INDICE

INQUADRAMENTO **1**
LA SITUAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI 1
LE MODIFICHE DELLA VARIANTE PARZIALE AL P.R.G. **2**
LE VARIANTI 2
GLI ELABORATI MODIFICATI 3
LE VERIFICHE AI DISPOSTI DEL 5° COMMA ART. 17 L.R. 56/77 E S. M. ED I. **4**
LE COMPATIBILITA' **5**
LA COMPATIBILITA' GEOLOGICA 5
LA COMPATIBILITA' ACUSTICA 6
LA COMPATIBILITA' AMBIENTALE L.R. 40/1998 7
LA COMPATIBILITA' CON IL PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE 8
LA DETERMINAZIONE D' ESCLUSIONE DALLA V.A.S. 9
PRONUNCIAMENTO DI COMPATIBILITA' DA PARTE DELLA PROVINCIA 14
GLI ELABORATI TECNICI **10**

ALLEGATI

- ✓ **RELAZIONE DI COMPATIBILITA' AMBIENTALE**
- ✓ **RELAZIONE DI COMPATIBILITA' CON IL PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE**
- ✓ **PROSPETTO NUMERICO DELLE VARIANTI**
- ✓ **PARERE MOTIVATO DI COMPATIBILITA' AMBIENTALE; DOCUMENTO DI SINTESI**

dott. arch. Massimo Malfa
via antica certosa, 21, 14100 ASTI, Tel. 0141 594840, Cell. 335 7052475, Email architetto.massimomalfa@gmail.com

INQUADRAMENTO

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. 19/07 del 26 aprile 2007.
- ✓ variante parziale n.11 approvata con d.c.c. n. 38/07 del 01 agosto 2007.
- ✓ variante parziale n.12 approvata con d.c.c. n. 61/07 del 27 novembre 2007.
- ✓ variante strutturale n. 1 approvata con d.g.r. n. 20 -11069 del 23 marzo 2009.
- ✓ variante parziale n.13 approvata con d.c.c. n. 26/07 del 19 ottobre 2009.
- ✓ variante strutturale n. 2 approvata con d.c.c. n. 41/14 del 24 novembre 2014.
- ✓ variante parziale n.14 revocata
- ✓ variante parziale n.15 approvata con d.c.c. n. 18/16 del 24.marzo.2016
- ✓ variante strutturale n. 3 approvata con d.c.c. n. 20/16 del 24.marzo.2016.

Le variazioni di cui sopra rientrano tra i limiti previsti dalla lettera f) del 5° comma dell'art. 17 della L.R. 56/1977 e s.m. ed i. e perciò la presente variante potendo essere classificata tra le parziali è stata redatta secondo i disposti del 5° comma dell'art. 17 di cui sopra, specificatamente:

a) non modifica l'impianto strutturale del PRG vigente, con particolare riferimento alle modificazioni introdotte in sede di approvazione;

b) non modifica in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale o comunque non genera situazioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale;

c) non riduce la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, nel rispetto dei valori minimi di cui alla presente legge;

d) non aumenta la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, oltre i valori minimi previsti dalla presente legge;

e) non incrementa la capacità insediativa residenziale prevista all'atto dell'approvazione del PRG vigente nei comuni la cui popolazione residente supera i diecimila abitanti; non incrementa la predetta capacità insediativa residenziale in misura superiore al 4 per cento, nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti, con un minimo di 500 metri quadrati di superficie utile lorda comunque ammessa; tali incrementi sono consentiti ad avvenuta attuazione di almeno il 70 per cento delle previsioni del PRG vigente relative ad aree di nuovo impianto e di completamento a destinazione residenziale; l'avvenuta attuazione è dimostrata conteggiando gli interventi realizzati e quelli già dotati di titolo abilitativo edilizio;

f) non incrementa 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;

g) non incide sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modifica la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico recata dal PRG vigente;

h) non modifica gli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 24, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti.

