

COMUNE DI CELLE ENOMONDO

PROVINCIA DI ASTI

PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE STRUTTURALE

ai sensi della L. R. 26 GENNAIO 2007 N.1

Variante di adeguamento L.R. N.28/99 e s.m.i.,

Variante di adeguamento L.R. n.19/99

Variante aree produttive

Variante area ex cantina sociale

PROGETTO DEFINITIVO

ELABORATO 1 RELAZIONE ILLUSTRATIVA e SCHEMA QUANTITATIVA 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

L'AMBITO TERRITORIALE

Celle Enomondo è un comune della provincia di Asti, sorge su una collina a circa 10 km a sud-ovest del capoluogo al quale è collegato con la strada provinciale n.58.

Ha un'altitudine di 234 m slm e una superficie territoriale di 5,51 Km². Celle Enomondo confina con i comuni di Antignano, Asti, Revigliasco d'Asti e San Damiano d'Asti.

Il comune fa parte dell'Unione Comuni Comunità Collinare Colline Alfieri insieme ai comuni di: Antignano, Cisterna, Ferrere, Revigliasco, San Damiano d'Asti, San Martino Alfieri, Tigliole.

Inoltre è compreso nella Regione Agraria n. 2 – Medio Monferrato Astigiano.

Il Comune è caratterizzato da una struttura urbana che si sviluppa principalmente nel Concentrico di Celle Enomondo e in alcuni piccoli agglomerati frazionali.

I principali servizi pubblici sono localizzati nel Concentrico dove si trovano due edifici religiosi, il municipio, all'interno del quale ci sono locali destinati ad ambulatorio medico, mentre nelle vicinanze del Municipio sono inoltre presenti un circolo ricreativo culturale, ed un edificio destinato a Casa di riposo, con una piccola area destinata ad attività ricreative ed un micro nido per dieci bambini.

A poche decine di metri dal Municipio, lungo la strada di attraversamento del Concentrico, prospettante sulla piazza principale dov'è localizzato il peso pubblico, si trova un edificio originariamente destinato a scuole elementari, all'interno del medesimo sono attualmente localizzati l'ufficio postale, locali magazzino/deposito comunali ed altri locali a disposizione della Pro-Loce.

Le principali attività del territorio rivestono carattere artigianale/industriale, mentre diventa sempre più ridotta l'attività agricola riguardante la coltivazione di mais, frumento, prato, della vite e l'allevamento di bovini.

Le attività di carattere artigianale/industriale sono insediate ormai da molti anni nel territorio comunale ed occupano complessivamente più di 100 addetti, mentre le aziende agricole ancora attive raggiungono solo le poche unità.

LA STRUTTURA URBANISTICA COMUNALE VIGENTE

Il Comune di Celle Enomondo è dotato di P.R.G.C. approvato ai sensi della L.R. n.56/77 e s.m.i. approvato dalla Regione Piemonte con DGR n. 89/3853 del 22/4/1991.

Successivamente sono state effettuate specifiche varianti relative alle Aree produttive, in particolare:

Variante parziale ai sensi del 7° comma dell'art.17 della L.R. n.56/77 e s.m.i. con D.C.C. n.9 del 12/03/1998.

Variante strutturale approvata dalla Regione Piemonte con DGR 29/6/2000 n.6-298

Variante parziale ai sensi del 7° comma dell'art.17 della L.R. n.56/77 e s.m.i. con D.C.C. n.12 del 29/04/02.

Modificazione ai sensi dell' 8° comma dell'art.17 della L.R. n.56/77 e s.m.i. con D.C.C. n.15 del 29/06/01.

Variante strutturale di adeguamento al PAI del vigente P.R.G.C., approvata con D.G.R. n. 20 – 9239 del 21/07/2008.

Con deliberazione del Consiglio comunale n.3 del 31/03/2009 sono stati approvati i Criteri comunali commerciali ai sensi della L.R. n.28/99 e s.m.i.

Con deliberazione del Consiglio comunale n. 10 del 25/02/2010 è stata approvata la “zonizzazione acustica comunale”.

Con deliberazione del Consiglio comunale n. 17 del 29/04/2010 è stata adottato il Documento programmatico della Variante strutturale al vigente PRGC, ai sensi della L.R. n.1/07.

Con deliberazione del Consiglio comunale n.18 del 29/04/2010 è stata adottato il Documento tecnico preliminare di verifica di assoggettabilità alla VAS, della Variante strutturale al vigente PRGC, ai sensi della L.R. n.1/07.

Con deliberazione del Consiglio comunale n. 20 del 30.04.2011 sono stati approvati i Criteri comunali commerciali ai sensi della L.R. n.28/99 e s.m.i.

Con deliberazione del Consiglio comunale n. 21 del 30.04.2011 è stata adottato il Progetto Preliminare della Variante strutturale al vigente PRGC, ai sensi della L.R. n.1/07.

LE INDAGINI PRELIMINARI

ANALISI DEMOGRAFICHE E SOCIO ECONOMICHE

(Andamento demografico, popolazione esistente.)

Anno 1991 (Dati Censimento Istat)

502 abitanti

Anno 2001 (Dati Censimento Istat)

460 abitanti, 214 famiglie

Anno 2007 (Dati Censimento Istat)

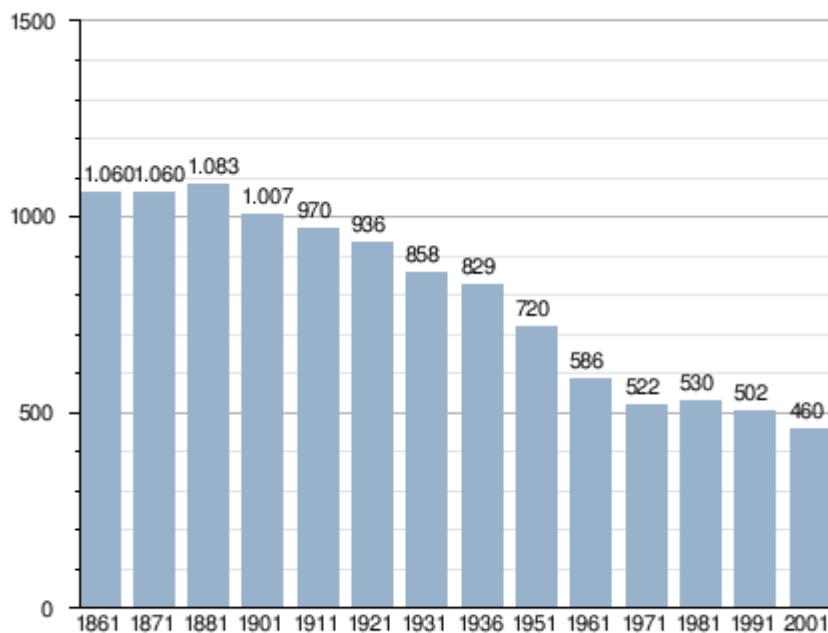
466 abitanti, 204 famiglie

Anno 2009 (Dati ufficio anagrafe comunale)

477 abitanti, 213 famiglie

Anno 2010 (Dati ufficio anagrafe comunale)

481 abitanti, 213 famiglie



fonte ISTAT - elaborazione grafica a cura di Wikipedia

Dall'analisi di questi dati risulta un evidente fenomeno di consolidamento, con modesta crescita della popolazione a partire dall'anno 2007, dopo un decennio (1991/2001) in cui si è verificata una consistente perdita di residenzialità, a favore soprattutto dei centri urbani limitrofi, quali Asti e San Damiano dotati di maggiori servizi di interesse collettivo, scuole e strutture commerciali.

Per quanto riguarda i dati relativi agli occupati, secondo il censimento del 2001, quasi il 69% della popolazione occupata risulta lavoratore dipendente o in altra posizione subordinata, mentre il restante 31% risulta classificato come imprenditore, libero professionista o lavoratore in proprio; per quanto riguarda invece l'analisi legata allo svolgimento delle attività economiche , si può evidenziare che il 18% della popolazione occupata risulta impiegato nel settore primario, il 40% nel settore secondario, mentre il restante 42% risulta impiegato nel terziario, trasporti ed altre attività.

