



Comune di Asti

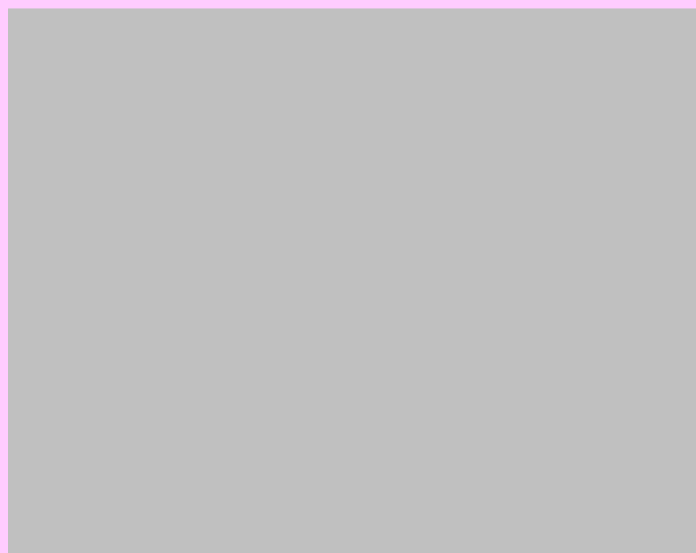
PIANO REGOLATORE GENERALE

Approvato con D.G. R. n°30-71 del 24/05/2000

SETTORE URBANISTICA

VARIANTE STRUTTURALE PER LA DEFINIZIONE DELLE PREVISIONI PER IL RIUSO DEGLI IMMOBILI IN CORSO DI DISMISSIONE DA PARTE DELL'A.S.L. AT

(redatta ai sensi del 4° comma dell'art.17 della L.R. 56/77 e s.m. ed i.)



**Determinazioni
dell'Amministrazione
Comunale in merito alla
Relazione d'esame predisposta
dalla Direzione Pianificazione e
Gestione Urbanistica della
Regione Piemonte**

PROGETTO URBANISTICO
Arch. Angelo Demarchis

COLLABORATORI
Arch. Marco Montrucchio
Mario Opessio
Arch. Orazio Farinella

CONSULENZA URBANISTICA
Arch. Antonio Fassone

IL SINDACO
Prof. Giorgio Galvagno

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA
Dott. Fabrizio Imerito

**IL DIRIGENTE DEL
SETTORE URBANISTICA
RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**
Arch. Angelo Demarchis

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott.ssa Vincenzina Giaretti

**RELAZIONE D'ESAME DIREZIONE
PIANIFICAZIONE E GESTIONE URBANISTICA
DELLA REGIONE PIEMONTE**

... omissis ...

3. OSSERVAZIONI

3.1 Sulla capacità insediativa residenziale e il dimensionamento dei servizi

Considerata prevalente la destinazione d'uso residenziale negli ambiti VA1, VA3, VA4, la capacità insediativa residenziale del PRGC di Asti sarebbe incrementata complessivamente di circa 1.770 abitanti, ai quali dovrebbero corrispondere 44.260 mq di spazi pubblici ex art.21.

La dotazione di spazi pubblici necessaria verrebbe così soddisfatta:

- 24.560 mq destinati ad interesse comune (la tipologia di servizi più carente tra quelle del PRGC) sarebbero reperiti all'interno di Piazza Campo del Palio (area TP 9.1) con un cambio di destinazione di analoga superficie ex art.22;
- 19.700 mq. troverebbero soddisfazione nella dotazione complessiva di spazi pubblici del vigente PRGC.

In seguito al cambio di destinazione d'uso dei servizi di Piazza Campo del Palio la dotazione complessiva di servizi ex art.22 del PRGC evidenzia una carenza di 51.250 mq. che andrà integrata in fase controdeduttiva;

Con la rielaborazione della Variante si ritiene opportuno, proprio per sgomberare il campo da equivoci circa una presunta carenza di standard urbanistici che sarebbe stata artatamente compensata dalla riclassificazione di standard ex art. 22 L.R. 56 in standard ex art. 21 della stessa L.R., riportare la classificazione dei servizi di piazza Campo del Palio alla destinazione originaria di area per attrezzature sociali, sanitarie ed ospedaliere.

La necessità di standard urbanistici determinati dalle previsioni del vigente P.R.G.C., così come aggiornate con quelle proprie della presente Variante Strutturale, è complessivamente verificata con la dotazione di spazi pubblici ai sensi degli articoli 21 e 22 della L.R. 56/77 e s. m. ed i. che lo strumento urbanistico generale individua cartograficamente allo scopo.

Per rendere evidente quanto sopra affermato si allega, in calce al presente documento, apposita tabella che, partendo dai dati contenuti nella Tabella A1 dell'ALLEGATO A "Controdeduzione alla relazione d'esame predisposta dalla Direzione Regionale Pianificazione e Gestione Territorio" (documento costituente, nella forma definitiva, il Piano Regolatore Generale del Comune di Asti come descritto all'art. 2 della D.G.R. 24 maggio 2000 n° 30 – 71), illustra sia l'incremento della Capacità Insediativa Residenziale dovuto alla presente Variante Strutturale che la dotazione di aree per servizi pubblici necessaria al suo fabbisogno.

Tale tabella contiene, nelle singole colonne che la costituiscono, i seguenti dati numerici:

- (1) la dotazione, in metri quadri per abitante, relativa alla ripartizione degli standard stabiliti dagli art. 21 e 22 della L.R. 56/77 e s.m. ed i.
- (2) gli abitanti teorici previsti dal P.R.G.C. approvato con la D.G.R. 30-71/2000 pari a 125.733
- (3) l'incidenza, espressa in abitanti, delle destinazioni terziarie previste in P.R.G.C. approvato con la D.G.R. 30-71/2000 pari a 35.553 unità
- (4) il totale degli abitanti teorici equivalenti previsti in P.R.G.C. approvato con la D.G.R. 30-71/2000 pari a 161.286
- (5) gli standard previsti dal vigente P.R.G.C. approvato con la D.G.R. 30-71/2000
- (6) l'oscillazione degli standard urbanistici determinata dall'approvazione delle successive

Rilievi Relazione Regionale	Determinazioni Amministrazione Comunale
	<p>Varianti Parziali allo stesso P.R.G.C., aggiornata alla Variante Parziale 18</p> <p>(7) l'oscillazione degli standard urbanistici determinata dalla presente Variante Strutturale</p> <p>(8) la nuova capacità insediativa residenziale a seguito delle previsioni della presente Variante Strutturale che aumenta di 1.170 unità quella di cui alla D.G.R. 30-71/2000</p> <p>(9) la nuova C.I.R incrementata (+ 35.553 unità) dell'incidenza, espressa in abitanti, delle destinazioni terziarie previste in P.R.G.C. approvato con la D.G.R. 30-71/2000</p> <p>(10) la dotazione di spazi pubblici richiesta dagli articoli 21 e 22 della L.R. 56/77 e s.m. ed i. per la nuova C.I.R. aggiornata con le previsioni della presente Variante Strutturale</p> <p>(11) gli spazi pubblici del vigente P.R.G.C. così come risultanti dalle Varianti Parziali approvate e dalle previsioni della presente Variante Strutturale</p> <p>(12) carenza/eccedenza di spazi pubblici secondo la ripartizione degli standard prevista dagli art. 21 e 22 della L.R. 56/77 e s.m. ed i</p> <p>Dall'analisi dei dati in essa contenuti, emerge che a fronte dell'incremento della C.I.R. di 1.770 abitanti previsto dalla presente Variante Strutturale, corrisponde comunque una dotazione di standard eccedenti il limite stabilito sia dall'art. 21 della L.R. 56/77 (+ mq 98.508) che dell'art. 22 della stessa legge regionale (+ mq. 17.986), eccedenza che complessivamente ammonta a mq. 116.494. <u>Non occorre pertanto alcuna integrazione delle aree per servizi ex art. 22 L.R. 56/77.</u></p>
<p>inoltre dovrà essere chiarita l'effettiva destinazione delle aree a servizi di Piazza Alfieri prevista da questa Variante.</p>	<p>Le previsioni della presente Variante non mutano la destinazione prevista dal vigente P.R.G.C. delle aree a servizi individuate sulla piazza Alfieri riconfermando tanto l'area a parcheggio (prevista in Piano sia in soprasuolo che in interrato) che l'area per attrezzature sociali, sanitarie ed ospedaliere, nelle misure e nelle modalità già riconosciute dal P.R.G.C. vigente approvato dalla D.G.R. del 2000.</p> <p>Si precisa ulteriormente che l'area di piazza Alfieri non è assolutamente interessata dalla presente Variante, se non per una mera esigenza formale di riclassificazione, avendo proceduto la Variante, <u>proprio allo scopo di escludere l'area di piazza Alfieri dal proprio ambito</u>, alla suddivisione dell'originaria area TP 9 nelle due nuove aree TP 9.1 di Piazza Campo del Palio e Parco della Resistenza (questa si interessata dalla Variante, con l'inclusione nell'area del complesso del vecchio Ospedale) e TP 9.2 di Piazza Alfieri, Piazza Libertà, ecc..., non oggetto di variante.</p>
<p>3.2 Sul progetto della Variante <u>Il riuso dei volumi esistenti</u> Preso atto che la finalità della presente Variante è</p>	<p>Le ipotesi di ricollocazione dei volumi provenienti</p>

il cambio di destinazione d'uso degli ex volumi dell'ASL 19 localizzati negli ambiti VA1, VA3, VA4 e il loro riutilizzo attraverso demolizioni, nuove costruzioni con indici incrementati e/o travasi volumetrici incentivati da meccanismi premiali.

