari a 10; il numero di allevamenti è pari a 5;
- il numero di attività produttive è pari a 57 con la presenza di 1 azienda a rischio di incidente rilevante; non sono state rilevate aziende in AIA;
- non sono presenti siti in bonifica e cave attive; 3 sono le cave recuperate;
- sono presenti 4 impianti di depurazione; il centro di raccolta rifiuti viene effettuato con il servizio di raccolta porta a porta;
- nessuna centrale di produzione energia; sono presenti le reti di trasporto di gas ed energia elettrica;
- nel territorio comunale è presente un'area inclusa nel "PARCO NATURALE DEI BOSCHI DI VALMANERA" in fase di istituzione da parte della Regione; è presente anche un S.I.C. identificato dal Codice Rete Natura 2000 con la sigla 1T1170002;
- non sono presenti sul territorio zone archeologiche e sono presenti alcuni beni culturali.
- In relazione alla viabilità il territorio comunale è:
  - Attraversato da Viabilità di I° Livello con funzione di collegamento tra i principali centri della Regione: ex S.S. 457 Asti-Casale;
  - interessato da Viabilità di I° Livello in progetto già in parte realizzata, tangenziale Asti-Casale per il collegamento con l'Autostrada A21;
  - attraversato da arterie di diverso livello: Viabilità di III° Livello con funzione di collegamento tra i comuni della Provincia: Strade provinciali N. 57A e 57B; Viabilità di IV° Livello con funzione di collegamento esclusivamente locale.

## **OBIETTIVI DELLA VARIANTE**

Premesso che l'auspicabile recupero del patrimonio edilizio esistente presenta notevoli difficoltà nella sua realizzazione pratica in conseguenza al frazionamento delle proprietà, alla scarsa vivacità di domanda e limitata offerta del mercato immobiliare, all'impossibilità o all'oneroso impegno economico per ottenere unità abitative energeticamente accettabili e tenuto conto che nel territorio comunale si rileva la carenza di abitazioni per soddisfare la crescente richiesta di residenze ad un costo contenuto e rispettosa delle nuove disposizioni in materia di risparmio energetico, l'obiettivo principale dell'Amministrazione Comunale è la realizzazione degli interventi previsti nella presente Variante che contribuiranno a soddisfare la domanda di cui sopra rivolta soprattutto ad un'utenza formata da giovani coppie.

La quantificazione delle superfici comprese nella presente Variante è stata definita, oltreché dalla constatazione del progressivo esaurimento delle aree residenziali di nuovo impianto, dalla reale possibilità di intervento il cui riscontro economico permetta la creazione della nuova infrastrutturazione della zona in oggetto.

Accanto agli obiettivi di cui sopra, l'Amministrazione, con la presente Variante, intende perseguire i seguenti ulteriori obiettivi economico-amministrativi:

- dotare la normativa di Piano di prescrizioni relative al risparmio energetico e all'inserimento paesaggistico delle nuove costruzioni;
- contribuire alla realizzazione di strutture pubbliche quali una scuola materna al servizio dell'intero comune
- ricomporre, per quanto possibile, il paesaggio naturale.

## LE MODIFICHE DELLA VARIANTE AL P.R.G.

La presente Variante al P.R.G. come illustrato dallo stralcio dell'allegate Tavole di Raffronto riguarda solo l'individuazione di una nuova area residenziale posta in Località Bine a Nord-Est dell'abitato della frazione di Callianetto, limitrofa al nucleo residenziale della regione Pantrovato e ad Ovest del Capoluogo; ha una superficie territoriale di circa 11.570,00 mq ed una possibilità edificatoria di circa 5.785,00 mc.

Tutta la zona risulta dotata delle principali urbanizzazioni primarie essendo già peraltro significativamente compromessa dalle attività antropiche ivi localizzate a prevalente destinazione residenziale.

Come già specificato le nuove destinazioni concorreranno al completamento delle infrastrutturazioni della frazione e contribuiranno economicamente alla realizzazione di una scuola materna in località Stazione.

