

Indice

1. INQUADRAMENTO	4
LA SITUAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI	4
2. MODIFICHE INTRODOTTE DALLA VARIANTE PARZIALE	6
2.1 GENERALITÀ	6
2.1.1. Norme per la tutela e la corretta trasformazione del patrimonio edilizio in zona agricola	6
2.1.2. Norme per lo sviluppo e l'incentivazione dell'architettura bioecologica	7
2.1.3. Nuova rappresentazione cartografica delle previsioni di P.R.G. su base informatizzata	8
2.2. OSSERVAZIONI AL PROGETTO PRELIMINARE E RELATIVE CONTRODEDUZIONI	10
2.2.1. CRITERI GENERALI DI ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI PERVENUTE	11
2.2.2. CRITERI GENERALI DI RIGETTO DELLE OSSERVAZIONI PERVENUTE	14
2.3. VARIANTI CARTOGRAFICHE	17
AREA AGRICOLA Individuazione degli edifici della tradizione rurale e con valenza storico documentale	17
AREE PER SERVIZI Variglie	17
AREE PER SERVIZI C.so Casale	17
AREE PER SERVIZI C.so Alessandria	18
AREE PER SERVIZI C.so Savona	18
AREE PER SERVIZI Via Perroncito	19
AREE PER SERVIZI Località Serravalle	19
AREE PER SERVIZI Località Valleandona	19
AREE PER SERVIZI Località Valleandona	20
AREE PER SERVIZI Loc. Quarto Inferiore	20
AREA PER SERVIZI Villaggio Sole	20
AREA PER SERVIZI Revignano	20
AREA PER SERVIZI Via Conte Verde	21
AREA PER SERVIZI Località Quarto	21
AREA PER SERVIZI Località Viatosto	21
AREA PER SERVIZI Via Brofferio	21
AREA PER SERVIZI Via Artom	22
<i>AREA PER SERVIZI Via Rosa</i>	22
<i>AREA PER SERVIZI Via Cirio</i>	22
<i>AREA PER SERVIZI Via al Castello</i>	23
AREA PER SERVIZI Località Bellavista	23
<i>AREA PER SERVIZI Quarto Inferiore</i>	23
AREA PER SERVIZI Via Antico Ippodromo	23
<i>AREA PER SERVIZI Corso Venezia</i>	24
VIABILITÀ Via dello Scalo	24
VIABILITÀ Strada Provinciale 12/B	25
VIABILITÀ Strada Provinciale 15	25
VIABILITÀ Strada Laverdina	25
VIABILITÀ Cavalcavia Giolitti	25
VIABILITÀ Via Croce Verde – Via Galimberti	26
VIABILITÀ Recinto Catena	26
VIABILITÀ Via F. Cervi	26
VIABILITÀ Autostrada Torino Piacenza	27
VIABILITÀ Viale Don Bianco	27
VIABILITÀ Località Cappuccini	27
VIABILITÀ Percorso cicloturistico loc. Rilate	28
VIABILITÀ Loc. Serravalle	28

VIABILITÀ Corso Casale	28
VIABILITÀ AREA PRODUTTIVA Strada Catena	29
VIABILITÀ Località Serravalle	29
VIABILITÀ Piazzetta dei Varroni	30
VIABILITÀ Via Goito	30
VIABILITÀ Via Torchio	30
AREA RESIDENZIALE Loc. La Giardina	31
AREA RESIDENZIALE Località Quarto Inferiore	31
AREA RESIDENZIALE Località Sessant	31
AREA RESIDENZIALE Regione Fontanino	31
AREA RESIDENZIALE Quarto Inferiore	32
AREA RESIDENZIALE Valleandona	32
AREA RESIDENZIALE Valgera	33
AREA RESIDENZIALE Casa Coppi	33
AREA RESIDENZIALE DI TRASFORMAZIONE OCCUPATE DA IMPIANTI PRODUTTIVI DA RILOCALIZZARE Corso Alessandria	33
AREA RESIDENZIALE Via Varrone	33
AREA RESIDENZIALE Via Cavour – Via Brofferio	34
AREA PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE FAVORITA DA INTERVENTI PUBBLICI Revignano	34
AREA PRODUTTIVA Località Quarto Inferiore	34
AREA PRODUTTIVA Località Valterza	35
AREA PRODUTTIVA C.so Alessandria	35
AREA PRODUTTIVA C.so Alessandria	35
AREE A DESTINAZIONE TURISTICA, RICETTIVA Corso Alessandria	35
AREE A DESTINAZIONE TURISTICA, RICETTIVA Strada Cascina Cauda	36
AREE A DESTINAZIONE TURISTICA, RICETTIVA San Marzanotto Piana	36
AREE A DESTINAZIONE TURISTICA, RICETTIVA Corso Casale	36
AREE A DESTINAZIONE TURISTICA, RICETTIVA Corso Alessandria	37
AREE A DESTINAZIONE COMMERCIALE Quarto Inferiore	37
AREE A DESTINAZIONE COMMERCIALE Corso Casale	38
FASCE DI RISPETTO DELL'IMPIANTO DI DEPURAZIONE Via Rosa	38
FASCE DI RISPETTO DELL'IMPIANTO DI DEPURAZIONE Istituto Agrario	38
MODIFICHE D'UFFICIO CONSEGUENTI AD ATTI GIÀ ASSUNTI DALL'AMMINISTRAZIONE O SOVRAORDINATI	39
RISERVA NATURALE SPECIALE DELLA VALLE ANDONA, DELLA VAL BOTTO E DELLA VALLE GRANDE	39
ADEMPIMENTO LEGGE REGIONALE 69/78 - Individuazione cava Loc. Valterza	39
AREA RESIDENZIALE DI NUOVO IMPIANTO C1.3 Località Mercato Ortofrutticolo – Modifica ex art. 17, 8° comma della L.R. 56/77 e s.m. ed i.	39
SPAZIO PUBBLICO Località Portacomaro Stazione – Modifica ex art. 17, 8° comma della L.R. 56/77 e s.m. ed i.	39
AREA RESIDENZIALE DI NUOVO IMPIANTO C1.1 Via Torchio – Modifica ex art. 17, 8° comma della L.R. 56/77 e s.m. ed i.	39
AREA RESIDENZIALE DI NUOVO IMPIANTO C1.1 Via Torchio – Modifica ex art. 17, 8° comma della L.R. 56/77 e s.m. ed i.	40
INDIVIDUAZIONE IMMOBILE VINCOLATO Via Roero	40
INDIVIDUAZIONE IMMOBILI VINCOLATI	40
2.4. VARIANTI NORMATIVE	41
ARTICOLO 2 ATTUAZIONE DEL P.R.G.	41
ART. 3 DEFINIZIONI	42
ART. 5 DEFINIZIONI	43
ART. 6 DESTINAZIONI D'USO	44
ARTICOLO 8 AREE PER SERVIZI	44
ART. 9 AREE DESTINATE ALLA MOBILITÀ	44

ART. 11 bis FASCE DI RISPETTO E AREE SOGGETTE A VINCOLI DI TUTELA DERIVANTI DAL PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE	45
ART. 12 DISTANZE DALLE STRADE, ARRETRAMENTI E FILI DI FABBRICAZIONE	45
ART. 17 AREE DI CONSERVAZIONE	45
ARTICOLO 18 AREE RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO	46
ART. 19 AREE RESIDENZIALI DI TRASFORMAZIONE	47
ART. 20 AREE RESIDENZIALI DI TRASFORMAZIONE PER LA CREAZIONE DI SERVIZI, OCCUPATE DA IMPIANTI PRODUTTIVI DA RILOCALIZZARE, E SPECIALI RIMANDATE A STRUMENTO URBANISTICO DI INIZIATIVA PUBBLICA E PRIVATA	47
ART. 21 AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO	48
ART. 22 AREE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE FAVORITA DA INTERVENTI PUBBLICI	48
ART. 23 AREE PRODUTTIVE A PREVALENTE DESTINAZIONE INDUSTRIALE E ARTIGIANALE, CONSOLIDATE E DI RIORDINO E COMPLETAMENTO	49
ART. 24 AREE PRODUTTIVE A PREVALENTE DESTINAZIONE INDUSTRIALE E ARTIGIANALE, DI NUOVO IMPIANTO	50
ART. 25 AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE COMMERCIALE	50
ART. 26 AREE A DESTINAZIONE TURISTICA, RICETTIVA, SPORTIVA E PER L'IMPIEGO DEL TEMPO LIBERO	51
ART. 27 AREE AGRICOLE	52
ARTICOLO 28 AREE AGRICOLE: DISPOSIZIONI RELATIVE AI FABBRICATI PER IL RICOVERO DEL BESTIAME	53
ARTICOLO 29 AREE AGRICOLE: DISPOSIZIONI RELATIVE AI FABBRICATI DI SERVIZIO	54
ARTICOLO 30 AREE AGRICOLE: DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE RESIDENZE RURALI	54
ARTICOLO 31 AREE AGRICOLE: CONDIZIONI DI AMMISSIBILITA' DELLE ISTANZE PER IL RILASCIO DEI PERMESSI DI COSTRUIRE	54
ARTICOLO 34 PRESCRIZIONI EDILIZIE PER GLI INTERVENTI NELLE AREE AGRICOLE E NEI NUCLEI FRAZIONALI	55
ARTICOLO 35 LIMITI ALLE ALTERAZIONI MORFOLOGICHE DEL TERRITORIO	55
ARTICOLO 36 PRESCRIZIONI EDILIZIE PER GLI INTERVENTI RIGUARDANTI EDIFICI DESTINATI AD ATTIVITÀ PRODUTTIVE	56
ART. 38 CHIOSCHI, EDICOLE, IMPIANTI PER LA DISTRIBUZIONE DI CARBURANTI E STRUTTURE TEMPORANEE EX ART. 56 I° COMMA LETT. c) L.R. 56/77 e s.m. ed i.	56
ART. 39 VERANDE	57
ARTICOLO 40 CAVE	57
ARTICOLO 41 DISPOSIZIONI PER LA CORRETTA APPLICAZIONE DEL P.R.G.C.	57
ART. 42 RAPPORTI CON IL REGOLAMENTO EDILIZIO	58
APPENDICE ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	58
3. ADEGUAMENTO DEL P.R.G.C. AL PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE	60
3.1 PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA PER PROCESSI NELLA RETE IDROGRAFICA (Art. 10 nta PTP)	60
3.2 PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA PER PROCESSI DI INSTABILITÀ DEI VERSANTI (Art. 11 nta PTP)	60
3.3 TUTELA DELLE RISORSE IDRICHE SOTTERRANEE (Art. 12 nta PTP)	60
3.4 SISTEMA DELLE QUINTE DEI RILIEVI COLLINARI (Art. 14 nta PTP)	61
3.5 AREE AD ELEVATA QUALITÀ PAESISTICA E AMBIENTALE (Art. 15 nta PTP)	62
3.6 CENTRI STORICI (Art. 16 nta PTP)	63
3.7 ARCHITETTURE E SISTEMI DI BENI ARCHITETTONICI (Art. 17 nta PTP)	64
3.8 LE UNITÀ DI PAESAGGIO COSTITUENTI LE SUB AREE A VALENZA STORICO CULTURALE (Art. 18 nta PTP)	64
3.9 FUNZIONI TURISTICHE E RELATIVE VOCAZIONI TERRITORIALI (Art. 19 nta PTP)	64
3.10 AREE BOSCADE (Art. 20 nta PTP)	64
3.11 AREE PROTETTE, SITI DI PARTICOLARE INTERESSE, AREE DI SALVAGUARDIA E ZONE DI INTERESSE NATURALISTICO E PAESISTICO (Art. 21 nta PTP)	65
3.12 RETE DI CORRIDOI BIOLOGICI E FASCE DI SALVAGUARDIA (Art. 22 nta PTP)	65

3.13	AREE A DESTINAZIONE AGRICOLA (Art. 23 nta PTP)	65
3.14	ARIA (Art. 24 nta PTP)	66
3.15	SUOLO (Art. 26 nta PTP)	66
3.16	ELEMENTI DI CONNESSIONE (Art. 27 nta PTP)	66
3.17	RUMORE (Art. 28 nta PTP)	67
3.18	CAMPI ELETTROMAGNETICI (Art. 29 nta PTP)	67
3.19	INFRASTRUTTURE STRADALI (Art. 30 nta PTP)	67
3.20	INFRASTRUTTURE FERROVIARIE (Art. 31 nta PTP)	68
3.21	CENTRI INTERMODALI (Art. 32 nta PTP)	68
3.22	POLITICHE COMPLESSE DEL TERRITORIO ATTE A CONSENTIRE IL MANTENIMENTO E/O LA RICOSTRUZIONE DELLE CONDIZIONI DEI SERVIZI (Art. 33 nta PTP)	68
3.23	SERVIZI (Art. 34 nta PTP)	68
3.24	ATTIVITÀ PRODUTTIVE (Art. 35 nta PTP)	69
3.25	ATTIVITÀ COMMERCIALI (Art. 36 nta PTP)	69
3.26	RESIDENZA (Art. 37 nta PTP)	70
4.	VERIFICHE DEI DISPOSTI DEL 7° COMMA DELL'ART. 17 L.R. 56/77 E S.M. ED I.	72
5.	ELENCO ELABORATI.	73

1. INQUADRAMENTO

LA SITUAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI

Il comune di Asti è dotato di un P.R.G. redatto ai sensi del titolo III della L.R. 56/77 e s. m. ed i., approvato dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 30-71 del 24. mag. 2000 con modifiche introdotte "ex officio" dalla Regione stessa ai sensi dell'art. 15 della citata L.R.; successivamente sono state apportate numerose Varianti Parziali rispettivamente approvate con D.C.C. n° 10 del 13.02.2001 (Variante Parziale 1), D.C.C. n° 26 del 12.04.2001 (Variante Parziale 2), D.C.C. n° 51 del 19.06.2001 (Variante Parziale 3), D.C.C. n° 89 del 20.09.2001 (Variante Parziale 4), D.C.C. n° 23 del 21.03.2002 (Variante Parziale 5), D.C.C. n° 124 dell'11.12.2003 (Variante Parziale 6), D.C.C. n° 1 del 29.01.2004 (Variante Parziale 7), D.C.C. n° 58 del 27.09.2004 (Variante Parziale 8), D.C.C. n° 76 del 18.07.2005 (Variante Parziale 10), D.C.C. n° 78 del 18.07.2005 (Variante Parziale 11) e D.C.C. n° 01 del 17.01.2006 (Variante Parziale 12).

Per adeguare il vigente P.R.G.C. alle modifiche alla normativa relativa alla disciplina sul commercio introdotte dalla Regione Piemonte con la Legge 30.12.2003 n° 37 e con la Deliberazione del Consiglio 23.12.2003 n° 347 – 42514, era stata successivamente adottata, con D.C.C. n° 3 del 18.01.2006, la Variante Parziale 13.

Successivamente alla pubblicazione della suddetta variante, avvenuta dal 31 gennaio al primo marzo 2006, però, è venuto a mutare in modo sostanziale il quadro normativo di riferimento dei disposti della variante adottata, in quanto la Regione Piemonte ha ritenuto opportuno rivedere i contenuti programmatici delle precedenti deliberazioni, approvando la nuova Deliberazione del Consiglio Regionale n. 59-10831 del 24.03.2006.

Per tale ragione si è recentemente provveduto alla riadozione del progetto preliminare della variante parziale 13 al PRGC, a totale sostituzione di quella adottata con la D.C.C. n. 3 del 18/01/2006.

Con la Deliberazione del Consiglio Comunale n° 70 del 30.06.2005 è stato altresì adottato il Progetto Definitivo della Variante strutturale di adeguamento al Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.), le cui previsioni non contrastano con le modificazioni che si intendono assumere con la presente Variante Parziale.

E' infine in corso di adozione dal parte del Consiglio Comunale, sulla base della precedente Deliberazione n° 118 del 19.12.2005 di adozione del Progetto Preliminare, il Progetto Definitivo della Variante Strutturale al P.R.G.C. "Definizione delle previsioni per il riuso degli immobili in corso di dismissione da parte dell'ASL 19", redatta ai sensi del 4° comma dell'art.17 della L.R. 56/77 e s.m.ed i.

Si ritiene opportuno precisare a tale proposito che le modificazioni che si intendono assumere con la presente Variante Parziale non contrastano con alcuna delle previsioni contenute nei sopra citati provvedimenti urbanistici, attualmente in itinere.

Il Comune di Asti ha inoltre approvato, con D.C.C. n° 71 del 30.06.2005 il Piano di Classificazione Acustica (P.C.A.) del territorio comunale, redatto ai sensi della legge quadro 447/95 e della Legge Regionale n. 52 del 20 ottobre 2000; anche in questo caso, e come maggiormente desumibile dagli specifici approfondimenti effettuati in sede di Relazione di compatibilità ambientale, le modifiche introdotte dalla presente variante parziale non contrastano con le linee fondamentali di detto provvedimento e la relativa normativa di riferimento in materia; Una successiva revisione del Piano di Classificazione Acustica (P.C.A.), provvederà inoltre ad adeguare le indicazioni in esso contenute con le modifiche urbanistiche introdotte dalle varianti approvate successivamente alla sua entrata in vigore.

La variante attuale, denominata Variante Parziale n. 14, è, come le precedenti, redatta secondo i disposti del 7° comma dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s. m. ed i. i in quanto:

- non costituisce modifica all'impianto strutturale del Piano Regolatore Generale vigente ed alla funzionalità delle infrastrutture urbane di rilevanza sovracomunale;
- non riduce la quantità complessiva delle aree a servizi per più di 0.5 metri quadrati per abitante, nel rispetto, in ogni modo, dei valori minimi di cui alla L.R. 56/77 e s. m. ed i.;
- non aumenta per più di 0.5 metri quadrati per abitante la quantità complessiva delle aree a servizi, oltre i minimi previsti dalla L.R. 56/77 e s. m. ed i.;
- non incide sulla struttura generale dei vincoli nazionali e regionali indicati dal Piano Regolatore Generale vigente a tutela di emergenze storiche, artistiche, paesaggistiche, ambientali ed idrogeologiche;
- non incrementa la capacità insediativa residenziale del Piano Regolatore Generale vigente;
- incrementa in misura minore del 2% le superfici territoriali o gli indici d'edificabilità del Piano Regolatore Generale vigente relativi alle attività economiche produttive, direzionali, turistico-ricettive risultanti dagli atti del piano medesimo;
- complessivamente le varianti parziali introdotte al P.R.G.C. sopra citate non superano i limiti previsti dal 4° comma dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s. m. ed i.

2. MODIFICHE INTRODOTTE DALLA VARIANTE PARZIALE

2.1 GENERALITÀ

La presente Variante riguarda in modo generalizzato l'intero territorio comunale e, pur rimanendo nei limiti propri delle varianti parziali, apporta modifiche rilevanti al vigente P.R.G.C. dettate in primo luogo dalla necessità di adeguare lo stesso al Piano Territoriale Provinciale (approvato con D.C.R. n° 384-28589 del 05.10.2004), che si pone, oltre che come piano territoriale di coordinamento che delinea l'assetto strutturale del territorio provinciale, come piano di tutela e di valorizzazione dell'ambiente naturale nella sua integrità, in particolare nei settori della protezione della natura, della tutela dell'ambiente, delle acque, della difesa del suolo e delle bellezze naturali, e che, considerando specificamente la valenza paesistica del territorio provinciale, costituisce piano di tutela nel settore del paesaggio; le determinazioni del PTP perseguono, tra l'altro, l'obiettivo di assicurare uno sviluppo sostenibile e rispettoso della conservazione delle risorse del territorio, e di valorizzare l'identità del territorio medesimo, assicurandone la stabilità ecologica e rendendone evidenti e fruibili i valori; proprio in considerazione dell'importanza dell'azione di adeguamento del vigente P.R.G.C. al Piano Territoriale, è dedicato a questo argomento uno specifico capitolo della presente relazione, cui si rimanda per gli aspetti specifici.

Sulla base delle finalità e degli obiettivi del PTP sopra enunciati, e in assoluta coerenza con tali principi, si è ritenuto opportuno introdurre nella strumentazione urbanistica comunale, con il presente provvedimento e con altri atti ad esso collegati (modifiche al vigente Regolamento Edilizio Comunale e alla Disciplina concernente la determinazione del contributo di costruzione), importanti norme volte ad una maggior sostenibilità ambientale degli interventi edilizi, sia a tutela del patrimonio edilizio esistente in area agricola, ed alla sua corretta trasformazione, che finalizzate allo sviluppo e all'incentivazione dell'architettura bioecologica.

Una variante così concepita, che riguarda cioè l'insieme del territorio comunale, risulta inoltre la procedura idonea per riportare le previsioni del P.R.G.C. vigente, così come modificate dalle previsioni della presente Variante, sulla nuova base cartografica comunale ottenuta dalla digitalizzazione delle mappe catastali recentemente collaudate dall'Agenzia del Territorio, al termine di un lungo iter di elaborazione delle stesse.

Con l'occasione della variante parziale, e in coerenza con le linee programmatiche sopra esposte, in particolar modo per quanto riguarda il contenimento delle previsioni di trasformazione e consumo dei suoli e la sostenibilità ambientale degli interventi previsti, vengono infine introdotte specifiche e puntuali modifiche volte a soddisfare singole richieste di privati o di altri uffici dell'Amministrazione Comunale, in particolar modo del Settore Infrastrutture e Patrimonio, ritenute compatibili con le linee programmatiche dello strumento urbanistico, e modifiche normative sviluppate sulla base dell'esperienza accumulata nel corso delle istruttorie delle pratiche edilizie, con lo scopo di meglio precisare o chiarire l'ambito normativo di riferimento, o di correggere disposizioni rivelatesi di difficile applicazione e di nessuna utilità sotto il profilo urbanistico.

2.1.1. Norme per la tutela e la corretta trasformazione del patrimonio edilizio in zona agricola

Come sopra accennato, l'Amministrazione comunale, nell'intento di tutelare e valorizzare il patrimonio edilizio rurale tipico del proprio territorio agricolo e con esso il contesto ambientale in cui è inserito, promuove una guida normativa con lo scopo di fornire utili strumenti tecnici di ausilio agli operatori pubblici e privati interessati agli interventi di modificazione e trasformazione del costruito in ambito agricolo. Lo studio all'uopo predisposto, ha come finalità principale il corretto recupero del patrimonio edilizio rurale esistente, quale testimonianza di una tradizione locale da

salvaguardare, oltre alle linee d'indirizzo per le nuove edificazioni in area agricola, ove consentite dalle norme del P.R.G.C. (ricostruzioni, ampliamenti, capannoni produttivi), affinché siano realizzate armonicamente con le preesistenze storico-architettoniche e con i valori ambientali caratterizzanti.

Pertanto gli obiettivi generali possono essere riassunti in cinque punti salienti:

- Tutelare e valorizzare il patrimonio edilizio esistente con particolare attenzione per gli edifici caratterizzanti le aree agricole ed i rustici;
- Indirizzare e incentivare i cittadini e gli operatori del settore edile verso un corretto recupero del patrimonio esistente e di uso del suolo in coerenza con i valori dei luoghi;
- Incentivare il recupero degli edifici abbandonati all'attività agricola e/o in condizioni di degrado anche alla luce della nuova Legge Regionale n. 9 del 29/01/03;
- Regolamentare adeguatamente le nuove edificazioni in area agricola, perseguendo unitarietà e coerenza d'intervento.
- Promuovere ed eventualmente prescrivere l'utilizzo di regole generali, principi e criteri di sostenibilità ambientale, con particolare attenzione alle tematiche del contenimento dei consumi energetici, all'uso di energie alternative, all'uso di materiali e tecniche eco-compatibili, al corretto uso delle risorse naturali.

L'intenzione dell'Amministrazione Comunale è quella di esercitare un'azione di tutela attiva sul proprio territorio consapevole di dover attenuare, da una parte, quei fenomeni socio-economici che hanno prodotto un'edificazione di scarsa qualità, slegata e spesso indifferente al paesaggio rurale, e dall'altra di dover gestire i processi di trasformazione dei suoli e del patrimonio edilizio di pregio nel rispetto di regole tipologiche caratteristiche e principi di sviluppo sostenibile.

2.1.2. Norme per lo sviluppo e l'incentivazione dell'architettura bioecologica

Si definisce sostenibile quello sviluppo che soddisfa i bisogni del presente senza compromettere la capacità delle generazioni future di soddisfare i propri.