Per ospitare i trasferimenti di volumi previsti, tenuto conto che gli interventi consentiti negli ambiti non devono determinare sforamenti dell'indice volumetrico massimo stabilito dall'art.23 della LR 56/77 smi., si renderà necessario il ricorso a nuove aree destinate ad ospitare i trasferimenti di volumi previsti che il Comune intende individuare con una successiva Variante ai sensi del settimo comma dell'art.17 della LR 56/77 smi.

Si ritiene che anziché la procedura urbanistica prospettata, sia più consono procedere all'individuazione di tali aree (per l'atterraggio dei volumi) in questa fase controdeduttiva, oppure, in alternativa, utilizzare un meccanismo analogo a quello previsto dal PRGC per le aree residenziali di trasformazione "T" (cfr art.19 delle NTA del PRGC) che delimiti le superfici con un apposita deliberazione ai sensi della lettera e) dell'ottavo comma dell'articolo 17 della LR 56/77 smi demandandone l'attuazione ad apposito Piano particolareggiato.

dalle potenziali demolizioni dell'ala più recente del vecchio ospedale e del fabbricato di Via Orfanotrofo, e dai relativi premi di cubatura, vanno inquadrate nella logica di intervento strutturale sul piano regolatore che ha ispirato la variante sin da principio.

La variante si propone di affrontare il riuso dei contenitori dell'ASL dismessi in una logica non solo puntuale, di soluzione contingente per una serie di frammenti urbani edificati rimasti senza finalità, ma di inquadrare il problema in una strategia di trasformazione urbana, agganciando alla ristrutturazione e al riuso del vecchio ospedale una valorizzazione del sistema di servizi esistenti costituito dalle piazze centrali.

Sta alla base di questa proposta il riconoscere la dismissione degli immobili ASL e, in particolare, dell'ospedale vecchio non solo come semplice problema di riorganizzazione funzionale di un servizio ma, al contempo, come segnale di una nascente criticità di usi e funzioni di una parte della città.

La parte sud-orientale del vecchio insediamento urbano consolidato, compresa tra la direttrice viabile per Alessandria a nord, la ferrovia a sud e ad est e il sistema delle piazze centrali a ovest, sta da tempo subendo una trasformazione che nel piano regolatore della città era prevista, quasi come implicita, fino dagli anni '60, ma che aveva cominciato a avverarsi alla fine anni '80 con le dismissioni o rilocalizzazioni degli impianti industriali più vecchi e innervati nella città e di infrastrutture non più funzionali (il complesso ex SIS, l'AVIR le attrezzature militari della piazza d'armi, ma, anche, altre vecchie piccole aziende). Il riuso degli spazi e dei volumi di risulta, ora residenziale, ora misto, e solo nel caso dell'ex AVIR e della ex Piazza D'Armi progettato nel quadro di un disegno urbanistico unitario, presentava e continua a presentare elementi di criticità e di difficoltà.

Anche il riuso della ex piazza d'armi, nell'ambito dei contratti di quartiere e dopo una serie d'interventi privati e pubblici sui bordi della piazza, comunque non sembra in grado di risolvere, di per se, alcune delle criticità proprie del quadrante sud orientale del centro urbano, ancora pesantemente connotato dalle originarie caratteristiche di commistione tra la vecchia periferia industriale e i più recenti insediamenti residenziali.

Il quadrante sud orientale dell'area urbana, di cui il vecchio ospedale costituisce, con le aree di servizi cui è collegato dal piano particolareggiato previsto dalla variante, confine verso il centro città e polo di servizi, rimane caratterizzato da un insediamento novecentesco misto con forti

presenze, se pur funzionalmente residuali, di attività produttive dismesse, in corso di dismissione o comunque in sofferenza.

La morfologia stessa degli insediamenti, per la sovrapposizione di presenze residenziali o di terziario di recente insediamento, lungo gli assi viabili, a vecchi impianti residenziali e vecchi edifici ad originaria destinazione produttiva all'interno degli isolati di maglia irregolare, e delimitati o traversati da strade di origine ancora agricola, rende difficili, in assenza di una pianificazione di dettaglio, ma estesa a comparti urbani ampi, interventi di riqualificazione complessiva capaci di dare una qualità urbana alta per invertire un trend che vede indebolirsi la vitalità di quella parte di città per la perdita progressiva di elementi di attrazione e di fuochi (l'ospedale, le fabbriche, etc...) senza che nuovi poli si inseriscano organicamente ed in modo strutturato.

La capacità di attrarre risorse ed investimenti per la trasformazione degli immobili e dei sistemi edificati più vecchi e con destinazioni miste siti in questo quadrante è ridotta a causa della compresenza ancora determinante di impianti e attrezzature produttive in via di dismissione, ma di incerto destino (la Way Assauto, la sottostazione elettrica presso la piazza d'armi e altri ancora) che costituiscono elementi di criticità e incertezza e che, inoltre, sono caratterizzati da irregolarità di disegno e di forma delle proprietà immobiliari che rendono difficili interventi di riqualificazione complessiva e consentono invece solo interventi frammentari che finiscono per perpetuare le anomalie di disegno della maglia urbana.

In parallelo ampie parti del quadrante urbano di cui si tratta sono penalizzate non solo da problemi di conformazione e tipologia delle proprietà immobiliari e da compresenza di funzioni disomogenee, ma sono, altresì, potenzialmente compromesse da possibili inquinamenti dei sedimi, connessi alle vecchie destinazioni industriali, con l'incombente rischio che una qualsiasi progettata operazione di trasformazione si porti appresso costi di bonifica assai rilevanti e tali da impedirne, consolidando per un arco temporale non prevedibile lo stato di fatto, a meno che non si mettano in campo significativi incentivi tali da ridare attrattività economica all'operazione stessa. Per le considerazioni sopra esposte è pertanto utile e coerente con la logica della variante ASL ipotizzare, così come opportunamente suggerito nei rilievi regionali, che i volumi di risulta delle eventuali demolizioni e i conseguenti premi volumetrici possano essere per larga parte, fatta salva la porzione di volumi eventualmente destinata ad incrementi volumetrici sul complesso della ex maternità, destinati al riordino urbano e