La Variante, ai sensi dell'8° comma, art. 17 L.R. 56/1977 e s.m. ed i., è stata sottoposta all'iter di verifica sull'assoggettabilità o meno alle procedure di V.A.S. ed ha ottenuto l'esclusione giusto il Parere motivato dell' Organo Tecnico Comunale che si allega alla presente.

dott. arch. Massimo Malfa
via antica certosa, 21, 14100 ASTI, Tel. 0141 594840, Cell. 335 7052475, Email architetto.massimomalfa@gmail.com

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

LA VARIANTE

La presente Variante al P.R.G. nasce dall'esigenza di recepire un'istanza presentata dal titolare di una Ditta per la creazione di una superficie espositiva per il noleggio e la vendita di autovetture.

L'Amministrazione Comunale ha valutato positivamente le richiesta riscontrando in esse una perfetta simbiosi tra obiettivi di pubblico interesse e obiettivi d'interesse privato per la sistemazione dell'area in questione.

Nello specifico, come illustrato nella Tavola di Raffronto riguarda l'individuazione, in Località Noveiva di una nuova AREA DI RIORDINO E COMPLETAMENTO INFRASTRUTTURALE A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA d3.23 confinante con l'esistente area d.3.4 e contigua alla PERIMETRAZIONE DEL CENTRO ABITATO E DEI NUCLEI ABITATI redatta ai sensi dell'art. 12 della L.R. 56/77 e s.m. ed i.

L'area, localizzata lungo la ex S.S. 457 Asti-Casale, è dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria.

La superficie fondiaria del lotto è pari a 2437 mq con un rapporto di copertura pari al 15% ed una superficie copribile pari a 365 mq

dott. arch. Massimo Malfa
via antica certosa, 21, 14100 ASTI, Tel. 0141 594840, Cell. 335 7052475, Email architetto.massimomalfa@gmail.com

GLI ELABORATI MODIFICATI

Conseguentemente a quanto affermato nel capitolo precedente le modifiche degli elaborati tecnici del P.R.G. vigente contenute nella variante riguardano:

- la Tavola di Piano P04 PLANIMETRIA GENERALE in scala 1:5.000 e la Tavola di Piano P05.4 SVILUPPO DEI TERRITORI URBANIZZATI ED URBANIZZANDI:STAZIONE – NOVEIVA in scala 1:2.000 ed anche i dati contenuti nella TABELLA RIEPILOGATIVA DATI QUANTITATIVI

In conseguenza alle osservazioni pervenute dagli Enti relativamente la verifica di Assoggettabilità alla V.A.S. viene integrato il seguente articolo delle N.d.A. del P.R.G. vigente:
Art. 25 zone di Piano (stralcio AREE d.3.)

dott. arch. Massimo Malfa
via antica certosa, 21, 14100 ASTI, Tel. 0141 594840, Cell. 335 7052475, Email architetto.massimomalfa@gmail.com

LE VERIFICHE AI DISPOSTI DEL 5° COMMA ART. 17 L.R. 56/77 E S. M. ED I.

Coerentemente a quanto stabilito nella lettera f dell'art.17 della L.R. 56/1977 e s. m. ed i. l'incremento previsto nella Variante rientra nei limiti quantitativi riferiti al complesso delle varianti parziali precedentemente approvate così come illustrato nel "PROSPETTO NUMERICO DELLE VARIANTI" allegato alla presente relazione.

dott. arch. Massimo Malfa
via antica certosa, 21, 14100 ASTI, Tel. 0141 594840, Cell. 335 7052475, Email architetto.massimomalfa@gmail.com

LE COMPATIBILITA'

LA COMPATIBILITA' GEOLOGICA

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 delle zone interessate dalla variante appare appropriata come dettagliato nella "RELAZIONE GEOLOGICO – TECNICA" redatta ai sensi della L.R. 56/77, della Circolare del P. G. R. n. 16/URE del 18/071989 e della Circolare del P. G. R. n. 7/LAP del 08/05/1996.

dott. arch. Massimo Malfa
via antica certosa, 21, 14100 ASTI, Tel. 0141 594840, Cell. 335 7052475, Email architetto.massimomalfa@gmail.com

LA COMPATIBILITA' ACUSTICA

Come si evince dalla "VERIFICA DI CONGRUITA' DEI CONTENUTI DELLA VARIANTE PARZIALE 15 AL P.R.G. VIGENTE CON LA CLASSIFICAZIONE ACUSTICA" redatta dal tecnico incaricato e facente parte degli elaborati di Variante, gli interventi in previsione non creano elementi incongrui o accostamenti critici.