Risulta quindi evidente la significativa importanza delle attività produttive esistenti, per l'economia non solo del Comune di Celle Enomondo, ma anche degli ambiti territoriali limitrofi.

Come sopra citato, sono attualmente presenti nel territorio comunale attività produttive che operano nel settore dei cablaggi e delle apparecchiature elettromeccaniche, delle lavorazioni meccaniche, degli infissi in legno; tali attività, che occupano complessivamente circa 100 lavoratori, sono insediate parte all'interno delle "Aree PR", "Aree produttive di riordino e completamento" e parte nelle "Aree PN" "Aree produttive di nuovo impianto" previste con specifica Variante urbanistica approvata nell'anno 1998.

Ad ulteriore sostegno delle analisi sopra riportate sono inoltre in fase di rilascio due Permessi di costruire relativi alla realizzazione di due nuovi insediamenti produttivi, il primo caratterizzato da un consistente intervento previsto da una ditta già attiva nel territorio astigiano, leader nel settore dello stampaggio delle materie plastiche ed alluminio dovrebbe dare lavoro a più di 50 addetti, mentre il secondo relativo ad una attività di carpenteria metallica potrebbe occupare circa una decina di addetti.

Nel corso dell'ultimo anno sono inoltre pervenute all'Amministrazione comunale due istanze da parte di operatori locali, la prima relativa all'inserimento di una porzione di area limitrofa ad un insediamento produttivo già esistente all'interno delle "Aree produttive di riordino e completamento", al fine di consentire un ampliamento della struttura esistente, con conseguente incremento delle attività produttive e del numero degli addetti; la seconda relativa alla possibilità di insediamento di una attività artigianale/ commerciale (esercizio di vicinato) da attuare principalmente attraverso il recupero di consistenti strutture agricole abbandonate da molti anni e non più utilizzate per tali fini, localizzate lungo la strada provinciale per San Damiano.

STATO DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.C. (relativamente alle aree a destinazione produttiva)

Nella pagina seguente viene riportato il risultato di una verifica sullo stato di attuazione del vigente PRGC, all'interno delle Aree produttive, sia dal punto di vista delle potenzialità edificatorie esistenti e residue, sia dal punto di vista cartografico con l'individuazione delle strutture edilizie già edificate

e di quelle per le quale è in corso di rilascio il permesso di costruire.

L' Area produttiva PN1 è poi interessata da un intervento globale, di imminente realizzazione, delle aree per viabilità pubblica e per servizi pubblici (ai sensi dell'art. 21 della L.R. n.56/77 e s.m.i.); le aree già cartograficamente definite nel vigente PRGC, costituiscono un'idonea dotazione di spazi a verde pubblico, a principale valenza ambientale, parcheggi e di viabilità interna di raccordo, con unica immissione sulla viabilità pubblica di carattere provinciale.

La scelta urbanistica, operata con la Variante alle Aree produttive Variante strutturale approvata dalla Regione Piemonte con DGR 29/6/2000 n.6-298, ha privilegiato la definizione di spazi pubblici di contenute dimensioni, (le stesse strutture produttive previste, in tale ambito, non avrebbero richiesto infatti, una dotazione di grandi spazi a verde o per attrezzature sportive, centri di servizi, mense, ecc.) .

Si è quindi operato per una struttura degli spazi pubblici di contenute dimensioni planimetriche, ma di corretto sviluppo, favorendo la realizzazione di aree a verde pubblico di mitigazione ambientale e di contenimento degli impatti ambientali e di "protezione", soprattutto per quanto riguarda i lati nord, ovest e sud, che costituiscono la naturale definizione dei coni visivi da salvaguardare sia in arrivo dal fondo valle sia per quanto riguarda la "discesa" dal Concentrico di Celle.

VERIFICA STATO DI ATTUAZIONE AREE PRODUTTIVE COMPRESSE NEL VIGENTE PRGC

AREA DI PRGC	SUP. FONDIARIA	R. COPERTURA	SUP. COPERTA AMMESSA	SUP. COPERTA REALIZZATA
PR	22.681 mq. 15.800 mq. (+)	50%	mq. 11.340	9.000 mq.
PN 1	27.369 mq.	50%	mq. 15.313	(xx)1.800 mq.
PN2	25.000 mq.	50%	mq. 15.400	(xx) ---

(+) Superficie fondiaria realmente utilizzabile per nuovi fini edificatori, in quanto posta all'esterno della fascia di cui all'art.29 della L.R. n.56/77 e s.m.i., (l'area si può considerare quasi sostanzialmente satura).

(xx) Aree interessate da istanze per insediamento nuove attività produttive (permesso di costruire in fase di rilascio).

ANALISI GENERALE

A seguito della approvazione della specifica Variante di adeguamento al P.A.I., l'Amministrazione comunale di Celle Enomondo ha proseguito nella sua politica di verifica ed aggiornamento del proprio "strumento di programmazione territoriale".

Con proprie Deliberazione comunali sono stati infatti approvati il R.E.C. ai sensi della L.R. n.19/99 "Regolamento edilizio tipo" (con pubblicazione sul B.U.R.) ed i criteri commerciali comunali, di cui all'articolo 8, comma 3, del d.lgs. 114/98, in adeguamento ai disposti della D.C.R. 30 marzo 2006 numero 59-10831, quest'ultimo, quale primo atto del percorso di adeguamento ai disposti della L.R. n.28/99 e s.m.i., inoltre sono stati adottati i criteri commerciali relativi alle attività di somministrazione di alimenti e bevande, ai sensi della L.R. n.38/2006.

Inoltre, al fine di predisporre una adeguata risposta urbanistica alle specifiche esigenze di carattere socio-economico e produttivo legate ai rapidi processi di trasformazione del territorio ed al fine di completare l'adeguamento del vigente PRGC, ai nuovi disposti di Legge, l'Amministrazione comunale ha inteso predisporre una Variante strutturale non generale, ai sensi della L.R. n.1/07.

Sono infatti ormai trascorsi quasi venti anni dalla data di approvazione del vigente PRGC e più di dieci dalla specifica Variante delle aree produttive approvata nell'anno 1998, con la quale sono stati individuati ambiti destinati a nuovi insediamenti produttivi a completamento di quelli già esistenti.

A conclusione dell'iter di formazione ed approvazione della variante in oggetto l'Amministrazione comunale intende quindi predisporre una successiva Variante urbanistica relativa agli aspetti relativi agli insediamenti a carattere residenziale ed ai servizi pubblici, soprattutto per quanto riguarda le problematiche in merito alla reiterazione dei vincoli.

La variante in oggetto, per le sue specifiche caratteristiche, si inserisce quindi nell'innovativo processo di pianificazione territoriale previsto dalla Regione Piemonte con la nuova legge Regionale n. 1/2007 "Sperimentazione di nuove procedure per la formazione e l'approvazione delle varianti strutturali ai piani regolatori. Modifiche alla L.U.R. n.56/77".

Tale Legge ha di fatto proposto alcune metodologie di copianificazione territoriale con il coinvolgimento a pieno titolo del Comune e della Provincia nel processo decisionale sulle politiche di sviluppo territoriale, modificando così l'attuale schema gerarchico di approvazione degli strumenti urbanistici comunali o intercomunali.

Il Decreto legislativo 3 aprile 2006 n. 152, "Norme in materia ambientale", stabilisce norme in materia di Valutazione Ambientale Strategica (VAS).

La Deliberazione della Giunta Regionale 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 “, prevede al punto Allegato II “Indirizzi specifici per la pianificazione urbanistica” – Ambito di applicazione:

.a) deve essere effettuata obbligatoriamente una valutazione ambientale nel caso di :

Nuovi Piani Regolatori comunali o intercomunali, loro revisioni o Varianti generali, art. 17 c.2 formate ed approvate ai sensi dell’art.15 della L.R. n.56/77 e s.m.i.