Rilievi Relazione Regionale	Determinazioni Amministrazione Comunale
	<p>alla riqualificazione del quadrante sopra descritto che potrebbe essere indicato e perimetrato come zona T4.</p> <p>Si ritiene necessario in tal caso prevedere che detti volumi costituiscano una riserva di capacità insediativa da utilizzare solo tramite strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica, interessanti perimetri sufficientemente ampi o, comunque, significativi per generare miglioramenti qualitativi generali del sistema urbano ivi compresi eventuali interventi di bonifica, operando ridisegni e razionalizzazioni della maglia urbana e comprendendo al loro interno non solo le opere di urbanizzazione primaria necessarie ma anche interventi di urbanizzazione secondaria significativi.</p> <p>I volumi in causa rimarrebbero di fatto nella disponibilità comunale di gestione del piano, attribuiti indifferenziatamente ad un comparto urbano ma pronti per essere usati, come una sorta di aumento della potenzialità di rendita e quindi quale incentivo, a fronte di interventi che, per dimensioni e complessità, potrebbero non trovare sufficiente motivazione e attuabilità nelle vigenti previsioni del piano regolatore.</p> <p>Si replicherebbe altresì la logica con cui il piano regolatore vigente ha attribuito volumi di riserva ad alcune altre aree urbane di prima periferia (vedi aree T1, T2 e T3) per rispondere ad esigenze di riordino e ricucitura affrontabili solo con strumenti urbanistici esecutivi “premiali” e appunto per questo <u>governati, almeno nella definizione dei loro perimetri e dei contenuti fondamentali, dalla parte pubblica.</u></p>
<p>E' opportuno ricordare che trattandosi di Comune con popolazione superiore a 10.000 abitanti, nel caso di individuazione di nuove aree residenziali destinate ad ospitare i volumi rilocalizzati (con caratteristiche di espansione) devono essere ottemperate le disposizioni di cui al terzo comma dell'art.14 della LR 56/77 smi.</p>	<p>Per la sua impostazione progettuale e per le motivazioni sopra riportate, la presente variante non individua alcuna nuova area residenziale con caratteristiche di espansione destinata ad ospitare gli eventuali volumi rilocalizzati (che, come più volte ripetuto, <u>sono ipotetici e niente affatto scontati</u>, essendo il successivo Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica il momento proprio per le decisioni circa gli eventuali abbattimenti con rilocalizzazione e premio di volumetria, o meno).</p> <p>Al momento, non sussistendo aree individuate, non sussistono nemmeno i dati (sistema infrastrutturale esistente, caratteristiche del sito, ecc...), per individuare le linee di soglia dei costi differenziali per l'urbanizzazione richieste dal terzo comma dell'art.14 della LR 56/77</p>
<p>Il Piano Particolareggiato previsto per l'area TP9.1, dovrebbe suggerire indicazioni di metodo e di coerenza operativa, stabilire le cessioni e gli assoggettamenti degli spazi pubblici, anche nel sedime dell'ambito come indicato ai commi 7 e 8 art.20 NTA, da attuarsi contestualmente agli</p>	<p>Si condividono in pieno le indicazioni della Direzione regionale circa i contenuti che dovrà avere il Piano Particolareggiato, recependone il senso in un apposito paragrafo della Relazione Illustrativa che informerà sulle modalità di redazione dello strumento urbanistico esecutivo.</p>

Rilievi Relazione Regionale	Determinazioni Amministrazione Comunale
<p>interventi, i collegamenti con il parco pubblico e le infrastrutture urbane, il corretto ripristino delle preesistenze architettoniche di pregio in considerazione del ruolo di riferimento architettonico e tipologico che queste eserciteranno sul contesto urbano. In questa operazione particolare attenzione andrà posta nell'adattamento funzionale dell'ambito VA1 alle nuove destinazioni d'uso e nella progressiva ridefinizione degli spazi urbani; il rischio è l'operare in quei luoghi come fossero svincolati dal proprio contesto identitario rischiando l'anonimato e l'omologazione. Si propone quindi un percorso integrato che dalla conoscenza storica vada articolandosi in studi indagini e rilievi del contesto che consentano la redazione di uno strumento urbanistico esecutivo idoneo (comprensivo di norme guida e di criteri operativi d'intervento) per una autentica riqualificazione urbana.</p>	<p>Si evidenzia inoltre come il percorso integrato proposto, anch'esso pienamente condiviso dall'Amministrazione Comunale, sia già stato concretamente avviato con la redazione dello <u>studio di fattibilità ex art. 128 d.lgs. 163/2006</u> per il riuso degli immobili oggetto della presente variante, <u>finanziato dalla stessa Direzione regionale</u> con i fondi del Programma di Edilizia Residenziale Pubblica denominato "10.000 alloggi entro il 2012", approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 626 del 23 dicembre 2008, e trasmesso alla regione Piemonte per il finanziamento delle quote di Edilizia Residenziale Pubblica (sovvenzionata ed agevolata) in esso ipotizzate (10% della volumetria del Piano Particolareggiato di cui 5% per Edilizia Sovvenzionata e 5% per Edilizia Agevolata). Tale studio prende per l'appunto avvio dalla conoscenza storica dei luoghi, articolandosi successivamente in indagini e rilievi del contesto, utili, congiuntamente alle ipotesi in esso formulate e confrontate anche sotto il profilo della fattibilità tecnico-economica, alla prossima redazione dello strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica, comprensivo di norme guida e di criteri operativi d'intervento.</p>
<p>Relativamente alla previsione di consentire gli interventi dell'area VA3 con permesso di costruire "diretto" anziché sottoporli ad apposito Piano Particolareggiato si segnala che il comma 6 dell'art. 41-<i>quinquies</i> della Legge 1150/42 (introdotto dall'art. 17 della "legge-ponte" 765/1967) dispone: «Nei comuni dotati di piano regolatore generale... nelle zone in cui siano consentite costruzioni per volumi superiori a 3 metri cubi per metro quadrato di area edificabile, ovvero siano consentite altezze superiori a metri 25, non possono essere realizzati edifici con volumi e altezze superiori a detti limiti, se non previa approvazione di apposito Piano Particolareggiato o lottizzazione convenzionata, estesi all'intera zona e contenenti la disposizione planivolumetrica degli edifici previsti nella zona stessa».</p>	<p>In recepimento alla presente osservazione, nella rielaborazione del progetto preliminare si sono maggiormente precisate le modalità di intervento sul comparto VA3, a seconda che lo stesso venga trattato "singolarmente", svincolato cioè dagli altri immobili oggetto di dismissione da parte dell'A.S.L. AT, oppure sia inserito in un disegno urbanistico unitario con questi ultimi. Il primo caso (intervento singolo) sarà sì attuabile tramite Piano di Recupero di iniziativa privata, ma il livello massimo di intervento ammissibile sarà la ristrutturazione edilizia dell'immobile esistente, nella sua consistenza volumetrica attuale (28.800 mc. - lotto "saturato") senza possibilità di demolizione e contestuale ricostruzione del fabbricato, quindi senza costruzione di nuove volumetrie. L'ipotesi di demolizione del fabbricato attuale e nuova costruzione con incremento di volumetria derivante dalle eventuali demolizioni dell'Ospedale Vecchio e/o di via Orfanotrofio fino all'indice fondiario di 5,00 mc./mq. (max 41.425 mc. totali / 12.625 mc. di incremento), è invece rigorosamente subordinata a Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica unitario con Ospedale Vecchio (ed eventualmente via Orfanotrofio), che dovrà ovviamente contenere anche per il comparto VA3, oltre a tutte le indicazioni già esplicitate al punto precedente, la disposizione planivolumetrica degli edifici previsti nella zona stessa. Si ritengono pertanto pienamente rispettati i</p>

Rilievi Relazione Regionale	Determinazioni Amministrazione Comunale
<p>In ogni caso il Piano Particolareggiato e il Piano di Recupero, attuativi degli interventi negli ambiti VA1 e VA4 compresi nel perimetro del centro storico (area di conservazione A1) sono sottoposti alle procedure stabilite dall'art.91 bis della LR 56/77 smi; inoltre, in merito agli edifici costituenti il vecchio chiostro e le pertinenze con affaccio su via Botallo, (ambito VA1) e all'ex "maternità", situata in via Duca d'Aosta (ambito VA3), tutelati dal Dlgs n.42/2004 "Codice dei beni culturali e del Paesaggio" e sue modificazioni introdotte dal Decreto Legislativo 26 Marzo 2008 n.62 devono essere acquisiti i pareri vincolanti della competente Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici del Piemonte.</p>	<p><u>disposti del comma 6 dell'art. 41-quinquies della Legge 1150/42.</u></p> <p>Sicuramente il Piano Particolareggiato per il comparto VA1 (eventualmente esteso ai comparti VA3 e/o VA4 nel caso di intervento unitario con uno di essi o entrambi), o i Piani di Recupero per il comparto VA3 nel caso di intervento autonomo e per il comparto VA4 nel caso di intervento autonomo di sostituzione edilizia con mantenimento della volumetria attuale dello stesso, saranno sottoposti alle procedure stabilite dall'art. 91bis della LR 56/77 e smi, <u>non avendo certamente la presente Variante la finalità, né tantomeno il potere, di modificare procedure stabilite per legge</u>, così come saranno sicuramente acquisiti, prima degli atti abilitativi sotto il profilo edilizio o dell'adozione dei sopra citati strumenti urbanistici esecutivi, i necessari pareri vincolanti della competente Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici del Piemonte per gli edifici tutelati dal Dlgs n.42/2004 "Codice dei beni culturali e del Paesaggio" in forza di specifico decreto o per la loro pubblica proprietà.</p>
<p><u>I servizi e la riqualificazione urbana</u></p> <p>Constatato che le conseguenze delle tendenze espansive del modello urbano di Asti, negli ultimi decenni si sono consolidate su una tipologia di destinazioni d'uso frammiste: residenziali, commerciali, produttive e turistico ricettive le cui possibili conseguenze possono essere la formazione di <i>non luoghi</i> ovvero di quegli ambiti privi di proprie identità, appare quanto mai evidente l'importanza di questa Variante per le sue finalità di rigenerazione della qualità della vita urbana. Si pensi ad esempio alla disponibilità di spazi minori residuali del processo insediativo, riconducibili a tipologie e fattori assai diversi, e come essi siano oggetto di usi impropri o inadeguati e infine come i comportamenti ricorrenti nella progettazione tendano a trascurare o ignorare questi residui o ad utilizzarli in una visione frammentata dello spazio pubblico e del verde perché sono in atto strategie di valorizzazione individuali, dovute alla difficoltà di leggere la città come un stratificato palinsesto di segni e di tracciati, il cui senso originario viene frainteso attraverso un uso improprio.</p> <p>Recenti esperienze hanno dimostrato come questi spazi ed aree residue possano essere oggetto di una strategia più complessiva per la riqualificazione della città contemporanea.</p> <p>L'utilità delle misure di tipo regolamentativo a priori, utilizzate dalla pianificazione urbanistica del vigente PRGC (destinazione dei suoli, vincoli alla trasformazione, prescrizioni sulla dotazione minima di attrezzature pubbliche, etc.) pur</p>	<p>La variante ASL si pone, tra gli altri, l'obiettivo di evitare che l'emergenza della rilocalizzazione del vecchio ospedale generi solo episodi di riuso specifici di singoli tasselli urbani con destinazione "casuali" e non di sistema.</p> <p>Si è inteso trattare con unico strumento urbanistico con la dignità di variante strutturale un episodio che diversamente governato, con singoli specifici provvedimenti <i>ad hoc</i>, avrebbe rischiato di implementare proprio la problematica evidenziata dall'osservazione regionale, di visione frammentata degli spazi urbani e, in particolare, di loro ulteriore frammentazione senza un progetto generale tale da individuare anche una trama di servizi.</p> <p>La variante ha come filo conduttore una riqualificazione complessiva di un sistema di servizi centrale della città e guarda come riferimento generale alla possibile valorizzazione di un'area ben più grande del complesso ex ospedaliero, area che va dalla stazione ferroviaria alla ex caserma Colli di Felizzano futura sede universitaria.</p> <p>Gli effetti di ricaduta della variante, anche in forza delle modifiche ed integrazioni conseguenti le osservazioni regionali, potranno estendersi ulteriormente fino a offrire potenzialità di bonifica e riqualificazione degli "spazi minori residuali" che nel quadrante sud orientale del centro urbano sono presenti in modo significativo.</p> <p>Si è proposta una variante strutturale al piano regolatore per costruire non solo nuove norme e destinazioni, in una logica tradizionale di</p>