L'area interessata dalla Variante è situata in una zona dolcemente acclive e non presenta problematiche geologiche rilevanti infatti rientra nella Classe 2 "Porzioni di territorio in cui le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione di normali accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate al D.M. 11/03/1988 e realizzabili nell'ambito del singolo lotto edificatorio" e più specificatamente nella 2.1 "Zone collinari caratterizzate da morfologia poco acclive e da condizioni di stabilità complessivamente buone"; essa, inoltre, non ha particolari caratteristiche di pregio ambientale essendo inserita ai margini di un contesto già in parte compromesso da edificazioni.

Sinteticamente vengono sotto riportati gli impatti analizzati in dettaglio nella relazione di compatibilità ambientale allegata alla presente relazione:

**Aria:** l'inquinamento atmosferico dovuto all'aumento del traffico veicolare determinato dagli utenti dei nuovi edifici (c.a. 38 abitanti teorici) appare del tutto trascurabile rispetto alla situazione esistente dell'intera zona.

**Acqua:** anche per l'approvvigionamento idrico la situazione non muta sostanzialmente in quanto verrà costruita una nuova condotta che servirà i nuovi utenti; per lo smaltimento delle acque nere attualmente l'intera frazione è fornita di un collettore principale di fognatura che raccoglierà gli scarichi degli edifici in progetto convogliandoli in un depuratore esistente.

**Suolo:** la natura del luogo e i tipi di interventi non procureranno alcun particolare rischio per l'inquinamento del suolo; particolare attenzione, oltre alle necessarie soluzioni tecniche atte a drenare in maniera corretta il deflusso dell'acqua piovana, dovrà essere posta nella dislocazione dei fabbricati che dovranno essere collocati al di sotto della zona apicale riconoscibile in Via Bine; l'impatto degli edifici in costruzione verrà mitigato dalla progettazione della viabilità che limiterà al massimo i necessari movimenti di terra, dalla distribuzione degli edifici lungo le curve di livello e da un'accurata sistemazione del verde di lotto.

**Rumore:** in relazione allo stato dei luoghi, alle destinazioni esistenti e a quelle in progetto le problematiche acustiche non influiscono sulle possibilità edificatorie; la RELAZIONE DI COMPATIBILITÀ ACUSTICA allegata alla variante al P.R.G. ha analizzato le nuove condizioni ambientali non rilevando

accostamenti critici in confronto a quanto stabilito nella zonizzazione acustica vigente redatta ai sensi del 1° comma dell'art. 7 della L.R. n. 52/00.

**Traffico:** come precedentemente affermato gli interventi viabili e la sistemazione delle strade esistenti previsti nella Variante al P.R.G. miglioreranno sensibilmente la situazione del traffico non apportando ulteriori sensibili carichi.

**Flora e Fauna:** l'attuale destinazione a prato non presenta caratteristiche particolari sia rispetto alla flora sia alla fauna e pertanto nulla verrà alterato con gli interventi previsti nella Variante al P.R.G. anzi la particolare attenzione posta nelle sistemazioni a verde dei singoli lotti tenderà a ricomporre un ambiente naturale;

**Rifiuti:** la realizzazione delle nuove unità immobiliari non apporterà ulteriori significativi carichi alla gestione dello smaltimento dei rifiuti solidi.

**Popolazione:** considerato che l'auspicabile recupero del patrimonio edilizio esistente presenta notevoli difficoltà nella sua realizzazione pratica in conseguenza al frazionamento delle proprietà, alla scarsa vivacità di domanda e limitata offerta del mercato immobiliare, all'impossibilità o all'oneroso impegno economico per ottenere unità abitative energeticamente accettabili e tenuto conto che nel territorio comunale si rileva la carenza di abitazioni per soddisfare la crescente richiesta di residenze ad un costo contenuto e rispettosa delle nuove disposizioni in materia di risparmio energetico, la realizzazione degli interventi previsti nella Variante al P.R.G. porterà a soddisfare la domanda di cui sopra rivolta soprattutto ad un'utenza formata da giovani coppie.

**Paesaggio e patrimonio storico:** premesso che la realizzazione di nuove edificazioni in paesaggi rurali come quelli dell'astigiano è sempre problematica e può anche essere vista da alcuni negativamente, come "consumo del territorio" , nel nostro caso si è di fronte ad aree limitrofe ad una zona già compromessa e priva di emergenze architettoniche o ambientali particolari. Fatta questa premessa risulta evidente come l'impatto derivato dalla realizzazione delle nuove unità immobiliari, seppur presente, non vada comunque a stravolgere la natura dei luoghi e non impatta su visuali da salvaguardare, possa risultare addirittura positivo per le considerazioni espresse nel sopraccitato paragrafo della flora e fauna.