Varianti strutturali ai sensi dell’art.17 c.4 lett. A) e d) della L.R. 56/77 e s.m.i. come modificata dalla L.R. n.1/2007

b) si deve procedere alla verifica preventiva di assoggettabilità a valutazione ambientale nel caso di:

Varianti strutturali ai sensi della L.R. n.56/77 e s.m.i. come modificata dalla L.R. n.1/2007 che non ricadano nei casi precedentemente definiti.

A seguito della conclusione della prima fase della Conferenza di pianificazione, l’Organo tecnico comunale in materia di VAS ha predisposto il proprio “ Parere motivato di compatibilità ambientale” che recita :

“ Per tutto quanto sopra esposto, visti i contributi dei soggetti competenti in materia ambientale, si ritiene che la variante in oggetto non debba essere sottoposta al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica, ai sensi del D.Lgs 152/2006, successivamente modificato ed integrato, per la parte concernente la VAS, dal D. Lgs 4/2008.”

Osservazioni

Si ritiene opportuno, anche in riferimento ai pareri e contributi dei soggetti competenti in materia ambientale elencati al paragrafo precedente ed allegati in seguito nella loro versione integrale, formulare alcune osservazioni delle quali si dovrà tenere conto in fase di progettazione dello strumento urbanistico, in particolare per la redazione delle NTA.

In data 31/03/2011 la Regione Piemonte, Direzione Opere pubbliche, Difesa del Suolo, Settore prevenzione territoriale del rischio geologico – Area di Alessandria, Asti, Biella e Vercelli, ha espresso il proprio parere di competenza in merito alle Aree PR/a, Area S e Area PAC, parere che risulta favorevole.

Viene peraltro riportato che “ *Si premette che nelle future varianti caratterizzate da una analisi del territorio sufficientemente rappresentativo, occorrerà censire i fenomeni franosi che nel frattempo*

si sono/saranno innesscati, in particolare relativi agli eventi dicembre 2008 – aprile 2009 e marzo 2011.”

GLI OBIETTIVI SPECIFICI DELLA VARIANTE

PREMESSA

Nell'ambito della Variante urbanistica in oggetto si è provveduto ad informatizzare il P.R.G.C. vigente sia per quanto riguarda gli Elaborati cartografici (riportando con opportuni elementi grafici la “ carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica” della variante di adeguamento al PAI) e quelli Normativi, predisponendo quindi un testo coordinato contenente le modifiche determinate dalle precedenti Varianti e le relative introduzione ex-officio, previste in sede di approvazione delle medesime.

Per quanto riguarda il testo normativo, oltre alle modifiche relative agli specifici ambiti di intervento della Variante, vengono inoltre apportati “aggiustamenti tecnici”, con introduzioni e stralci coerenti alle attuali disposizioni di legge in materia, al fine di aggiornarne l'attuale struttura.

E' stato fatto inoltre un aggiornamento cartografico con inserimento dei nuovi fabbricati fino al dicembre 2010; l'informatizzazione cartografica del vigente PRGC, sulla base fornita dall'Amministrazione comunale, ha richiesto alcune modestissime “ correzioni” del perimetro delle Aree residenziali del Concentrico (non oggetto della presente Variante), sono state riscontrate, infatti alcune modeste differenze nella rappresentazione cartografica di alcuni fabbricati e delle relative aree pertinenti, che hanno appunto richiesto conseguentemente rimodellamenti del perimetro di alcune aree urbanistiche, al fine di mantenere comunque inalterato il disegno originario della perimetrazione.

La necessità di riproporre il rispetto delle attuali perimetrazioni residenziali, in quanto tali, avrebbe infatti determinato in alcuni casi il frazionamento urbanistico di porzioni di fabbricati e delle relative aree di stretta pertinenza, (esempio : classificazione dei medesimi, parte all'interno delle aree residenziali e restanti porzioni all'interno dell'area agricola), proprio a causa di una non esatta riproposizione grafica degli stessi, sul PRGC vigente.

Le modeste variazioni non determinano quindi modifiche alla perimetrazione delle Aree residenziali previste dal vigente PRGC e possono essere ricondotte a semplice correzione di errori materiali dei perimetri medesimi.

In fase di rielaborazione informatizzata del vigente PRGC, è stato inoltre evidenziato un errore materiale riscontrato sugli elaborati cartacei, della Variante di adeguamento al PAI, consistente in una errata definizione di una classe geologica; il medesimo viene quindi corretto, coerentemente

alle indicazioni della "Carta di sintesi" approvata con la Variante di cui sopra ed evidenziato sugli elaborati grafici della Variante L.R. n.1/07, con apposito quadrato.

Nella fase di predisposizione del Progetto preliminare della Variante ai sensi della L.R. n.1/07 sono state inoltre recepite le indicazioni, di carattere ambientale, contenute nel Parere Motivato di Compatibilità Ambientale redatto dall'Organo tecnico comunale; le specifiche Norme di attuazione e le tabelle di zona relative agli ambiti oggetto di Variante, contengono quindi puntuali prescrizioni normative atte a consentire una corretta progettazione edilizia ed urbanistica ed un corretto inserimento ambientale e funzionale delle nuove strutture edilizie previste.

Adeguamenti del vigente PRGC ai disposti di Leggi regionali.

1) ADEGUAMENTO ALLA LR N.28/99 e s.m.i./ L.R. N.38/06

Viene previsto l'adeguamento normativo ai disposti di Legge nel rispetto delle indicazioni previste in sede di approvazione dei criteri commerciali ai sensi della D.C.R. 30 marzo 2006 numero 59-10831, è stato individuato un unico addensamento storico rilevante, individuato nel Concentrico di Celle Enomondo, al cui interno sono ammesse le seguenti attività commerciali , (Esercizi di vicinato, medie strutture di vendita M –SAM1 fino a 250 mq., M SE1 fino a 400 mq.), mentre non sono previste Localizzazioni commerciali urbane o extraurbane, in sede di riconoscimento dei criteri commerciali comunali, all'esterno di tali ambiti saranno quindi ammessi esclusivamente gli esercizi di vicinato con superficie di vendita non maggiore di 150 mq., unicamente all'interno delle aree urbanistiche ove il PRGC ammette la destinazione commerciale.

(Si allega estratto planimetrico con individuazione del perimetro dell'Addensamento storico rilevante, così come definito in sede di approvazione dei criteri commerciali comunali, DCC n. 3 del 31/3/2009).

Ai sensi dell'art.24 della DCR 24 marzo 2006 n. 59- 10831 sono compresi nella destinazione d'uso commerciale i pubblici esercizi e le attività di artigianato di servizio e le attività terziarie al servizio della persona.

Inoltre sono stati approvati con specifica Deliberazione di Consiglio comunale i criteri commerciali per le attività di somministrazione di alimenti e bevande ai sensi della L.R. 29/12/2006, n.38 " Disciplina dell'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande" , della D.G.R. 8/2/2010 n. 85- 13268 " art. 8- Indirizzi per la predisposizione, da parte dei Comuni, dei criteri per l'insediamento delle attività, prima applicazione", della D.G.R. 1/3/2010, n. 43-13437 " art. 8- Indirizzi per la predisposizione, da parte dei Comuni, dei criteri per l'insediamento delle attività, prima applicazione", rettifica errore materiale delle tabelle di calcolo del fabbisogno dei posti a parcheggio di cui al c.3 dell'art.8 dell'Allegato A della DGR 8/2/2010 n. 85- 13268.