essendo stata funzionale nel periodo in cui occorreva realizzare nuovi insediamenti, regolandone il processo di formazione e di appropriazione della rendita urbana è venuta meno nell'attuazione dei servizi (si pensi ad esempio alle problematiche della reiterazione dei vincoli finalizzati all'esproprio). E' quindi opportuno tentare di raccordare in modo sempre più stretto la pianificazione urbanistica alle potenzialità dei meccanismi di mercato per rafforzarne i reciproci effetti. Gli interventi immobiliari dovrebbero innescare la realizzazione dei servizi previsti per esserne a loro volta valorizzati, avviando un processo sistemico che sia da volano alla riqualificazione urbana.

I nuovi significati attribuibili ai servizi e il ruolo determinante che questi possono assumere quale strumento di riqualificazione ed integrazione urbana, fanno sì che l'attuazione delle previsioni insediative di questa Variante debba procedere, come detto, contestualmente alla realizzazione degli spazi pubblici, i quali dovranno essere prioritariamente individuati negli ambiti oggetto d'intervento.

In particolare per l'area TP9.1, la traccia per l'attuazione dei servizi pubblici deve essere indicata dal Piano Particolareggiato secondo una apposita mosaicatura che nell'ambito VA1 individui i servizi pubblici di qualità, preveda il mantenimento delle alberature di pregio esistenti, stabilisca i punti di connessione tra i servizi da attuare e i capisaldi esistenti costituiti dai parchi urbani e dalle Piazze, attribuendo ad essi specifici valori strategici .

urbanistica "regolamentativa" che si cerca di superare ma, come indicato nell'osservazione regionale, una vera e propria strategia complessiva di riqualificazione di una parte di città.

La strategia ha al suo interno alcune precise indicazioni di valorizzazione di aree per servizi, quali la piazza Campo del Palio, in un contesto di valorizzazioni differenziate degli immobili a destinazione ospedaliera dismessi capaci di essere o, di per se, elementi di crescita della qualità urbana (l'antico convento dell'ex ospedale) o elementi capaci di generare risorse con cui riqualificare contesti più ampi (gli spazi minori residuali, appunto, di cui all'osservazione).

Anche se l'attuazione delle valorizzazioni di aree per servizi è delegata a strumenti urbanistici d'iniziativa pubblica di successiva redazione, la variante ha comunque al suo interno sufficienti elementi indicatori, rafforzati anche dalle modificazioni e integrazioni apportate in sede di controdeduzione, per garantire che il processo di attuazione e riqualificazione delle aree per servizi vada di pari passo con i processi di trasformazione edilizia a destinazione privata.

L'intero sistema inquadrato dalla variante dovrà trovare attuazione con uno strumento urbanistico esecutivo che garantirà la coerenza e il collegamento funzionale, temporale ed economico tra i vari interventi pubblici e privati.

Si condivide pertanto l'indicazione dell'osservazione regionale, che va a rafforzare la previsione della variante volta a far sì che il Piano Particolareggiato individui con apposita mosaicatura e, comunque, con adeguato dettaglio la traccia del sistema dei servizi connessa agli elementi di pregio del sistema esistente.

Allo stesso modo il Piano Particolareggiato dovrà dare le necessarie indicazioni per il reperimento, nel quadro generale sopra delineato, degli spazi per servizi anche in attrezzature multipiano sulla piazza Campo del Palio, la cui definizione in termini pre-progettuali e dimensionali sarà funzione specifica e propria dello strumento urbanistico.

Sarà proprio pertanto il Piano Particolareggiato a stabilire con precisione per il comparto VA1 le consistenze edilizie e le destinazioni d'uso, tra quelle ammesse dalla presente Variante, e quindi a determinare con precisione le quote di aree a servizi ex art. 21 L.R. 56/77 occorrenti in relazione alle porzioni di capacità insediativa effettivamente previste; anche per questa fattispecie delle aree per servizi si condividono in pieno le indicazioni della Direzione regionale circa i contenuti che dovrà avere il Piano Particolareggiato, recependone il senso in un apposito paragrafo

Rilievi Relazione Regionale	Determinazioni Amministrazione Comunale
	della Relazione Illustrativa che informerà sulle modalità di redazione dello strumento urbanistico esecutivo.
<p>Si ritiene debba essere chiarito il meccanismo procedurale relativo alle modalità di reperimento dei servizi nelle attrezzature multipiano (24.560 mq di servizi art.21 della LR 56/77 smi) previste nella Piazza Campo del Palio di proprietà comunale, attualmente utilizzati a parcheggio pubblico e ad area mercatale.</p>	<p>A maggior chiarimento del meccanismo procedurale relativo alle modalità di reperimento dei servizi previsto dalla Variante per il comparto VA1, si precisa che il Piano Particolareggiato dovrà individuare con precisione all'interno dell'area TP9.1 le aree a servizi ex art. 21 L.R. 56/77 occorrenti in misura direttamente proporzionale alle quote di capacità insediativa effettivamente previste nel comparto stesso, nelle modalità precisate al punto precedente: <u>è evidente</u> che un suo utilizzo poco "intensivo" in termini di destinazioni d'uso private (residenziali o terziarie), sia per il mantenimento di funzioni a servizi pubblici in parti dell'ex immobile ospedaliero, che per l'eventuale demolizione di altre parti di esso, con trasporto della volumetria al di fuori dell'area TP9.1, consentirà agevolmente il soddisfacimento del requisito all'interno del sedime del complesso attuale, mentre un utilizzo per funzioni private di tutta, o quasi, la volumetria attuale del comparto (102.000 mc. circa oltre alle superfetazioni) comporterà necessariamente il reperimento delle aree per servizi occorrenti fuori del sedime del comparto VA1, e cioè mediante la creazione di attrezzature multipiano di proprietà pubblica sull'attuale area a servizi di Piazza Campo del Palio.</p>
<p>3.3 Sulla Relazione di compatibilità ambientale Si segnala l'opportunità di ulteriore arricchimento degli obiettivi strategici finalizzati all'aspetto della riqualificazione territoriale:</p> <p>OBBIETTIVI DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE Tra i contesti da salvaguardare e valorizzare è necessario che siano inseriti gli ambiti relativi alla maternità e all'ex INAM, per le valenze che essi rivestono nel pregevole tessuto urbano cittadino. L'edificio ex INAM a lato di pregevoli edifici a valenza storico monumentale, quali sono la Chiesa, l'ex convento della Consolata e il palazzo Pergamo, per la sua fisionomia anonima allo stato attuale, non risulta interferire nell'aprezzamento degli edifici monumentali presenti nel contesto. Il complesso dell'ex maternità per la sua dignità architettonica e il parco verde di pertinenza rivestono anche un particolare valore ambientale di forte connotazione sociale, i cui elementi identificativi dovrebbero permanere leggibili nel tessuto urbano cittadino.</p>	<p>A seguito dei rilievi avanzati, la Relazione di compatibilità ambientale allegata al Progetto di Variante è stata aggiornata, coerentemente con le modificazioni introdotte nella rielaborazione del progetto preliminare. Ad essa si rimanda per le puntuali considerazioni.</p> <p><u>Per il conseguimento degli obiettivi di salvaguardia ambientale</u>, per l'edificio ex INAM, a seconda della soluzione prescelta (intervento autonomo o Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica unitario con Ospedale Vecchio ed eventualmente ex Maternità), verranno confrontate ipotesi progettuali che garantiscano, tanto nel caso di mantenimento che di riduzione della volumetria esistente, il corretto inserimento tipologico ed ambientale nei confronti degli edifici monumentali circostanti. Analogamente, per l'ex maternità, a seconda della soluzione prescelta (intervento autonomo o Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica unitario con Ospedale Vecchio ed eventualmente via Orfanotrofio), verranno confrontate ipotesi progettuali che garantiscano, tanto nel caso di mantenimento che di incremento con criteri di altissima sostenibilità ambientale della volumetria esistente, la leggibilità degli elementi identificativi del complesso e dell'area circostante nel tessuto</p>