L'industria edilizia e i processi di trasformazione del territorio sono l'attività umana che produce il più alto impatto ambientale che si esplicita in:

- un consumo di territorio e un conseguente inquinamento urbanistico oggi ingiustificato in presenza di una ormai più che decennale stasi demografica
- una forte pericolosità delle tecniche costruttive e dei materiali utilizzati da alcuni decenni in edilizia: migliaia di prodotti per lo più sintetici a base di sostanze petrolchimiche di riconosciuta tossicità che rendono un cantiere un impianto produttivo ad alto rischio
- un consumo incontrollato di risorse spesso non riproducibili, in particolare petrolio e acqua (il 50% delle risorse sottratte alla natura sono destinate in Europa all'industria edilizia)
- un massiccio consumo di energia di origine fossile (il 45% dell'energia prodotta in Europa viene utilizzato nel settore edilizio)
- una produzione di inquinamento atmosferico crescente, responsabile di fenomeni di inquinamento globale quali effetto serra e buco nella fascia di ozono (il 50% dell'inquinamento atmosferico è prodotto in Europa dal settore edilizio)
- una produzione massiccia di scorie e rifiuti (il 50% dei rifiuti prodotti annualmente in Europa proviene dal settore edilizio)

L'architettura bioecologica è il metodo di progettazione e di realizzazione degli organismi edilizi che favorisce insieme il più alto livello di salubrità degli ambienti confinati per gli ospiti/abitanti e la migliore sostenibilità delle costruzioni per l'ambiente in cui sono collocate. L'architettura bioecologica rappresenta, soprattutto, un nuovo modo di porsi nei confronti del costruire, un modo più consapevole delle potenzialità offerte dalle nuove tecnologie e dai materiali biocompatibili. Le tecniche costruttive e impiantistiche adottate per la realizzazione dei luoghi per abitare devono perseguire la realizzazione dei principi fondamentali del metodo della architettura

bioecologica ed essere conformi alle disposizioni contenute nelle normative comunitarie e nazionali a questo collegabili.

Le regole del “buon costruire”, per quanto fondamentali, non bastano certo a definire ecocompatibile un edificio che per dirsi tale deve integrarsi con l’ambiente circostante utilizzando risorse rinnovabili, limitando il consumo di quelle non rinnovabili e garantendo agevolmente un livello abitativo di buona qualità.

Il Comune di Asti, di concerto con l’A.N.A.B. - Associazione Nazionale Architettura Bioecologica, ha da tempo avviato un articolato programma di diffusione e incentivazione dei principi e delle tecniche dell’architettura bioecologica, mediante azioni di sperimentazione diretta, su edifici di proprietà comunale e di privati destinati ad edilizia residenziale pubblica (in particolar modo nell’ambito del programma innovativo in ambito urbano denominato “Contratti di Quartiere II”), di informazione e divulgazione, mediante partecipazione a mostre, fiere, convegni, incontri, ecc..., di formazione mediante appositi corsi, ed ora di normazione e supporto nell’ambito del presente provvedimento e di quelli ad esso collegati.

Con l’intento di favorire e promuovere il recupero e la nuova costruzione di edifici a basso impatto ambientale, si promuove infatti la concessione di incentivi consistenti nella riduzione del contributo afferente gli oneri di urbanizzazione per i fabbricati che rispondono ai principi di sostenibilità sopra enunciati. I requisiti di sostenibilità ambientale da assolvere, le modalità e le condizioni per l’ottenimento degli incentivi economici sono descritte nel sistema SB100 redatto dall’A.N.A.B che sono riportati nell’Appendice allegata all’art. 35 TER del Regolamento Edilizio.

2.1.3. Nuova rappresentazione cartografica delle previsioni di P.R.G. su base informatizzata

A seguito dell’avvenuto collaudo, da parte dell’Agenzia del Territorio, della nuova cartografia catastale informatizzata acquisita attraverso la digitalizzazione di tutti i fogli di mappa del territorio comunale, si è provveduto al trasferimento delle previsioni del P.R.G.C., e di quelle delle presente Variante, sul nuovo supporto cartografico.

L’operazione ha comportato, come primo ed imprescindibile passo, la mosaicatura degli oltre 150 fogli in cui sono suddivisi i 15.182 ettari del territorio comunale. Pur essendo ogni singolo foglio georeferenziato secondo coordinate Cassini-Soldner, la mosaicatura automatica ha evidenziato sovrapposizioni e “buchi” tra fogli contigui che hanno dovuto essere manualmente corretti con interventi di adattamento.

Altra problematica emersa dall’esame delle mappe catastali è stata quella relativa al mancato accatastamento di numerosi edifici realizzati negli anni ’60 – ’70, che sono stati quindi inseriti con l’aiuto della carta tecnica comunale realizzata sulla base delle risultanze del volo aereo della primavera 1998, così come sono stati inseriti tutti i fabbricati recentemente realizzati risultanti dai dati in possesso dell’Amministrazione Comunale, anche se non ancora presenti sulle mappe catastali ufficiali. Questo anche se – ed è bene precisarlo in questa sede – la cartografia di base del P.R.G.C. non è assolutamente probante, bensì solamente indicativa, circa la reale consistenza dei fabbricati sul territorio; tuttavia, il corretto posizionamento di detti fabbricati è spesso d’aiuto e di supporto alla esatta individuazione delle prescrizioni urbanistiche gravanti su di un’area, pur non costituendo di per se elemento prescrittivo.

Sulla base cartografica così ottenuta si è quindi provveduto a trasferire il più fedelmente possibile tutte le indicazioni contenute negli elaborati di progetto del vigente P.R.G.C. relative a vincoli, standard, classificazione delle aree, ecc.

Occorre inoltre precisare che, benché le matrici della base cartografica (cartacea) del P.R.G.C. vigente e della base cartografica (digitale) utilizzata per la presente variante siano

entrambe di derivazione catastale, non vi è, e non potrebbe essere altrimenti, una perfetta sovrapposizione tra di esse; questo in quanto la prima era il prodotto di una attenta rilettura delle mappe catastali effettuata manualmente, sia pure con grande perizia, dai tecnici comunali alla metà degli anni '80, mentre la seconda è stata ottenuta con i procedimenti informatici sopra descritti.

Nell'esigenza di non operare variazioni della strumentazione urbanistica vigente se non dove espressamente voluto e secondo quanto dettagliatamente illustrato ai paragrafi seguenti, si è pertanto cercato, ogni qual volta la trasposizione delle indicazioni del Piano vigente alla nuova base cartografica non risultava completamente automatica ed univoca, di interpretare il più fedelmente possibile tali indicazioni, nel senso della conservazione dell'attuale assetto pianificatorio.

Pertanto, salvo eventuali errori materiali, non escludibili a priori anche dopo attente e ripetute analisi delle tavole di piano così ottenute, la trasposizione del Piano Regolatore sulla nuova cartografia informatizzata non dovrebbe aver prodotto variazioni dello stesso, salvo beninteso quelle espressamente volute e dettagliatamente illustrate ai capitoli seguenti.

Proprio per consentire la miglior facilità di lettura, e quindi di controllo e di eventuale osservazione in caso di errore materiale, da parte di tutti i soggetti interessati, le tavole di piano adottate con il progetto preliminare della presente variante sono state riprodotte in una scala di dettaglio propria del progetto definitivo.

Tale operazione ha permesso di riscontrare ancora, durante la pubblicazione del progetto preliminare, alcuni errori materiali imputabili per lo più ad una imprecisa trasposizione dei tracciati di strade e di confini di zona, errori che, salvo sporadici casi di segnalazioni ad opera di soggetti privati, sono stati dettagliatamente elencati nell'osservazione "d'ufficio" all'uopo predisposta e corretti nella cartografia del progetto definitivo, in conformità con la strumentazione urbanistica previgente, non intendendo costituire variante alla stessa.

Occorre inoltre far rilevare che, grazie alla nuova cartografia digitalizzata del Piano Regolatore, è stato possibile rendere lo stesso interamente disponibile per via telematica mediante accesso al sito internet del Comune di Asti, già per la strumentazione urbanistica vigente prima della presente variante, a mezzo di un apposito software visualizzatore che permette a chiunque, liberamente e gratuitamente, di consultare il Piano e le relative norme e di stampare ogni indicazione nella scala ritenuta più opportuna.

Un'altra importante innovazione permessa dall'informatizzazione della cartografia e riportata sulle tavole di cui al presente provvedimento, nonché sul visualizzatore di cui sopra, è la suddivisione grafica, senza che ciò costituisca variante non avendo alterato le previsioni del P.R.G. vigente, delle aree destinate alla viabilità in tre nuove sottocategorie: Strade esistenti, Strade in progetto e Strade in ampliamento, ciascuna delle quali contraddistinta da un'apposita colorazione; tale operazione, oltre a facilitare enormemente la lettura delle previsioni di piano, consente anche di eliminare i dubbi e le difficoltà interpretative che regolarmente sorgevano in precedenza, circa l'individuazione o meno di porzioni di aree interessate da previsioni viabilistiche.

La digitalizzazione delle previsioni del Piano Regolatore vigente ha logicamente riguardato quindi, e non poteva fare diversamente, anche le aree interessate da vincoli preordinati all'esproprio per viabilità e servizi non ancora acquisite nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale; come è noto, tali vincoli hanno validità quinquennale dalla data di approvazione dello strumento urbanistico che li ha previsti, e pertanto essi risultano oggi in larga parte (tranne quelli apposti con varianti successive all'entrata in vigore del Piano all'8 giugno 2000 su aree precedentemente non vincolate) decaduti all'8 giugno 2005.

Il Comune di Asti ha allo studio una variante al Piano Regolatore per la revisione completa delle aree oggetto di vincoli preordinati all'esproprio per viabilità e servizi non ancora acquisite

nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale; tale variante prevederà per pochi singoli casi la conferma dei vincoli preesistenti per forti ragioni e motivazioni di interesse pubblico collegate a programmi di spesa commisurati alle effettive capacità di bilancio, mentre per la restante parte delle aree interessate stabilirà nuovi criteri e potenzialità edificatorie particolari secondo modelli "perequativi", in grado cioè di garantire un'equa distribuzione della rendita fondiaria e la contestuale cessione e attuazione di aree per la realizzazione di servizi di interesse collettivo e per soddisfare il fabbisogno di edilizia di tipo economico e popolare.

E' evidente che siffatte caratteristiche connoteranno indiscutibilmente tale variante come "strutturale" ai sensi del 4° comma, art. 17 della L.R. 56/77, e che pertanto la problematica esula completamente dal contesto del presente provvedimento che, pur interessando l'intero territorio comunale sotto molteplici aspetti, ha indubbiamente natura di variante "parziale" ai sensi dello stesso articolo, e non può quindi qualificarsi come occasione per operare in tal senso; la riproduzione sulla nuova cartografia informatizzata delle aree interessate da vincoli preordinati all'esproprio per viabilità e servizi previste dal Piano regolatore vigente senza alcuna modifica della natura e della consistenza delle stesse ha pertanto un mero valore di indicazione cartografica e non rappresenta in alcun modo, salvo beninteso dove espressamente voluto e secondo quanto dettagliatamente illustrato ai paragrafi seguenti, una reiterazione di tali vincoli ai sensi dell'art. 39, comma 1° del D.P.R. 327/2001.

In alcuni sporadici casi, evidenziati al paragrafo seguente, la presente variante comporta invece la modificazione delle previsioni urbanistiche del Piano regolatore vigente con l'apposizione, o la modifica, di vincoli preordinati all'esproprio per viabilità o servizi su aree già precedentemente vincolate, peraltro quasi sempre di dimensioni trascurabili; in questi casi si configura pertanto la reiterazione del vincolo, di volta in volta puntualmente e congruamente motivata, ai sensi dell'art. 39, comma 4° del citato D.P.R. 327/2001, in ordine alla persistente attualità di pubblici interessi al mantenimento del vincolo stesso.

La digitalizzazione delle previsioni del Piano Regolatore vigente ha consentito anche di ricapitolare con maggior precisione l'estensione territoriale delle singole categorie di aree del P.R.G.C.:

Classificazioni Aree	Superficie territoriale ha
Aree di conservazione A.n	148,82
Aree consolidate e di consolidamento B.n	825,12
Aree di trasformazione rimandate a S.U.E. TP.n	39,98
Aree di trasformazione occupate da industrie da rilocalizzare. TD.n	22,78
Aree di trasformazione per la creazione di servizi. TS.n	4,35
Aree di nuovo impianto C.n	297,51
Aree per l'edilizia residenziale favorita da interventi pubblici CP.n	78,51
Aree produttive consolidate, di completamento e nuovo impianto DI.n	554,53
Aree commerciali CD.n GD.n (art. 25 NTA)	52,08
Aree turistiche, ricettive e sportive TR.n SP.n	121,39
Aree agricole (art. 27 NTA)	13.036,93
Totali Generale Territorio comunale	15.182,00

2.2. OSSERVAZIONI AL PROGETTO PRELIMINARE E RELATIVE CONTRODEDUZIONI

Dopo l'adozione del Progetto Preliminare, avvenuta con D.C.C. n. 53 del 30.05.2006, sono pervenute complessivamente n° 70 osservazioni, di cui 38 entro il termine (12/07/2006) e 32 fuori termine; indipendentemente dal momento in cui sono pervenute, esse sono state tutte catalogate, analizzate e controdedotte, come diffusamente riportato nello specifico elaborato allegato.

Successivamente, in data 18.01.2007 è pervenuta, da parte degli stessi osservanti, formale rinuncia all'osservazione n° 65 che non viene pertanto controdedotta dall'Amministrazione.

Delle complessive quindi 69 osservazioni 27 sono state accolte, 79 parzialmente accolte e 35 33 respinte, in base alle motivazioni di ordine generale riportate nei sotto descritti criteri per l'accoglimento e il rigetto delle osservazioni pervenute; gli accoglimenti e i parziali accoglimenti hanno determinato alcune modifiche rispetto al progetto preliminare adottato, comunque tutte in continuità con i criteri di ordine generale sopra illustrati.

Tali modifiche al Progetto Preliminare adottato, riportate in carattere corsivo nei successivi capitoli, vengono, negli stessi capitoli, descritte e brevemente commentate

2.2.1. CRITERI GENERALI DI ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI PERVENUTE

A1. COERENZA CON I PRINCIPI E I CONTENUTI DEL PROGETTO PRELIMINARE ADOTTATO

Nel Progetto Preliminare della Variante Parziale adottata dal consiglio Comunale sono state introdotte specifiche e puntuali modifiche volte a soddisfare singole richieste di privati o di altri uffici dell'Amministrazione Comunale, ritenute compatibili con le linee programmatiche dello strumento urbanistico, in particolar modo per quanto riguarda:

- l'assenza di incremento della capacità insediativa residenziale,
- l'assenza di incremento della superficie territoriale per le attività produttive e terziarie in genere,
- il contenimento delle previsioni di trasformazione e consumo dei suoli,
- la sostenibilità ambientale degli interventi previsti,
- l'acquisizione al patrimonio comunale di aree o immobili ritenuti strategici per la dotazione infrastrutturale e di servizi pubblici della collettività,
- la previsione di nuove aree per attrezzature di interesse pubblico o il riconoscimento di strutture esistenti, anche private, che svolgono pubblici servizi,
- la possibilità di realizzazione di documentate iniziative imprenditoriali, con positive ricadute sull'occupazione,
- l'eliminazione della capacità insediativa di aree che le proprietà non intendono utilizzare a fini edificatori.

Conseguentemente si ritiene opportuno, quando non sussistano ulteriori ragioni ostative di altra natura, l'accoglimento di osservazioni coerenti con i suddetti principi, o analoghe per contenuto a modifiche puntuali già introdotte nel Progetto Preliminare della Variante su specifiche richieste di privati.

A2. RILOCALIZZAZIONE DI AREE PER SERVIZI PUBBLICI SU LOTTI PRECEDENTEMENTE NON VINCOLATI

Com'è noto i vincoli preordinati all'esproprio introdotti dal P.R.G.C. hanno validità quinquennale a decorrere dalla data di pubblicazione sul B.U.R. della delibera regionale di approvazione dello strumento urbanistico che li ha previsti – 8 giugno 2000 – e, pertanto, essi risultano oggi in larga parte (tranne quelli introdotti con varianti successive all'entrata in vigore del piano su aree precedentemente non vincolate) decaduti. Il Comune di Asti ha allo studio una variante al Piano Regolatore per la revisione completa delle aree oggetto di vincoli preordinati all'esproprio per viabilità e servizi non ancora acquisite nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale; tale variante prevederà per pochi singoli casi la conferma dei vincoli preesistenti per forti ragioni e motivazioni di interesse pubblico collegate a programmi di spesa commisurati alle effettive capacità di bilancio, mentre per la restante parte delle aree interessate stabilirà nuovi criteri e potenzialità edificatorie particolari secondo modelli "perequativi", in grado cioè di garantire un'equa distribuzione della rendita fondiaria e la contestuale cessione e attuazione di aree per la realizzazione di servizi di interesse collettivo e per il soddisfacimento del fabbisogno di edilizia di tipo economico e popolare o la rilocalizzazione dei vincoli in altra sede.

Si ritiene opportuno accogliere quelle osservazioni che, anticipando quanto in animo dell'amministrazione, propongono la rilocalizzazione di aree per servizi pubblici a parità di superficie su altri terreni, in disponibilità del proponente e precedentemente non vincolati, a condizione che la nuova localizzazione non contrasti sia con l'esigenza di mantenere facilmente accessibili gli standard urbanistici che con il disegno generale che contraddistingue la dotazione delle aree da destinare a servizio pubblico.

A3. REITERAZIONE DI VINCOLI URBANISTICI DECADUTI A ISTANZA DEI PROPRIETARI INTERESSATI

Com'è noto i vincoli preordinati all'esproprio introdotti dal P.R.G.C. hanno validità quinquennale a decorrere dalla data di pubblicazione sul B.U.R. della delibera regionale di approvazione dello strumento urbanistico che li ha previsti – 8 giugno 2000 – e pertanto essi risultano oggi in larga parte (tranne quelli introdotti con varianti successive all'entrata in vigore del piano su aree precedentemente non vincolate) decaduti. Il Comune di Asti ha allo studio una variante al Piano Regolatore per la revisione completa delle aree oggetto di vincoli preordinati all'esproprio per viabilità e servizi non ancora acquisite nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale; tale variante prevederà per pochi singoli casi la conferma dei vincoli preesistenti per forti ragioni e motivazioni di interesse pubblico collegate a programmi di spesa commisurati alle effettive capacità di bilancio, mentre per la restante parte delle aree interessate stabilirà nuovi criteri e potenzialità edificatorie particolari secondo modelli "perequativi", in grado cioè di garantire un'equa distribuzione della rendita fondiaria e la contestuale cessione e attuazione di aree per la realizzazione di servizi di interesse collettivo e per il soddisfacimento del fabbisogno di edilizia di tipo economico e popolare o la rilocalizzazione dei vincoli in altra sede.

Si ritiene pertanto opportuno accogliere quelle proposte che, pur comportando tecnicamente la reiterazione di un vincolo preordinato all'esproprio su di un lotto di terreno, risultano essere espressamente avanzate dai proprietari dell'area vincolata, e non comportano di conseguenza la corresponsione da parte dell'Amministrazione Comunale dell'indennizzo per la reiterazione del vincolo.

A4. MIGLIORE DEFINIZIONE DI MODIFICAZIONI INTRODOTTE CON IL PROGETTO PRELIMINARE DI VARIANTE

Nel Progetto Preliminare della Variante Parziale adottata dal consiglio Comunale sono state introdotte specifiche e puntuali modifiche volte a soddisfare singole richieste di privati o di altri uffici dell'Amministrazione Comunale, ritenute compatibili con le linee programmatiche dello strumento urbanistico, e modifiche normative sviluppate sulla base dell'esperienza accumulata nel corso delle istruttorie delle pratiche edilizie, con lo scopo di meglio precisare o chiarire l'ambito normativo di riferimento, o di correggere disposizioni rivelatesi di difficile applicazione e di nessuna utilità sotto il profilo urbanistico

Si ritiene pertanto opportuno accogliere le osservazioni e proposte che, oltre a contribuire alla miglior definizione delle modifiche introdotte dal progetto preliminare della presente variante, siano coerenti con i presupposti che le hanno determinate così come rilevabili dalle specifiche motivazioni contenute nell'elaborato Relazione Illustrativa allegato alla presente variante

A5. PRIMARIE ESIGENZE INFRASTRUTTURALI DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

Le previsioni infrastrutturali contenute nel vigente P.R.G.C. hanno contribuito alla definizione dello sviluppo urbanistico della città. L'attuazione di tali previsioni, che ha seguito passo passo l'evoluzione dei nuovi insediamenti realizzati secondo le indicazioni dello strumento urbanistico, e da questi è stata in larga parte finanziata, attraverso il meccanismo degli oneri di urbanizzazione o della realizzazione diretta delle opere a scapito di detti oneri, ha consentito di acquisire nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale le aree destinate alla viabilità e ai servizi pubblici. Tuttavia, ad oltre un quinquennio dall'entrata in vigore del piano regolatore, e pertanto ad avvenuta decadenza di quasi tutti i vincoli preordinati all'esproprio, restano ancora da realizzare alcune infrastrutture, acquisendone anche le relative aree, che rientrano nei programmi delle

opere ritenute dall'Amministrazione Comunale prioritarie per il decollo e lo sviluppo di importanti porzioni di territorio, o che interessano opere già previste e/o concordate con altri Enti locali.

Si ritiene pertanto opportuno accogliere quelle proposte che consentano, mediante dichiarati e trasparenti impegni assunti dai proponenti su aree di loro disponibilità, la realizzazione a tempi brevi e senza ulteriori oneri per l'Amministrazione Comunale di tali infrastrutture, ritenute prioritarie e di rilevante interesse pubblico.

A6. CORREZIONE DI ERRORI MATERIALI CARTOGRAFICI

Con il Progetto Preliminare della Variante Parziale 14 si è provveduto a trasferire le previsioni del vigente P.R.G.C. (come modificate dalla variante in oggetto) sul nuovo supporto cartografico informatizzato, ottenuto dalla digitalizzazione delle mappe catastali. Tale trasposizione, operata con l'intento di riportare il più fedelmente possibile le indicazioni di piano, non poteva comunque essere esente da errori materiali che il deposito in pubblica visione di tutte le tavole di progetto (anche di quelle non interessate dalle modifiche della presente variante) e il loro utilizzo quotidiano da parte dei tecnici comunali e dei professionisti del settore, ha cercato di far emergere al fine di porvi rimedio con la stesura del Progetto Definitivo.

Si ritiene pertanto necessario accogliere le osservazioni che segnalano tali errori materiali al fine di rendere coerenti le indicazioni che emergono dal nuovo supporto cartografico con quelle contenute nel vigente P.R.G.C., così come modificate dalle previsioni della presente variante parziale.

A7. CHIUSURA DI CONTENZIOSI PENDENTI CON L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

Com'è noto i vincoli preordinati all'esproprio introdotti dal P.R.G.C. hanno validità quinquennale a decorrere dalla data di pubblicazione sul B.U.R. della delibera regionale di approvazione dello strumento urbanistico che li ha previsti e pertanto essi risultano oggi in larga parte (tranne quelli introdotti con varianti successive all'entrata in vigore del piano – 8 giugno 2000 – su aree precedentemente non vincolate) decaduti al 7 giugno 2005. Il Comune di Asti ha allo studio una variante al Piano Regolatore per la revisione completa delle aree oggetto di vincoli preordinati all'esproprio per viabilità e servizi non ancora acquisite nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale; tale variante prevederà per pochi singoli casi la conferma dei vincoli preesistenti per forti ragioni e motivazioni di interesse pubblico collegate a programmi di spesa commisurati alle effettive capacità di bilancio, mentre per la restante parte delle aree interessate stabilirà nuovi criteri e potenzialità edificatorie particolari secondo modelli "perequativi", in grado cioè di garantire un'equa distribuzione della rendita fondiaria e la contestuale cessione e attuazione di aree per la realizzazione di servizi di interesse collettivo e per il soddisfacimento del fabbisogno di edilizia di tipo economico e popolare o la rilocalizzazione dei vincoli in altra sede.