Con la Variante di adeguamento del vigente PRGC sono quindi definite in modo puntuale le aree urbanistiche all'interno delle quali è ammessa la destinazione d'uso commerciale, comprendente anche le attività artigianali di servizio e le attività di somministrazione di alimenti e bevande, (

anche con parziale modifica alle attuali destinazioni previste); sono inoltre ridefinite le relative norme di attuazione per un corretto inserimento ambientale degli interventi, nel rispetto delle specifiche indicazioni contenute nel PTP di Asti, sia per la corretta quantificazione degli standard urbanistici.

2) ADEGUAMENTO ALLA LR N.19/99

Viene previsto l'adeguamento normativo ai disposti di Legge, con il recepimento delle specifiche norme regionali previste, in particolare quanto previsto al Titolo III " Parametri ed indici edilizi ed urbanistici", l'adeguamento normativo non determina modifiche sostanziali sulla metodologia di quantificazione delle volumetrie edificabili, tali da determinare incrementi alla C.I.R.T. (capacità insediativa residenziale teorica) del vigente strumento urbanistico.

3) MODIFICHE PUNTUALI ALLO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE

3.a) INTERVENTO DI RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE FUNZIONALE DELL'EX CANTINA SOCIALE (Ambito di intervento 1)

L'edificio in oggetto, costruito come struttura destinata a "cantina sociale" è localizzato nel centro concentrico, di Celle, nelle vicinanze del Municipio, in Via Fratelli Don Torchio, esso si affaccia sulla piazza antistante.

L'edificio ha una consistenza volumetrica pari a circa 5.300 mc., realizzato secondo una metodologia costruttiva e una tipologia tipica degli anni 1950 / '60, con la sua imponente struttura costituisce un elemento di forte impatto e caratterizzazione del tessuto edilizio esistente del centro urbano.

Lo stato di abbandono in cui versa da molti anni e la impossibilità di un suo recupero, con la attuale normativa urbanistico/edilizia del PRGC, ha determinato la necessità di predisporre una proposta di intervento per un suo corretto recupero edilizio/ funzionale ed urbanistico.

Sull' immobile viene quindi proposto un intervento di ristrutturazione edilizia di tipo "B", con parziale demolizione e ricostruzione, con una previsione di riduzione delle volumetrie esistenti, (si prevede il mantenimento di una volumetria non maggiore di 3.800 mc.) e con possibilità di insediamento di attività residenziali, direzionali, commerciali (nei limiti previsti in sede di riconoscimento dei criteri commerciali comunali) e turistico ricettive; l'intervento dovrà essere subordinato alla approvazione di uno strumento urbanistico attuativo (P.d.R.).

La Variante urbanistica contiene quindi, per tale ambito, specifiche norme di attuazione; particolare cura dovrà essere posta alla quantificazione e corretta previsione degli standard urbanistici, in relazione agli interventi ed alle destinazioni d'uso previste, da reperire in parte all'interno della struttura (es. locali di interesse comune, aree a parcheggio pubblico) ed in parte con la cessione di una porzione degli spazi esterni , attualmente di proprietà privata), dovrà inoltre contenere precise verifiche ed indicazioni in merito alla eventuale cessione al patrimonio comunale

dell'attuale sedime della piazza, individuata negli elaborati del vigente PRGC, come area a parcheggio pubblico.

Gli elaborati del P.d.R. e la relativa convenzione urbanistica dovranno definire le modalità attuative ed il crono programma degli interventi sia di carattere privato che pubblico, in quanto dovrà essere inoltre previsto un intervento di riqualificazione della piazza medesima, con demolizione della attuale tettoia in c.a. posta a ridosso di Via della Chiesa.

3.b) AREE PRODUTTIVE ED ECONOMICHE, AREE DI COMPLETAMENTO "PR", AMBITO DI AMPLIAMENTO (Ambito di intervento 2)

L'Area "PR" costituisce il primo nucleo a destinazione produttiva sorto nel Comune di Celle Enomondo, si caratterizza quindi per la presenza di fabbricati edificati in epoche diverse, senza un guidato disegno urbanistico ed al cui interno restano da completare le cessioni delle aree per servizi ed attrezzature pubbliche cartograficamente individuate nel vigente PRGC.

Alle spalle di tali aree nascono i primi rilievi collinari, caratterizzati in parte dalla presenza di aree boscate.

L'Area produttiva è dotata delle principali opere di urbanizzazione primaria:

.rete di distribuzione dell'acqua potabile (acquedotto della Piana di Villanova)

.rete fognaria, collegata con idoneo depuratore posto nelle vicinanze del torrente Bobore

.viabilità principale di collegamento con il Concentrico, S.p. n.13 (recentemente ampliata dalla Amministrazione provinciale di Asti).

Al fine di una corretta ridefinizione degli interventi ammessi all'interno della medesima, anche in funzione delle nuove previsioni urbanistiche che individuano un ambito di completamento per l'ampliamento e potenziamento di una attività insediata sul territorio comunale, l' Area "PR" viene suddivisa in tre ambiti territoriali funzionali comprensivi anche delle porzioni di aree per servizi ed attrezzature pubbliche ad assolvimento del relativo standard urbanistico :

a) (PR/a) Ambito produttivo di completamento, destinato al nuovo insediamento produttivo

L'area oggetto di ampliamento è attualmente posta in area agricola di PRGC, ed è posta al confine dell'area produttiva in oggetto, la sua superficie territoriale è pari a circa 14.000 mq. e consentirà quindi la realizzazione di una struttura a carattere produttivo di circa 4.400 mq. (circa 40% delle superficie fondiaria).

La medesima è posta all'esterno del limite di edificabilità di cui all'art. 29 della L.R. n.56/77 e s.m.i. ed è parzialmente compresa all'interno della fascia dei 150 m. di cui all'art. 142 del D. Lgs. 22/01/2004 N.42 e s.m.i. del Torrente Bobore.

Gli interventi edilizi sono subordinati alla effettiva cessione/assoggettamento all'uso pubblico delle Aree per servizi pubblici previste all'interno del comparto (PR/s) ed a quelle previste all'interno del comparto (PR/a).

b) (PR/s) Ambito produttivo saturo, corrispondente alla gran parte dell'attuale Area produttiva definita dal vigente PRGC

L'area si caratterizza per il sostanziale completamento delle potenzialità edificatorie previste, all'interno della medesima sono infatti previsti solamente interventi sul patrimonio edilizio esistente e vengono ridefinite le modalità per la cessione o per l'assoggettamento delle aree per servizi pubblici previste cartograficamente all'interno di tale ambito.

c) (PR/r) Ambito produttivo da rilocalizzare, corrispondente alla porzione di area compresa in classe geologica Classe IIIb (Eea), (IIIb4), al cui interno anche a seguito della realizzazione delle opere di sistemazione, indispensabili per la difesa dell'esistente, non sarà possibile alcun incremento del carico antropico.

L'area si caratterizza per la presenza di un edificio in completo stato di abbandono ormai da molti, anni, per il quale la Variante in oggetto ne prevede ed incentiva una rilocalizzazione in altro ambito territoriale, anche attraverso l'attribuzione di un incremento delle potenzialità edificatorie, derivate "da un premio di superficie", a compensazione dei costi di demolizione e recupero funzionale ed ambientale dell'attuale sito.

Tale procedure si ispira ai disposti della L.R. 2 marzo 2011 n.1, " Modifiche alla legge regionale 14/7/2009 n. 20 (Snellimento delle procedure in materia di edilizia ed urbanistica) che prevede, ai commi 1,2,3,4 dell' art. 7 "Interventi in deroga per l'edilizia artigianale, produttiva, direzionale e turistico ricettiva" possibilità di ampliamenti nei casi di esaurimento delle potenzialità edificatorie (S.U.L., indice di densità fondiaria o rapporto di copertura) previste dal PRGC .