Rilievi Relazione Regionale	Determinazioni Amministrazione Comunale
<p>CARATTERISTICHE STORICO ARCHITETTONICHE Deve essere integrata la parte storico descrittiva dell'edificio ex maternità la cui valenza storica risulta segnalata anche nel parere della soprintendenza, allegato a questa relazione d'esame. Per escludere confusioni interpretative è opportuno stralciare la dizione di pag.23 che definisce la Piazza Campo del Palio:"possibile sito di atterraggio di volumi da eliminare e di quelli che costituiranno premio di incentivazione." LA FRUIZIONE DEL PATRIMONIO STORICO, ARTISTICO, ARCHITETTONICO Andrebbe predisposta idonea disciplina normativa che indichi le attenzioni e le cautele necessarie, affinché i beni immobili dell'ambito VA1 siano agevolmente fruibili dalla collettività. INDIVIDUAZIONE E VALORIZZAZIONE DEGLI ELEMENTI VISIVO- PERCETTIVI Tenuto conto che l'edificio storico dell'ospedale può costituire il punto connotante del paesaggio nell'ambito urbano circostante, andrebbero inserite delle disposizioni per la salvaguardia della visibilità dello stesso, finalizzate a favorire la fruizione delle visuali verso di esso.</p>	<p>urbano cittadino. La descrizione storico descrittiva dell'edificio dell'ex maternità è stata approfondita. E' stata stralciata la dizione di pag. 23, unicamente imputabile ad un refuso redazionale della Relazione di compatibilità ambientale, in quanto già nel Progetto definitivo della Variante adottato con D.C.C. n. 7 del 30.01.2007 la Piazza Campo del Palio non era più da considerarsi quale possibile sito di atterraggio dei volumi da eliminare e di quelli che costituiranno premio di incentivazione. Come ampiamente e ripetutamente esposto nella Relazione illustrativa e nel presente documento, <u>scopo principale della variante è proprio quello della riqualificazione formale e funzionale del comparto dell'Ospedale Vecchio e precipuamente della sua parte di maggior valore storico ed architettonico</u>, anche in termini di fruizione e di godimento di visuali oggi nascoste della stessa. Il Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica non potrà pertanto non tenere conto di tali elementi, anche in relazione alla valutazione circa l'opportunità di procedere all'eventuale abbattimento, <u>consentito ma non imposto dalla variante</u>, dei volumi edificati nella seconda metà del '900.</p>
<p>3.4 Sulla zonizzazione acustica La verifica di compatibilità acustica dovrebbe indicare sia le destinazioni d'uso previste sia le soluzioni ai punti critici individuati.</p>	<p>A seguito dei rilievi avanzati, la Verifica di Compatibilità Acustica allegata al Progetto di Variante è stata aggiornata indicando le destinazioni d'uso previste e la conseguente classificazione acustica coerente con il contesto urbano circostante. Ad essa si rimanda per le puntuali considerazioni.</p>
<p>3.5 Sugli elaborati Gli elaborati, costituenti questa Variante al PRGC, compresi gli stralci delle norme di attuazione, devono essere adeguati alle indicazioni contenute in questa Relazione d'Esame, comprensiva dei pareri formulati dall'ARPA Piemonte Prevenzione del Rischio geologico delle Province di Asti, Vercelli e Biella, dal Settore Pianificazione Difesa del Suolo della Direzione regionale Opere Pubbliche, Difesa del Suolo e dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici del Piemonte.</p>	<p>Tutti gli elaborati costituenti la presente Variante sono stati logicamente adeguati, per la riadozione ai sensi del 15° comma dell'art. 15 L.R. 56/77, alle indicazioni contenute nella Relazione d'Esame e relativi pareri, ove ritenuti condivisibili secondo quanto argomentato con le presenti Determinazioni. Si evidenzia inoltre che a seguito del trasferimento, avvenuto con la Variante Parziale 14 approvata con D.C.C. n° 15 del 18.02.2007, delle previsioni del P.R.G.C. sulla nuova cartografia catastale informatizzata, si è provveduto a trasferire le indicazioni della presente Variante, così come modificate secondo quanto sopra precisato, sul supporto cartografico che rappresenta le previsioni del PRGC vigente, aggiornato cioè all'ultima variante parziale approvata (Variante Parziale 18)</p>
<p>Tenuto conto del significato che tali interventi rivestono nell'ambito urbano, di particolare importanza risulta l'intelligibilità delle carte della</p>	<p>Gli ambiti territoriali oggetto della presente Variante sono individuati in cartografia ed indicati nelle Norme Tecniche di Attuazione con la sigla</p>

Rilievi Relazione Regionale	Determinazioni Amministrazione Comunale
<p>Variante per una corretta fruibilità del piano da parte del cittadino e degli operatori del settore; è quindi auspicabile che in fase controdeduttiva siano indicate le previste destinazioni d'uso con i principali parametri .</p>	<p>Va.n; tali ambiti sono ricompresi nelle più vaste aree in cui è suddiviso lo zoning del P.R.G.C. vigente. Sulle aree oggetto della Variante si potrà pertanto operare con le disposizioni proprie dell'area residenziale in cui esse ricadono. Gli articoli 17, 18 e 20 della N.T.A. della presente Variante e le tabelle ad essi allegate, illustrano dettagliatamente tutte le prescrizioni da osservare in tema di modalità di attuazione, destinazioni d'uso ammesse, tipi di intervento consentiti, parametri edilizi, ecc...</p> <p>Sicuramente il Piano Particolareggiato per il comparto VA1 (eventualmente esteso ai comparti VA3 e/o VA4 nel caso di intervento unitario con uno di essi o entrambi), o i Piani di Recupero per il comparto VA3 e per il comparto VA4 nel caso di intervento autonomo di sostituzione edilizia con mantenimento della volumetria attuale dello stesso, potranno ulteriormente precisare destinazioni d'uso e parametri, sempre però nell'ambito di quanto ammesso e <u>chiaramente definito dalla presente Variante.</u></p>
<p>Deve essere predisposta la documentazione geologica relativa alla 1^ e 2^ fase della Circ P.G.R 7/LAP/96 e N.T.E negli ambiti oggetto della Variante.</p>	<p>La documentazione richiesta è stata allegata alla Relazione integrativa predisposta, a seguito dei rilievi regionali, dal Geologo Dott. Stefano De Bortoli (<i>cf. successivo punto 3.7</i>)</p>
<p>Alle tabelle contenute nella Relazione illustrativa andrebbero apportate le seguenti correzioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - tabella della capacità insediativa teorica del PRGC: alla colonna Var. ASL 90mc/ab nella casella del Centro storico dovrebbero essere inseriti anche i 611ab abitanti relativi ai 55.000 mc che restano in ambito VA1, mentre i residui 522ab dai volumi trasferibili potrebbero essere inseriti nella casella Rilocalizzazione Volumi ASL 19 coerentemente dovrebbero essere stralciati i 1.133 ab dalla casella delle aree di completamento TP. 	<p>Come precisato nella Relazione Illustrativa - capitolo 2.3.1 Varianti cartografiche - della presente Variante, l'area indicata con la sigla distintiva VA1 occupata dal complesso dell'ospedale vecchio, delimitato da Via Botallo, Viale alla Vittoria, Via Prandone, Piazzetta Santa Maria Nuova, è stata stralciata dal perimetro del Centro Storico A1, ed è stata inclusa nell'area di trasformazione rimandata a strumento urbanistico esecutivo TP9.1. Per coerenza con quanto previsto dalla Variante, <u>si ritiene indispensabile mantenere l'attuale formulazione della tabella</u>, che tiene conto della possibilità che il Piano Particolareggiato confermi all'interno dell'area TP9.1 il complesso VA1 nella sua attuale consistenza volumetrica (102.000 mc. circa oltre alle superfetazioni) corrispondente ai 1.133 abitanti teorici. <u>In caso contrario verrebbe a determinarsi una evidente discrepanza</u> tra elaborati della stessa Variante.</p> <p>Si precisa ulteriormente, a maggior chiarimento, che la casella "Rilocalizzazione Volumi ASL 19" non è nemmeno più prevista nell'attuale rielaborazione, proprio a seguito dell'accoglimento dell'osservazione regionale sul riuso dei volumi esistenti (<i>cf. precedente punto 3.2</i>), mentre nella casella "AREE T", in coerenza con il criterio sopra esposto per l'area TP9.1, viene conteggiato il differenziale derivante dal possibile incremento della capacità insediativi residenziale per premio di volumetria non già contabilizzato in altre aree .</p>