Relativamente ad alcune delle aree che si trovano nella condizione di cui sopra sono inoltre in corso contenziosi di altra natura, non legati cioè alla presenza del vincolo decaduto ma dipendenti da ricorsi di altro genere (determinazione indennizzi d'esproprio, determinazione indennizzo di occupazione temporanea, ecc.), che possono anche portare l'Amministrazione Comunale, in caso di soccombenza in giudizio, alla corresponsione di ingenti risarcimenti economici.

Per tale motivo, di concerto con il civico Settore Avvocatura, si è ritenuto opportuno accogliere quelle proposte, formulate dai soggetti in disputa con l'Amministrazione, che, a fronte dell'eliminazione o della riduzione del vincolo preordinato all'esproprio, si sono impegnati a rinunciare alle vertenze in atto sulle stesse aree

2.2.2. CRITERI GENERALI DI RIGETTO DELLE OSSERVAZIONI PERVENUTE

R1. RINVIO A SPECIFICA VARIANTE STRUTTURALE PER TUTTE LE AREE VINCOLATE

Come espressamente riportato nella Relazione Illustrativa del Progetto Preliminare della Variante Parziale adottata dal consiglio Comunale, la digitalizzazione delle previsioni del Piano Regolatore vigente ha riguardato, e non poteva fare diversamente, anche le aree interessate da vincoli preordinati all'esproprio per viabilità e servizi non ancora acquisite nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale; come è noto, tali vincoli hanno validità quinquennale dalla data di approvazione dello strumento urbanistico che li ha previsti, e pertanto essi risultano oggi in larga parte decaduti.

Il Comune di Asti ha allo studio una variante al Piano Regolatore per la revisione completa delle aree oggetto di vincoli preordinati all'esproprio per viabilità e servizi non ancora acquisite nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale; tale variante prevederà per pochi singoli casi la conferma dei vincoli preesistenti per forti ragioni e motivazioni di interesse pubblico collegate a programmi di spesa commisurati alle effettive capacità di bilancio, mentre per la restante parte delle aree interessate stabilirà nuovi criteri e potenzialità edificatorie particolari secondo modelli "perequativi", in grado cioè di garantire un'equa distribuzione della rendita fondiaria e la contestuale cessione e attuazione di aree per la realizzazione di servizi di interesse collettivo e per il soddisfacimento del fabbisogno di edilizia di tipo economico e popolare o la rilocalizzazione dei vincoli in altra sede.

E' evidente che siffatte caratteristiche connoteranno indiscutibilmente tale variante come "strutturale" ai sensi del 4° comma, art. 17 della L.R. 56/77, e che pertanto la problematica esula completamente dal contesto del presente provvedimento che, pur interessando l'intero territorio comunale sotto molteplici aspetti, ha indubbiamente natura di variante "parziale" ai sensi dello stesso articolo, e non può quindi qualificarsi come occasione per operare in tal senso; la riproduzione in sede di Progetto Preliminare sulla nuova cartografia informatizzata delle aree interessate da vincoli preordinati all'esproprio per viabilità e servizi previste dal Piano regolatore vigente, senza alcuna modifica della natura e della consistenza degli stessi, ha avuto pertanto un mero valore di indicazione cartografica e non ha rappresentato in alcun modo, salvo beninteso dove espressamente voluto e secondo quanto dettagliatamente illustrato, una reiterazione di tali vincoli ai sensi dell'art. 39, comma 1° del D.P.R. 327/2001.

Per tali ragioni si ritiene necessario, quando non sussistano altre motivazioni di evidente interesse generale non derivanti dalla problematica della decadenza dei vincoli preordinati all'esproprio, rinviare tutte le osservazioni che, richiedendo l'eliminazione di tali vincoli, determinano un aumento della capacità insediativa residenziale o una riduzione delle aree per standard urbanistici ex art. 21 e 22 L.R. 56/77, ad uno specifico provvedimento, avente natura di variante strutturale al P.R.G., che affronti la problematica nel suo complesso in modo organico ed equilibrato.

R2. MANCANZA DI REQUISITI PER L'AMMISSIBILITA'

Puntuale previsioni di deroga ai principi generali delle norme, quale, a titolo di esempio, la possibilità di costruire sul filo strada per alcuni assi viari in deroga all'arretramento normalmente imposto in zona, traggono la loro origine da una specifica analisi dei luoghi effettuata in sede di redazione dello strumento urbanistico, che ne ha attestato l'opportunità per tale precisa localizzazione, e non possono pertanto essere genericamente e acriticamente trasposte in altre parti del territorio comunale, ove non sussistano le medesime condizioni giustificative della situazione originaria .

R3. RINVIO A SPECIFICA VARIANTE STRUTTURALE PER TUTTE LE AREE FRAZIONALI

Il Comune di Asti ha allo studio una specifica variante al piano regolatore per la revisione complessiva e su basi unitarie delle condizioni di edificabilità dei nuclei frazionali; le linee programmatiche di tale variante trovano il loro fondamento in un lavoro di analisi, già presentato ufficialmente e trasmesso alle Circoscrizioni per il parere di competenza, che ha l'obiettivo di fornire una valutazione a tutto tondo della realtà frazionale analizzandola sotto l'aspetto storico, ambientale ed ovviamente urbanistico al fine di individuare i corretti criteri di progettazione e/o

riprogettazione di queste aree; la variante opererà pertanto in modo omogeneo e coordinato per tutto il territorio frazionale del Comune, sulla base dei suddetti criteri.

E' evidente che siffatte caratteristiche connoteranno indiscutibilmente tale variante come "strutturale" ai sensi del 4° comma, art. 17 della L.R. 56/77, e che pertanto la problematica esula completamente dal contesto del presente provvedimento che, pur interessando l'intero territorio comunale sotto molteplici aspetti, ha indubbiamente natura di variante "parziale" ai sensi dello stesso articolo, e non può quindi qualificarsi come occasione per operare in tal senso; inoltre in attesa del completamento degli elaborati programmatici appare incongruo l'accoglimento di singole osservazioni in assenza di un quadro unitario.

Per tali ragioni si ritiene necessario, quando non sussistano altre motivazioni di evidente interesse generale, rinviare tutte le osservazioni che, richiedendo la trasformazione di aree agricole in aree residenziali, determinano un aumento della capacità insediativa residenziale, ad uno specifico provvedimento, avente natura di variante strutturale al P.R.G., che affronti la problematica nel suo complesso in modo organico ed equilibrato.

R4. CONTRASTO CON I PRINCIPI E I CONTENUTI DEL PROGETTO PRELIMINARE ADOTTATO

La variante in esame introduce specifiche e puntuali modifiche volte a soddisfare singole richieste di privati o di altri uffici dell'Amministrazione Comunale, ritenute compatibili con le linee programmatiche dello strumento urbanistico, in particolar modo per quanto riguarda l'assenza di incremento della capacità insediativa residenziale, l'assenza di incremento della superficie territoriale per le attività produttive e terziarie in genere, il contenimento delle previsioni di trasformazione e consumo dei suoli, la sostenibilità ambientale degli interventi previsti, l'acquisizione al patrimonio comunale di aree o immobili ritenuti strategici per la dotazione infrastrutturale e di servizi pubblici della collettività, la previsione di nuove aree per attrezzature di interesse pubblico o il riconoscimento di strutture esistenti, anche private, che svolgono pubblici servizi, la possibilità di realizzazione di documentate iniziative imprenditoriali, con positive ricadute sull'occupazione, l'eliminazione della capacità insediativa di aree che le proprietà non intendono utilizzare a fini edificatori.

Non si ritengono pertanto accoglibili osservazioni e proposte in contrasto con le suddette linee programmatiche, quando non supportate da superiori ed evidenti motivazioni di interesse pubblico di altro genere, coerenti con uno o più criteri di accoglimento.

R5. MODIFICAZIONI CHE COMPORTEREBBERO LA RIPUBBLICAZIONE DEL PIANO

Il procedimento di approvazione del piano regolatore, così come per le sue varianti, deve possedere caratteristiche di evidenza pubblica al fine di consentire a chiunque ne abbia interesse di presentare osservazioni e proposte tra l'adozione preliminare e l'approvazione definitiva. L'eventuale accoglimento di proposte pervenute comportanti modificazioni dello stato di diritto urbanistico su aree non completamente in possesso o disponibilità da parte del proponente, comporterebbe necessariamente una ripubblicazione della variante, in quanto potenzialmente lesivo dei soggetti cointeressati, con un incremento dei tempi procedurali non compatibile con le esigenze dell'Amministrazione Comunale.

R6. INCOERENZA CON STRATEGIE E DISEGNO GENERALE DI PIANO REGOLATORE

Il piano regolatore generale comunale si delinea con precise caratteristiche strategiche e di disegno nel suo impianto normativo e cartografico.

Non si ritengono pertanto accoglibili osservazioni e proposte in evidente contrasto con le suddette caratteristiche, a volte tali da comportare una radicale modificazione delle infrastrutture pubbliche occorrenti, quando non supportate da superiori ed evidenti motivazioni di interesse pubblico di altro genere, coerenti con uno o più criteri di accoglimento.

R7. INCOMPATIBILITA' CON LA CARTA DI PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA VIGENTE O IN SALVAGUARDIA

Il piano regolatore generale comunale è dotato di un elaborato denominato "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologia" che riassume i risultati provenienti dall'analisi del dissesto e dagli studi idraulici e geologici, proponendo una classificazione del territorio comunale in classi di pericolosità così come disciplinate dalla circolare C.P.G.R. 7/Lap/96 della regione Piemonte, che ne definisce lo standard. Tale elaborato è in fase di riedizione con la Variante Strutturale di Adeguamento al Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico (PAI) adottata con DCC n. 70 del 30.06.05 attualmente in salvaguardia come integrata dalla relazione d'esame predisposta dalla Regione Piemonte – Assessorato Politiche Territoriali – Direzione Pianificazione e Gestione Urbanistica – pervenuta in data 09.08.2006, e in attesa dell'approvazione definitiva da parte della Regione Piemonte.

Non sono pertanto accoglibili, indipendentemente dal loro eventuale grado di coerenza con gli altri aspetti della pianificazione territoriale a livello comunale, osservazioni e proposte richiedenti destinazioni d'uso del suolo incompatibili con le classi di pericolosità indicate nel suddetto elaborato, vigente e in salvaguardia.

R8. INADEGUATO ESAME DEGLI ELABORATI

L'osservazione scaturisce da un inadeguato esame degli elaborati allegati alla presente variante o facenti parte della strumentazione urbanistica vigente e non modificati dalla presente variante, in quanto la modificazione proposta risulta già coerente, sia pure eventualmente a particolari condizioni, con quanto consentito dalla normativa vigente.

R9. INDETERMINATEZZA DELLE MODIFICAZIONI PROPOSTE

Al fine di consentire un'effettiva comparazione dell'interesse pubblico tra la situazione prevista dal progetto preliminare della variante e le modificazioni proposte, ciascuna osservazione deve indicare e descrivere univocamente dette modificazioni, tanto sul piano normativo che cartografico. Non è pertanto possibile recepire direttamente nel progetto definitivo della variante generiche indicazioni non presentanti dette caratteristiche, anche se eventualmente condivisibili sul piano dei principi.

R10. INCOMPATIBILITA' CON IL PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA

Il Comune di Asti è dotato di Piano di Classificazione Acustica, approvato con D.C.C. n. 71 del 30.06.2005; tale Piano disciplina le attività ammissibili nelle varie aree sotto il profilo della compatibilità acustica, suddividendo il territorio comunale, coerentemente con quanto disposto dalla disciplina di settore nazionale e regionale, in sei classi in relazione alla destinazione urbanistica e conseguentemente al livello di rumorosità ammesso.

Non sono pertanto accoglibili osservazioni e proposte comportanti la coesistenza, in aree immediatamente adiacenti, in relazione alle destinazioni d'uso richieste, di classi di zonizzazione acustica tra loro in forte contrasto, e incompatibili con la normativa vigente.

R11. ESTRANEITÀ AL TEMA URBANISTICO

L'osservazione non può essere preso in esame essendosi riscontrata l'estraneità al tema urbanistico dell'argomento sollevato nella richiesta di modifica del P.R.G.C., ovvero delle motivazioni addotte a sostegno di quest'ultima

2.3. VARIANTI CARTOGRAFICHE

Vengono di seguito puntualmente illustrate, e brevemente commentate, le modifiche cartografiche espressamente introdotte dalla presente Variante Parziale rispetto alla strumentazione urbanistica vigente.

AREA AGRICOLA Individuazione degli edifici della tradizione rurale e con valenza storico documentale

Variante

Vengono individuati sull'Elaborato 22A.1/2 gli "Edifici della tradizione rurale e con valenza storico documentale"

Commento

Sulla base delle accurate indagini condotte nell'ambito dello studio propedeutico alla definizione degli indirizzi operativi per gli interventi edilizi in zona agricola, che ha portato al censimento e alla classificazione della stragrande maggioranza dei fabbricati ivi ricadenti, le indicazioni relative agli ambiti di conservazione già contenute nell'elaborato di piano relativo all'area agricola, vengono aggiornate con l'individuazione, in luogo dei precedenti "Ambiti di conservazione assimilabili ai lotti edificati di tipo A/B/C/D in aree di conservazione", degli "Edifici della tradizione rurale e con valenza storico documentale" corrispondenti a tutti quelli individuati e classificati con le lettere F ed E dal suddetto studio.

Vengono cioè individuati con apposito simbolo, gli edifici del territorio comunale in area agricola meritevoli di tutela; per ognuno di questi, assimilati rispettivamente ai lotti edificati di tipo B e C in aree di conservazione, le norme di attuazione e l'appendice allegata all'art. 35bis del Regolamento Edilizio Comunale disciplinano gli interventi edilizi consentiti.

AREE PER SERVIZI Variglie

(cfr. estratto planimetrico 1)

Variante

Viene vincolato un lotto nel nucleo frazionale di Variglie destinandolo ad area per attrezzature sociali, sanitarie, ospedaliere

Commento

A seguito di specifica richiesta della proprietà, un lotto di complessivi mq. 1.120 con sovrastante fabbricato adibito a residenza assistenziale convenzionata con l'Azienda Sanitaria Locale, viene vincolato ad area per attrezzature sociali, sanitarie, ospedaliere. L'apposizione del vincolo a servizi comporta una riduzione della capacità insediativa residenziale del piano pari a mc. 2.380 determinata dalla volumetria dell'edificio non più utilizzabile per scopi abitativi

AREE PER SERVIZI C.so Casale

(cfr. estratto planimetrico 2)

Variante

Viene modificata la destinazione d'uso, da verde pubblico a parcheggio pubblico, di un lotto in prossimità del Cavalcavia autostradale compreso tra c.so Casale e la strada per Valgera.

Commento

La modifica è introdotta al fine di adeguare le previsioni del P.R.G.C. a quelle del Piano Generale del Traffico Urbano (P.G.T.U.), che prevede la formazione di parcheggi di interscambio automobile-autobus lungo le principali direttrici di accesso al centro cittadino, per incentivare l'utilizzo del mezzo pubblico ed alleggerire così il carico di traffico e di inquinamento che lo stesso

centro deve sopportare; in particolare l'area in questione è già stata individuata come finanziabile dalla D.G.R. n.78-10244 del 01/08/2003 di "Adozione del programma triennale regionale dei servizi di trasporto pubblico locale 1 gennaio 2004 – 31 dicembre 2006" e sulla base di tale documento verrà prossimamente finanziata dalla Regione Piemonte; tale adeguamento non modifica la dotazione complessiva delle aree a standard previste dallo strumento urbanistico generale.

Pur se tecnicamente la suddetta operazione si configura come reiterazione del vincolo preordinato all'esproprio su di un'area già precedentemente vincolata a servizi e non ancora acquisita nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale, essa viene attuata con il consenso della proprietà nell'ambito della più ampia riclassificazione in area a prevalente destinazione commerciale CD 9 di un lotto fondiario dell'area residenziale di nuovo impianto C5.1 (Cfr specifica modifica introdotta a seguito dell'accoglimento di osservazione al progetto preliminare della presente variante)

AREE PER SERVIZI C.so Alessandria

(cfr. estratto planimetrico 3)

Variante

L'area per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi, già di proprietà dell'Amministrazione Comunale, viene modificata in area a parcheggio pubblico, estendendola a parte del lotto adiacente, anch'esso già di proprietà dell'Amministrazione Comunale.

Commento

Anche questa modifica, che non comporta la reiterazione del vincolo trattandosi di area già di proprietà dell'Amministrazione Comunale è introdotta al fine di adeguare le previsioni del P.R.G.C. a quelle del Piano Generale del Traffico Urbano (P.G.T.U.), che prevede la formazione di consistenti parcheggi di interscambio automobile-autobus lungo le principali direttrici di accesso al centro cittadino, per incentivare l'utilizzo del mezzo pubblico ed alleggerire così il carico di traffico e di inquinamento che lo stesso centro deve sopportare; in particolare l'area in questione è già stata individuata come finanziabile dalla D.G.R. n.78-10244 del 01/08/2003 di "Adozione del programma triennale regionale dei servizi di trasporto pubblico locale 1 gennaio 2004 – 31 dicembre 2006" e sulla base di tale documento verrà prossimamente finanziata dalla Regione Piemonte; *tale adeguamento consiste, oltre che nella modifica della destinazione a servizi prevista dal P.R.G.C. (da area per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi ad area a parcheggio pubblico), anche in un modesto ampliamento (200 mq) della stessa area su terreni già di proprietà comunale al fine di rendere più agevole l'accesso da via Cascina Cauda.*

AREE PER SERVIZI C.so Savona

(cfr. estratto planimetrico 4)

Variante

Viene individuata lungo il corso Savona, all'ingresso della città, la previsione di un nuovo parcheggio pubblico su di un'area che il vigente P.R.G.C. classifica agricola.

Commento

Come le precedenti, anche questa modifica, che interviene su di un'area non precedentemente vincolata, è introdotta al fine di adeguare le previsioni del P.R.G.C. a quelle del Piano Generale del Traffico Urbano (P.G.T.U.), che prevede la formazione di consistenti parcheggi di interscambio automobile-autobus lungo le principali direttrici di accesso al centro cittadino, per incentivare l'utilizzo del mezzo pubblico ed alleggerire così il carico di traffico e di inquinamento che lo stesso centro deve sopportare; in particolare l'area in questione è già stata individuata come finanziabile dalla D.G.R. n.78-10244 del 01/08/2003 di "Adozione del programma triennale regionale dei servizi di trasporto pubblico locale 1 gennaio 2004 – 31 dicembre 2006" e sulla base di tale documento verrà prossimamente finanziata dalla Regione Piemonte; tale adeguamento comporta un aumento degli standard ex art. 21 della L.R. 56/77 di circa mq. 4.600

AREE PER SERVIZI Via Perroncito*(cfr. estratto planimetrico 5)***Variante**

un lotto, con sovrastante fabbricato, in via Perroncito, viene vincolato ad area per attrezzature sociali, sanitarie ed ospedaliere. Contestualmente viene rimossa dal terreno confinante, facente capo alla stessa proprietà, una equivalente superficie di area destinata a parco, gioco e sport.

Commento

La modifica, introdotta a seguito di specifica richiesta della proprietà, è finalizzata ad attribuire una destinazione urbanistica propria alla comunità protetta "Il Sorriso" consentendo alla stessa gli inderogabili adeguamenti necessari a soddisfare le vigenti normative igienico sanitarie. Contestualmente, da un'equivalente e limitrofa area di mq. 2.100 viene rimosso il vincolo a parco, gioco e sport. L'apposizione del vincolo a servizi comporta una riduzione della capacità insediativa residenziale del piano pari a mc. 3.500 determinata dalla volumetria dell'edificio non più utilizzabile per scopi abitativi. Lo spostamento del vincolo a servizi comporta da una parte la riduzione della capacità insediativa residenziale del piano (C.I.R.) pari a mc. 3.500 determinata dalla volumetria dell'edificio non più utilizzato per scopi abitativi e dall'altra un aumento della stessa C.I.R. pari a mc. 4.200 determinata dalla rimozione del vincolo a verde pubblico da un lotto, ora fondiario, di mq. 2.100 per un saldo attivo pari a 8 abitanti teorici.

AREE PER SERVIZI Località Serravalle*(cfr. estratto planimetrico 6)***Variante**

Vengono previste in P.R.G.C. due nuove aree per attrezzature pubbliche di supporto logistico e tecnologico destinate ad ospitare rispettivamente un depuratore e l'eventuale stazione di pompaggio. Inoltre vengono individuate la fascia di rispetto del depuratore e una modesta area a parcheggio, a servizio del depuratore stesso.

Commento

La modifica al vigente P.R.G.C. si rende necessaria al fine di consentire la realizzazione delle opere di urbanizzazione, eseguite a scempe degli oneri dovuti, nell'ambito del P.E.C.L.I. denominato "Golf Feudo di Settime". Le stesse opere prevedono anche il collegamento al depuratore dei tratti fognari esistenti nel nucleo frazionale di Serravalle. La variazione introdotta comporta un aumento di mq. 620 delle aree per attrezzature pubbliche che, come è noto, non concorrono al computo degli standard urbanistici di cui agli artt. 21 e 22 della L.R. 56/77 e s.m. ed i., oltre ad un modesto aumento mq 200 degli standard ex art. 21 e della L.R. 56/77 per l'area a parcheggio

AREE PER SERVIZI Località Valleandona*(cfr. estratto planimetrico 7)***Variante**

Parte dell'area vincolata a spazio pubblico a parco, per il gioco e lo sport viene riclassificata a parcheggio pubblico.

Viene classificata ad area a parcheggio pubblico anche una modesta porzione di terreno che il vigente P.R.G.C. classifica in area agricola soggetta a vincolo di tutela paesistica

Commento

La modifica, introdotta su specifica richiesta del Settore LL.PP. Infrastrutture, è finalizzata alla realizzazione, nelle immediate vicinanze del cimitero frazionale, di un'area da destinare a parcheggio pubblico al fine di ovviare ai più volte segnalati disagi creati dalla carenza di aree

destinate alla sosta dei veicoli in occasione di cerimonie funebri o durante la ricorrenza dei defunti. La modifica comporta un incremento delle aree destinate a servizi pubblici pari a mq. 220.

AREE PER SERVIZI Località Valleandona

(cfr. estratto planimetrico 8)

Variante

La previsione di un'area a parcheggio a servizio della Riserva Speciale della Valleandona viene riposizionata su di un'altra area limitrofa

Commento

A seguito di specifica richiesta dell'Ente Gestione Parchi, il parcheggio a servizio dei visitatori della Riserva, che il vigente P.R.G.C. prevede ad ovest della strada provinciale, ivi ritenuto inadatto per ragioni ambientali, viene riposizionato come previsione ad est della stessa strada. La modifica comporta un aumento delle aree per standard art. 21 pari a mq. 1.280

AREE PER SERVIZI Loc. Quarto Inferiore

(cfr. estratto planimetrico 9)

Variante

Viene ridotta la dimensione dell'area per attrezzature sociali, sanitarie ed ospedaliere in zona agricola

Commento

A seguito di specifica richiesta parte dell'area per attrezzature sociali, sanitarie ed ospedaliere introdotta dalla Variante Parziale 7 sempre ad istanza di parte, viene liberata dal vincolo a servizi nella porzione comprendente un edificio esistente a destinazione rurale, assumendo pertanto le destinazioni proprie della zona agricola. Tale modifica comporta una riduzione pari a mq. 6.350 delle aree previste dal P.R.G.C. a standard ex art. 22 della L.R. 56/77 e s. m. ed i.

AREA PER SERVIZI Villaggio Sole

(cfr. estratto planimetrico 10)

Variante

Viene esteso il vincolo ad area per spazi pubblici a parco per il gioco e lo sport ad una particella in località Villaggio Sole.

Commento

La particella, di proprietà comunale, sita in località Villaggio Sole, già in parte vincolata dal vigente P.R.G.C. viene completamente destinata ad area per spazi pubblici a parco per il gioco e lo sport, con un incremento degli standard urbanistici pari a circa mq. 350.

AREA PER SERVIZI Revignano

(cfr. estratto planimetrico 11)

Variante

Viene rimosso il vincolo ad area per attrezzature di interesse comune dalla ex scuola elementare di frazione Revignano.