dott. arch. Massimo Malfa
via antica certosa, 21, 14100 ASTI, Tel. 0141 594840, Cell. 335 7052475, Email architetto.massimomalfa@gmail.com

LA COMPATIBILITA' AMBIENTALE L.R. 40/1998

La presente Variante, incrementando in maniera modesta la superficie coperta edificabile di un' area produttiva inserita in un contesto ampiamente edificato e dotato di tutta la infrastrutturazione necessaria ha ridotte ripercussioni relative alla compatibilità ambientale non potendosi definire "Variante sostanziale" come indicato al 2° comma dell'art. 20 della L.R. 40/1998 il tutto come meglio illustrato nella RELAZIONE DI COMPATIBILITA' AMBIENTALE allegata alla presente Relazione.

dott. arch. Massimo Malfa
via antica certosa, 21, 14100 ASTI, Tel. 0141 594840, Cell. 335 7052475, Email architetto.massimomalfa@gmail.com

LA COMPATIBILITA' CON IL PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE

La presente variante per le considerazioni esposte nei capitoli precedenti 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 trattasi di previsioni urbanistiche di aree preesistenti alla data di approvazione del P.T.P. stesso, il tutto come meglio illustrato nella RELAZIONE DI COMPATIBILITA' CON IL PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE allegata alla presente variante.

Le Norme di Attuazione del P.R.G. vigente contengono già le disposizioni relativamente alle aree "produttive"; il tutto come meglio evidenziato nello specifico Art. 28 ADEGUAMENTO NORMATIVO AI DISPOSTI DEL P.T.P.

dott. arch. Massimo Malfa
via antica certosa, 21, 14100 ASTI, Tel. 0141 594840, Cell. 335 7052475, Email architetto.massimomalfa@gmail.com

LA DETERMINAZIONE D' 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 punto "3. IDENTIFICAZIONE DEI POSSIBILI EFFETTI SULL'AMBIENTE DERIVANTI DALLA VARIANTE PARZIALE" alcune osservazioni che trovano in parte già riscontro nella normativa del P.R.G. vigente ed in parte sono state in questa occasione inserite nelle Norme di Attuazione

dott. arch. Massimo Malfa
via antica certosa, 21, 14100 ASTI, Tel. 0141 594840, Cell. 335 7052475, Email architetto.massimomalfa@gmail.com

GLI ELABORATI TECNICI

In seguito alle modifiche apportate con questa variante al P.R.G. vigente sono stati redatti i seguenti Elaborati:

- **RELAZIONE**

- **ALLEGATI TECNICI**
  - ✓ Relazione geologica e geotecnica
  - ✓ Verifica di congruità dei contenuti della Variante Parziale al P.R.G. vigente con la proposta di classificazione acustica redatta ai sensi della L.R. 52/2000

- **TAVOLE DI RAFFRONTO**
  - ✓ TAV. P00 LEGENDA
  - ✓ Stralcio
  - ✓ TAV. P04 PLANIMETRIA GENERALE scala 1:5.000
  - ✓ Stralcio
  - ✓ TAV. P05.4 SVILUPPO DEI TERRITORI URBANIZZATI ED URBANIZZANDI: NOVEIVA scala 1:2.000

- **PERIMETRAZIONE CENTRO ABITATO E NUCLEI ABITATI**
  - ✓ LEGENDA
  - ✓ Stralcio
  - ✓ PLANIMETRIA GENERALE scala 1:5.000
  - ✓ Stralcio
  - ✓ PLANIMETRIA GENERALE scala 1:2.000

- **TAVOLA SCHEMATICA DELLE OO.UU. PRIMARIA**

- **TAVOLE DI PIANO**
  - ✓ TAV. P00 LEGENDA
  - ✓ TAV. P04 PLANIMETRIA GENERALE scala 1:5.000
  - ✓ TAV. P05.4 SVILUPPO DEI TERRITORI URBANIZZATI ED URBANIZZANDI: NOVEIVA scala 1:2.000

- **TABELLA RIEPILOGATIVA DEI DATI QUANTITATIVI**

- **NORME DI ATTUAZIONE**