Rilievi Relazione Regionale	Determinazioni Amministrazione Comunale
<p>tabella del calcolo degli spazi pubblici: alla casella relativa alle carenze o eccedenze delle superfici art.22 della LR 56/77 il valore contenuto andrebbe sostituito da – 51.250.</p>	<p>Come ampiamente dimostrato nella finca relativa alla controdeduzione circa l'osservazione regionale sul dimensionamento dei servizi (<i>cf. precedente punto 3.2</i>), si ribadisce che il valore di – 51.250 mq. <u>derivava da un'erronea interpretazione degli elaborati</u>, e che anzi la dotazione di standard urbanistici per servizi sociali ed attrezzature di interesse generale eccede di mq. 17.986 quanto richiesto dall'art. 22 della L.R. 56/77 e s.m. ed i.</p>
<p>3.6 Sulle norme di attuazione In merito alla normativa introdotta da questa Variante si formulano le seguenti indicazioni Art.17 Al comma 10, la dizione che recita:” mediante Variante parziale...omissis...dell'area speciale di trasformazione TP9.1” dovrebbe essere sostituita dalla seguente: “Nei limiti delle densità edilizie stabilite all'art.23 della LR 56/77 smi”.</p>	<p>Si ritiene l'indicazione superata dalla nuova formulazione introdotta a seguito dell'accoglimento dell'osservazione regionale sul riuso dei volumi esistenti (<i>cf. precedente punto 3.2</i>). Si precisa comunque che il limite della densità edilizia stabilito dal comma 2, lett. c) dell'art. 23 della L.R. 56/77 è stato normativamente imposto per il comparto VA3 (ex Maternità) mediante specifica previsione al comma 10 dell'art. 18 dell'indice volumetrico massimo di 5,00 mc./mq.</p>
<p>Al comma 10, di seguito alla dizione che recita:”...di parti dei sedimi di risulta dalle demolizioni” dovrebbe essere inserita la seguente: “nei limiti delle quantità volumetriche stabilite dalla Variante al PRGC adottata con la DC n.7 del 30.01.2007 e nel rispetto delle densità edilizie di cui all'art.23 della LR56/77 smi.”.</p>	<p>Si ritiene l'indicazione superata dalla nuova formulazione introdotta a seguito dell'accoglimento dell'osservazione regionale sul riuso dei volumi esistenti (<i>cf. precedente punto 3.2</i>).</p>
<p>Al termine della finca “Tipi di intervento ammessi”, dopo la dizione “interventi di cui al comma 10 del presente articolo” dovrebbe essere aggiunta la seguente: “-sull'elaborato 27 del PRGC denominato Tavola del centro storico urbano sono individuate le porzioni di fabbricato ex ospedale in cui previa redazione di Piano Particolareggiato da sottoporre alle procedure di cui all'art.91 bis della LR56/77 smi è ammessa la demolizione dei volumi esistenti anche per il loro eventuale trasferimento; in assenza di tale strumento urbanistico sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria .”.</p>	<p>L'inserimento della modifica normativa in calce alla finca “Tipi di intervento ammessi” della tabella allegata all'articolo 17, disciplinerebbe esclusivamente i lotti di tipo E all'interno delle Aree di Conservazione e non sarebbe applicabile al fabbricato dell'ex ospedale, stralciato con la presente variante dal centro storico ed inserito in area di trasformazione rimandata a strumento urbanistico esecutivo TP9.1; gli scopi prefissati dal rilievo regionale sono già garantiti dalla norma vigente che prevede, alla finca “Tipi di intervento ammessi” della tabella relativa alle aree TP.n allegata all'art. 20, che fino all'approvazione dei prescritti strumenti urbanistici esecutivi siano esclusivamente consentiti la manutenzione ordinaria e la manutenzione straordinaria</p>
<p>Art.18 Al comma 10, nel caso degli incrementi volumetrici superiori ai limiti stabiliti dal comma 6 dell'art. 41-<i>quinquies</i> della Legge 1150/42 il permesso di costruire andrebbe sottoposto a Piano Particolareggiato.</p>	<p>Come già ampiamente illustrato in recepimento a analoga osservazione precedente, nella rielaborazione del progetto preliminare si sono maggiormente precisate le modalità di intervento sul comparto VA3, a seconda che lo stesso venga trattato “singolarmente”, svincolato cioè dagli altri immobili oggetto di dismissione da parte dell'A.S.L. AT, oppure sia inserito in un disegno urbanistico unitario con questi ultimi.</p>

Rilievi Relazione Regionale	Determinazioni Amministrazione Comunale
	<p>Il primo caso (intervento singolo) sarà sì attuabile tramite Piano di Recupero di iniziativa privata, ma il livello massimo di intervento ammissibile sarà la ristrutturazione edilizia dell'immobile esistente, nella sua consistenza volumetrica attuale (28.800 mc. – lotto “saturo”) senza possibilità di demolizione e contestuale ricostruzione del fabbricato, quindi senza costruzione di nuove volumetrie.</p> <p>L'ipotesi di demolizione del fabbricato attuale e nuova costruzione con incremento di volumetria derivante dalle eventuali demolizioni dell'Ospedale Vecchio e/o di via Orfanotrofio fino all'indice fondiario di 5,00 mc./mq. (max 41.425 mc. totali / 12.625 mc. di incremento), è invece rigorosamente subordinata a Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica unitario con Ospedale Vecchio (ed eventualmente via Orfanotrofio), che dovrà ovviamente contenere anche per il comparto VA3, oltre a tutte le indicazioni già esplicitate al punto precedente, la disposizione planivolumetrica degli edifici previsti nella zona stessa.</p> <p><u>Si ritengono pertanto pienamente rispettati i disposti del comma 6 dell'art. 41-quinquies della Legge 1150/42.</u></p>
<p>Al comma 10, di seguito alla dizione che recita:”...in cartografia con la sigla VA3 deve essere inserita la seguente: “previa verifica delle competenze della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici del Piemonte sul fabbricato ed acquisizione del relativo parere,”.</p>	<p>L'obbligo di acquisire, così come saranno sicuramente acquisiti, prima degli atti abilitativi sotto il profilo edilizio o dell'adozione del sopra citato strumento urbanistico esecutivo, i necessari pareri vincolanti della competente Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici del Piemonte per gli edifici tutelati dal Dlgs n.42/2004 “Codice dei beni culturali e del Paesaggio” e sue modificazioni in forza di specifico decreto o per la loro pubblica proprietà, deriva da tale precisa disposizione di legge che la presente Variante non ha certamente la finalità, né tantomeno il potere, di modificare.</p> <p>Tuttavia si è ritenuto di accogliere l'osservazione regionale inserendo il richiamo alla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici del Piemonte nella nuova formulazione del comma 10 dell'art. 18 introdotta a seguito dell'accoglimento dell'osservazione regionale sul riuso dei volumi esistenti (<i>cf. precedente punto 3.2</i>)</p>
<p>Art.20 Al comma 7, all'ultimo rigo di pag. 20.1, alla sigla “VA .n” devono essere inseriti i numeri : “3 e 4”.</p>	<p>Si accoglie l'osservazione regionale sostituendo nel comma 7 dell'art. 20 le parole “dalla sigla VA.n” con le parole “dalle sigle VA.3 e VA.4”.</p>
<p>Al comma 7, al terzo rigo di pag. 20.2, di seguito alla dizione che recita :”...Tavola del Centro Storico Urbano e” deve essere inserita la parola: “contestualmente”.</p>	<p>Si accoglie l'osservazione regionale</p>
<p>Al comma 8, dovrebbe essere stralciata la dizione che recita: “e dell'eventuale e contestuale variante parziale ex</p>	<p>Si ritiene l'indicazione superata dalla nuova formulazione introdotta a seguito dell'accoglimento dell'osservazione regionale sul riuso dei volumi</p>