Commento

Al fine di pervenire all'alienazione della palazzina già sede della scuola elementare di frazione Revignano, la stessa viene liberata dal vincolo ad area per attrezzature di interesse comune; tale operazione comporta una riduzione pari a mq. 1.780 degli standard ex art. 21 della L.R. 56/77 e s.m. ed i.. Lo svincolo dell'area comporta contestualmente un incremento della volumetria da

computarsi ai fini del calcolo della capacità insediativa, determinata dall'edificio esistente, pari a mc. 1.835 (n° 20 abitanti teorici)

AREA PER SERVIZI Via Conte Verde

(cfr. estratto planimetrico 12)

Variante

Viene rimosso parte del vincolo ad area per attrezzature di interesse comune presente sulla palazzina e sull'area di pertinenza, già utilizzata come presidio agli impianti dell'acquedotto

Commento

A seguito di specifica richiesta della proprietà (A.S.P.), viene rimosso il vincolo ad area per attrezzature di interesse comune dalla palazzina e dall'area di pertinenza, da tempo non più utilizzate per gli scopi per i quali il vincolo era stato apposto; tale modifica consentirà un utilizzo del bene diverso da quello determinato dai compiti istituzionali della società richiedente. Tale operazione comporta una riduzione pari a mq. 410 degli standard ex art. 21 della L.R. 56/77 e s.m. ed i. ed un contestualmente incremento della volumetria da computarsi ai fini del calcolo della capacità insediativa pari a mc. 500 (n° 6 abitanti teorici)

AREA PER SERVIZI Località Quarto

(cfr. estratto planimetrico 13)

Variante

Viene inserita un'area a servizi pubblici per attrezzature di interesse generale (sociali, sanitarie ed ospedaliere) in località Quarto Inferiore

Commento

A seguito di specifica richiesta della proprietà, viene individuata su un fabbricato rurale e sui terreni di pertinenza un'area per attrezzature sociali, sanitarie ed ospedaliere da destinare all'assistenza dei malati terminali

La presente modifica comporta un consistente incremento (pari a mq. 18.900) della dotazione di aree a standard ex art. 22 della L.R. 56/77 e s. m. ed i. del Piano regolatore.

AREA PER SERVIZI Località Viatosto

(cfr. estratto planimetrico 14)

Variante

Viene riclassificata a verde privato una porzione di area vincolata ad area per attrezzature di interesse comune.

Commento

Una modesta porzione di terreno privato (circa 100 mq) che il vigente P.R.G.C. vincola erroneamente ad area per attrezzature di interesse comune quale pertinenza della chiesa di Viatosto, viene riclassificato ad area a verde privato come la restante parte della proprietà.

La modifica comporta una riduzione di 100 mq della dotazione standard art. 21 L.R. 56/77 e s. m., ed i.

AREA PER SERVIZI Via Brofferio

(cfr. estratto planimetrico 15)

Variante

Un'area che il vigente P.R.G.C. vincola per l'istruzione fino all'obbligo, viene riclassificata ad area per attrezzature di interesse comune ed ampliata sull'adiacente porzione di fabbricato, attualmente non vincolata.

Commento

A seguito di specifica richiesta della proprietà, viene rimosso il vincolo ad area per l'istruzione fino all'obbligo sui fabbricati dell'Opera Pia Tellini, attualmente destinati a casa di riposo per anziani, sostituendolo con il più consono vincolo ad area per attrezzature di interesse comune. La stessa classificazione è estesa anche alla porzione di fabbricato che, pur utilizzata per gli stessi scopi, oggi risulta essere libera da vincolo.

Pur se tecnicamente la suddetta operazione si configura come reiterazione del vincolo per la parte già precedentemente destinata a servizi, essa viene attuata su richiesta e con il consenso della proprietà, allo scopo di permettere gli adattamenti della struttura ai parametri imposti dalle normative di settore; inoltre il vincolo va a riconoscere una struttura per servizi esistente, e non ad individuare un'area da espropriare da parte dell'Amministrazione Comunale.

La modifica comporta una riduzione di mq. 900 delle aree per l'istruzione ed un contestuale incremento di mq. 1.500 delle aree per le attrezzature di interesse comune.

AREA PER SERVIZI Via Artom

(cfr. estratto planimetrico 16)

Variante

Vengono aggiornati gli elaborati di P.R.G.C. riportando le previsioni del progetto Movicentro

Commento

Le tavole del P.R.G.C. che ancora riportano e vincolano ad area per attrezzature pubbliche di tipo direzionale di supporto logistico e tecnologico, le aree già occupate dalla precedente stazione delle autocorriere di piazza Medaglie d'oro, vengono aggiornate con le previsioni contenute nel progetto per il complesso Movicentro, attualmente in fase di realizzazione.

AREA PER SERVIZI Via Rosa

(cfr. estratto planimetrico 46)

Variante

Viene rimosso il vincolo ad area per l'istruzione fino all'obbligo da un modesto lotto in area residenziale di completamento B8.3 riclassificandolo in area a verde privato

Commento

A seguito di specifica osservazione al progetto preliminare della presente variante e in coerenza con i criteri adottati per l'accoglimento delle stesse osservazioni, viene destinato ad area a verde privato un modesto lotto (mq. 838) che il vigente P.R.G.C. classifica ad area per l'istruzione. Tale modifica non comporta incremento alla capacità insediativa prevista dal P.R.G.C..

AREA PER SERVIZI Via Cirio

(cfr. estratto planimetrico 47)

Variante

Viene rimosso il vincolo ad area per spazi pubblici, per il gioco e lo sport gravante su un lotto dell'area residenziale di completamento B3.6

Commento

A seguito dell'accoglimento di specifica osservazione al progetto preliminare della presente variante e coerentemente con i criteri assunti per la controdeduzione alle stesse osservazioni, viene rimosso il vincolo a verde pubblico da un lotto (via Cirio) già oggetto di contenzioso tra proprietà e Amministrazione Comunale legato alla determinazione dell'indennizzo di occupazione temporanea

Tale modifica, oltre a ridurre di mq. 2.450 la dotazione di aree standard ex art. 21 della L.R. 56/77 e s.m. ed i., comporta l'aumento della capacità insediativa residenziale del piano di mc 4.900 (pari a 54 abitanti teorici) determinata dall'attribuzione, allo stesso lotto, dell'indice di 2,00 mc/mq. proprio dell'area residenziale di appartenenza.

AREA PER SERVIZI Via al Castello

(cfr. estratto planimetrico 48)

Variante

Viene vincolato ad area per l'istruzione fino all'obbligo un lotto dell'area residenziale di conservazione A.1

Commento

In accordo con gli atti di programmazione dei lavori pubblici dell'Amministrazione Comunale viene vincolato ad area per l'istruzione fino all'obbligo un lotto di via al Castello di mq. 262, già occupato dalle strutture di servizio connesse al civico acquedotto (ora non più in funzione), da destinare alla realizzazione di un asilo nido

AREA PER SERVIZI Località Bellavista

(cfr. estratto planimetrico 49)

Variante

Una porzione dell'area per l'istruzione superiore all'obbligo, viene riclassificata in area per l'istruzione fino all'obbligo

Commento

A seguito dell'accoglimento di specifica osservazione al progetto preliminare della presente variante, una porzione (6.000 mq) della vasta area per l'istruzione superiore all'obbligo di località Bellavista che il piano individuava quale possibile spazio per la rilocalizzazione delle scuole superiori della città, anche alla luce delle successive decisioni dell'Amministrazione Comunale che, per la stessa finalità, ha ritenuto di orientarsi verso gli spazi che verranno lasciati liberi dall'industria Arvin di via Antica Cittadella, viene riclassificata ad area per l'istruzione fino all'obbligo da destinare a istituto scolastico privato per la realizzazione di scuole materna, elementare e media inferiore. La modifica non comporta una diminuzione complessiva delle aree a standard, ma solo il passaggio di 6.000 mq da aree a servizi individuate ai sensi dell'art. 22 della L.R. 56/77 e s.m. ed i. ad aree a servizi individuate ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m. ed i

AREA PER SERVIZI Quarto Inferiore

(cfr. estratto planimetrico 50)

Variante

Viene vincolato ad area per spazi pubblici a parco per il gioco e lo sport un lotto che il vigente P.R.G.C. classifica in area agricola

Commento

A seguito dell'accoglimento di specifica osservazione al progetto preliminare della presente variante, viene individuata, con il consenso della proprietà e per opportuna continuità tra previsioni urbanistiche, un'area per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport in aderenza con un'area destinata a servizi sportivi – ricreativi che il limitrofo Comune di Castello d'Annone ha individuato, con apposita Variante al proprio P.R.G., a confine con il territorio del Comune di Asti. Tale modifica comporta un aumento delle aree a standard pari a mq. 13.265

AREA PER SERVIZI Via Antico Ippodromo

(cfr. estratto planimetrico 51)

Variante

Viene rimosso parte del vincolo ad area per spazi pubblici, per il gioco e lo sport e a parcheggio pubblico gravante su un lotto dell'area residenziale di completamento B3.4

Commento

A seguito dell'accoglimento di specifica osservazione al progetto preliminare della presente variante e coerentemente con i criteri assunti per la controdeduzione alle stesse osservazioni, viene rimosso parte del vincolo a verde pubblico e a parcheggio pubblico da un lotto (via Antico Ippodromo) già oggetto di contenzioso tra proprietà e Amministrazione Comunale legato alla determinazione dell'indennizzo di occupazione temporanea

Tale modifica, oltre a ridurre di mq 4.872 la dotazione di aree standard ex art. 21 della L.R. 56/77 e s.m. ed i., comporta l'aumento della capacità insediativa residenziale del piano di mc 9.744 (pari a 108 abitanti teorici) determinata dall'attribuzione, allo stesso lotto, dell'indice di 2,00 mc/mq. proprio dell'area residenziale di appartenenza.

AREA PER SERVIZI Corso Venezia

(cfr. estratto planimetrico 52)

Variante

Viene rimosso il vincolo ad area per spazi pubblici, per il gioco e lo sport gravante su un lotto dell'area residenziale di completamento B3.5

Commento

A seguito dell'accoglimento di specifica osservazione al progetto preliminare della presente variante e coerentemente con i criteri assunti per la controdeduzione alle stesse osservazioni, viene rimosso il vincolo a verde pubblico da un lotto già oggetto di contenzioso tra proprietà e Amministrazione Comunale legato a pretesi danni causati dal Comune di Asti agli edifici ubicati sul lotto in affitto come magazzino e deposito del Servizio Lavoro Pubblici

Tale modifica, oltre a ridurre di mq 2.622 la dotazione di aree standard ex art. 21 della L.R. 56/77 e s.m. ed i., comporta l'aumento della capacità insediativa residenziale del piano di mc 5.244 (pari a 58 abitanti teorici) determinata dall'attribuzione, allo stesso lotto, dell'indice di 2,00 mc/mq. proprio dell'area residenziale di appartenenza.

VIABILITÀ Via dello Scalo

(cfr. estratto planimetrico 17)

Variante

Vengono adeguate le previsioni contenute nel P.R.G.C. alle indicazioni del progetto di ampliamento di via dello Scalo, ritenuto maggiormente aderente alle esigenze viabilistiche della zona.

Commento

Su indicazione del Settore Infrastrutture – Servizio Urbanizzazioni, e di concerto con la proprietà di gran parte delle aree interessate, vengono adeguate le indicazioni di piano a quelle contenute nel progetto di ampliamento di via dello Scalo presentato a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti nell'ambito di un Pecli previsto lungo la stessa Via dello Scalo, in quanto ritenuto dallo stesso Settore maggiormente aderente alle esigenze viabilistiche della zona. Viene altresì rivista l'immissione di Via Sanguanini su Via dello Scalo rendendola più coerente alla realtà dei luoghi; in virtù di ciò, la dividente tra l'area residenziale di nuovo impianto C1.1 e l'area residenziale di consolidamento B3.6 è leggermente traslato ad ovest del nuovo tracciato di via Sanguanini.

Le modifiche alle previsioni viabilistiche, operate per le motivazioni sopra esposte, comportano la reiterazione del vincolo espropriativo per modestissime porzioni di aree, per lo più di proprietà del soggetto proponente il Pecli.

VIABILITÀ Strada Provinciale 12/B*(cfr. estratto planimetrico 18)***Variante**

Viene inserita in P.R.G.C. la previsione di ampliamento di un tratto della Strada Provinciale 12/B.

Commento

A seguito di specifica richiesta formulata dalla Provincia di Asti, viene previsto in P.R.G.C. l'ampliamento della strada provinciale 12/B nel tratto collegante la frazione di Vaglierano Stazione con il confine del comune di Tigliole.

VIABILITÀ Strada Provinciale 15*(cfr. estratto planimetrico 19)***Variante**

Viene inserita in P.R.G.C. la previsione di ampliamento di un tratto della Strada Provinciale 15.

Commento

A seguito di specifica richiesta formulata dalla Provincia di Asti, vengono introdotte in P.R.G.C. modeste previsioni di ampliamenti alla viabilità esistente necessari per il consolidamento di un esteso tratto in frana lungo la S.P. 15 Rocca d'Arazzo - Vigliano.

VIABILITÀ Strada Laverdina*(cfr. estratto planimetrico 20)***Variante**

L'indicazione del vigente P.R.G.C., relativamente all'ampliamento della strada Laverdina, viene adeguata alle indicazioni del progetto preliminare incluso nel programma dei lavori pubblici per il triennio 2005/2007, ritenuto maggiormente aderente alle caratteristiche e alle esigenze della zona.

Commento

A seguito di specifica richiesta del Settore Infrastrutture, Ufficio Urbanizzazioni le indicazioni del vigente P.R.G.C. relativamente all'ampliamento della strada Laverdina vengono adeguate alla programmazione dei lavori pubblici per il triennio 2005/2007 concretizzatesi, nello specifico, con l'approvazione del progetto preliminare della "Sistemazione di strada Laverdina con rotonda su C.so Ivrea" di cui alla scheda 808/05, ritenuto dallo stesso Settore maggiormente praticabile in base alle caratteristiche dell'area e alle delimitazioni dei lotti esistenti in zona.

Le modifiche alle previsioni viabilistiche, operate per le motivazioni sopra esposte, che comportano la reiterazione del vincolo espropriativo per modestissime porzioni di aree private, mentre le rimanenti aree sono già di proprietà comunale, sono state peraltro effettuate proprio per minimizzare le aree private da espropriare e conseguentemente i disagi, in termini di demolizione di manufatti e di alterazione delle quote del terreno, per i proprietari dei lotti interessati.

VIABILITÀ Cavalcavia Giolitti*(cfr. estratto planimetrico 21)***Variante**

Viene riportata sulle tavole di P.R.G.C. la nuova previsione dell'incrocio a rotonda sul Cavalcavia Giolitti

Commento

A seguito di specifica richiesta del Settore Infrastrutture, Servizio Urbanizzazioni, le indicazioni del vigente P.R.G.C. vengono adeguate a quelle contenute nel progetto di collegamento tra il cavalcavia Giolitti e la nuova strada di P.R.G.C. (il c.d. prolungamento di via Cuneo) presentato a

scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti congiuntamente nell'ambito di alcuni Pecli previsti in zona, in quanto tale conformazione è ritenuta dallo stesso Settore maggiormente aderente alle esigenze viabilistiche della zona.

Anche in questo caso le modifiche alle previsioni viabilistiche, operate per le motivazioni sopra esposte, comportano la reiterazione del vincolo espropriativo per modestissime porzioni di aree, per lo più di proprietà dei vari soggetti proponenti i Pecli interessati.

VIABILITÀ Via Croce Verde – Via Galimberti

(cfr. estratto planimetrico 22)

Variante

Viene leggermente modificata sulle tavole di P.R.G.C. la previsione dell'intersezione tra Via Croce Verde e Via Galimberti

Commento

A seguito del parere favorevole espresso del Settore Infrastrutture, Servizio Urbanizzazioni circa la modifica proposta da un soggetto privato, proprietario di parte dell'area interessata, relativamente all'intersezione tra il prolungamento di Via Croce Verde e Via Galimberti, viene riportata in P.R.G.C. la soluzione prospettata, che prevede una lieve traslazione ad est dell'innesto di Via Croce Verde, con adeguamento del lato est sul filo delle recinzioni esistenti.

Anche in questo caso la modifica alle previsioni viabilistiche, operata per le motivazioni sopra esposte, comporta la reiterazione del vincolo espropriativo per modestissime porzioni di aree, in parte di proprietà del soggetto richiedente e in parte esterne alla recinzione della proprietà adiacente.

VIABILITÀ Recinto Catena

(cfr. estratto planimetrico 23)

Variante

L'indicazione del vigente P.R.G.C. relativa ad nuova strada prevista viene leggermente traslata a sud est, su aree già di proprietà dell'Amministrazione Comunale.

Commento

Il collegamento della prosecuzione di via Torchio con la viabilità di grande scorrimento prevista a sud della ferrovia Torino – Genova, indicato sulle tavole di piano, su istanza di un proprietario privato viene riposizionato, adeguandolo alla porzione già a suo tempo frazionata ed espropriata dall'Amministrazione Comunale per la realizzazione dell'opera.

Anche in questo caso la modifica alle previsioni viabilistiche, operata per le motivazioni sopra esposte, comporta la reiterazione del vincolo espropriativo per modestissime porzioni di aree, in gran parte di proprietà del soggetto richiedente.

VIABILITÀ Via F. Cervi

(cfr. estratto planimetrico 24)

Variante

Viene correttamente riposizionato sulle tavole di piano il tracciato esistente di via F.lli Cervi.

Commento

Le tavole di piano vengono adeguate al reale tracciato di via Cervi, come riscontrato nella realtà dei luoghi. Trattandosi di viabilità esistente, il nuovo tracciato non comporta reiterazione di vincoli espropriativi né modifiche alla capacità insediativa residenziale

VIABILITÀ Autostrada Torino Piacenza*(cfr. estratto planimetrico 25)***Variante**

Viene leggermente ampliata l'area di pertinenza dell'autostrada Torino Piacenza

Commento

A seguito di richiesta della SATAP, una modesta porzione di terreno in località Villaggio Gala viene inclusa nelle aree di pertinenza dell'Autostrada Torino Piacenza, al fine di consentire l'acquisizione del terreno per il posizionamento delle barriere antirumore.

VIABILITÀ Viale Don Bianco*(cfr. estratto planimetrico 26)***Variante**

La rotatoria su Viale Don Bianco, che il vigente P.R.G.C. individua all'altezza del piazzale d'ingresso del cimitero, viene spostata sull'incrocio con Strada Falletti.

La nuova strada di piano a servizio dell'area per l'edilizia residenziale favorita da interventi pubblici CP1.3 viene direttamente collegata a viale Don Bianco.

Sono rimossi, inoltre, l'ampliamento del tratto iniziale di Via Grilli e il tratto, parallelo a viale Don Bianco collegante Strada Falletti alla strada di piano a servizio dell'area per l'edilizia residenziale favorita da interventi pubblici CP1.3.

Commento

Le modifiche introdotte scaturiscono da una specifica richiesta del Settore LL.PP. Infrastrutture - Servizio Urbanizzazioni relative alla viabilità di previsione della zona del cimitero urbano, collegante Viale Don Bianco con strada Falletti, via Grilli e la nuova strada di piano a servizio dell'area per l'edilizia residenziale favorita da interventi pubblici CP1.3, in quanto detta viabilità è ritenuta maggiormente aderente alle esigenze viabilistiche della zona.

Le modifiche alle previsioni viabilistiche, operate per le motivazioni sopra esposte, pur comportando la reiterazione del vincolo espropriativo per modestissime porzioni di aree, risultano di fatto vantaggiose per le proprietà interessate, riducendo per contro la quantità di aree da cedere per viabilità.

Complessivamente le variazioni apportate non modificano comunque la dotazione degli standard urbanistici e non incrementano la capacità insediativa residenziale del piano regolatore.

VIABILITÀ Località Cappuccini*(cfr. estratto planimetrico 27)***Variante**

Viene modificato il tracciato della nuova strada che il P.R.G.C. prevede di collegamento tra C.so Torino e C.so Ivrea, in modo ritenuto maggiormente aderente alle esigenze viabilistiche della zona.

Commento

A seguito di specifica richiesta del Settore Infrastrutture – Servizio Urbanizzazioni e di un soggetto privato, il tracciato della viabilità previsto tra Corso Torino e C.so Ivrea e destinato anche al collegamento con il nuovo ospedale, viene ridisegnato spostando sull'asse di Via Ragazzi del '99 la rotatoria ora prevista più a nord/est, così da razionalizzare le intersezioni e permettere una pendenza minore alla rampa del viadotto che dovrà sovrappassare C.so Ivrea e la linea ferroviaria per il futuro collegamento al nuovo ospedale.

Viene conseguentemente rivisto anche il tratto che dalla stessa rotatoria diparte verso C.so Ivrea. Quest'ultimo nuovo tracciato coincide inoltre con il percorso del nuovo sistema fognario comunale di imminente realizzazione, collegante la Valle Rilate con il depuratore centrale.

Le modifiche alle previsioni viabilistiche, operate per le motivazioni sopra esposte, comportano la reiterazione del vincolo espropriativo per modeste porzioni di aree, in parte di proprietà del soggetto richiedente.

Lo spostamento della strada comporta peraltro una riduzione pari a mq. 2.000 degli standard relativi all'Area Produttiva a prevalente destinazione industriale ed artigianale DI 11 sulle aree interessate dalla reiterazione del vincolo espropriativo per viabilità, con un proporzionale incremento della disponibilità fondiaria dei lotti.

VIABILITÀ Percorso cicloturistico loc. Rilate

(cfr. estratto planimetrico 28)

Variante

Viene riportato sulle tavole di P.R.G.C. un tratto di pista ciclabile da realizzarsi per la chiusura dell'anello cicloturistico Val Rilate - Viatosto - Valmanera

Commento

Viene recepita in P.R.G.C. la previsione di un tratto di pista ciclabile, secondo il progetto predisposto dal Servizio Viabilità, che si snoda dalla strada Rilate, lungo la ferrovia Asti – Chivasso, fino al concentrico di Valmairone per poi collegarsi alla strada esistente che si inerpica verso Bricco Roasio. Il tratto individuato ha un'estensione lineare di circa 1.700 per una larghezza di circa 5 metri ed è necessario per la chiusura dell'anello cicloturistico, in corso di realizzazione, che collega la Val Rilate con Valmanera attraverso i borghi di Viatosto e di Bricco Roasio.

VIABILITÀ Loc. Serravalle

(cfr. estratto planimetrico 29)

Variante

Viene riportata correttamente in cartografia la strada comunale denominata Bricco Caligaris secondo la sua posizione attuale.

Commento

A seguito di segnalazione del Settore Infrastrutture e Patrimonio, le tavole del P.R.G.C. vengono aggiornate con l'individuazione del reale sedime della strada comunale di Bricco Caligaris, che si snoda su un tracciato diverso da quello individuato catastalmente e pertanto a suo tempo ripreso automaticamente dagli elaborati del Piano.

VIABILITÀ Corso Casale

(cfr. estratto planimetrico 30)

Variante

Vengono ridefiniti gli accessi su corso Casale della viabilità di servizio relativa alla sub-area produttiva DI1A, in quanto più razionali.

Commento

Con la modifica introdotta a seguito della richiesta di un soggetto privato, proprietario delle aree interessate, vengono riconsiderati gli accessi su corso Casale della viabilità di penetrazione alla sub-area produttiva DI1A. Tale soluzione oltre a garantire una minore compromissione del territorio, consente l'immissione diretta del traffico generato dalle attività che si insedieranno nell'area produttiva direttamente sulla vicina tangenziale e da questa all'autostrada, con un carico viabilistico ed ambientale molto minore per le aree circostanti.

Le modifiche alle previsioni viabilistiche, operate per le motivazioni sopra esposte, comportano la reiterazione del vincolo espropriativo per modeste porzioni di aree, in parte di proprietà del soggetto richiedente, conseguendo altresì, per le proprietà adiacenti, una notevole riduzione delle aree destinate alla viabilità.

VIABILITÀ AREA PRODUTTIVA Strada Catena

(cfr. estratto planimetrico 31)

Variante

Viene eliminata la previsione del tratto viario che attraverso un nuovo cavalcaferrovia avrebbe dovuto collegare via del Lavoro con Strada Catena; in sostituzione viene introdotta una nuova previsione che utilizzando, ed ampliandolo, il cavalcaferrovia esistente, si innesta con strada Catena sulla rotatoria già presente nel progetto redatto dalla Provincia di Asti per conto della Regione Piemonte relativo al collegamento tra strada Catena e gli svincoli della Tangenziale Est, oltre che verso Quarto e la ex S.S. 10 per Alessandria (tangenziale sud-est); tale rotatoria, necessaria al corretto inserimento della viabilità relativa alle nuove previsioni, viene leggermente traslata verso ovest.