Riassumendo si può rilevare come con l'attuazione della Variante al P.R.G. la situazione generale dell'area, pur mutando sostanzialmente da un punto di vista urbanistico, ambientalmente risulta irrilevante compensando i pochi aspetti negativi con gli aspetti positivi derivati dalle sistemazioni a verde e dal contributo economico per la dotazione di servizi alla comunità.

## **COMPATIBILITA' AL PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA DELL'AREA**

In relazione allo stato dei luoghi, alle destinazioni esistenti e a quelle in progetto le problematiche acustiche non influiscono in maniera particolare sulle possibilità edificatorie non creando accostamenti critici come si evince dalla RELAZIONE DI COMPATIBILITÀ ACUSTICA allegata alla presente Variante al P.R.G. che ha esaminato le nuove condizioni ambientali in confronto a quanto stabilito nella zonizzazione acustica vigente redatta ai sensi del 1° comma dell'art. 7 della L.R. n. 52/00 .



## **COMPATIBILITA' GEOLOGICA DELL'AREA**

Con l'approvazione da parte della Regione della Variante Strutturale di adeguamento alla C.P.G.R. 7/LAP/96 ed al P.A.I. avvenuta con D.G.R. n. 20-11069 in data 23/03/2009 la localizzazione della zona interessata dalla variante appare appropriata in quanto l'area di nuovo impianto è stata posta in zona sicura e cioè ricadente in classe geologica 2 "Porzioni di territorio in cui le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione di normali accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate al D.M. 11/03/1988 e realizzabili nell'ambito del singolo lotto edificatorio" e più specificatamente in gran parte nella 2.1 "Zone collinari caratterizzate da morfologia poco acclive e da condizioni di stabilità complessivamente buone" confrontare le TAVOLE DI RAFFRONTO.

La relazione geologica allegata alla presente Variante al P.R.G. analizza più in dettaglio la situazione dell'area prescrivendo le opportune cautele per la realizzazione delle abitazioni e dei relativi manufatti accessori

**COMPATIBILITA' AMBIENTALE L.R. 40/1998**

La Variante, vista l'esiguità dell'area interessata, impatta l'ambiente in misura non rilevante come appare evidente dalla "RELAZIONE DI COMPATIBILITA' AMBIENTALE" allegata al presente documento; tale relazione fornisce le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente facendo riferimento ai criteri dell'Allegato I del D.Lgs. n. 152/2006.

## **COMPATIBILITA' CON IL PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE**

La presente variante al P.R.G. risulta coerente con il Piano Territoriale Provinciale (P.T.P.) approvato con D.C.R. n. 384 - 28589 del 05/10/2004 pubblicato sul B.U.R. n. 34 del 28/10/2004 in quanto la nuova area residenziale è il naturale completamento di una zona urbanizzata e non contrasta con le norme cautelative del P.T.P. stesso come si evince dalla specifica "RELAZIONE DI COMPATIBILITA' CON IL PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE" allegata al presente documento.

## DETERMINAZIONE DI ESCLUSIONE DALLA V.A.S.

In relazione alla necessaria verifica di assoggettabilità alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica. l'Organo Tecnico Comunale con parere motivato ha stabilito l'esclusione della Variante dalla V.A.S.

Questo parere, allegato alla presente RELAZIONE, contiene al capitolo "5. CONCLUSIONI" e al capitolo "6. APPENDICE" alcune osservazioni delle quali si è tenuto conto in fase di progettazione dello strumento urbanistico comunale e che hanno trovato chiaro riscontro all'interno delle Norme Tecniche di Attuazione. Specificatamente sono stati introdotti i seguenti commi:

### art. 25 - Contenuti delle norme specifiche di area

#### Prescrizioni Particolari Aree c.4

*"12) La progettazione sui nuovi lotti residenziali dovrà operare in un mix di interventi che vanno dalla coibentazione, ai pannelli solari termici e fotovoltaici, alla piantumazione con essenze locali, al recupero delle acque piovane per l'irrigazione sino ad una previsione di contenimento dell'inquinamento luminoso; dovranno essere altresì implementati gli aspetti impiantistici e le soluzioni costruttive capaci di favorire le prestazioni dei nuovi edifici con particolare riferimento a quanto disciplinato dalla L.R. n. 13/2007 recante "Disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia" e alle successive disposizioni attuative.*