Rilievi Relazione Regionale	Determinazioni Amministrazione Comunale
<p>art.17, 7° comma LR 56/77 e sm ed i occorrente.”.</p> <p>3.7 Sulle problematiche geologiche</p> <p><u>Parere formulato dall'ARPA Piemonte Prevenzione del rischio geologico delle province di Asti, Vercelli e Biella datato 21.04.2008 con prot .47177/SC14</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Dalla lettura della premessa relativa alla Relazione geologica e geotecnica non risulta essere esplicitata quale sia la documentazione geologica su cui fare riferimento per la 1^ e 2^ fase di cui alla Circ. P.G.R. 7/LAP/96. • Si fa rilevare che questo ufficio ha redatto un parere con nota del 19.06.2006 prot. 73484/SC14, relativamente alla documentazione geologica allegata alla Variante di Adeguamento al P.A.I. A tuttoggi l'iter risulta essere sospeso in attesa che il Comune di Asti provveda a definire le proprie controdeduzioni. • La documentazione geologica, inoltre, deve rispettare le disposizioni di cui all'art. 18 delle N.dA del P.A.I. <p>Pertanto si ritiene necessario adeguare la documentazione oggetto di Variante secondo le indicazioni che seguono:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. occorre integrare la documentazione geologica relativa agli ambiti oggetto di Variante con la documentazione relativa alla 1^ e 2^ fase della Circ P.G.R 7/LAP/96 e N.T.E.; 2. gli aspetti di cui all'art 18 del P.A.I., dovranno in particolare essere approfonditi per l'area TP 9.1 che in gran parte, si trova nella fascia C del P.S.F.F. A tale proposito appare evidente come l'intorno geomorfologicamente e idraulicamente significativo risulti essere molto più esteso dell'area medesima; 3. In ordine alle aree VA1, VA3, VA4, TP 9.2 non emergono particolari condizionamenti di carattere geologico, fatta salva la necessità di adeguare formalmente la documentazione da allegare alla Variante in ordine alla 1^ e 2^ fase della Circ. P.G. R. 7/LAP/96 e N.T.E. 	<p>esistenti (<i>cf. precedente punto 3.2</i>).</p> <p>A seguito dei rilievi avanzati, la Relazione Geologico – tecnica allegata al Progetto di Variante è stata integrata con apposita controdeduzione a firma di tecnico abilitato, che puntualmente controdeduce alle valutazioni regionali; ad essa si rimanda per le puntuali considerazioni.</p>
<p><u>Parere formulato dal Settore Pianificazione Difesa del Suolo datato 22.04.2008 con prot . 29659/DA 14.13</u></p> <p>L'area TP 9.1 risulta situata in fascia C del PAI in posizione retrostante un limite di fascia B di progetto (Campo del Palio).</p> <p>Non risulta effettuata la verifica del rischio nei territori retrostanti il limite di fascia B di progetto ai sensi dell'art.31 comma 5 delle NdA del PAI.</p> <p>Per quanto attiene gli studi di adeguamento al PAI adottati dal Comune di Asti in data 30.06.2005 e richiamati nella presente Variante, si rimanda, per quanto di competenza, al nostro precedente parere nota prot. n.1662/23.2 del 08.03.2006.</p>	<p>A seguito dei rilievi avanzati, la Relazione Geologico – tecnica allegata al Progetto di Variante è stata integrata con apposita controdeduzione a firma di tecnico abilitato, che puntualmente controdeduce alle valutazioni regionali; ad essa si rimanda per le puntuali considerazioni</p>
<p>3.8 Il parere della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici del Piemonte (note datate 11.04.2008, prot. n. 3813/LC e 6</p>	

giugno 2008, prot.9128/LC)

Il Comune di Asti dovrà controdedurre alle osservazioni formulate dalla competente Soprintendenza, del cui parere, in particolare si segnala:

- per l'ambito VA1- Ospedale Vecchio- : "...si ritiene di primaria importanza perseguire una riqualificazione del fabbricato; si fa presente comunque che la tipologia edilizia consistente in grandi ambienti voltati al piano terreno (oggi controsoffittati), da corpi scala nobili con piacevoli ambienti anche ai piani superiori, non pare supportare ipotesi di destinazioni d'uso squisitamente residenziali, mentre si presta molto ad ospitare funzioni pubbliche o parzialmente pubbliche.”;

- per l'ambito VA3- Ex Maternità: "...si ritiene che il fabbricato per la sua storia sociale, la sua importanza, il suo stile architettonico e la sua collocazione in un gradevole parco urbano, possa essere definito un edificio degno di attenzione; si riterrebbe pertanto importante conservarne l'immagine consolidata, anche a fronte di una ristrutturazione interna che conservi gli elementi più significativi.”;

Come già ampiamente e ripetutamente illustrato ai punti precedenti, la presente Variante ha proprio tra gli obiettivi primari la riqualificazione della parte del fabbricato dell'Ospedale Vecchio tutelata ai sensi dell'ex Legge 1089/39 (ora D.lgs 42/2004), ponendo le basi, anche con meccanismi premiali che incentivano la demolizione delle volumetrie di più recente costruzione, per la sua valorizzazione e fruizione, visiva e funzionale, collettiva, da definirsi in sede di Piano Particolareggiato; lo strumento urbanistico esecutivo preciserà altresì le funzioni che andranno ad allocarsi nei corpi di fabbrica di maggior pregio, in relazione alle loro caratteristiche architettoniche, che si condivide essere idonee per ospitare funzioni pubbliche o parzialmente pubbliche. In tal senso si sono già mosse le prime ipotesi formulate nell'ambito dello studio di fattibilità ex art. 128 d.lgs. 163/2006 per il riuso degli immobili oggetto della presente variante, finanziato dalla Regione Piemonte con i fondi del Programma di Edilizia Residenziale Pubblica denominato "10.000 alloggi entro il 2012", ed approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 626 del 23 dicembre 2008.

Come già precedentemente esposto, nella rielaborazione del progetto preliminare si sono maggiormente precisate le modalità di intervento sul comparto VA3 - Ex Maternità, a seconda che lo stesso venga trattato "singolarmente", svincolato cioè dagli altri immobili oggetto di dismissione da parte dell'A.S.L. AT, oppure sia inserito in un disegno urbanistico unitario con questi ultimi.

Nel primo caso (intervento singolo) il livello massimo di intervento ammissibile sarà la ristrutturazione edilizia (subordinatamente a Piano di Recupero di libera iniziativa) dell'immobile esistente, nella sua consistenza volumetrica attuale senza possibilità di demolizione e contestuale ricostruzione del fabbricato.

L'ipotesi di demolizione del fabbricato attuale e nuova costruzione con incremento di volumetria derivante dalle eventuali demolizioni dell'Ospedale Vecchio e/o di via Orfanotrofio fino all'indice fondiario di 5,00 mc./mq., è invece rigorosamente subordinata a Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica unitario con Ospedale Vecchio (ed eventualmente via Orfanotrofio).