VERIFICA STANDARD URBANISTICI AREA "PR"

Ambito	Superficie	Standard art. 21	Standard previsto	Destinaz. d'uso
PR/s	22.400 mq. (s.t.)	10% (s.f.)	mq. 2.800	Parch. pubblico
	18.950 mq. (s.f.)	mq. 1.895		Verde pubblico non attrezzato
PR/r	3.950 mq. (s.t.)	10% (s.f.)	mq. 400	Verde pubblico non attrezzato
	3.550 mq. (s.f.)	mq. 355		
PR/a	14.000 mq. (s.t.)	20% (s.t.)	mq. 4.448	Parch. pubblico
	11.120 mq. (s.f.)	mq. 2.800		Verde pubblico non attrezzato

~~3.c) AREE PRODUTTIVE ED ECONOMICHE, RECUPERO EDILIZIO E FUNZIONALE DI FABBRICATI EX RURALI ABBANDONATI ED AMBITO FUNZIONALE DI AMPLIAMENTO~~

AREA ARTIGIANALE IN ZONA IMPROPRIA (Modificata a seguito dell'accoglimento delle Osservazioni tecniche contenute nei Pareri della Regione Piemonte e della Provincia di Asti, al Progetto preliminare della variante urbanistica)

(Ambito di intervento 3)

L'ambito in oggetto è costituito da un complesso di edifici rurali degradati ed abbandonati ormai da molti anni, siti lungo la strada provinciale per San Damiano, tale ambito è caratterizzato dalla presenza di manufatti con caratteristiche tipologiche differenti; il complesso rurale originario, edificato però in epoche differenti, con una superficie coperta esistente pari a circa 2.600 mq. é formato in parte da edifici a prevalente destinazione residenziale rurale posti sui fronti strada, mentre all'interno sono presenti strutture originariamente destinate a stalle, magazzini e depositi, caratterizzate da una sovrapposizione di elementi tipologici e costruttivi molto diversi tra loro e privi di alcun valore architettonico o documentario.

Le vigenti norme regionali (L.R. 29 aprile 2003 n.9 "Norme per il recupero funzionale dei rustici") consentono già attualmente il recupero, a soli fini abitativi, dei manufatti edilizi esistenti realizzati prima del 1° settembre 1967, individuati a catasto terreni anche se inutilizzati e/o in fase di

avanzato degrado, compatibili con la destinazione residenziale, anche in deroga alle disposizioni degli strumenti urbanistici; mentre viene esclusa da tale legge la possibilità di recupero di capannoni agricoli realizzati con strutture prefabbricate di ogni tipo o in cemento armato.

Proprio per superare il limite indicato nel comma precedente, al fine di evitare il completo abbandono ed il progressivo decadimento strutturale e funzionali di tale ambito, l'Amministrazione comunale intende promuoverne adeguate proposte di sviluppo urbanistico.

~~Al fine di incentivare azioni di recupero e riqualificazione del sito, tenuto in debito conto le problematiche di carattere economico (alti costi di recupero degli spazi costruiti e degli interventi di riqualificazione dell'area), e quelle di carattere urbanistico (necessità di idonei accessi, viabilità interna, e adeguati spazi pubblici) viene prevista la possibilità di inserimento, all'interno dell'ambito di intervento, di una porzione di area libera, ad esso limitrofa.~~

L'intervento proposto coinvolge quindi la porzione comprendente gli edifici a destinazione produttiva ex rurale e ne prevede la possibilità di un riuso funzionale per destinazioni d'uso di carattere artigianale non inquinante e/o molesta e commerciale (nel limite degli esercizi di vicinato,). ~~anche attraverso un intervento di nuova costruzione, da attuare unicamente in modo contestuale o successivamente agli interventi di recupero sugli edifici esistenti.~~

~~All'interno della medesima potrà essere consentita infatti la localizzazione di una struttura edilizia di nuova costruzione (con superficie coperta non maggiore di 400 mq.), essa costituisce un elemento di estremo valore al fine di incentivare gli interventi di recupero degli edifici abbandonati, con conseguente realizzazione delle idonee aree per servizi ed attrezzature pubbliche, funzionali all'intero insediamento, come previsto dell'art. 21 della L.R. n.56/77 e s.m.i. (quali aree a parcheggio pubblico, verde pubblico e dell' idoneo accesso dalla viabilità pubblica).~~

~~Ulteriori possibili incrementi delle superfici di nuova previsione potranno essere ammesse unicamente a seguito di interventi di demolizione dei fabbricati esistenti, con rilocalizzazione dei medesimi all'interno della superficie fondiaria, anche in ampliamento alla superficie di nuova costruzione prevista, al fine di favorire tali interventi viene prevista l'attribuzione di un incremento delle potenzialità edificatorie, (pari al 20% delle S.U.L.) derivata "da un premio di superficie", a compensazione dei costi di demolizione e recupero funzionale ed ambientale dell'attuale sito.~~

Nella sola eventualità che gli interventi di riordino dell'esistente non consentano il recupero degli spazi già compromessi, in un'ottica di compensazione ambientale, eventuali ampliamenti o ricostruzioni di nuove strutture possono essere realizzate nel lotto agricolo di proprietà confinante lungo la viabilità principale a condizione che la stessa superficie, dell'area artigianale in zona impropria, venga dismessa all'uso agricolo in modo funzionale e fruibile.

Tale procedure si ispira ai disposti della L.R. 2 marzo 2011 n.1, “ Modifiche alla legge regionale 14/7/2009 n. 20 (Snellimento delle procedure in materia di edilizia ed urbanistica) che prevede, ai commi 1,2,3,4 dell’ art. 7 “Interventi in deroga per l’edilizia artigianale, produttiva, direzionale e turistico ricettiva” possibilità di ampliamenti nei casi di esaurimento delle potenzialità edificatorie (S.U.L., indice di densità fondiaria o rapporto di copertura) previste dal PRGC .

Complessivamente l’area in oggetto ha una superficie pari a circa ~~13.600 mq.~~ 5.200 mq. al suo interno sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia e/o demolizione con ricostruzione, per le strutture edilizie esistenti, nuova costruzione (*nei limiti sopra indicati*) ; essa è posta all’esterno del limite di in edificabilità di cui all’art. 29 della L.R. n.56/77 e s.m.i. ed è parzialmente compresa all’interno della fascia dei 150 m. di cui all’art. 142 del D. Lgs. 22/01/2004 N.42 e s.m.i. del Torrente Borbore.

4) MODIFICHE ALLA C.I.R.T. DEL VIGENTE P.R.G.C. VERIFICHE DELLA DOTAZIONE DELLE AREE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE

Come sopra citato la variante in oggetto non determina modifiche alle previsioni urbanistiche relative alle Aree a destinazione residenziale ed alle relative aree per servizi ed attrezzatura pubbliche.

Viene peraltro prevista una modifica alla C.I.R.T. del vigente P.R.G.C. dovuta unicamente dalla individuazione di un ambito di trasformazione urbanistica comprendente l’edificio della ex Cantina sociale (attualmente non quantificata in quanto un volume agricolo).

DATI C.I.R.T. (vigente PRGC) TOTALE 1185 abitanti

Zona ZS cs 22 abitanti

Zona ZS 936 abitanti

Zona ZC 87 abitanti

Zona ZN 140 abitanti

L’incremento previsto all’interno della Zona ZS, è quantificabile in mc. 3.800, ai fini dell’aggiornamento della relativa Capacità insediativa esso viene determinato secondo il seguente schema, che evidenzia due situazioni estreme:

1° ipotesi

Superficie commerciale ipotizzabile nel suo valore massimo:

400 mq. pari ad una volumetria di circa 1.200 mc.