*13) La percentuale di superficie impermeabilizzata non potrà superare il 70% della superficie di lotto e dovranno preferibilmente essere utilizzati pavimentazioni concepite con sistemi massimamente drenanti e che permettano il grado di inerbimento parziale più elevato possibile; dovrà essere verificato che il sottofondo ed il sottosuolo abbiano una permeabilità sufficiente; le pavimentazioni permeabili sono particolarmente indicate per cortili, spiazzi, stradine, piste pedonali e ciclabili, strade d'accesso e parcheggi; sono da preferire le pavimentazioni inerbite rispetto a quelle inerbite poiché consentono una migliore depurazione delle acque meteoriche.*

*14) Per l'area C.4.25 la progettazione della disposizione dell'edificato lungo il pendio dovrà essere tale da mimetizzare l'introduzione di volumi interrati per mantenere il profilo del terreno il più possibile inalterato e conseguentemente ridurre al minimo i movimenti di terra e gli scavi; nella strategia generale di S.U.E. occorrerà tenere presente l'esigenza di organizzare le differenti aree di permeabilità secondo schemi che consentano un efficace drenaggio delle acque meteoriche utilizzando stratigrafie verdi di integrazione ai tradizionali sistemi di smaltimento centralizzati sotterranei. Qualora necessario preferibilmente si dovrà ricorrere a tecniche di ingegneria naturalistica al fine di garantire un adeguato inserimento paesaggistico delle opere previste e di favorire una corretta regimentazione delle acque; in sede di redazione di S.U.E. dovranno essere individuati alcuni punti di osservazione particolarmente rilevanti sia di paesaggio che di vulnerabilità visiva al fine di guidare le scelte progettuali ed eventualmente in una fase successiva permettere di valutare le ricadute derivanti dall'attuazione del Piano in funzione della componente paesaggistica; altresì si raccomanda che in sede di redazione di S.U.E. vengano inserite indicazioni costruttive tali da garantire la qualità edilizia del costruito ricorrendo a pratiche progettuali contemporanee basate sul rispetto della memoria e dell'identità paesaggistica locale, in grado di intrecciare il tema del contesto paesaggistico con quello di innovazione tecnologica sostenibile favorendo il corretto orientamento delle falde, la scelta di forme volumetriche semplici, la formazione di fronti continui e coloriture e finiture compatibili con il contesto di riferimento; sempre in sede di redazione di S.U.E. dovrà essere posta la massima attenzione agli aspetti connessi alla gestione integrata delle risorse idriche con particolare riferimento alla gestione e scarico delle acque, al risparmio idrico e alla raccolta separata delle acque meteoriche in ottemperanza a quanto previsto dal D. lgs. 152/06 e s.m. ed i. .*

In relazione a quanto richiesto nel "Contributo dell'Organo Tecnico Regionale" è stato approfondito l'aspetto del "Monitoraggio" e qui di seguito vengono riportati i dati relativi agli indicatori richiesti.

<b>INDICE DI CONSUMO DI SUOLO DA SUPERFICIE URBANIZZATA</b>			
$CSU = (Su/Str)*100$	10,40%	Su = Superficie urbanizzata	207 ha
		Str = Superficie Territoriale di riferimento	1.994 ha

<b>INDICE DI CONSUMO DI SUOLO DA SUPERFICIE INFRASTRUTTURATA</b>			
$CSI = (Si/Str)*100$	2,10%	Si = Superficie infrastrutturata	42 ha
		Str = Superficie Territoriale di riferimento	1.994 ha

<b>INDICE DI DISPERSIONE DELL'URBANIZATO</b>			
Dsp =		Sud = Superficie urbanizzata	
$[(Sud+Sur)/Su]*100$	16,42%	discontinua	129.600 mq
		Sur= Superficie urbanizzata rada	211.000 mq
		Su = Superficie urbanizzata	2.073.774 mq

<b>INDICE DI FRAMMENTAZIONE DA INFRASTRUTTURAZIONE</b>			
IFI=Li/Str	0,003849	Li=Lunghezza delle infrastrutture	76.753 m
		Str = Superficie Territoriale di riferimento	19.940.000 mq