Viene inoltre individuato un nuovo collegamento diretto tra via delle Corse e Via del Lavoro parallelo alla ferrovia e transitante al di sotto del nuovo cavalcaferrovia.

Sulla futura bretella di collegamento tra strada Catena e gli svincoli della Tangenziale Est, che viene leggermente traslata a sud, è altresì individuata una seconda rotatoria necessaria sia all'innesto della viabilità interna all'area produttiva a prevalente destinazione industriale e artigianale DI. 4 che al raccordo della strada che conduce verso sud agli svincoli della tangenziale est in prossimità del ponte sul fiume Tanaro.

Commento

La modifica che si intende introdurre, su istanza di numerosi proprietari privati dell'Area produttiva a prevalente destinazione industriale e artigianale DI 4, è migliorativa rispetto a quanto attualmente indicato in P.R.G.C. in quanto consente di eliminare uno dei due cavalcaferrovia sulla linea Torino - Genova originariamente previsti. Lo spostamento ad ovest della rotatoria, così come indicato, consente di razionalizzare gli innesti dei numerosi assi stradali esistenti e in previsione.

La realizzazione di una seconda rotatoria sul tratto collegante strada Catena con la tangenziale sud - est, consentirà il corretto inserimento della viabilità di lottizzazione che dovrà prevedere lo S.U.E. cui è rimandata l'attivazione degli interventi nell'Area produttiva a prevalente destinazione industriale e artigianale DI 4

Sulla stessa rotatoria viene inoltre fatta confluire anche la strada che collega verso sud la strada Catena con gli svincoli esistenti della tangenziale sud est posti in prossimità del ponte sul Tanaro. Complessivamente le variazioni introdotte non modificano la superficie territoriale dell'Area produttiva a prevalente destinazione industriale e artigianale DI4 mentre la soppressione del tratto di viabilità che conduceva al sovrappasso ferroviario ora eliminato, comporta un aumento pari a circa 960 mq delle aree destinate a servizi nella sovrastante Area Produttiva a prevalente destinazione industriale e artigianale DI3/B

Anche in questo caso la modifica alle previsioni viabilistiche, operata per le motivazioni sopra esposte, comporta la reiterazione del vincolo espropriativo per modestissime porzioni di aree, in gran parte di proprietà dei soggetti richiedenti.

VIABILITÀ Località Serravalle

(cfr. estratto planimetrico 32)

Variante

Viene leggermente modificato il tracciato della nuova strada che il P.R.G.C. individua all'interno dell'Area a prevalente destinazione Commerciale CD 6 di località Serravalle, con conseguente spostamento dell'innesto previsto sulla ex S.S. 458 di Casalborgone.

Commento

A seguito di specifica richiesta, il tracciato del tratto di viabilità previsto in frazione Serravalle destinato, secondo le intenzioni del P.R.G.C., a bypassare il centro abitato della frazione, viene leggermente traslato verso ovest, al fine di non compromettere l'esistenza di un capannone attualmente occupato da un'azienda produttiva non intenzionata a rilocalizzarsi. L'intersezione a nord dello stesso tratto con la viabilità esistente (strada provinciale già S.S. 458 di Casalborgone) viene garantito da apposita rotatoria, maggiormente idonea dal punto di vista viabilistico. Vengono conseguentemente ridefiniti sia il perimetro dell'ambito minimo di intervento cui è soggetta l'area CD.6 che la localizzazione delle aree a servizi, a parità di estensione.

Anche in questo caso la modifica alle previsioni viabilistiche, operata per le motivazioni sopra esposte, comporta la reiterazione del vincolo espropriativo per modestissime porzioni di aree, in gran parte di proprietà del soggetto richiedente.

VIABILITÀ Piazzetta dei Varroni

(cfr. estratto planimetrico 33)

Variante

Viene definita la viabilità pubblica esistente tra Piazzetta dei Varroni e via F. Berruti.

Commento

Al fine di pervenire all'alienazione di un modesto reliquato di proprietà pubblica (circa 25-30 mq.), così come richiesto dal Settore Infrastrutture e Patrimonio, viene definita in modo univoco la porzione di territorio che il vigente P.R.G.C. intende confermare ad uso pubblico nella zona compresa tra piazzetta dei Varroni e via Felice Berruti.

VIABILITÀ Via Goito

(cfr. estratto planimetrico 34)

Variante

Vengono riportati sulle tavole di P.R.G.C. le indicazioni della viabilità pubblica e dei parcheggi pubblici previsti tra via Artom e l'incrocio tra corso F. Cavallotti e corso P. Chiesa attraverso il prolungamento di via Goito.

Commento

Come richiesto dal Settore Infrastrutture, viene riportato sulle tavole di piano il progetto predisposto dal Servizio Urbanizzazioni relativo alla viabilità nella zona compresa tra via Goito, l'ex Enofila e corso Pietro Chiesa di cui alla scheda 118 del P.P. 2005/2007. Viene altresì riportato il parcheggio pubblico previsto sulle aree già occupate dalle infrastrutture ferroviarie (Scalo Badoglio). Gli elaborati vengono altresì aggiornati allo stato reale dei luoghi modificatisi in seguito alla realizzazione del parcheggio pubblico su parte dell'area già occupata dall'ex mattatoio. In seguito a tali modifiche la superficie dell'area per attrezzature pubbliche di tipo direzionale di supporto logistico e tecnologico individuata sull'ex mattatoio viene ridotta di mq. 1.975 mentre le aree destinate a parcheggio pubblico sono incrementate complessivamente di mq. 9.800

VIABILITÀ Via Torchio

(cfr. estratto planimetrico 54)

Variante

Viene riveduta l'intersezione su via Torchio di una nuova strada in previsione, ad essa ortogonale, eliminando l'innesto semicircolare previsto dal P.R.G.C. vigente e riposizionando la aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport

Commento

A seguito di specifica osservazione al progetto preliminare della presente variante, viene ridisegnata la connessione con via Torchio di una strada in previsione, ad essa ortogonale, e

vengono ridistribuite, ferma restando la quantità complessiva, le aree per spazi pubblici a parco per il gioco e lo sport

AREA RESIDENZIALE Loc. La Giardina

(cfr. estratto planimetrico 35)

Variante

Viene individuata in Località La Giardina un'area residenziale di completamento contraddistinta dalla sigla B15.1

Commento

A seguito di specifica richiesta, parte dell'area residenziale di completamento B11.1, occupata da fabbricati esistenti per complessivi mc 4.800 circa, e parte dell'adiacente area a destinazione sportiva SP3.1 in località La Giardina di complessivi mq. 14.480, sono ricomprese in una nuova area residenziale di completamento classificata con la sigla B15. *A tale area viene attribuito un indice edificatorio (0,53 mc/mq) determinato, oltre che dalla volumetria dei fabbricati esistenti, anche da quella trasferita su tale area a seguito della destinazione a verde privato di un lotto di completamento nell'area residenziale B1.3 di via Cavour angolo via Brofferio (Casa Artom) (Cfr specifica modifica introdotta a seguito dell'accoglimento di osservazione al progetto preliminare della presente variante)*

AREA RESIDENZIALE Località Quarto Inferiore

(cfr. estratto planimetrico 36)

Variante

Una modesta porzione dell'area a prevalente destinazione industriale ed artigianale DI 18 viene riclassificata in Area residenziale di conservazione A2.1

Commento

A seguito di specifica richiesta, una modesta porzione (600 mq.) di terreno attualmente coltivato a frutteto e pertinenza di un fabbricato residenziale, viene più propriamente classificato nell'adiacente area residenziale di conservazione A2.1. Tale modifica, per le caratteristiche delle aree di conservazione, non comporta aumento della capacità insediativa del P.R.G.C..

AREA RESIDENZIALE Località Sessant

(cfr. estratto planimetrico 37)

Variante

Viene modificato il tracciato della dividente tra l'area residenziale di consolidamento B9.2 e l'area residenziale di nuovo impianto C8.1 in località Sessant

Commento

A seguito di specifica richiesta della proprietà, viene ricompreso nell'area di consolidamento B9.2 l'intero mappale censito a C.T. al F. 23, n. 352, attualmente in parte ricadente anche in zona residenziale di nuovo impianto C8.1. Tale modifica non comporta modifica alla capacità insediativa del P.R.G.C., in quanto ad entrambe le aree è stato attribuito lo stesso indice.

AREA RESIDENZIALE Regione Fontanino

(cfr. estratto planimetrico 38)

Variante

Parte delle aree residenziali di nuovo impianto C6.4 e di consolidamento B7.1 vengono riclassificate come area di nuovo impianto C12.1

Nella stessa area viene rimossa parte dell'area destinata a verde privato e parte dell'area per spazi pubblici a parco per il gioco e lo sport viene riclassificata a verde privato.

Commento

Sull'area oggetto della modifica fu approvato un P.E.C.L.I. (D.C.C. 68/1999) per la realizzazione di 3 edifici di cui due monofamiliari, successivamente realizzati e 1 bifamiliare per complessivi mc. 1.684. Per ragioni derivanti dalla vicina autostrada che pregiudica il clima acustico del lotto, in luogo dell'edificio bifamiliare è in corso di realizzazione di un edificio monofamiliare analogo ai due realizzati. La modifica che si intende introdurre consentirà, a parità di volumetria complessiva del lotto, di realizzare un ulteriore edificio monofamiliare sull'area che il vigente P.R.G.C. destina a verde privato, spostando quest'ultima destinazione su parte dell'area adiacente, attualmente vincolata a verde pubblico.

I proponenti la modifica si impegnano a cedere all'amministrazione comunale tutta la restante area destinata a verde pubblico (mq. 6.640) che rappresenta una quota di gran lunga maggiore rispetto a quanto dovuto a mero soddisfacimento degli standard urbanistici.

La riclassificazione di parte delle ex aree C6.4 e B7.1 in area C12.1 e la rimozione di una parte dell'area destinata a verde pubblico, non comportano aumento della capacità insediativa del P.R.G.C. in quanto l'indice fondiario assegnato alla nuova Area C12.1, più basso di quello dell'area C6.4, garantisce la stessa capacità edificatoria del comparto.

La modifica comporta, invece, una riduzione pari a mq. 840 degli standard ex art. 21 della L.R. 56/77 e s.m. ed i.

Pur se tecnicamente le suddette operazioni comportano una reiterazione del vincolo preordinato all'esproprio per verde, gioco e sport sulle aree del richiedente, essa è di fatto ininfluenza, in quanto effettuata dietro esplicita richiesta della proprietà, che si è anche impegnata a cedere gratuitamente tutte le aree così vincolate, in misura tra l'altro superiore a quanto dovuto.

AREA RESIDENZIALE Quarto Inferiore

(cfr. estratto planimetrico 39)

Variante

L'area per l'edilizia residenziale favorita da interventi pubblici CP 2.1 viene riclassificata in area agricola.

Commento

A seguito di specifiche richieste dei proprietari delle aree interessate, *pervenute anche sotto forma di osservazione al progetto preliminare della presente variante parziale*, viene riclassificata in area agricola parte l'area per l'edilizia residenziale favorita da interventi pubblici CP 2.1 di frazione Quarto inferiore. La modifica comporta la *completa rimozione* dell'area edificabile CP2.1 di mq. 66.200 e una contestuale diminuzione della capacità edificatoria del P.R.G.C. di mc. 66.200 pari a n° 736 abitanti teorici

AREA RESIDENZIALE Valleandona

(cfr. estratto planimetrico 55)

Variante

Vengono riclassificati ad area a verde privato un lotto di completamento all'interno dell'area B9.1 di frazione Valleandona e parte dell'adiacente area a servizi pubblici

Commento

A seguito dell'accoglimento di specifica osservazione al progetto preliminare della presente variante, vengono riclassificati ad area a verde privato un modesto lotto di completamento e l'adiacente area per spazi pubblici a parco per il gioco e lo sport per complessivi mq 2.000.

La modifica comporta un decremento delle aree a standard di mq. 1.000 e una teorica riduzione della capacità insediativa di mc. 250, pari a 3 abitanti teorici

AREA RESIDENZIALE Valgera*(cfr. estratto planimetrico 56)***Variante***Una modesta porzione dell'area residenziale di completamento B9.1 di frazione Valgera, viene riclassificata in zona agricola***Commento***A seguito dell'accoglimento di specifica osservazione al progetto preliminare della presente variante, viene leggermente ridotta (mq.700) l'area residenziale di completamento B9.1 di frazione Valgera. La modifica non comporta variazione alla capacità insediativa residenziale in quanto la parte stralciata ricadeva in lotto completamente saturo.***AREA RESIDENZIALE Casa Coppi***(cfr. estratto planimetrico 57)***Variante***Un lotto dell'area residenziale di completamento B9.1 di frazione Casa Coppi, viene destinato ad area a verde privato. Viene altresì individuata nella stessa frazione l'area residenziale di nuovo impianto C7.2***Commento***A seguito dell'accoglimento di specifica osservazione al progetto preliminare della presente variante, viene trasferita la capacità edificatoria di un lotto dell'area residenziale di completamento B9.1 su altri terreni della stessa proprietà individuando l'area residenziale di nuovo impianto C7.2. Tale modifica, operata a parità di indice fondiario, non comporta modifiche alla capacità insediativa del P.R.G.C..***AREA RESIDENZIALE DI TRASFORMAZIONE OCCUPATE DA IMPIANTI PRODUTTIVI DA RILOCALIZZARE Corso Alessandria***(cfr. estratto planimetrico 58)***Variante***Una modesta porzione dell'area residenziale di trasformazione occupata da industria da rilocalizzare TD 2, viene stralciata e ricompresa nell'adiacente area a prevalente destinazione commerciale CD 3..***Commento***L'accoglimento di una specifica osservazione al progetto preliminare della presente variante consente di porre rimedio ad un errore materiale risalente alla Variante Parziale 7 che aveva ricompreso all'interno dell'area residenziale di trasformazione occupata da industria da rilocalizzare TD 2 una modesta porzione di terreno non facente parte della proprietà Smurfit SISA cui la classificazione TD 2 è riferita. La modesta porzione stralciata (mq. 85) viene riclassificata nell'adiacente area a prevalente destinazione commerciale CD 3.***AREA RESIDENZIALE Via Varrone***(cfr. estratto planimetrico 59)***Variante***Un lotto edificato di tipo B del centro storico viene riclassificato parte in lotto edificato di tipo D e parte in lotto edificato di tipo E, e analogamente un lotto edificato di tipo D viene riclassificato in lotto edificato di tipo E*

Commento

A seguito di specifica osservazione al progetto preliminare della presente variante e sulla base di un attento riesame delle consistenze edilizie esistenti, viene rivista e resa coerente con la realtà dei luoghi, l'indicazione relativa alla tipologia dei lotti edificati di uno stabile di via Varrone

AREA RESIDENZIALE Via Cavour – Via Brofferio

(cfr. estratto planimetrico 60)

Variante

Un lotto di completamento dell'area residenziale di completamento B1.3 viene destinato ad area a verde privato

Commento

A seguito di specifica osservazione al progetto preliminare della presente variante e al fine di consentire la soluzione delle problematiche sollevate da numerosi cittadini ed evidenziate anche dalla Soprintendenza ai Beni Architettonici ed Ambientali del Piemonte relativamente alla potenziale edificabilità del giardino privato già di pertinenza della "Casa Artom", un lotto di completamento di circa 950 mq viene più propriamente destinato ad area a verde privato. La capacità edificatoria insistente su tale area viene trasferita sull'area residenziale di completamento B15.1 di località La Giardina secondo quanto richiesto dalla proprietà osservante.

AREA PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE FAVORITA DA INTERVENTI PUBBLICI Revignano

(cfr. estratto planimetrico 61)

Variante

Viene modificato il perimetro dell'area per l'edilizia residenziale favorita da interventi pubblici CP1.1 di frazione Reviganano

Commento

A seguito di specifica osservazione al progetto preliminare della presente variante viene modificato, ferma restando la capacità edificatoria dell'area, il perimetro dell'area per l'edilizia residenziale favorita da interventi pubblici di frazione Reviganano. Vengono anche modificati gli innesti della viabilità di corona alla stessa area, sia sulla S.P. 58 che sulla strada di penetrazione al nucleo storico della frazione; viene previsto, altresì, lo spostamento ad est della strada di lottizzazione a servizio dell'area. Come detto la modifica non comporta aumento della volumetria insediabile sull'area in quanto viene conseguentemente ridotto l'indice territoriale (Cfr modifica normativa).

AREA PRODUTTIVA Località Quarto Inferiore

(cfr. estratto planimetrico 40)

Variante

Viene ampliata l'area produttiva a prevalente destinazione industriale e artigianale di nuovo impianto DI.6 in località Quarto Inferiore; contestualmente parte dell'area produttiva DI.5 viene riclassificata in zona agricola.

Commento

A seguito di specifica richiesta della proprietà, l'area a prevalente destinazione produttiva industriale e artigianale DI. 6 viene ampliata per circa 15.480 mq sul lato est; tale area è destinata alla rilocalizzazione della ditta Edilstrade di Isola d'Asti, attualmente ubicata in zona colpita dall'evento alluvionale del novembre '94, che si è impegnata a mantenere nella nuova sede le stesse tipologie di lavorazioni in essere nella sede attuale. Con il consenso delle proprietà viene contestualmente ridotta, per una superficie di pari dimensione, l'area produttiva DI. 5 posta a sud

della ferrovia Torino – Genova in località Valterza. Le variazioni apportate non comportano pertanto modifiche al dimensionamento complessivo delle aree produttive.

AREA PRODUTTIVA Località Valterza

(cfr. estratto planimetrico 62)

Variante

Viene rimosso il vincolo ad area per attrezzature pubbliche di tipo direzionale di supporto logistico e tecnologico. e per attrezzature di tipo direzionale di società private che svolgono un servizio di interesse generale, da una porzione di territorio dell'area produttiva DI.5 di Località Valterza

Commento

A seguito dell'accoglimento di specifica osservazione al progetto preliminare della presente variante, viene rimosso il vincolo ad area per attrezzature pubbliche di tipo direzionale di supporto logistico e tecnologico. e per attrezzature di tipo direzionale di società private che svolgono un servizio di interesse generale, presente su un terreno ricompreso all'interno dell'area produttiva DI. 5 posto a sud della ferrovia Torino – Genova in località Valterza. La modifica, se da un lato aumenta la superficie fondiaria disponibile per l'edificazione di mq. 13.330, non comporta tuttavia né una riduzione degli standard produttivi ex art. 21 comma 1 punto 2), trattandosi di aree non conteggiate a tale scopo dal vigente P.R.G.C., né un aumento della superficie territoriale dell'area produttiva DI.5 in quanto l'area in oggetto era già in essa ricompresa.

AREA PRODUTTIVA C.so Alessandria

(cfr. estratto planimetrico 63)

Variante

Una modesta porzione dell'area produttiva a prevalente destinazione industriale ed artigianale di nuovo impianto DI 2, viene riclassificata in area a destinazione turistico ricettiva e per l'impiego del tempo libero TR1.7

Commento

A seguito dell'accoglimento di specifica osservazione al progetto preliminare della presente variante, una modesta porzione (mq 1.400) dell'area produttiva DI.2 viene riclassificata in area a destinazione turistica ricettiva TR1.7 rendendo così la destinazione dell'area più aderente all'attività ivi insediata. Tale modifica lascia inalterata la quantità delle aree che il vigente P.R.G.C. destina ad attività economiche di cui all'art. 17, comma 4 lettera f) della L.R. 56/77 e s.m. ed i.

AREA PRODUTTIVA C.so Alessandria

(cfr. estratto planimetrico 64)

Variante

Viene rimosso parte del vincolo ad area per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi dell'area produttiva di completamento DI 3/B

Commento

A seguito del parziale accoglimento di specifica osservazione al progetto preliminare della presente variante, viene rimossa una modesta porzione (mq. 510) del vincolo ad area per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi gravante su una porzione di fabbricato di proprietà comunale e sulla relativa area di pertinenza, al fine di consentirne l'alienazione e il successivo utilizzo a scopi produttivi o direzionali.

AREE A DESTINAZIONE TURISTICA, RICETTIVA Corso Alessandria

(cfr. estratto planimetrico 41)

Variante

Parte dell'Area Turistica Ricettiva TR1.4 di Corso Alessandria viene riclassificata in Area produttiva a prevalente destinazione industriale e artigianale di nuovo impianto DI 6, in uniformità con i lotti adiacenti.

Commento

A seguito di specifica richiesta della proprietà, l'area e il sovrastante edificio già destinato a sala Bingo vengono ricomprese nell'adiacente area produttiva DI6. La richiesta è stata formulata in seguito alla chiusura dell'attività di sala giochi e alla considerazione che la struttura esistente non si presta ad un uso ricettivo, bensì più propriamente ad una destinazione produttiva.

AREE A DESTINAZIONE TURISTICA, RICETTIVA Strada Cascina Cauda

(cfr. estratto planimetrico 42)

Variante

Parte dell'Area produttiva a prevalente destinazione industriale e artigianale di nuovo impianto DI 2 viene riclassificata in Area a destinazione Turistico ricettiva TR8.1.

Commento

La modifica consiste nella riclassificazione, su istanza della proprietà di una porzione, pari a mq. 39.470, dell'area produttiva DI 2 in area Turistico-ricettiva TR8.1 per l'insediamento di un complesso ricettivo destinato ad ospitare un hotel a quattro stelle per complessive 130 stanze, un ristorante, un centro congressi modulabile con capienza fino a 500 persone, oltre ad un centro benessere con annessi impianti sportivi (palestra, piscina, campi da tennis) e di una struttura direzionale da destinare alla localizzazione di importanti aziende cittadine di livello internazionale.

AREE A DESTINAZIONE TURISTICA, RICETTIVA San Marzanotto Piana

(cfr. estratto planimetrico 43)

Variante

Parte dell'Area di Trasformazione occupata da impianto produttivo da rilocalizzare TD 6 viene riclassificata in Area a destinazione Turistico ricettiva TR1.6.

Commento

La modifica consiste nella riclassificazione di una porzione, pari a mq. 6.230 dell'area di Trasformazione occupata da impianto produttivo da rilocalizzare TD in area Turistico-ricettiva TR1.6 per l'insediamento di un complesso ricettivo destinato ad ospitare un albergo per complessivi 24 posti letto e relativi accessori. Per la realizzazione dell'intervento la proprietà risulta essere assegnataria di Contributo regionale già formalmente concesso.

Lo stralcio dell'area ora destinata come turistica ricettiva, dall'area di trasformazione TD.6 comporta un decremento della capacità insediativa residenziale pari a mc. 9.345 determinata dalla riduzione di mq. 6.230 della superficie territoriale della stessa TD.6.

AREE A DESTINAZIONE TURISTICA, RICETTIVA Corso Casale

(cfr. estratto planimetrico 44)

Variante

L'area a destinazione Turistico ricettiva TR1.5 di Corso Casale viene riportata alla precedente destinazione residenziale, ricomprendendola nell'adiacente area di nuovo impianto C5.2 .

Vengono inoltre contestualmente leggermente modificate le previsioni viabilistiche e di aree per servizi sul lotto

Commento

A seguito di specifica richiesta della proprietà, non più intenzionata a perseguire la realizzazione di una struttura alberghiera, l'area a prevalente destinazione turistica ricettiva TR1.5, introdotta con la Variante Parziale 5, viene riportata alla destinazione residenziale di cui al P.R.G.C. approvato con D.G.R. n° 30-71 del 24.05. 2000. Tale modifica non comporta aumento della capacità insediativa in quanto volumetria residenziale già computata nel vigente P.R.G. e non dedotta al momento della sopra citata variazione. Le quantità complessive delle aree per attività economiche produttive, direzionali, turistico-ricettive si riduce di mq. 2.950.

Con la modifica vengono anche operate una leggerissima traslazione delle aree destinate alla viabilità (tratto terminale della nuova via Bigliani), così da rendere la strada parallela al confine di proprietà, ed una modesta riduzione delle aree destinate a servizi, per 300 mq., in modo da renderle proporzionali alla capacità insediativa del lotto.

Pur se tecnicamente le suddette operazioni comportano una reiterazione del vincolo preordinato all'esproprio per viabilità e servizi sulle aree del richiedente, essa è di fatto ininfluyente, in quanto effettuata dietro esplicita richiesta della proprietà, che si è anche impegnata a cedere gratuitamente tutte le aree così vincolate.