Volumetria residenziale, o turistico ricettiva ecc. residua (mc. 3.800 – mc. 1.200) = mc. 2.600

pari ad una C.I.R. di 2.600 mc./90 ab. = 29 abitanti

C.I.R.T. totale

(1.185 abit. + 29 abit.) = 1.214 abitanti

2° ipotesi

~~Volumetria residenziale, o turistico ricettiva ecc. mc. 3.800~~

~~pari ad una C.I.R. di 3.800 mc./90 ab. = 43 abitanti~~

~~C.I.R.T. totale~~

~~(1.185 abit. + 43 abit.) = 1.228 abitanti~~

VERIFICA STANDARD URBANISTICI PREVISTI NEL VIGENTE PRGC

L'attuale dotazione di aree standard previsto dal PRGC vigente risulta ampiamente superiore a quanto previsto dall'art. 21 della L.R. n.56/77 e s.m.i. che prevede, per i Comuni con C.I.R.T. minore di 2.000 abitanti, uno standard minimo pari a 18 mq./abit.

Per quanto concerne le singole classi di servizi pubblici si rileva che l'attuale dotazione delle aree per servizi ed attrezzature pubbliche, esistenti e previste dal vigente PRGC, risulta :

Aree per l'istruzione (S) mq. 2.707

Aree di interesse comune (A) mq. 2.388

Aree a verde, gioco, sport (V) mq. 18.971

Aree a parcheggi (P) mq. 3.330

TOTALE mq. 27.396

Verifica standard mq. 27.396/ 1.185 abitanti = 23,11 mq./abit.

A seguito della approvazione della Variante di adeguamento al P.A.I. sono state stralciate le seguenti aree:

Area ZN1 con una potenzialità edificatoria pari a mc. 2.425 (22 abitanti teorici)

Area per servizi ed attrezzature pubbliche a verde gioco, sport (nelle vicinanze dell'area cimiteriale) pari mq. 2653

Le potenzialità edificatorie dell' Area ZN1 vengono attualmente congelate e potranno essere riutilizzate con una adeguata rilocalizzazione territoriale nell'ambito di una prossima Variante urbanistica dedicata alle modifiche alle Aree residenziali ed alle relative aree per servizi ed attrezzature pubbliche, pertanto il relativo valore della C.I.R. (pari a 22 abitanti) viene mantenuto all'interno del dato globale.

VERIFICA STANDARD URBANISTICI A SEGUITO DELLA VARIANTE L.R. n. 1/07

L'intervento all'interno dell'Area di Trasformazione urbana T.U. comprende anche una parte della attuale piazza (per la quale, in sede di P.d.R. dovrà essere definita esattamente la proprietà con la eventuale cessione gratuita al patrimonio comunale) già destinata dal vigente PRGC a parcheggio pubblico con una superficie pari a circa 210 mq. (come risulta dalla Tabella di zona).

C.I.R.T. totale 1.214 (dato complessivo ipotetico, in quanto solo in sede di P.d.R. potrà essere quantificato l'esatta consistenza dell'intervento a destinazione residenziale)

In ogni caso l'intervento dovrà prevedere l'assolvimento degli standard urbanistici in funzione delle destinazioni d'uso previste, sono ammesse monetizzazioni delle medesime unicamente per le aree relative alle destinazioni d'uso commerciali e di somministrazione di alimenti e bevande, secondo quanto previsto all'art. 8 delle N.T.A. della presente Variante.

Secondo la stima prevista l'intervento all'interno dell'Area T.U. potrebbe determinare il seguente fabbisogno di Aree standard :

1° ipotesi

Standard per superficie commerciale

400 mq. x 80% = 320 mq.

Standard per insediamento residenziale

29 abitanti x 18 mq./abit. = 522 mq.

Verifica della dotazione aree standard:

Aree per servizi pubblici previste nel vigente PRGC (Variante adeguamento PAI)

$$(\text{mq. } 27.396 - \text{mq. } 2.653) = \text{mq. } 24.743$$

Aree per servizi pubblici aggiuntive da prevedere con P.d. R. , all'interno dell'Area T.U. (per le destinazioni d'uso residenziali) :

$$(\text{mq. } 522 - \text{mq. } 210 \text{ già previsti }) = 312 \text{ mq.}$$

$$(\text{mq. } 24.743 + \text{mq. } 312) = \text{mq. } 25.055$$

$$\text{mq. } 25.055 / 1.214 \text{ abitanti} = 20,64 \text{ mq./abit.}$$

Aree per servizi pubblici aggiuntive da prevedere con P.d. R. , all'interno dell'Area T.U. (per le destinazioni d'uso commerciali) :

$$\text{mq. } 320$$

2° Ipotesi

~~Standard per insediamento residenziale~~

$$\text{43 abitanti} \times 18 \text{ mq./abit.} = \text{774 mq.}$$

~~Verifica della dotazione aree standard:~~

~~Aree per servizi pubblici previste nel vigente PRGC (Variante adeguamento PAI)~~

$$(\text{mq. } 27.396 - \text{mq. } 2.653) = \text{mq. } 24.743$$

~~Aree per servizi pubblici aggiuntive da prevedere con P.d. R. , all'interno dell'Area T.U. (per le destinazioni d'uso residenziali)~~

$$(\text{mq. } 774 - \text{mq. } 210 \text{ già previsti }) = 564 \text{ mq.}$$

$$(\text{mq. } 24.743 + \text{mq. } 564) = \text{mq. } 25.307$$

$$\text{mq. } 25.307 / 1.228 \text{ abitanti} = 20,61 \text{ mq./abit.}$$

ANALISI IN MERITO ALLA COMPATIBILITA' DELLA VARIANTE CON LE NORME DEL PTR VIGENTE

Gli obiettivi della Variante risultano sostanzialmente coerente alle indicazioni contenute nel vigente PTR.

La variante prevede infatti l'adeguamento ai disposti della L.R. n.28/99 ed a quelli della L.R. n.19/99, inoltre vengono previste modifiche puntuali alle Aree per insediamenti produttivi ed all'Area della ex cantina sociale.

In particolare le modifiche urbanistiche previste risultano coerenti con i seguenti articoli del PTR:

Art. 21 delle NdA del PTR, "Gli insediamenti per attività produttive" : L'ampliamento PR/a, dell'Area produttiva PR/s (Zona produttiva di riordino e completamento saturo) viene previsto al fine di consentire il potenziamento di una struttura a carattere produttivo esistente da molti anni sul territorio comunale, che necessita di nuovi spazi; in quanto l'ambito territoriale sul quale è insediata risulta ormai praticamente saturo senza oggettive e funzionali possibilità di incremento delle superfici esistenti (rapporto di copertura esistente pari a circa il 45% della S.f.).

Per quanto riguarda l'attivazione degli interventi all'interno dell'Ambito Pr/a, le NTA contengono specifici e puntuali elementi normativi di inserimento ambientale.

La perimetrazione dell'Ambito P.A. " Area artigianale in zona impropria", determina il riconoscimento di un insediamento ex rurale esistente, per il quale risulta necessario prevedere norme di carattere edilizio urbanistico, al fine di favorirne il recupero funzionale, eventuali rilocalizzazioni di tali aree potranno essere autorizzate unicamente previa una specifica compensazione ambientale, senza incrementi di consumo di suolo agricolo.

Art.28 delle NdA del PTR, " I terreni di collina" :Non sono previsti interventi su edifici di impianto storico; l'Ambito 1 della Variante prevede il recupero dell'edificio posto nel Concentrico, destinato originariamente a Cantina sociale, attraverso una guidata progettazione edilizio/urbanistica (redazione di P.d.R.) con specifiche norme di tutela " Norme di carattere architettonico/tipologico/ambientale", al fine di salvaguardare il valore documentario dell'immobile.

Art. 31 delle NdA del PTR, " Contenimento del consumo del suolo" : Le scelte della Variante in merito alla localizzazione delle nuove aree edificabili tiene in debito conto tale elemento, sia per quanto riguarda gli Ambiti 2 e 3, infatti viene consentito l'utilizzo di nuove aree edificabili sono quando sia dimostrata l'inesistenza di alternative al riuso ed alla riorganizzazione delle strutture esistenti.

DOCUMENTO DI ANALISI E CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI TECNICHE FORMULATE NEL PARERE AL PROGETTO PRELIMINARE DELLA VARIANTE, DA PARTE DELLA REGIONE PIEMONTE E DELLA PROVINCIA DI ASTI.