## CONTRODEDUZIONI AI RILIEVI E PROPOSTE DELLE CONFERENZE DI PIANIFICAZIONE

In relazione all'iter della presente Variante qui di seguito si esplicitano le controdeduzioni formulate al Documento Programmatico dagli Enti interessati nel corso della seconda riunione della 1<sup>a</sup> conferenza tenutasi in data 26.luglio.2013

### Regione Piemonte

Relativamente a quanto affermato circa i dati quantitativi della 2<sup>a</sup> Variante al P.R.G. in fase di approvazione si precisa che la superficie territoriale aggiuntiva è di 14.705 mq con un volume pari a 8.584 mc e con conseguente aumento della C.I.R. di 106 abitanti teorici; non sono previsti incrementi da recupero in quanto le volumetrie sono già esistenti.

Per quanto riguarda la presente Variante la superficie territoriale risulta pari a 11.570 mq con un volume di 5.785 mc con un indice di utilizzazione territoriale pari a 0,50 mc/mq.

L'indice di utilizzazione territoriale in questa Variante appare corretto rispetto a quanto contenuto nell'art. 23 della L.R. 56/77 e s.m. ed i. infatti la superficie territoriale delle "aree di completamento e di espansione" della località Callianetto pari a 56.999 mq rapportata ad un volume edificabile di 45.393 mq dà un indice territoriale di 0,80 mc/mq.

Relativamente al "consumo del suolo" si rimanda alla lettura della Tabella "CALCOLO DELLA SUPERFICIE URBANIZZATA" allegata alla presente nella quale si evince che l'incremento della superficie territoriale della presente Variante non supera il 3% della superficie urbanizzata esistente come prescritto nei disposti del comma 10 dell'art. 31 del P.T.R. .

In relazione alla richiesta di ridurre la superficie territoriale proposta nella presente Variante si sottolinea il fatto che :

- l'indice territoriale utilizzato è quello tipico dell'edificazione della frazione di Callianetto;
- la superficie territoriale diminuita di 1.660 mq per la viabilità e di 1.607 mq per la superficie a servizi porta ad una superficie fondiaria di 8.303 mq a cui vanno detratti ulteriori 1.709 mq inedificabili per motivi geologici; ne deriva che l'indice fondiario "reale" è di circa 1,00 mc/mq.

e pertanto nel Progetto Preliminare vengono mantenute le indicazioni proposte nel Documento Programmatico

La monetizzazione delle aree a servizi o di uso pubblico è già disciplinata all'interno delle Norme di Attuazione del P.R.G. vigente; l'Amministrazione in accordo con il richiedente valuterà, in fase di redazione dello Strumento Urbanistico Esecutivo, la monetizzazione per le aree pubbliche o ad uso pubblico premettendo che le aree a parcheggio sono sempre richieste in loco.

Le prescrizioni di carattere ambientale e paesaggistico sono state inserite nelle N.d.A. del P.R.G. come specificato nel capitolo precedente.

### Provincia di Asti

In sede di redazione del Progetto Preliminare si precisa che:

- è stata verificata l'effettiva utilizzabilità delle aree in funzione del vincolo derivante dalla Strada dei Vini;
- l'area è stata selezionata in modo da compromettere la minore quantità possibile di suolo agricolo (cfr.

quanto detto precedentemente)