AREE A DESTINAZIONE TURISTICA, RICETTIVA Corso Alessandria

(cfr. estratto planimetrico 65)

Variante

Un lotto fondiario dell'area a destinazione turistica ricettiva TR1.3 di corso Alessandria viene vincolato ad area per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi; contestualmente un lotto di superficie uguale al precedente, che il vigente P.R.G.C. destina ad area per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi nell'area DI 6, viene liberato dal vincolo a servizi pubblici. Sullo stesso lotto dell'area produttiva DI 6 viene altresì cartografata la viabilità di previsione in coerenza con quella già indicata

Commento

A seguito di accoglimento di specifica osservazione viene vincolato ad area per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi un lotto fondiario di mq. 4.110 ricadente, per la maggior parte, all'interno delle fasce di rispetto dei raccordi autostradali dell'area a destinazione turistica ricettiva TR1.3; una identica superficie fondiaria viene per contro ricavata all'interno della sottostante area produttiva DI 6 svincolando da una più vasta area a servizi compresa tra C.so Alessandria e il raccordo di collegamento tra la tangenziale sud – est e l'autostrada TO - PC una parte di essa di superficie pari a mq. 4.110. Al fine di mantenere invariato l'accesso all'area a servizi dalla viabilità di penetrazione prevista da corso Alessandria, la stessa viene prolungata (per complessivi mq. 900) sul lotto liberato dal vincolo. Tale modifica non comporta variazione alcuna sia al dimensionamento complessivo delle aree economiche di cui alla lettera f) comma 4 dell'art. 17 della Legge Regionale Urbanistica, che alla dotazione di aree a standard.

AREE A DESTINAZIONE COMMERCIALE Quarto Inferiore

(cfr. estratto planimetrico 66)

Variante

Un lotto compreso tra l'autostrada TO/PC e l'ex S.S. 10 viene classificato in area a prevalente destinazione commerciale CD 8

Commento

A seguito dell'accoglimento di specifica osservazione al progetto preliminare della presente variante e coerentemente con il criterio di accogliere quelle proposte che consentano, mediante dichiarati e trasparenti impegni assunti dai proponenti su aree di loro disponibilità, la realizzazione a tempi brevi e senza ulteriori oneri per l'Amministrazione Comunale di un'infrastruttura, ritenuta prioritaria e di rilevante interesse pubblico consistente, nella fattispecie, nella realizzazione sull'asse di corso Alessandria, della rotatoria di accesso alla sub area produttiva DI 6 A, viene classificato in area commerciale CD 8 un lotto di complessivi mq. 61.545 che il vigente P.R.G.C.

destina ad area agricola; contestualmente alla ridefinizione delle aree per servizi connessa a tale trasformazione, una porzione dell'adiacente area produttiva DI 6 di complessivi mq. 12.460, di proprietà comunale e compiutamente attrezzata per la pratica sportiva e il tempo libero, viene riposizionata, ferma restando la sua destinazione a servizio pubblico, nell'adiacente area agricola.

AREE A DESTINAZIONE COMMERCIALE Corso Casale

(cfr. estratto planimetrico 67)

Variante

Un lotto fondiario dell'area residenziale di nuovo impianto C5.1 viene riclassificato in area a prevalente destinazione commerciale CD 9

Commento

Questa modifica, che si collega a quella introdotta dal progetto preliminare della presente variante per consentire la realizzazione di un parcheggio di interscambio all'ingresso della città è, come la precedente, conseguente all'accoglimento di specifica osservazione coerentemente con il criterio di accogliere quelle proposte che consentano, mediante dichiarati e trasparenti impegni assunti dai proponenti su aree di loro disponibilità, la realizzazione a tempi brevi e senza ulteriori oneri per l'Amministrazione Comunale di un'infrastruttura, ritenuta prioritaria e di rilevante interesse pubblico, ed è finalizzata ad ottenere la realizzazione, senza ulteriori oneri per l'Amministrazione Comunale, del parcheggio previsto sul corso Casale all'altezza del viadotto autostradale. Tale variazione consiste nella diversa collocazione, secondo le indicazioni del Settore LL.PP comunale e a parità di estensione, delle aree destinate a servizi e a viabilità e nella trasformazione in area a prevalente destinazione commerciale CD 9, delle aree fondiarie che il vigente P.R.G.C. classifica in area residenziale di nuovo impianto C5.2. La trasformazione comporta la riduzione della capacità insediativa residenziale prevista dal piano di mc 1.490 pari a 17 abitanti teorici, e l'aumento delle aree a prevalente destinazione commerciale di mq. 4.680

FASCE DI RISPETTO DELL'IMPIANTO DI DEPURAZIONE Via Rosa

(cfr. estratto planimetrico 45)

Variante

Viene rimossa la fascia di rispetto relativa all'impianto di depurazione di Via Rosa, non più operativo.

Commento

A seguito dell'avvenuto collegamento diretto della condotta fognaria di via Rosa con la rete fognaria comunale, viene rimossa la fascia di rispetto dell'impianto di depurazione preesistente ora non più operativo.

FASCE DI RISPETTO DELL'IMPIANTO DI DEPURAZIONE Istituto Agrario

(cfr. estratto planimetrico 45)

Variante

Viene rimossa la fascia di rispetto relativa all'impianto di depurazione dell'Istituto Professionale per l'Agricoltura di località Viatosto.

Commento

Anche in questo caso, a seguito dell'avvenuto collegamento diretto della condotta fognaria dell'Istituto Agrario con la rete fognaria comunale, viene rimossa la fascia di rispetto dell'impianto di depurazione ivi presente ora non più operativo.

MODIFICHE D'UFFICIO CONSEGUENTI AD ATTI GIÀ ASSUNTI DALL'AMMINISTRAZIONE O SOVRAORDINATI

RISERVA NATURALE SPECIALE DELLA VALLE ANDONA, DELLA VAL BOTTO E DELLA VALLE GRANDE

Variante

Vengono meglio evidenziati sugli elaborati 22.1 e 22. 2 i perimetri della Riserva Naturale Speciale della Valle Andona, della Val Botto e della Valle Grande.

Commento

Con apposita campitura vengono meglio evidenziati i limiti della Riserva Naturale Speciale della Valle Andona, della Val Botto e della Valle Grande, istituita con Legge Regionale del 25.03.1985 n.23, come successivamente modificata dalla Legge Regionale 24.12.2003 n. 35.

ADEMPIMENTO LEGGE REGIONALE 69/78 - Individuazione cava Loc. Valterza

Variante

Viene individuato sull'Elaborato 22.1 il perimetro della cava autorizzata con Determinazione Dirigenziale n° 1453 del 28.06.2004 in Località Valterza

Commento

Trattasi di adempimento previsto dal comma 2 dell'art. 3 della Legge Regionale 69/78 "Coltivazione di cave e torbiere", nonché dalle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Provinciale

AREA RESIDENZIALE DI NUOVO IMPIANTO C1.3 Località Mercato Ortofrutticolo – Modifica ex art. 17, 8° comma della L.R. 56/77 e s.m. ed i.

Variante

Viene leggermente modificato il tracciato della linea dividente l'area residenziale di nuovo impianto C1.3 dall'adiacente area residenziale di consolidamento B3.5.

Commento

La modesta variazione sopra descritta, è conseguente all'avvenuta modifica del perimetro operata ai sensi dell'8° comma lettere c) ed e) dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s. m. ed i, con la D.C.C. n° 49 del 20.07.2004 (*vedasi copia allegata*)

SPAZIO PUBBLICO Località Portacomaro Stazione – Modifica ex art. 17, 8° comma della L.R. 56/77 e s.m. ed i.

Variante

Parte dello spazio pubblico destinato a parcheggio, in Località Portacomaro Stazione è riclassificato ad area a parco, per il gioco e lo sport.

Commento

La modifica è conseguente all'approvazione della D.C.C. n° 62 del 20.10.2004 (*vedasi copia allegata*) con la quale una porzione di un'area destinata a parcheggio pubblico veniva riclassificata in area a verde pubblico ai sensi dell'8° comma, lettera g dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m. e i.

AREA RESIDENZIALE DI NUOVO IMPIANTO C1.1 Via Torchio – Modifica ex art. 17, 8° comma della L.R. 56/77 e s.m. ed i.

Variante

Viene leggermente modificato il tracciato della linea dividente l'area residenziale di nuovo impianto C1.1 dall'adiacente area residenziale di consolidamento B3.6.

Commento

La modesta variazione sopra descritta, è conseguente all'avvenuta modifica del perimetro operata ai sensi dell'8° comma lettere c) ed e) dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s. m. ed i, con la D.C.C. n° 27 dell'8.02.2005 (*vedasi copia allegata*).

AREA RESIDENZIALE DI NUOVO IMPIANTO C1.1 Via Torchio – Modifica ex art. 17, 8° comma della L.R. 56/77 e s.m. ed i.

Variante

Vengono diversamente riposizionati gli standard urbanistici a parco per il gioco e lo sport su di un lotto a sud di Via Torchio all'interno dell'area residenziale di nuovo impianto C1.1 .

Commento

La variazione sopra descritta, è conseguente all'avvenuta rilocalizzazione delle aree destinate a servizi pubblici operata ai sensi dell'8° comma lettera b) dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s. m. ed i, con la D.C.C. n° 28 dell'8.02.2005 (*vedasi copia allegata*).

INDIVIDUAZIONE IMMOBILE VINCOLATO Via Roero

Variante

L'ex scuola media A. Gatti viene individuato quale immobile vincolato ai sensi del Decreto Legislativo 22.01.2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio"

Commento

A seguito di Decreto del Ministero per i Beni e le Attività Culturali emanato in data 17.10.2005, che dichiara di interesse, ai sensi degli artt. 10-12 del D.Lgs 22.01.2004 n° 42, l'ex scuola media A. Gatti di via Roero, vengono aggiornati gli elaborati di piano. Il vincolo è stato apposto in quanto riconosciuta pregevole esempio di architettura conventuale del XVII secolo.

INDIVIDUAZIONE IMMOBILI VINCOLATI

Variante

Vengono individuati sugli elaborati del P.R.G.C. i seguenti immobili oggetto di tutela ai sensi della Parte II del D. Lgv 22.01.2004 n° 42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio":

- palazzo Artom via Cavour angolo via Brofferio;
- convento di via De Gasperi;
- chiesa e casa canonica di San Pietro;
- ex casa Littoria c.so alla Vittoria angolo piazza Libertà;
- resti torre Scarampi Bertramenga, poi Bocca piazza Statuto.

Commento

A seguito della trasmissione, in data 10.10.2006, da parte della Soprintendenza per i Beni Architettonici e il Paesaggio del Piemonte, dell'elenco completo dei provvedimenti di tutela ai sensi del titolo I della Parte II del D. Lgv 22.01.2004 n° 42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio relativo agli immobili siti nel Comune di Asti, si è provveduto ad aggiornare i corrispondenti elaborati Tavv. 9 e 10 del P.R.G.C..

2.4. VARIANTI NORMATIVE

Le modifiche apportate dalla presente Variante non mutano l'impianto normativo approvato dalla Regione Piemonte; esse sono state inserite sul testo delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente, cioè quello coordinato sia con le modifiche introdotte ex officio ai sensi dell'11° comma dell'art. 15 della L.R. 56/77 e s.m. ed i. dalla Delibera della Giunta Regionale n. 30-71 del 24 maggio 2000 che con quelle derivanti dalle Varianti Parziali 1, 2, 3, 4, 5, 6 (di adeguamento alla disciplina commerciale), 7, 8, 10, 11, 12 approvate dal Consiglio Comunale; le modifiche apportate dalla presente variante sono evidenziate, nel testo normativo allegato quale parte integrante, nel modo seguente: carattere corsivo sottolineato per le introduzioni effettuate e carattere barrato sottolineato per gli stralci operati dalla presente Variante Parziale 14.

Vengono di seguito riportate e brevemente commentate, le singole variazioni introdotte.

ARTICOLO 2 ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Variante

Al comma 2, secondo capoverso, dopo le parole "Nei nuclei frazionali i comparti d'intervento subordinati a pianificazione esecutiva sono individuati nelle tavole di piano con specifica perimetrazione; tuttavia ai sensi dell'8° comma, lettera c) dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m. ed i., tale perimetrazione potrà essere variata purché vengano creati comparti edificatori autonomamente rilevanti." è aggiunta la frase " L'attivazione di detti comparti potrà avvenire a condizione che i soggetti proponenti rappresentino almeno il 51% del valore degli immobili interessati. La progettazione dovrà essere estesa a tutto il comparto garantendo l'autonomo reperimento della viabilità occorrente all'attivazione dei lotti di proprietà dei proponenti e la dotazione, per essi, delle aree per servizi in misura proporzionale a quella dell'intero comparto"

Al comma 2, terzo capoverso, il paragrafo:

"- alla perimetrazione dell'intero mappale catastale di proprietà del proponente; nel caso il suddetto mappale derivi da frazionamento successivo alla data di adozione del progetto definitivo della Variante in itinere di adeguamento all'evento alluvionale del novembre '94, le verifiche degli indici planovolumetrici devono essere estese ai mappali confinanti derivanti dallo stesso mappale originario per frazionamenti contestuali o successivi alla suddetta data, fino alla concorrenza minima di mq. 15.000 per le zone DI e CD e mq. 10.000 per le zone C."

è sostituito dal seguente:

" - alla perimetrazione dell'intero mappale catastale:

a) alla data di adozione del progetto definitivo della Variante in itinere di adeguamento all'evento alluvionale del novembre '94, se nella stessa zona omogenea di P.R.G.C., anche se successivamente frazionata;

b) alla data di presentazione del P.E.C.L.I. , se su due o più zone omogenee di P.R.G.C.;

- indipendentemente dalle zone omogenee di P.R.G.C. le verifiche degli indici planovolumetrici devono essere estese ai mappali confinanti derivanti dallo stesso mappale originario per frazionamenti contestuali o successivi alla suddetta data, fino alla concorrenza minima di mq. 15.000 per le zone DI e CD e mq. 10.000 per le zone C;"

Commento

La modifica introdotta al secondo capoverso del comma 2 a seguito di numerose richieste, è volta a consentire l'attivazione dei comparti minimi d'intervento, individuati nei nuclei frazionali, anche nel caso in cui non vi sia l'adesione della totalità dei proprietari costituenti il comparto, purché per frazioni maggiori del 50% del valore catastale dell'intero comparto, garantendo almeno l'autonoma dotazione delle infrastrutture viarie e degli standard urbanistici minimi occorrenti.

La modifica al comma 2, terzo capoverso, è introdotta, sulla base dell'esperienza acquisita dagli uffici preposti nel corso delle istruttorie delle pratiche urbanistiche, con lo scopo di chiarire la norma relativa agli ambiti di estensione dei P.E.C.L.I. nelle diverse situazioni che possono

presentarsi al proponente, con l'obiettivo di perseguire le strategie pianificatorie relative alla concreta realizzazione della viabilità ed dei servizi pubblici individuati dal piano regolatore.

ART. 3 DEFINIZIONI

Variante

Al comma 1.4, quarto capoverso, dopo le parole "Gli abbaini dovranno avere superficie in pianta non superiore ai 5 mq" è aggiunto " al lordo dei muri perimetrali, "

Allo stesso comma, quinto capoverso, dopo "Negli edifici con coperture a falde è altresì consentita l'apertura di terrazzi con prospetto contenuto nella sagoma e con parapetto mascherato dalla falda di altezza minima 1,10 m, per un massimo di superficie pari al 5% di quella delle falde (misurata in proiezione orizzontale)" è aggiunta la frase "della porzione sottostante di proprietà dei richiedenti"

Al comma 3.1 dopo "Il numero dei piani di una costruzione è dato dal numero di piani" la parola "abitabili" è sostituita con "agibili a destinazione principale o accessoria," e dopo "nonché quelli sottostanti a tetti a falde inclinate" la parola "non" è cancellata, e poco oltre il riferimento al comma "6.2" è sostituito con "6.1".

Al comma 6.2 lettera b), dopo "corpi scale" è aggiunto "comuni a più unità immobiliari"; alla lettera c) dello stesso comma, dopo "sottotetti, cantine o depositi non commerciali, lavatoi/stenditoi, sia con altezza interna media inferiore a cm. 240 sia con aperture finestrate" è cassata la frase "e finestre nei timpani di facciate nei casi di sottotetti solo in forma di luci, inferiori a mq. 0,36"

alla lettera e) del medesimo comma dopo "autorimesse di servizio all'edificio, compresi gli spazi di manovra coperti, di altezza interna" è aggiunta la precisazione "media" e dopo "non superiore a cm 250 ed aventi aperture finestrate", sono cassate le parole "solo in forma di luci".

Allo stesso comma, dopo "Quando il solaio di copertura non sia piano, l'altezza prescritta è da riferirsi all'altezza media ricavata dividendo il volume geometrico per la relativa superficie, escludendo dal suddetto calcolo la porzione di sagoma volumetrica avente altezza inferiore a metri 1,80" è aggiunta la frase " , verificata al lordo degli elementi strutturali ribassati"

In calce al comma 7.2 è aggiunto " ; *per le destinazioni diverse dalla residenza, nelle aree non normate da indice di edificabilità, dalla superficie lorda di pavimento sono escluse solamente le superfici relative a:*

- *spazi/vani di cui al comma 6.2 lettera a);*
- *corpi scala di collegamento a più unità immobiliari, vani ascensori e montacarichi;*
- *tettoie, porticati aperte, spazi chiusi su tre lati con profondità non superiore a cm. 250;*
- *spazi/vani di cui al comma 6.2 lettera e), qualora interati e destinati a parcheggio privato di lotto."*

Al comma 7.2, dopo "Sono esclusi dalla superficie lorda di pavimento le superfici di spazi e vani di cui al comma 6.2" è aggiunta la frase: " ; per le destinazioni diverse dalla residenza, nelle aree non normate da indice di edificabilità, dalla superficie lorda di pavimento sono escluse solamente le superfici relative alla lettera a) del comma 6.2"

Al comma 17, dopo "Il verde privato di lotto rappresenta la quota percentuale della superficie fondiaria di cui le tabelle prescrivono la sistemazione a giardino; esso è dovuto nei soli casi di nuova" le parole "edificazione e di ampliamento" sono sostituite con "costruzione" e dopo "eccedenti i limiti di cui all'art. 14 delle presenti norme", è aggiunta la frase " ; nei casi di ricostruzione, se inferiore a quanto prescritto, non deve essere quantomeno ridotta la superficie esistente permeabile".

In calce allo stesso comma è aggiunto il periodo "In caso di lotti già compromessi, in termini di superficie da destinare a verde su soletta, alla data di adozione del vigente P.R.G.C., fermo restando il rispetto del parametro complessivo, è possibile derogare alla suddetta prescrizione a condizione che sia garantita l'adozione di soluzioni tali da consentire un idoneo smaltimento delle acque meteoriche"

Commento

Le modifiche sono introdotte, sulla base dell'esperienza accumulata nel corso delle istruttorie delle pratiche edilizie, con lo scopo di meglio precisare, chiarire e correttamente interpretare il dettato normativo.

A seguito dell'accoglimento di specifiche osservazioni al progetto preliminare della presente variante vengono meglio dettagliate le superfici escluse dal computo della Slp per gli interventi consentiti nelle aree non normate da indici di edificabilità, e viene altresì rimosso il limite di superficie ammissibile per le aperture finestrate (0,36 mq), ritenendo sufficientemente cautelative le ulteriori limitazioni già presenti nello stesso paragrafo normativo

Viene altresì introdotta in calce al comma 17 una specifica norma al fine di consentire nei lotti già compromessi alla data di adozione del presente P.R.G.C. (febbraio 1994) una deroga alla quota massima di verde privato di lotto consentito su soletta, a patto che vengano garantite idonee soluzioni per il corretto smaltimento delle acque meteoriche.

ART. 5 DEFINIZIONI

Variante

Alla lettera "b Sono interventi di manutenzione straordinaria:" al termine del punto u) dopo le parole "...pannelli solari e similari" vengono eliminate le parole "con esclusione delle aree e degli ambiti di conservazione e delle aree agricole di tutela paesistica".

Al comma c.1 dopo "Sono interventi di restauro" e aggiunta la parola "conservativo"; alla lettera e) del medesimo comma dopo "ripristino di aperture originarie occultate," è aggiunto "o comunque coerenti con il disegno originario,";

Allo stesso comma, in calce alla lettera g) è aggiunto "formazione di terrazzini nella falda della copertura con le caratteristiche indicate nell'art.3 comma 1.4;"; in calce alla successiva lettera h) dello stesso comma, è aggiunto "integrazioni, con mantenimento di quelli originari, di percorsi verticali esclusivamente interni alle singole unità, nel rispetto degli elementi architettonici esistenti;"; alla seguente lettera i) dello stesso comma, prima di "tale inserimento non deve alterare elementi di ambienti architettonici di pregio; in ogni caso" è cassata la parentesi di apertura e successivamente, è cassata la punteggiatura ":" e il rimando a capo successivo; dopo "non è ammesso l'inserimento dell'ascensore nelle scale padronali e di rappresentanza e nelle scale con tromba ed archi rampanti;" è aggiunta la frase "scale ed ascensori esterni sono ammessi solo per motivi di sicurezza antincendio o per adeguamento alla Legge 13/89 (quando internamente non sia praticabile tale possibilità). Tali opere dovranno essere realizzate con tecniche costruttive, materiali, elementi di forma e disegno coerente con i caratteri dell'edificio"; è altresì cassato il successivo rimando a capo e dopo le parole "non è" è aggiunta la parola "comunque"; successivamente, dopo "ammesso l'inserimento dell'ascensore negli spazi di cortile e giardino improntati ad un chiaro disegno architettonico" è cassata la parentesi di chiusura.

In calce alla lettera s) del medesimo comma, è aggiunto il periodo "con eventuale realizzazione di lucernari ed abbaini coerenti con le caratteristiche architettoniche del fabbricato, limitatamente alla necessità di aerazione e illuminazione dei servizi igienici e dei locali sottotetto; al di fuori delle sopra indicate modalità di recupero nei sottotetti direttamente collegati alle unità immobiliari sottostanti non è consentita la realizzazione di tramezzature interne ed impianti idrosanitari (allacciamenti e scarichi);"; è altresì aggiunta la seguente lettera "t) installazione di verande ai sensi dell'art. 39 delle presenti norme in conformità con i caratteri tipologici e costruttivi del fabbricato;"

Al comma c.2 Sono interventi di risanamento conservativo:, alla lettera j), dopo "realizzazione di lucernari" è aggiunto "e abbaini"; alla successiva lettera p), dopo "recupero ai fini abitativi dei sottotetti ai sensi della L.R. n° 21/98 e/o nel rispetto dei parametri e della volumetria consentita dal P.R.G." è aggiunto "; al di fuori delle sopra indicate modalità di recupero nei sottotetti direttamente collegati alle unità immobiliari sottostanti non è consentita la realizzazione di tramezzature interne ed impianti idrosanitari (allacciamenti e scarichi); in calce allo stesso comma, è aggiunta la seguente lettera "q) installazione di verande ai sensi dell'art. 39 delle presenti norme;"

Al comma d.1 Sono interventi di ristrutturazione edilizia:, alla lettera o) dopo "con esclusione delle aree e degli ambiti di conservazione: demolizione e successiva fedele ricostruzione ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 6/6/2001 n° 380 che non" la parola "prevede" è sostituita con "preveda", e

dopo “incrementi volumetrici” è cassato “e/”; successivamente dopo “variazione della sagoma” è aggiunto “o del posizionamento”.