OSSERVAZIONI REGIONE PIEMONTE

Osservazione	Controdeduzione
<p>a) Gli aspetti geologico - tecnici</p> <p>PRGC adeguato al PAI con Variante approvata con DGR 20-9239 del 21/7/2008.</p> <p>Valutazione favorevole de Settore prevenzione territoriale del rischio geologico di Asti sulla Relazione geologica relativa alle Aree di nuovo impianto previste dalla Variante, trasmessa con nota n.26223/DB14.21 del 31/03/2011.</p>	<p>-----</p>
<p>b) La coerenza con la Pianificazione sovraordinata</p> <p>La variante strutturale al PRGC, segue le indicazioni ed i criteri definiti dalla L.R. n.56/77 e s.m.i. risulta necessario segnalare che:</p> <p>Ai sensi dell'art. 25 della L.R. n.56/77 e s.m.i. è richiesta l'individuazione degli edifici rurali abbandonati e regolarne il possibile riutilizzo anche per altre destinazioni comprese quelle agrituristiche.</p> <p>Con riferimento alla DCR n. 122-29783 del 21/07/2011 da parte del C.R. del nuovo Piano Territoriale Regionale è opportuno prevedere una verifica della compatibilità della variante rispetto alle indicazioni contenute nel citato PTR.</p> <p>Con riferimento alla adozione da parte della G.R. del P.P.R. con DGR n. 53-11975 del 4/8/2009 occorre che nelle NTA del PRGC sia inserito un comma che recita " A seguito dell'adozione del PPR (Omissis)in quanto sottoposte alle misure di salvaguardia di cui all'art. 143,comma 9 del Codice stesso".</p>	<p>Il PRGC vigente identifica e norma gli edifici con tali caratteristiche, l'aggiornamento dei medesimi viene rinviato ad una prossima variante urbanistica, in quanto la Variante in oggetto oltre agli adeguamenti alle LL.R. n. 19/99 e n.28/99 modifica esclusivamente tre ambiti territoriali puntuali.</p> <p>Le previsioni urbanistiche della Variante risultano sostanzialmente compatibili con le indicazioni contenute nel PTR,</p> <p>Il comma viene inserito all'interno dell'art. 14 "Aree soggette a vincolo idrogeologico e Aree soggette a vincolo ai sensi del D.Lgs. n. 22/01/2004 n.42 e s.m.i."</p> <p>Celle Enomondo confina ad est con il Comune di Revigliasco, nel cui territorio comunale è localizzata un'attività produttiva (R.I.R.) soggetta ai disposti del D.Lgs 334/1999, a tale</p>

<p>Ai sensi della DGR 5/7/2010, n. 31-286, il Comune dovrà verificare la presenza sul territorio comunale e nei Comuni limitrofi (Comune di Revigliasco) di stabilimenti produttivi soggetti ai disposti del Dlgs 334/1999 (industrie a R.I.R.) . E' opportuno pertanto, che alla luce della nuova normativa, sia messo in atto in ogni caso, preliminarmente ad una successiva Variante al PRGC, una dettagliata analisi di tutte le attività produttive presenti sul territorio comunale avendo cura di identificare le sostanze utilizzate ed i processi lavorativi ad esse connessi al fine di identificare eventuali criticità.</p>	<p>proposito l'Amministrazione comune di Revigliasco ha attivato le procedure per la redazione di una specifica Variante urbanistica di adeguamento.</p> <p>L'ambito occupato dall'attività a R.I.R. risulta inoltre localizzata nel territorio comunale di Revigliasco, al confine con quello di Asti, quindi nella porzione più lontana rispetto a quello di Celle Enomondo; dalle verifiche effettuate risulta quindi,conseguentemente, che le relative fasce isodanno, quelle di esclusione e di osservazione, non hanno alcun influo sul Comune di Celle Enomondo.</p>
---	---

Modifiche ed integrazioni richieste ai fini della approvazione del Progetto definitivo

Aspetti urbanistici:

<p>Occorre che nel progetto definitivo siano inclusi e correttamente richiamati ed elencati gli elaborati compresi nella D.CC. n. 21 del 30/04/2011 ed in particolare una tavola di raffronto con indicazione puntuale delle aree oggetto di modifica.</p> <p>Preliminarmente alla adozione del Progetto definitivo deve essere prodotta una puntuale e attenta verifica della compatibilità della Variante rispetto alle indicazioni del citato PTR.</p> <p>In merito alla verifica della dotazione delle aree a servizi pubblici deve essere accertata e condivisa in modo univoco la CIRT, evitando soluzioni alternative.</p> <p>Nelle NTA deve essere inserito un nuovo comma che recita " A seguito dell'adozione del PPR..... Omissis..... Alle misure di salvaguardia di cui all'art. 143, comma 9 del Codice stesso".</p>	<p>L'art. 4 delle N.T.A. viene integrato coerentemente all'osservazione.</p> <p>La Relazione illustrativa comprende uno specifico capitolo al cui interno sono illustrate le verifiche di coerenza con in disposti del PTR.</p> <p>Viene modificata la specifica coerentemente all'osservazione</p> <p>Viene integrato il testo delle N.T.A. (art. 14) coerentemente all'osservazione regionale</p>
--	---

<p>In merito all'intervento di recupero e riqualificazione funzionale dell'ex Cantina sociale:</p> <p>Le prescrizioni attuative devono tenere conto della normativa di carattere commerciale approvata</p> <p>La soluzione di intervento proposta sull'area in oggetto deve essere unica al fine di consentire una quantificazione</p>	
--	--

<p>Viene modificato il testo delle N.T.A. coerentemente all'osservazione regionale</p>	<p>univoca delle aree a servizio pubblico.</p>
<p>Vengono modificati il testo delle N.T.A. e gli elaborati grafici coerentemente all'osservazione regionale</p>	<p>In merito all'intervento di Ampliamento dell'Area produttiva esistente "PR": E' necessario introdurre in modo puntuale nelle schede delle aree normative oggetto di modifica, le prescrizioni derivanti dalla verifica con la classificazione acustica al fine di garantire l'assenza di accostamenti critici... L'area a servizi "verde pubblico" dell'Area PR/a deve contenere prescrizioni che la identifichino di esclusivo " verde pubblico non attrezzato" in riferimento alle limitazioni della classificazione geologica.</p>
<p>Vengono modificati il testo delle N.T.A. e gli elaborati grafici coerentemente all'osservazione regionale</p>	<p>In merito all'intervento proposto in "Area PAC" Deve essere ridefinita l'ampiezza dell'ambito, alla sola area effettiva già compromessa, stralciando la porzione di area di ampliamento, riclassificandola come "Area artigianale in zona impropria", con attività commerciale secondaria. Interventi subordinati a P.d.R. subordinato al N.O. delle Autorità competenti in materia ambientale e paesaggistica; Gli interventi edilizi devono fare riferimento alla S.U.L. esistente, con possibilità di incremento non maggiore del 35%, nei casi di demolizione e ricostruzione, tali interventi devono essere attuati all'interno dell'Area artigianale in zona impropria prevista. Solo nel caso che gli interventi di riordino dell'esistente non consentano il recupero degli spazi già compromessi, in un'ottica di compensazione ambientale, eventuali ampliamenti o ricostruzione di nuove strutture potranno essere realizzate nel lotto agricolo di proprietà confinante, a condizione che la stessa superficie di area artigianale, in zona impropria, venga dismessa all'uso agricolo, in modo funzionale fruibile.</p>
<p>Adeguamento alla normativa sul commercio</p>	<p>Devono essere recepite le seguenti indicazioni: Nella Tav. 13.a, in scala 1:2.000 deve essere riportata fedelmente la perimetrazione dell' "Addensamento storico rilevante" come da D.CC. n.3 del 31/03/2009. Nelle NTA devono essere corrette le prescrizioni di carattere commerciale, con stralcio di eventuali tabelle di compatibilità e semplice richiamo ai contenuti della documentazione approvata con riconoscimento dei criteri commerciali. Non devono inoltre essere inserite definizioni, procedure, norme e tabelle riguardanti le superfici di vendita, qualora presenti, mantenendo quindi nel PRGC le sole perimetrazioni degli addensamenti e localizzazioni commerciali</p>
<p>Vengono modificati il testo delle N.T.A. e gli elaborati grafici coerentemente all'osservazione</p>	<p>Devono essere recepite le seguenti indicazioni: Nella Tav. 13.a, in scala 1:2.000 deve essere riportata fedelmente la perimetrazione dell' "Addensamento storico rilevante" come da D.CC. n.3 del 31/03/2009. Nelle NTA devono essere corrette le prescrizioni di carattere commerciale, con stralcio di eventuali tabelle di compatibilità e semplice richiamo ai contenuti della documentazione approvata con riconoscimento dei criteri commerciali. Non devono inoltre essere inserite definizioni, procedure, norme e tabelle riguardanti le superfici di vendita, qualora presenti, mantenendo quindi nel PRGC le sole perimetrazioni degli addensamenti e localizzazioni commerciali</p>