In entrambi i casi verranno elaborate ipotesi progettuali che garantiscano, tanto nel caso di mantenimento che di incremento con criteri di altissima sostenibilità ambientale della volumetria esistente, la leggibilità degli elementi identificativi

Rilievi Relazione Regionale	Determinazioni Amministrazione Comunale
<p>- per l'ambito VA4- Fabbricato ex INAM- "...si ritiene che una ristrutturazione o un completo rifacimento debbano comunque tenere conto dei fili strada esistenti e delle tipologie edilizie presenti nell'ambito considerato, evitando pertanto sui tracciati viari storici di intervenire con facciate balconate e con aperture fuori scala..."</p>	<p><u>del complesso e dell'area circostante e la conservazione della loro immagine consolidata nel tessuto urbano cittadino</u></p> <p>Anche in questo caso nella rielaborazione del progetto preliminare si sono maggiormente precisate le modalità di intervento sul comparto VA4 – Via Orfanotrofico, a seconda che lo stesso venga trattato "singolarmente", svincolato cioè dagli altri immobili oggetto di dismissione da parte dell'A.S.L. AT, oppure sia inserito in un disegno urbanistico unitario con questi ultimi.</p> <p>Nel primo caso (intervento singolo) il livello massimo di intervento ammissibile sarà la sostituzione edilizia (subordinatamente a Piano di Recupero di libera iniziativa) dell'immobile esistente, nella sua consistenza volumetrica attuale.</p> <p>L'ipotesi di demolizione del fabbricato attuale e nuova costruzione con possibilità di riduzione della volumetria esistente, è invece rigorosamente subordinata a Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica unitario con Ospedale Vecchio (ed eventualmente ex Maternità).</p> <p>In entrambi i casi verranno elaborate ipotesi progettuali che garantiscano, tanto nel caso di mantenimento che di riduzione della volumetria esistente, <u>il corretto inserimento tipologico ed ambientale nei confronti degli edifici monumentali circostanti</u>, evitando pertanto soluzioni formali certamente incongrue quali quelle prospettate dalla Soprintendenza.</p> <p>In tutti i casi <u>è evidente che la presente Variante non pregiudica, né avrebbe alcun potere per farlo, le legittime garanzie di tutela degli immobili</u>, in quanto saranno sicuramente acquisiti, prima degli atti abilitativi sotto il profilo edilizio o dell'adozione dei sopra citati strumenti urbanistici esecutivi, tanto di iniziativa pubblica che privata, i necessari pareri vincolanti della competente Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici del Piemonte per gli edifici tutelati dal Dlgs n.42/2004 "Codice dei beni culturali e del Paesaggio" in forza di specifico decreto o per la loro pubblica proprietà</p>
<p>Sulle procedure e l'adeguamento al PTP</p> <p>Alla luce delle indicazioni contenute nella Circolare dell'Assessorato all'Urbanistica della Regione Piemonte 23 Maggio 2002 n. 5/PET, preso atto della mancata acquisizione del parere di compatibilità dello strumento urbanistico in questione con il Piano Territoriale Provinciale, (cfr punto 1.3 della Certificazione dell'iter di formazione del progetto definitivo della Variante), si segnala al Comune di Asti l'opportunità di acquisire le valutazioni della Provincia di Asti e di tenerne conto in fase controdeduttiva.</p>	<p>Il progetto della Variante così come modificato alla luce delle considerazioni contenute nella relazione d'esame regionale, ai sensi del comma 16 dell'articolo 15 della L.R. 56/77 e s.m. ed i. sarà è stato posto in pubblicazione per 30 giorni consecutivi al fine di acquisire eventuali osservazioni e proposte. Copia del progetto verrà è stata inviata anche alla Provincia di Asti per una formale valutazione, di cui si terrà senz'altro conto in fase controdeduttiva la quale con la Deliberazione della Giunta n° 297 del 3.09.2009 ha ritenuto la Variante in oggetto compatibile con il P.T.P., e con i progetti sovracomunali approvati, a</p>

Rilievi Relazione Regionale	Determinazioni Amministrazione Comunale
<p>Si ricordano le disposizioni immediatamente prevalenti sulla disciplina di livello comunale, vigenti e vincolanti anche nei confronti degli interventi settoriali e dei privati, già indicate nella precedente Variante di adeguamento al PAI adottata con DC n.70 del 30.06.2005, il cui testo recita:</p> <p>“Considerato che con deliberazione del Consiglio Regionale 5 ottobre 2004 n. 384-28589 (pubbl. BUR n. 43 del 28 ottobre 2004) è entrato in vigore il Piano Territoriale della Provincia di Asti, si richiama il 1° comma dell’art. 8bis della L.R. 56/77 s.m.i. che recita: ‘I Piani Territoriali si attuano mediante l’adeguamento dei Piani Regolatori generali... ‘ che prevede l’adeguamento del PRGC del Comune di Asti al citato PTP.</p> <p>Si evidenzia che, ai sensi del 4° comma, art. 8, LR 56/77 e smi, e del 2° comma dell’allegato A della Deliberazione del Consiglio regionale n. 384-28589 del 05.10.2004, le disposizioni del PTP immediatamente prevalenti sulla disciplina di livello comunale vigente e vincolanti anche nei confronti degli interventi settoriali e dei privati, sono quelle definite al comma 3 degli articoli 12, 15, 21, 24, 25, 26, 28, 29, 30 e 36 delle Norme Tecniche di Attuazione del PTP così come sono stati integrati o modificati ex-officio dalla DCR di approvazione.”.</p>	<p>condizione che fossero recepite all’interno degli elaborati della Variante i contenuti e le valutazioni del parere espresso dall’Ufficio Pianificazione Territoriale della stessa Amministrazione Provinciale. Le modeste integrazioni apportate al progetto di Variante sono puntualmente illustrate nel capitolo “2.3.0 Compatibilità con il Piano Territoriale Provinciale” della Relazione Illustrativa.</p> <p>Inoltre, come già anticipato nella Relazione Illustrativa e come ribadito al punto 1.3 della Certificazione dell’iter di formazione del progetto definitivo della Variante, si evidenzia che la Provincia di Asti, insieme con l’A.S.L. “AT”, l’Agenzia Territoriale per la Casa della Provincia di Asti, la Camera di Commercio della Provincia di Asti e le rappresentanze della maggiori forze economiche ed imprenditoriali locali (Fondazione Cassa di Risparmio di Asti, Unione Industriale della Provincia di Asti, Consorzi di Cooperative, ecc...), ha partecipato e partecipa attivamente con il Comune di Asti, attraverso un “tavolo di lavoro” istituzionale, alla definizione dei contenuti della presente Variante e del successivo Piano Particolareggiato attuativo.</p> <p>Relativamente al rilievo di carattere generale che obbliga i Comuni ad adeguare il proprio Piano regolatore alle disposizioni contenute nei P.T.P., si precisa che il Comune di Asti ha provveduto ad ottemperare ai disposti di cui al 1° comma dell’art. 8bis della L.R. 56/77 con l’approvazione della Variante Parziale 14 avvenuta con D.C.C. n° 15 del 18.02.2007. Inoltre <u>la presente Variante non contrasta assolutamente con alcuna delle disposizioni del PTP</u> immediatamente prevalenti sulla disciplina di livello comunale vigente e vincolanti anche nei confronti degli interventi settoriali e dei privati.</p>
<p>Segnalazioni e osservazioni pervenute in merito alla Variante</p> <p>Agli atti di questa Direzione è irrualmente pervenuta n.1 osservazione alla presente Variante</p>	<p>L’osservazione in questione, inviata alla Direzione Pianificazione e Gestione Urbanistica della</p>

Rilievi Relazione Regionale	Determinazioni Amministrazione Comunale
<p>strutturale specifica al PRGC inviata dalla Camera di Commercio Industria Artigianato Agricoltura di Asti con data 23.04.2008 e prot. 4475/2 – 7, in cui sono state messe in evidenza alcune problematiche relative alle possibilità d'intervento nell'ambito VA 3 (ex maternità).</p> <p>Precisando che l'osservazione in questione, inviata per conoscenza anche al Comune di Asti, è disponibile presso gli uffici del Settore Urbanistico Territoriale - Provincia di Asti, si invita l'AC di Asti a fornire, in sede controdeduttiva, le proprie valutazioni in merito a quanto segnalato, nel caso la stessa non sia già stata considerata in fase di controdeduzioni alle osservazioni dei cittadini al progetto preliminare di questa Variante.</p>	<p>Regione Piemonte in quanto formulata ampiamente dopo l'adozione del progetto definitivo della Variante, avvenuta con D.C.C. n. 7 del 30.01.2007, era volta alla completa rimozione del vincolo di conservazione, a livello urbanistico, sull'immobile ex Maternità del comparto VA 3.</p> <p>Si ritiene tale osservazione parzialmente respinta e parzialmente superata nel merito, con la nuova formulazione normativa adottata nella rielaborazione del progetto preliminare, in cui si sono maggiormente precisate le modalità di intervento sul comparto VA3, a seconda che lo stesso venga trattato "singolarmente", svincolato cioè dagli altri immobili oggetto di dismissione da parte dell'A.S.L. AT, oppure sia inserito in un disegno urbanistico unitario con questi ultimi.</p> <p>Nel primo caso (intervento singolo), attuabile tramite Piano di Recupero di iniziativa privata, il livello massimo di intervento ammissibile sarà solamente la ristrutturazione edilizia dell'immobile esistente, nella sua consistenza volumetrica attuale (28.800 mc. – lotto "saturo") senza possibilità di demolizione e contestuale ricostruzione del fabbricato.</p> <p>L'ipotesi di demolizione del fabbricato attuale e nuova costruzione con incremento di volumetria derivante dalle eventuali demolizioni dell'Ospedale Vecchio e/o di via Orfanotrofio fino all'indice fondiario di 5,00 mc./mq., sarà invece possibile se rigorosamente subordinata a Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica unitario con Ospedale Vecchio (ed eventualmente via Orfanotrofio).</p>