Commento

Le modifiche sono introdotte, sulla base dell’esperienza accumulata nel corso delle istruttorie delle pratiche edilizie, con lo scopo di meglio precisare, chiarire e correttamente interpretare il dettato normativo

ART. 6 DESTINAZIONI D’USO

Variante

Al comma 11, lettera a), dopo “residenziale e delle attività connesse quali:” è aggiunto “case e appartamenti per vacanze, esercizi di affittacamere”;

Allo stesso comma lettera d) dopo “produttiva industriale, costituita dalle attività di produzione, di beni o di servizi; nell’attività produttiva industriale sono comprese le attività di ricerca, direzionali di supporto alla produzione di beni” è aggiunto “e di produzione e fornitura di servizi tecnici, informatici e di telecomunicazione,”

Allo stesso comma, lettera f) dopo “l’attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome o per conto proprio e le rivende direttamente al consumatore finale, in spazi così come più specificatamente classificati dal titolo IV dalle presenti norme; ai fini urbanistici sono assimilate alla vendita al dettaglio le attività relative a bar, ristoranti e circoli privati che somministrano bevande e/o alimenti” è aggiunto “, quando non risulti prevalente l’attività di spettacolo e ricreativa”
Sempre allo stesso comma, in calce alla lettera j), è aggiunto “, anche in forma di circoli privati”

Commento

Le modifiche sono introdotte, sulla base dell’esperienza accumulata nel corso delle istruttorie delle pratiche edilizie, con lo scopo di meglio precisare, chiarire e correttamente interpretare il dettato normativo

ARTICOLO 8 AREE PER SERVIZI

Variante,

In calce all’articolo viene inserito il seguente comma:

“21. Nelle aree di conservazione gli interventi previsti alla finca “Tipi di intervento ammessi (art. 5 n.t.a.)” delle tabelle allegate al presente articolo che eccedono quanto disposto all’articolo 17 per ciascun tipo di lotto edificato, possono essere attuati unicamente mediante la redazione di Piano di recupero.”

Commento

La norma introdotta nasce dalla necessità di disciplinare gli interventi nelle aree per servizi che ricadono all’interno delle aree di conservazione (centri storici). Per ciascun tipo di lotto edificato, potranno essere superati gli interventi consentiti dalla tabella allegata all’articolo 17, solo attraverso la redazione di Piano di Recupero, strumento idoneo alla più ampia valutazione e condivisione dell’inserimento architettonico dell’intervento proposto sul patrimonio edilizio esistente.

ART. 9 AREE DESTINATE ALLA MOBILITÀ

Variante

Al comma 4 dopo le parole “Negli edifici e nei manufatti esistenti ... *omissis* ... manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di restauro” è aggiunta la parola “conservativo”

Commento

Trattasi di adeguamento conseguente alla modifica introdotta all’art. 5 comma c1).

ART. 11 bis FASCE DI RISPETTO E AREE SOGGETTE A VINCOLI DI TUTELA DERIVANTI DAL PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE

Variante

Dopo l'articolo 11 è introdotto il seguente:

ART. 11 bis FASCE DI RISPETTO E AREE SOGGETTE A VINCOLI DI TUTELA DERIVANTI DAL PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE

1. Non sono assentiti interventi di nuova costruzione entro le fasce di pertinenza delle linee ad alta tensione. Tali fasce sono intese come distanze minime da qualunque conduttore della linea e sono fissate in

- a) 10 metri dalle linee aventi tensione da 132 kV sino a 219 kV;
- b) 18 metri dalle linee aventi tensione oltre 219 kV sino a 379 kV;
- c) 28 metri dalle linee aventi tensione oltre 379 kV;

2. Nelle zone di ricarica degli acquiferi profondi ARAP1 e nei relativi ambiti ARAP2 così come individuate nell'Elaborato 22B.n, sono esclusi usi del suolo od attività in grado di generare, in maniera effettivamente significativa, l'infiltrazione nelle falde di sostanze inquinanti oppure di diminuire il tempo di percolazione delle acque dalla superficie dell'acquifero sottostante

3. Nelle aree che il vigente P.R.G.C. individua e vincola per la loro elevata qualità paesistico ambientale, oltre alle prescrizioni proprie della zona, gli interventi devono essere orientati al ripristino e al recupero dei caratteri paesistico-ambientali e alla conservazione, se presenti, degli elementi tipici rilevanti del paesaggio agricolo quali ad esempio muri a secco, siepi, alberate e filari di piante

4. Le opere per il consolidamento, il contenimento e la prevenzione di frane e smottamenti e le opere di difesa spondale dei corsi d'acqua, dovranno essere prioritariamente realizzate utilizzando tecniche di ingegneria naturalistica

Commento

Trattasi delle integrazioni normative conseguenti all'adeguamento del vigente P.R.G.C. al Piano Territoriale Provinciale per le fasce di rispetto e le aree soggette a vincoli di tutela, volte all'obiettivo di assicurare uno sviluppo sostenibile e rispettoso della conservazione delle risorse del territorio, e di valorizzare l'identità del territorio medesimo, assicurandone la stabilità ecologica e rendendone evidenti e fruibili i valori.

Non risultando opportuno modificare gli articoli 10 e 11 delle norme tecniche di attuazione vigenti, in quanto a loro volta oggetto di Variante Strutturale di adeguamento al Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.), attualmente al vaglio della Regione Piemonte per l'approvazione, è stato introdotto l'articolo 11 bis contenente dette integrazioni.

ART. 12 DISTANZE DALLE STRADE, ARRETRAMENTI E FILI DI FABBRICAZIONE

Variante

Al comma 5 dopo le parole "Le disposizioni del Piano in materia di arretramenti e di filari di ... *omissis* ... delle altezze interne dei locali abitabili e/o alla realizzazione di un ulteriore piano abitabile" sono aggiunte le parole "e terrazzi coperti"

Commento

L'integrazione è introdotta, sulla base dell'esperienza accumulata nel corso delle istruttorie delle pratiche edilizie, al fine di contemplare anche la realizzazione di terrazzi coperti nei disposti normativi previsti dal comma medesimo.

ART. 17 AREE DI CONSERVAZIONE

Variante

Viene aggiunto il seguente comma:

"3bis È altresì consentita, esclusivamente mediante la redazione di Piano di Recupero, la riapertura di chiostrini e porticati interni preesistenti e tamponati con interventi successivi all'impianto

originario dei fabbricati inseriti in lotti edificati di tipo A e di tipo B; in tal caso il volume interno netto dei porticati riaperti viene dedotto dalla volumetria esistente del fabbricato, indipendentemente dalla profondità dei porticati stessi, e può essere trasferita secondo quanto disposto al successivo comma 5.”

Commento

Al fine di agevolare il recupero all'uso proprio dei chiostrini e dei porticati relativi ad edifici di pregio (lotti edificati di tipo A e B) chiusi e tamponati nel tempo con interventi successivi, in modo da ripristinare il più possibile le caratteristiche originarie dei fabbricati, viene inserita una norma che consente la loro riapertura. Per incentivare detta operazione, altrimenti difficilmente percorribile in quanto comporterebbe una perdita secca nella volumetria del fabbricato, si consente che il volume liberato possa essere reimpiegato così come le vigenti normative prevedono per quello derivante dalla demolizione di superfetazioni, la cui demolizione è per altro obbligatoria e non facoltativa come in questo caso.

TABELLA

Variante,

Alla finca tipi di intervento ammessi (art. 5 n.t.a.), dopo “ Lotti edificati di tipo C

- *manutenzione ordinaria,*
- *manutenzione straordinaria;*
- *restauro conservativo;*
- *risanamento conservativo da sottoporre a preventiva autorizzazione di cui al nono comma dell'art. 91 bis della L.R. 56/77 e s.m.i.;*”

è aggiunto:

“ – ristrutturazione conservativa da sottoporre a preventiva autorizzazione di cui al nono comma dell'art. 91 bis della L.R. 56/77 e s.m.i.;”

Commento

Al fine di consentire, senza ricorrere allo S.U.E., il recupero degli ex fienili facenti parte di fabbricati in zona agricola classificati E (edifici della tradizione astigiana da considerarsi integri) dalla guida normativa per la tutela e la corretta trasformazione del patrimonio edilizio in zona agricola ed assimilati ai lotti di tipo C in area di conservazione, si ritiene opportuno inserire tra i tipi di intervento ammessi, per tali lotti di tipo C, anche la ristrutturazione conservativa da sottoporre al parere della commissione regionale di cui all'art. 91 bis della L.R. 56/77 e s. m. ed i

ARTICOLO 18 AREE RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO

TABELLA

Variante,

Alla finca Parametri (art. 3 n.t.a.), relativamente alle aree contraddistinte dalla sigla B5.n, dopo “per le parti di aree nelle quali è impedita la realizzazione di locali interrati (Cfr. elaborati 19n e articolo 11 delle presenti norme): $N_p = 4$ - $H = mt. 13,50$ ” è aggiunto il seguente paragrafo: “per la parte dell'area B5.1 su via Arò:

$N_p = 6$

$H = mt 20,00$ ”

In calce alla finca Parametri è introdotto:

Per le aree di consolidamento contraddistinte dalle sigle B.15.n.:

$I_f = 0,53 mc/mq$

$R_c = 20\%$

$V_{pl} = 40\%$

$N_p = 2$

$H = mt 8,40$

$D_c = mt 7,00$

$D_f = mt 10,00$

$D_s = mt 7,00$

Alla finca “Edifici a destinazione d'uso impropria rispetto alle destinazioni ammesse nell'area” prima delle parole “Nei nuclei frazionali è consentito” è inserito il seguente paragrafo: “Nella sola area B5.3, per le attività produttive esistenti alla data di entrata in vigore del presente Piano (B.U.R. n° 23 del 7.06.2000) è consentito, attraverso permesso di costruire convenzionato, l'ampliamento, assentibile una sola volta per la durata di vigenza del P.R.G. stesso, pari ad un terzo della SIp legittimamente esistente a tale data, con un massimo di 1000 mq, in deroga all'indice di edificabilità ed al rapporto di copertura prescritti nell'area.”

Commento

A seguito di specifica osservazione al progetto preliminare della presente variante, i parametri N_p ed H della porzione che si affaccia su via Arò dell'area B5.1, vengono adeguati al numero dei piani e all'altezza ad essi relativa, degli edifici già presenti sullo stesso tratto di strada, senza variazione degli altri parametri urbanistici di zona

La tabella delle aree residenziali di consolidamento è adeguata in seguito all'introduzione in cartografia dell'area B15.1 di Località La Giardina (cfr. specifico paragrafo 2.2. VARIANTI CARTOGRAFICHE)

ART. 19 AREE RESIDENZIALI DI TRASFORMAZIONE

TABELLA

Variante

In calce alla finca parametri, dopo “Per le aree di trasformazione contraddistinte dalla sigla T2 : di” la quantità di mc. “155.000” è sostituita con “211.764”

Commento

La volumetria residenziale residua derivante dalle modifiche introdotte dalla presente Variante, pari a mc. 56.764, derivante in gran parte dalla riclassificazione in area agricola di parte dell'area per l'edilizia residenziale favorita da interventi pubblici CP 2.1 di Quarto Inferiore, viene allocata sull'area residenziale di trasformazione T2 relativa a C.so Alessandria – C.so Casale, al fine di contribuire alla ristrutturazione del tessuto urbanistico ed edilizio delle due radiali di ingresso alla città.

ART. 20 AREE RESIDENZIALI DI TRASFORMAZIONE PER LA CREAZIONE DI SERVIZI, OCCUPATE DA IMPIANTI PRODUTTIVI DA RILOCALIZZARE, E SPECIALI RIMANDATE A STRUMENTO URBANISTICO DI INIZIATIVA PUBBLICA E PRIVATA

Variante

Viene aggiunto in calce al comma 1 il seguente periodo:

“Alle aree per servizi pervenute all'amministrazione comunale in applicazione dei disposti del presente comma, ancorché non individuate in cartografia con apposito retino, si applicano i disposti di cui all'articolo 8 delle presenti norme.”

Commento

L'integrazione normativa si rende necessaria al fine di disciplinare gli interventi consentiti nelle aree per servizi, pervenute all'amministrazione comunale a seguito di cessione gratuita nell'ambito dell'attivazione delle varie aree di trasformazione per la creazione di servizi previste dal vigente strumento urbanistico, in uniformità con quelle espressamente cartografate sulle tavole di piano e disciplinate dall'art. 8 delle Norme di attuazione.

TABELLA AREE RESIDENZIALI DI TRASFORMAZIONE PER LA CREAZIONE DI SERVIZI

Variante

Al termine della finca Parametri (art. 3 n.t.a.), relativamente alle aree contraddistinte dalla sigla TS.7 - TS.8, dopo “ $N_p =$ ” il numero “3” è sostituito con “4” e dopo “ $H =$ ” l'altezza “10,50” è sostituita con “13,50”:

Commento

A seguito di specifica osservazione al progetto preliminare della presente variante, il numero dei piani e l'altezza ad essi relativa, delle aree TS.7 e TS.8, viene adeguato a quello delle aree circostanti gravate, così come le aree in oggetto, dal divieto di realizzare locali interrati

ART. 21 AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO**Variante**

In calce all'articolo viene aggiunto il seguente comma:

“ 7. L'area C12.1 è soggetta a S.U.E. esteso all'intera area nell'ambito del quale dovranno essere cedute tutte le aree individuate cartograficamente come servizi pubblici.”

TABELLA**Variante**

Alla finca Sigle distintive sono aggiunte le sigle “- C12.n”

In calce alla finca Parametri (art. 3 n.t.a.) è aggiunto:

“ Per le aree contraddistinte dalla sigla C.12.n:

If = 0,25 mc/mq

Rc = 20%

Vpl = 50%

Np = 2

H = mt. 7,00

Dc = mt. 7,00

Df = mt. 10,00

Ds = mt. 7,00

Alla finca Aree per servizi da cedere al Comune, da assoggettare ad uso pubblico o da monetizzare (art. 8 n.t.a.), prima di “ Nelle aree comprese all'interno dei nuclei frazionali:” è introdotta la frase “ Devono essere osservate le disposizioni di cui al comma 7 del presente articolo”

Commento

La modifica normativa è diretta conseguenza dell'introduzione in cartografia dell'area C12.1, illustrata nel capitolo relativo alle modifiche cartografiche al paragrafo “AREA RESIDENZIALE Regione Fontanino”

ART. 22 AREE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE FAVORITA DA INTERVENTI PUBBLICI**TABELLA****Variante**

Alla finca Parametri (art. 3 n.t.a.), relativamente all'area contraddistinta dalla sigla CP1.3 Villaggio Bellavista, il parametro Np = “2” è sostituito da “3” e quello relativo all'altezza H = mt. “7,00” è sostituito da “10,50”

Alla stessa finca, dal paragrafo “Per le aree contraddistinte dalla sigla CP1 Revignano – CP1 Valmairone Santena” è stralciata la sigla “CP1 Revignano”; al termine dello stesso paragrafo è inserito il seguente:

“ Per le aree contraddistinte dalla sigla CP1 Revignano:

It = 0,363 mc/mq

Rc = 30%

Vpl = 30%

Np = 2

H = mt. 7,00

Dc = mt. 5,00

Df	= mt. 10,00
Ds	= mt. 7,00"

Commento

A seguito delle richieste degli operatori intenzionati ad intervenire sull'area per edilizia residenziale favorita da interventi pubblici posta ad est della ferrovia Asti – Chivasso, il numero massimo dei piani consentito sull'area CP 1.3 viene aumentato a 3 (adeguando conseguentemente l'altezza massima consentita a mt. 10,50) rendendolo coerente con quello previsto per le zone circostanti ad edilizia privata.

La modifica non comporta ovviamente variazione della volumetria consentita e quindi della capacità insediativa prevista dal P.R.G.C.

A seguito dell'accoglimento di specifica osservazione viene ridotto l'indice territoriale It relativo all'area per l'edilizia residenziale favorita da interventi pubblici CP 1 di località Revignano da 0,75 mc/mq a 0,363 mc/mq; tale modifica, che è determinata da un contestuale aumento della superficie territoriale dell'area in oggetto, (cfr paragrafo "AREA PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE FAVORITA DA INTERVENTI PUBBLICI Revignano") prevede un indice territoriale stabilito con definizione alla terza cifra decimale al fine di mantenere invariata la capacità insediativa residenziale prevista dal piano vigente

ART. 23 AREE PRODUTTIVE A PREVALENTE DESTINAZIONE INDUSTRIALE E ARTIGIANALE, CONSOLIDATE E DI RIORDINO E COMPLETAMENTO

TABELLA AREE PRODUTTIVE CONSOLIDATE A PREVALENTE DESTINAZIONE INDUSTRIALE E ARTIGIANALE

Variante

Alla finca Aree per servizi da cedere al Comune, da assoggettare ad uso pubblico o da monetizzare (art. 8 n.t.a.), dopo " - minimo 80% della superficie lorda di pavimento (Slp), di cui metà a parcheggi ed assoggettabile ad uso pubblico, nel rispetto della legislazione nazionale e regionale vigente" è aggiunto "- al servizio degli insediamenti sportivi e per l'impiego del tempo libero 12,5 mq/ utente da destinare prioritariamente a parcheggio"

Commento

La modifica è introdotta allo scopo di definire gli standard dovuti in caso di interventi a destinazione sportiva e per l'impiego del tempo libero, precedentemente introdotti come ammissibili per le aree in questione, in analogia con quanto già disposto all'art. 26 delle stesse norme.

TABELLA AREE PRODUTTIVE A PREVALENTE DESTINAZIONE INDUSTRIALE E ARTIGIANALE, DI RIORDINO E DI COMPLETAMENTO

Variante

Alla finca Destinazioni d'uso ammesse (art. 6 n.t.a.), dopo "Per" è aggiunta la parola "tutte" e dopo "le aree" è cassato il periodo "contraddistinte dalle sigle DI.8 - DI.9 - DI.10 - DI.12 - DI.14 - DI.15 - DI.16"

Alla finca Parametri (art.3 n.t.a.), alla voce Ppl, dopo "al servizio degli insediamenti di destinazione commerciale per la vendita al dettaglio, commerciale per la vendita all'ingrosso, produttiva artigianale di servizio, direzionale : 30% della Superficie lorda di pavimento (Slp)" viene inserito il periodo "al servizio degli insediamenti a destinazione sportiva e per l'impiego del tempo libero: 1,00 mq. / 10,00 mc."

Alla finca Aree per servizi da cedere al Comune, da assoggettare ad uso pubblico o da monetizzare (art. 8 n.t.a.), dopo "per parcheggi connessi alle zone d'insediamento commerciale di cui al comma 1 dell'art. 47 delle presenti norme, quantità previste ai sensi dell'art. 48 del titolo IV delle presenti norme." è aggiunto "- al servizio degli insediamenti sportivi e per l'impiego del tempo libero 12,5 mq/ utente da destinare prioritariamente a parcheggio"

Alla finca "Limiti degli insediamenti residenziali e commerciali" dopo le parole "sportelli bancari con un limite massimo di 250 mq di Slp senza le limitazioni di cui al comma 7 del

presente articolo” è inserito il seguente ulteriore punto:

“• per l’area DI8, esercizi di attività di somministrazione di alimenti e bevande con un limite massimo di 100 mq di SIp senza le limitazioni di cui al comma 7 del presente articolo

Commento

Le modifiche introdotte hanno lo scopo di correggere un refuso normativo risalente alla Variante parziale 6 di adeguamento alla disciplina commerciale e di definire gli standard urbanistici ed il parcheggio privato di lotto dovuti in caso di interventi a destinazione sportiva e per l’impiego del tempo libero, precedentemente introdotti come ammissibili per le aree in questione, in analogia con quanto già disposto all’art. 26 delle stesse norme.

ART. 24 AREE PRODUTTIVE A PREVALENTE DESTINAZIONE INDUSTRIALE E ARTIGIANALE, DI NUOVO IMPIANTO

Variante

Al comma 2, capoverso DI1A, la frase “min. 75% destinazione industriale /max. 25% direzionale esclusivamente connesso all’attività produttiva;” è sostituita con “un lotto minimo d’intervento non inferiore a 30.000 mq. per insediamenti di singole unità”

Commento

La modifica introdotta ha lo scopo di favorire l’insediamento, nella sub-area produttiva DI1A, di attività produttive che per dimensione fondiaria occorrente risultano di difficoltosa collocazione nelle restanti aree produttive di P.R.G.C.

TABELLA

Variante

Alla finca Parametri (art.3 n.t.a.), alla voce Ppl, dopo “al servizio degli insediamenti di destinazione commerciale per la vendita al dettaglio, commerciale per la vendita all’ingrosso, produttiva artigianale di servizio, direzionale : 30% della Superficie lorda di pavimento (Slp)” viene inserito il periodo “al servizio degli insediamenti a destinazione sportiva e per l’impiego del tempo libero: 1,00 mq. / 10,00 mc.”

Alla finca Aree per servizi da cedere al Comune, da assoggettare ad uso pubblico o da monetizzare (art. 8 n.t.a.), dopo “per parcheggi connessi alle zone d’insediamento commerciale di cui al comma 1 dell’art. 47 delle presenti norme, quantità previste ai sensi dell’art. 48 del titolo IV delle presenti norme.” è aggiunto “- al servizio degli insediamenti sportivi e per l’impiego del tempo libero 12,5 mq/ utente da destinare prioritariamente a parcheggio”

Commento

La modifica è introdotta, anche in questo caso, allo scopo di definire gli standard urbanistici ed il parcheggio privato di lotto dovuti in caso di interventi a destinazione sportiva e per l’impiego del tempo libero, precedentemente introdotti come ammissibili per le aree in questione, in analogia con quanto già disposto all’art. 26 delle stesse norme.

ART. 25 AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE COMMERCIALE

TABELLA PER LE AREE DI CUI ALLA LETTERA a)

Variante

Alla finca “Tipi di intervento ammessi (art. 5 n.t.a.), dopo “Fino all’approvazione del prescritto Strumento Urbanistico Esecutivo:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;”

vengono inserite i seguenti tipi di intervento:

- “restauro conservativo;
- risanamento conservativo;

- ristrutturazione edilizia;”

Commento

A seguito dell'accoglimento di specifica osservazione al progetto preliminare della presente variante vengono consentiti, sul patrimonio edilizio esistente nell'area a prevalente destinazione commerciale GD 1, interventi che vanno fino alla ristrutturazione edilizia, per non obbligare alla redazione di uno S.U.E. per gli interventi che eccedono la manutenzione straordinaria.

ART. 26 AREE A DESTINAZIONE TURISTICA, RICETTIVA, SPORTIVA E PER L'IMPIEGO DEL TEMPO LIBERO

TABELLA PER LE AREE DI CUI ALLA LETTERA A)

Variante

In calce alla finca Sigle distintive è aggiunto “TR8.n”

Alla finca Modalità di attuazione (art. 2 n.t.a.), le parole “Concessione convenzionata” sono sostituite con “Permesso di costruire convenzionato”

Alla finca destinazioni d'uso ammesse (art. 6 n.t.a.), dopo “Per le aree contraddistinte dalle sigle TR.1.n, TR.2.n, TR.3.n TR.5.n TR.6.n,TR.7.n” è aggiunta la sigla “, TR8.n”

In calce alla stessa finca, è aggiunto il seguente periodo:

“ Per le aree contraddistinte dalle sigle TR.8.n,:

- Direzionale;
- Commerciale per la vendita al dettaglio (limitatamente al servizio dell' attività insediata) in conformità con i disposti di cui al successivo Titolo IV delle presenti norme;
- Residenziale (limitatamente al servizio di custodia dell' attività insediata);”

Alla finca “Tipi di intervento ammessi (art. 5 n.t.a.), dopo le parole “ Per le aree contraddistinte dalla sigla TR.1.n” è aggiunta la sigla “TR8.n”

Al fondo della stessa finca dopo “- nuovo impianto” le parole “con i limiti fissati” sono sostitute da “in conformità a quanto” e dopo le parole “di seguito” è aggiunta la parola “stabilito”

Alla finca Parametri (art. 3 n.t.a.) dopo i parametri delle aree contraddistinte dalla sigla TR7.n, è aggiunto il paragrafo::

“ Per le aree contraddistinte dalla sigla TR.8.n:

Dc = mt. 5,00 e, comunque, nel rispetto del minimo non inferiori all' altezza maggiore dell' edificio prospettante

Df = mt. 10,00

Ds = mt. 10,00

H = mt. 25,00

Np = 7

Rc = 40%

Uf = 90%

Vpl = 20%”

Alla stessa finca dopo “Nelle aree contraddistinte dalla sigla TR.2.n, TR.3.n e TR.4.n é consentita la realizzazione, nel rispetto del rapporto di copertura (Rc) prescritto dalla presente tabella, di edifici di nuovo impianto” è stralciato il periodo “di superficie lorda di pavimento non superiore a mq. 300.”

Al termine della finca Parametri (art. 3 n.t.a.), è cassata la frase “Nell'area contraddistinta dalla sigla TR.7.n gli edifici sono destinati unicamente alla realizzazione di una residenza sanitaria per anziani da attuarsi tramite concessione convenzionata.”