<p>Vengono modificati il testo delle N.T.A. e gli elaborati grafici coerentemente all'osservazione regionale per servizi.</p>	<p>riconosciuti nei criteri e l'adeguamento delle NTA con particolare riferimento a destinazioni d'uso, parcheggi ed aree per servizi.</p> <p>Ai fini conseguire l'adeguamento ai disposti normativi sul commercio, il progetto definitivo della Variante dovrà contenere e recepire le modifiche e/o correzioni richieste dal Settore regionale programmazione del settore terziario commerciale.</p>
---	--

OSSERVAZIONI PROVINCIA DI ASTI

<p>-----</p> <p>-----</p> <p>Per quanto riguarda questo abito, la Variante risulta conforme alle indicazioni del PTR</p>	<p>L'Ufficio Geologico della Provincia di Asti Parere prot. N° 123907 del 13/12/2011</p> <p>Esprime parere favorevole dal punto di vista geologico in quanto la Variante Strutturale non modifica il quadro di dissesto del vigente PRGC. Dovrà essere rispettato quanto indicato nel PRGC per le classi di edificabilità delle aree in esame e quanto indicato per ogni singola area nella Relazione a firma della Dott. Lignana.</p> <p>Aspetti di natura Paesistico-Ambientale</p> <p>L'autorità competente per la VAS, valutati i pareri pervenuti, ha ritenuto che la variante non sia da assoggettare alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica formulando osservazioni all'interno del Parere Motivato di Compatibilità Ambientale per le successive fasi di progettazione dello strumento urbanistico</p> <p>Le proposte della variante in relazione alla Pianificazione sovraordinata.</p> <p>Il Piano Territoriale Regionale (PTR) tra le Direttive prevede che:</p> <p>Per l'ampliamento delle aree produttive esistenti dovrà essere dimostrata la necessità dell'intervento e l'impossibilità di provvedere attraverso il riordino, il completamento o la densificazione dell'esistente . Art. 21</p> <p>Dovranno essere previste norme volte a favorire il recupero delle aree e degli edifici dismessi o sottoutilizzati. Art. 28</p> <p>I nuovi impegni di suolo possono prevedersi solo se dimostrata l'inesistenza di alternative di riuso e di riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti. Art. 31</p>
--	---

<p>Per quanto riguarda questo abito, la Variante risulta conforme alle indicazioni del PTP</p> <p>Le N.T.A. contengono già specifiche disposizioni in materia</p> <p>Le N.T.A. vengono integrate con specifiche indicazioni coerenti all'osservazione</p>	<p>Il Piano Territoriale Provinciale (PTP)</p> <p>Deve esser limitata la compromissione o riduzione delle aree agricole e deve essere condizionata circa la presenza o assenza di alternative praticabili</p> <p>Nel caso di modificazioni necessarie devono esser previste misure di compensazione</p> <p>Devono essere utilizzate e recuperate in via prioritaria le strutture edilizie esistenti, nel caso di nuovi interventi occorre indirizzare l'edificazione nel rispetto dei caratteri costruttivi tradizionali.....</p> <p>Intervento sulla cantina Sociale Devono essere disciplinate le forme d'uso del bene in relazione al valore architettonico, al rapporto morfologico con il paesaggio, le progettazioni dovranno mantenere la struttura quale esempio di architettura industriale.</p> <p>Sistemi di Uso del Territorio PTP lungo la viabilità di III livello devono essere adottati accorgimenti necessari affinché non siano previsti accessi diretti a servizio degli stabilimenti ed adottate tipologie di incrocio previste dalla normativa vigente</p> <p>Per l'ambito 3 non potranno esser previsti nuovi accessi.</p>
---	---

<p>Gli obiettivi della Variante risultano coerenti a tali disposizioni</p> <p>Le N.T.A. contengono già specifiche disposizioni in materia, in relazione alle nuove aree previste</p>	<p>Nuove previsioni produttive</p> <p>Dovrà essere verificata l'utilità socio-economica dell'intervento; dovrà esser verificato il quadro generale del sistema viario e dei trasporti nel quale s'inserisce l'intervento</p> <p>Dovrà essere verificata la disponibilità idrica, energetica, la presenza di sistemi di telecomunicazione e di smaltimento dei rifiuti.</p> <p>Per le aree a destinazione produttiva/commerciale "Dorsale a rischio di sviluppo lineare" dovrà essere garantita la presenza del verde a verde sia pubblico che privato (min10% della sup. Territoriale) e la dotazione di fasce in grado di limitare la diffusione di inquinanti. Il PRGC dovrà prevedere idonee fasce di rispetto a verde privato tra i nuovi insediamenti e quelli esistenti e di almeno 15 metri sul fronte strada.</p>
--	---

Sulla base delle verifiche rispetto alla Pianificazione sovraordinata si esprime quanto segue :

<p>Le N.T.A. prevedono specifiche modalità per la quantificazione della C.I.R., per quanto riguarda le destinazioni d'uso ammesse esse prevedono una serie di attività ammesse, demandando ai successivi elementi progettuali esecutivi P.d.R. e permesso di costruire la definizione puntuale delle relative consistenze all'interno della volumetria ammessa.</p>	<p>Intervento di recupero funzionale della Cantina Sociale (Ambito1)</p> <p>L'intervento dovrà essere compiutamente definito ai fini della determinazione della Capacità Insediativa Residenziale Teorica (CIRT) e della conseguente quantificazione degli standard urbanistici ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/77</p>
---	---

<p>Gli Elaborati contengono già specifiche disposizioni in materia, vengono inoltre maggiormente definite le modalità attuative all'interno dell'Area Pr/a.</p>	<p>Intervento di Ampliamento dell'Area produttiva PR (Ambito2)</p> <p>Verificare ed assicurare che le previsioni proposte siano in linea con le verifiche di compatibilità acustica e non producano accostamenti critici</p>
---	---

<p>L'osservazione vien accolta, vengo quindi previste modifiche cartografiche e normative coerentemente all'osservazione.</p>	<p>Intervento di recupero funzionale di fabbricati agricoli abbandonati nell'area PAC (Ambito3)</p> <p>Si ritiene che l'ambito oggetto d'intervento PAC debba essere ridisegnato e limitato alla sola porzione già compromessa Gli interventi sull'area dovranno essere subordinati a Piano di Recupero</p> <p>In via prioritaria dovranno essere recuperati gli edifici esistenti qualora non fosse possibile potrà essere consentito l'ampliamento dell'area PAC sulle adiacenti proprietà e lungo il fronte della Strada Provinciale n. 458 e restituite all'uso agricolo le aree attualmente occupate dai fabbricati inutilizzati.</p>
---	---