- la nuova previsione urbanistica è stata formulata in funzione delle risultante di specifici approfondimenti di carattere geomorfologico e geologico tecnico ( cfr. apposito studio geologico a firma del geol. Grazia Lignana)
- come già affermato nello studio di compatibilità ambientale l'aumento del fabbisogno idrico e lo smaltimento delle acque bianche e nere non sarà particolarmente critico per l'efficienza dei sistemi esistenti anche in relazione all'esiguo delle nuove costruzioni;
- l'individuazione dell'area a destinazione residenziale risulta un completamento degli insediamenti esistenti nel quale le dotazioni di sottoservizi non presentano alcuna criticità essendo la zona ampiamente urbanizzata; nelle N.d.A. all'art. 28 Adeguamento normativo ai disposti del Piano Territoriale Provinciale risultano già essere recepiti gli indirizzi di cui all'art. 37 delle N.d.A. del P.T.P.;
- premesso che gli interventi previsti non compromettono assi e visuali di rilievo e che la relazione di compatibilità con il P.T.P. approfondisce le problematiche relative "all'assetto naturale e paesaggistico" e "all'assetto naturale ed agricolo forestale" ed "al sistema ambientale" la normativa di Piano integrata con le osservazioni della Regione contiene gli aspetti relativi alla tutela del paesaggio;
- le N.d.A. del P.R.G. vigente contengono già le indicazioni relative alle nuove progettazioni con particolare riguardo all'inserimento degli interventi edificatori nel contesto di riferimento;
- come già affermato nella relazione di compatibilità con il P.T.P. non esistono impatti relativamente al sistema della viabilità di livello provinciale;
- la relazione acustica redatta ai sensi della L.R. 52/2000 evidenzia che non vi sono accostamenti critici esistenti e né tanto meno ne vengono creati dei nuovi;
- come precedentemente affermato la Variante risulta coerente con la pianificazione regionale;
- come nello specifico capitolo le risultanze della Verifica di assoggettabilità alla V.A.S. sono state puntualmente tradotte all'interno dell'apparato normativo;
- come dichiarato dall'Amministrazione Comunale la presente Variante segue l'iter precedente all'entrata in vigore della L.R. 3/2013.

**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PROGETTO PRELIMINARE PRESENTATE AI SENSI DELL'ART. 15 DELLA L.R. 56/77 E S. M. ED I.**

Al termine della pubblicazione del Progetto Preliminare , ai sensi del dell'art. 15 della l.r. 56/77 e s. m. ed i. è stata presentata la seguente osservazione, che si riporta integralmente, da parte del sig. Rosso Diego, in qualità di legale rappresentante della società "EDIL BINE S.N.C." proprietaria dei terreni oggetto di variante:

- in relazione al restringimento della zona realmente edificabile per motivazioni di opportunità geologica con la presente sono a richiedere che parte dei terreni limitrofi di proprietà vengano destinati a verde privato; tale destinazione appare più congrua rispetto a quella agricola stante la situazione urbanizzata della zona; il tutto come meglio illustrato nella planimetria allegata;
- per le stesse motivazione si chiede una verifica su quali capannoni viene esercitata l'attività di allevamento in maniera da determinare con certezza la relativa fascia di rispetto.

Tale osservazione è stata accolta dall'Amministrazione in quanto migliorativa e più aderente allo stato dei luoghi esistenti e futuri; pertanto in fase di redazione del progetto definitivo sono state apportate le opportune varianti cartografiche e normative.



## ELENCO ELABORATI

La presente Variante Strutturale n. 3 si compone dei seguenti elaborati:

- **RELAZIONE**
- **RELAZIONE GEOLOGICO TECNICA**
- **VERIFICA DI CONGRUITÀ DEI CONTENUTI DELLA VARIANTE STRUTTURALE N. 3 AL P.R.G. VIGENTE (EX L.R. 1/2007 – EX 4° COMMA, ART. 17, L.R. 56/77 E S.M. ED I.) CON LA PROPOSTA DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA REDATTA AI SENSI DELLA L.R. 52/2000**
- **CARTA DELLE INFRASTRUTTURE TECNICHE - STRALCIO DELLE URBANIZZAZIONI PRIMARIE - AREA RESIDENZIALE C4.25 scala 1 : 5.000**
- **TAVOLA DI RAFFRONTO**
  - ✓ TAV. P00 LEGENDA
  - ✓ STRALCIO TAV. P04 PLANIMETRIA GENERALE scala 1:5.000
  - ✓ STRALCIO TAV. P05.3 SVILUPPO DEI TERRITORI URBANIZZATI ED URBANIZZANDI CALLIANETTO scala 1:2.000
- **TAVOLE DI PIANO**
  - ✓ TAV. P00 LEGENDA
  - ✓ TAV. P04 PLANIMETRIA GENERALE scala 1:5.000
  - ✓ TAV. P05.3 SVILUPPO DEI TERRITORI URBANIZZATI ED URBANIZZANDI CALLIANETTO scala 1:2.000
- **NORME DI ATTUAZIONE**
- **TABELLA RIEPILOGATIVA DEI DATI QUANTITATIVI**
- **SCHEDA QUANTITATIVA DEI DATI URBANI**