Alla finca Aree per servizi da cedere al Comune, da assoggettare ad uso pubblico o da monetizzare (art. 8 n.t.a.), dopo il periodo “- al servizio degli insediamenti sportivi e per l' impiego del tempo libero e turistico ricettivi per l'attività di campeggio 12,5 mq/ utente da destinare prioritariamente a parcheggio” è aggiunto “- al servizio degli insediamenti direzionali: 100% della SIp”

Alla finca Limiti degli insediamenti residenziali e commerciali, all'interno dell'ultimo paragrafo dopo le parole “- la realizzazione di un' unità immobiliare la cui superficie lorda di pavimento non superi i” il numero “150” è sostituito con “250” e dopo le parole “ di destinazione commerciale, da de-

stinare ad attività strettamente collegate all'attività" sono stralciate le parole "sportiva e per l'impiego del tempo libero"

Commento

Le modifiche apportate sono funzionali all'individuazione della nuova area contraddistinta dalla sigla TR8.1 in Strada Cascina Cauda (cfr. *specifico paragrafo in 2.2. VARIANTI CARTOGRAFICHE*); per tale area è stata mantenuta la possibilità di realizzare anche edifici a prevalente destinazione direzionale, così come per altro già previsto dalla precedente destinazione produttiva del lotto, individuando nel contempo in tabella la quantità di standard dovuti per tale destinazione

Vengono altresì indicati parametri edilizi congrui al previsto insediamento di un complesso ricettivo di classe medio-alta e viene modificata la quantità di superficie commerciale consentita a supporto dell'attività insediata adeguandola all'esercizio di vicinato (250 mq in luogo dei 150 mq precedentemente consentiti).

A seguito di specifica richiesta della proprietà, è cassata inoltre la limitazione alla esclusiva realizzazione di una residenza sanitaria per anziani prevista dalle norme vigenti, consentendo anche per quest'area, contraddistinta dalla sigla TR7.1, tutte le destinazioni proprie delle aree turistiche ricettive. La possibilità di realizzazione di strutture socio – assistenziali di iniziativa privata è comunque garantita dai disposti di cui al comma 11 lettera i) dell'articolo 6 delle norme vigenti.

Si è colta anche l'occasione per adeguare una terminologia superata ancora erroneamente presente in tabella al Testo Unico dell'Edilizia, entrato in vigore il 30 giugno 2003.

A seguito dell'accoglimento di specifica osservazione al progetto preliminare della presente variante e ritenendo opportuno consentire, nelle aree a destinazione turistica ricettiva, fermo restando il rapporto di copertura ammesso nell'area, anche la realizzazione di strutture sportive indoor (campi da tennis, piscine, ecc), che per loro natura richiedono estese coperture, viene rimosso altresì il limite di 300 mq per gli edifici di nuovo impianto realizzabili sulle aree contraddistinte dalle sigle TR.2n, TR 3n e TR 4n

TABELLA PER LE AREE DI CUI ALLA LETTERA B)

Variante

Alla finca Limiti degli insediamenti residenziali e commerciali, all'interno dell'ultimo paragrafo dopo le parole "- la realizzazione di un' unità immobiliare la cui superficie lorda di pavimento non superi i" il numero "150" è sostituito con "250"

Commento

Viene modificata la quantità di superficie commerciale consentita a supporto dell'attività insediata adeguandola all'esercizio di vicinato (250 mq in luogo dei 150 mq precedentemente consentiti).

TABELLA PER LE AREE DI CUI ALLA LETTERA C)

Variante

Alla finca Limiti degli insediamenti residenziali e commerciali, all'interno dell'ultimo paragrafo dopo le parole "- la realizzazione di un' unità immobiliare la cui superficie lorda di pavimento non superi i" il numero "150" è sostituito con "250"

Commento

Viene modificata la quantità di superficie commerciale consentita a supporto dell'attività insediata adeguandola all'esercizio di vicinato (250 mq in luogo dei 150 mq precedentemente consentiti).

ART. 27 AREE AGRICOLE

Variante

In calce al comma 5 è aggiunto il periodo "; essa è comunque ammessa anche nelle aree agricole"

a vincolo di tutela paesistica di cui al comma 2 dell'articolo 11, esclusivamente a servizio di aziende agricole già esistenti in loco alla data di approvazione del P.R.G.C. da parte della Regione Piemonte e prive di porzioni di terreno non soggette a vincolo paesistico”

Al comma 7 dopo “Ove sia accertato un particolare disagio abitativo e, contemporaneamente, un'insufficiente dotazione di terreni computabili, è consentito l'ampliamento dei fabbricati per la residenza degli imprenditori agricoli fino al limite” è aggiunta la parola “complessivo”

Al comma 11, dopo “nel rispetto del calcolo del volume esistente di cui all'articolo 3 comma 8, dei parametri edilizi, delle destinazioni d'uso contenuti nella tabella dell'art. 31 e delle indicazioni tipologiche di cui” le parole “agli articoli 33 e 34” sono sostituite da “all'articolo 34”

Al comma 12, secondo capoverso, dopo “E' altresì consentito, nel rispetto dei disposti” le parole “degli articoli 33 e 34” sono sostituite da “dell'articolo 34”

Al comma 14, dopo “La tabella relativa alle “aree agricole”” la parola “disciplina” è sostituita dalla frase “e le norme di cui all'art. 35bis del Regolamento Edilizio Comunale (“Indirizzi operativi per gli interventi edilizi in zona agricola”) disciplinano”.

Al comma 15 dopo le parole “Gli edifici residenziali siti nel territorio agricolo” è aggiunto il periodo “o con parte del lotto di pertinenza in area agricola”

In calce al comma 16 è aggiunta la frase “, nonché delle prescrizioni edilizie di cui all'art. 35bis del Regolamento Edilizio Comunale (“Indirizzi operativi per gli interventi edilizi in zona agricola”)”

Commento

La modifica al comma 5, introdotta a seguito di specifica richiesta, è volta a consentire la realizzazione di residenze per imprenditori agricoli a titolo principale o per salariati fissi, anche nelle aree agricole soggette a vincolo di tutela paesistica, qualora aziende agricole già esistenti in loco alla data di approvazione del vigente P.R.G.C. (8.06.2000) abbiano tutti i terreni soggetti a tale vincolo.

La modifica al comma 7 è introdotta per specificare in modo inequivocabile che la superficie di 400 mq. consentita dalla norma è da intendersi comprensiva dell'esistente e dell'ampliamento.

La modifica successiva, introdotta come la precedente sulla base dell'esperienza accumulata nel corso delle istruttorie delle pratiche edilizie, ha lo scopo di consentire anche nelle aree immediatamente contigue a quelle agricole, per i fabbricati esistenti che abbiano una parte del lotto di pertinenza in zona agricola, gli interventi pertinenziali previsti dal comma 15 dell'art. 27.

L'articolo viene inoltre integrato con gli opportuni riferimenti all'art. 35bis del Regolamento Edilizio Comunale contenente gli indirizzi operativi per gli interventi in zona agricola, introdotto nell'intento di tutelare e valorizzare il patrimonio edilizio rurale tipico del territorio agricolo (*cfr. specifico paragrafo 2.1.1. Norme per la tutela e la corretta trasformazione del patrimonio edilizio in zona agricola*)

ARTICOLO 28 AREE AGRICOLE: DISPOSIZIONI RELATIVE AI FABBRICATI PER IL RICOVERO DEL BESTIAME

Variante

In calce al comma 3 è inserito il seguente comma: “3bis Attraverso idonea convenzione che ne vincoli la destinazione d'uso, è consentita la realizzazione di strutture quali maneggi, centri di addestramento, centri per la pratica equestre rivolta a soggetti disabili, per il ricovero e l'utilizzo di animali non destinati all'uso alimentare”

Alla lettera b) del comma 11 è aggiunto “; sono inoltre applicabili le disposizioni di cui ai commi 9, 10 dell'articolo 13 relativamente ai bassi fabbricati non costituenti struttura principale dell'attività di allevamento ma solo complemento pertinenziale per stazionamento o riparo temporaneo degli animali fatto salvo il rispetto dei restanti altri parametri di cui al presente comma”

Al comma 11, ultimo capoverso, dopo “Per l'edificazione dei fabbricati destinati agli allevamenti di cui al comma 3” è aggiunto “e al comma 3bis”

Al comma 13, dopo “L'edificazione dei fabbricati di cui ai commi 2” è aggiunto “, 3bis”

In calce allo stesso comma la frase “ è comunque obbligatorio piantumare l'immediato intorno dell'area edificata con quinte arboree tipiche della zona aventi congrua profondità e a file sfalsate”

è sostituita con il periodo “secondo gli indirizzi operativi di cui all’art. 35bis del Regolamento Edilizio Comunale (“Indirizzi operativi per gli interventi edilizi in zona agricola”)

Commento

Il comma 3 bis è introdotto in base a numerose richieste pervenute al fine di consentire, in area agricola, la realizzazione di strutture che per le loro caratteristiche sono complementari o comunque attinenti alla prevalente destinazione di tale zona, e che proprio per questo non è possibile collocare in altre aree urbanizzate o urbanizzande del territorio comunale.

La modifica successiva è introdotta, su specifica richiesta, al fine di meglio precisare la definizione della distanza dei bassi fabbricati dai confini nelle zone agricole, ove questi siano destinati a pertinenza o complemento di una delle attività proprie della zona, quale l’allevamento.

L’articolo viene inoltre integrato con gli opportuni riferimenti all’art. 35bis del Regolamento Edilizio Comunale contenente gli indirizzi operativi per gli interventi in zona agricola, introdotto nell’intento di tutelare e valorizzare il patrimonio edilizio rurale tipico del territorio agricolo (*cf. specifico paragrafo 2.1.1. Norme per la tutela e la corretta trasformazione del patrimonio edilizio in zona agricola*)

ARTICOLO 29 AREE AGRICOLE: DISPOSIZIONI RELATIVE AI FABBRICATI DI SERVIZIO

Variante

In calce al comma 2 è aggiunta la frase “nonché delle specifiche norme operative di cui all’art. 35bis del Regolamento Edilizio Comunale (“Indirizzi operativi per gli interventi edilizi in zona agricola”)

Commento

L’articolo è integrato con gli opportuni riferimenti all’art. 35bis del Regolamento Edilizio Comunale contenente gli indirizzi operativi per gli interventi in zona agricola, introdotto nell’intento di tutelare e valorizzare il patrimonio edilizio rurale tipico del territorio agricolo (*cf. specifico paragrafo 2.1.1. Norme per la tutela e la corretta trasformazione del patrimonio edilizio in zona agricola*)

ARTICOLO 30 AREE AGRICOLE: DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE RESIDENZE RURALI

Variante

In calce all’articolo è aggiunto il seguente comma

“5. Le ristrutturazioni, gli ampliamenti e le nuove costruzioni di residenze rurali sono soggette altresì alle specifiche norme operative di cui all’art. 35bis del Regolamento Edilizio Comunale (“Indirizzi operativi per gli interventi edilizi in zona agricola”)

Commento

L’articolo è integrato con gli opportuni riferimenti all’art. 35bis del Regolamento Edilizio Comunale contenente gli indirizzi operativi per gli interventi in zona agricola, introdotto nell’intento di tutelare e valorizzare il patrimonio edilizio rurale tipico del territorio agricolo (*cf. specifico paragrafo 2.1.1. Norme per la tutela e la corretta trasformazione del patrimonio edilizio in zona agricola*)

ARTICOLO 31 AREE AGRICOLE: CONDIZIONI DI AMMISSIBILITA' DELLE ISTANZE PER IL RILASCIO DEI PERMESSI DI COSTRUIRE

TABELLA

Variante

Alla finca Ambiti di conservazione, dopo “Le tavole del PRG individuano” sono cassate le parole “e delimitano” e dopo “, all’interno delle aree agricole,” le parole “ambiti di conservazione” sono sostituite da “gli edifici della tradizione rurale e con valenza storico documentale”

Alla stessa finca, dopo “Fatta eccezione per i fabbricati, vincolati e tutelati ai sensi della L. 1089/39” le parole “(ora T.U. 490/99)” sono sostituite da “(ora D.Lgs 42/2004)” e dopo “gli

interventi edilizi di ristrutturazione e di ampliamento ammessi sugli immobili” le parole “ compresi negli ambiti di conservazione assimilabili ai lotti di tipo B, C, D,” sono sostituite da “classificati nelle categorie F ed E di cui agli Indirizzi operativi per gli interventi edilizi in zona agricola allegati al Regolamento Edilizio Comunale, assimilabili rispettivamente ai lotti di tipo B e C in aree di conservazione”

Sempre alla stessa finca, la frase “Negli ambiti di conservazione “assimilabili ai lotti edificati di tipo B, C e D in aree di conservazione”” è sostituita con “Per gli edifici della tradizione rurale e con valenza storico documentale” e dopo “che non siano classificati dal P.R.G. come “edifici notevoli in aree agricole” é consentito l’ampliamento, sia nel caso di cui all’articolo 14” sono cassate le parole “, sia nel caso di sfruttamento di possibilità edificatorie residue”

Commento

La finca relativa alla disciplina degli ambiti di conservazione in zona agricola, viene integrata con gli opportuni riferimenti all’art. 35bis del Regolamento Edilizio Comunale contenente gli indirizzi operativi per gli interventi in zona agricola, introdotto nell’intento di tutelare e valorizzare il patrimonio edilizio rurale tipico del territorio agricolo (*cf. specifico paragrafo 2.1.1. Norme per la tutela e la corretta trasformazione del patrimonio edilizio in zona agricola*)

ARTICOLO 34 PRESCRIZIONI EDILIZIE PER GLI INTERVENTI NELLE AREE AGRICOLE E NEI NUCLEI FRAZIONALI

Variante,

Il comma 1, è cassato.

Il comma 2 è riclassificato con il numero 1 e dopo le parole “Gli interventi edilizi effettuati nelle aree di cui al” le parole “precedente comma” sono sostituite da “presente articolo”

Il comma 3 è riclassificato con il numero 2 e, in calce, sono cassate le parole “, eccezion fatta per le prescrizioni di cui alla lettera g) del comma 3, in tema di recinzioni.

Il comma 4 è riclassificato con il numero 3

Il comma 5 è riclassificato con il numero 4

In calce sono aggiunti i seguenti commi:

“5. Gli interventi edilizi in area agricola sono disciplinati dalle specifiche norme operative di cui all’art. 35bis del Regolamento Edilizio Comunale (“Indirizzi operativi per gli interventi edilizi in zona agricola”).

6. Per gli strumenti urbanistici esecutivi nelle aree di nuovo impianto, dovranno essere inoltre rispettati gli indirizzi e le prescrizioni per la qualità dei nuovi interventi contenute nell’appendice “**INDIRIZZI PER LA TRASFORMAZIONE DELLE AREE PERIMETRALI ED ESTERNE AL NUCLEO URBANO**” alle presenti norme tecniche di attuazione.

Commento

L’articolo è modificato e integrato con riferimento all’art. 35bis del Regolamento Edilizio Comunale contenente gli indirizzi operativi per gli interventi in zona agricola, introdotto nell’intento di tutelare e valorizzare il patrimonio edilizio rurale tipico del territorio agricolo (*cf. specifico paragrafo 2.1.1. Norme per la tutela e la corretta trasformazione del patrimonio edilizio in zona agricola*)

Inoltre, l’inserimento dell’obbligo di rispettare, per gli interventi di nuova edificazione nei nuclei frazionali, gli indirizzi e le prescrizioni contenute nell’appendice “INDIRIZZI PER LA TRASFORMAZIONE DELLE AREE PERIMETRALI ED ESTERNE AL NUCLEO URBANO” alle norme tecniche di attuazione, risponde ad una specifica prescrizione immediatamente vincolante del Piano Territoriale Provinciale, richiesta dalla Provincia di Asti nel proprio parere favorevole, condizionato al recepimento delle osservazioni in esso contenute, espresso in merito al pronunciamento di compatibilità della variante parziale

ARTICOLO 35 LIMITI ALLE ALTERAZIONI MORFOLOGICHE DEL TERRITORIO

Variante,

In calce è aggiunto il seguente comma:

“7. Nelle aree agricole le alterazioni morfologiche dei terreni sono disciplinate dalle specifiche normative di cui all’art. 35bis del Regolamento Edilizio Comunale (“Indirizzi operativi per gli interventi edilizi in zona agricola”), finalizzate alla salvaguardia del sistema collinare del territorio astigiano ed all’utilizzo di tecnologie di ingegneria naturalistica”

Commento

L’articolo è integrato con gli opportuni riferimenti all’art. 35bis del Regolamento Edilizio Comunale contenente gli indirizzi operativi per gli interventi in zona agricola, introdotto nell’intento di tutelare e valorizzare il patrimonio edilizio rurale tipico del territorio agricolo e con esso il contesto ambientale in cui è inserito (*cf. specifico paragrafo 2.1.1. Norme per la tutela e la corretta trasformazione del patrimonio edilizio in zona agricola*)

ARTICOLO 36 PRESCRIZIONI EDILIZIE PER GLI INTERVENTI RIGUARDANTI EDIFICI DESTINATI AD ATTIVITÀ PRODUTTIVE

Variante,

In calce all’articolo è aggiunto il seguente comma:

“8. All’interno della sub-area classificata DI1A le tipologie edilizie previste dallo S.U.E. dovranno essere caratterizzate da uniformità e coerenza formale fra di loro, bassa invasività ed elevato livello di inserimento paesaggistico al fine di creare una “identità del luogo” coerente con l’identità del territorio astigiano anche tramite l’uso di specifiche tipologie edificate e materiali. Gli insediamenti dovranno essere caratterizzati da un basso impatto ambientale, con esclusione di attività delle classi I e II delle industrie insalubri (fatta eccezione per le attività indicate ai numeri 1, 4, 5, 9, 10, 11, 14, 15, 16, 17 della II classe, che potranno essere insediate entro il limite dimensionale di 300 mq. e qualora siano funzionalmente collegate ad altra attività comunque ammesse nella zona DI1, avente carattere prevalente e non comportante lavorazioni insalubri) e comunque compatibili con il livello di emissione di cui alla classe IV della zonizzazione acustica. Lo S.U.E. dovrà inoltre dettagliatamente definire le soluzioni progettuali relativamente all’assetto dei fronti e delle linee edilizie, alle quantità e modalità di realizzazione del verde privato, all’arredo delle aree libere, alla dotazione degli spazi di verde pubblico, alla sistemazione della viabilità e degli altri spazi pubblici, nonché di specifiche tipologie edilizie connotate qualitativamente con l’uso di materiali e di tecniche a elevata qualità ambientale e rispettoso di criteri di bioedilizia.”

Commento

Per la sua particolare connotazione paesaggistica ed ambientale si è ritenuto di introdurre nella sub-area DI1A specifiche norme che definiscano sia le tipologie edilizie ammesse che i requisiti degli insediamenti consentiti in linea con quanto stabilito dalla Giunta Comunale nella seduta del 20.10.2005 nell’ambito della pratica relativa al “Trasferimento degli obblighi ex art. 24 comma 2 N.T.A. del P.R.G.C. della sub-area produttiva DI1A di Corso Casale alla sub-area produttiva DI6a di Quarto Inferiore . Provvedimenti”

ART. 38 CHIOSCHI, EDICOLE, IMPIANTI PER LA DISTRIBUZIONE DI CARBURANTI E STRUTTURE TEMPORANEE EX ART. 56 I° COMMA LETT. c) L.R. 56/77 e s.m. ed i.

Variante

Al comma 3, le parole “L’atto di assenso ad installare” sono sostituite da “Il permesso di costruire”
È introdotto in calce all’articolo il seguente comma:

“10. E’ altresì soggetta al rilascio di permesso di costruire l’installazione su aree o spazi pubblici, o privati gravati di uso pubblico, di dehors non stagionali a servizio di pubblici esercizi, previa regolamentazione dell’occupazione “continuativa” del suolo attraverso idonea convenzione e relativo provvedimento concessorio. Dette strutture devono essere realizzate nel rispetto di quanto prescritto dallo specifico regolamento.”

Commento

La prima modifica è relativa al semplice adeguamento alle definizioni del Testo Unico per l'Edilizia, la seconda, invece, introduce una specifica norma relativa all'installazione su suolo pubblico di dehors che abbiano carattere non stagionale e siano conformi a quanto previsto dal redigendo specifico regolamento

ART. 39 VERANDE**Variante**

Al comma 1 dopo le parole "Nelle parti degli edifici, non compresi" la parola "nelle" è sostituita dal periodo "nei lotti edificati di tipo A, B, C e D all'interno delle"; dopo le parole "aree di conservazione A1 e A2," è aggiunta la congiunzione "e".

In calce all'articolo è aggiunto il seguente comma:

"6. Le disposizioni di cui ai commi precedenti non si applicano per le nuove costruzioni di edifici realizzati con dimostrate finalità di sostenibilità ambientale e contenimento dei consumi energetici secondo le indicazioni operative previste dalle linee guida per l'architettura sostenibile di cui all'art. 35ter del Regolamento Edilizio Comunale ("Linee guida per l'architettura sostenibile"); in tali casi le verande, indipendentemente dalle loro dimensioni e collocazioni, non saranno considerate incremento di volume e/o di superficie a condizione che:

- a) sia dimostrata la loro reale efficienza energetica rispetto al contenimento dei consumi dell'edificio ovvero siano progettate e realizzate come verande "serra" con esposizione a sud finalizzate all'accumulo di energia solare nel periodo invernale;
- b) siano progettate e realizzate come locali "tampone" esposti a nord finalizzate al contenimento delle dispersioni termiche;
- c) rispettino le norme igienico sanitarie ed in materia di sicurezza;
- d) siano progettate e realizzate in maniera integrata e unitaria rispetto alla composizione generale della facciata dell'edificio."

Commento

La modifica al comma 1 ha lo scopo di disciplinare l'installazione di verande nel centro storico escludendo dal divieto i lotti edificati di tipo E che per loro caratteristiche non rientrano tra quelli meritevoli di tutela.

Viene inoltre aggiunto un comma che consente la realizzazione negli edifici di nuovo impianto di verande coerenti con le indicazioni operative previste dalle linee guida per l'architettura sostenibile, introdotte con l'intento di favorire e promuovere il recupero e la nuova costruzione di edifici a basso impatto ambientale (cfr. *specifico paragrafo 2.1.2. Norme per lo sviluppo e l'incentivazione dell'architettura bioecologica*)

ARTICOLO 40 CAVE**Variante,**

Al comma 1, dopo le parole "... previsti dalle norme anzidette" sono aggiunte le parole ", previa valutazione della compatibilità delle azioni di trasformazione in base ai criteri espressi dal Documento di Programmazione delle Attività Estrattive"

Commento

Trattasi di adeguamento delle norme alla relativa prescrizione immediatamente vincolante del Piano Territoriale Provinciale, richiesta dalla Provincia di Asti nel proprio parere favorevole, condizionato al recepimento delle osservazioni in esso contenute, espresso in merito al pronunciamento di compatibilità della variante parziale (Cfr. apposito capitolo successivo ADEGUAMENTO DEL P.R.G.C. AL PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE)

ARTICOLO 41 DISPOSIZIONI PER LA CORRETTA APPLICAZIONE DEL P.R.G.C.**Variante,**

Al comma 6, le parole “concessione ad edificare” sono sostituite da “permesso di costruire”; allo stesso comma, il riferimento “all’art. 11, 1° comma della legge 28/1/1977 n. 10” è sostituito da “al comma 2 dell’art. 16 del DPR 6/06/2001 n. 380”.

Al comma 7, il riferimento “all’art. 3 della legge 28/1/1977 n. 10” è sostituito da “al comma 2 dell’art. 16 del DPR 6/06/2001 n. 380”; allo stesso comma il riferimento al “° comma dell’art. 11 della legge 28/1/1977, n. 10” è sostituito da “al comma 2 dell’art. 16 del DPR 6/06/2001 n. 380”.

Al comma 8, lettera a), il riferimento “all’art. 3 della legge 28.1.1977 n. 10” è sostituito da “al comma 2 dell’art. 16 del DPR 6/06/2001 n. 380”

Commento

Trattasi di semplice adeguamento delle norme alle sopravvenute modifiche legislative, evidenziato d’ufficio ove non già precedentemente effettuato

ART. 42 RAPPORTI CON IL REGOLAMENTO EDILIZIO

Variante

In calce all’articolo sono aggiunti i seguenti commi:

“3. Gli interventi edilizi in area agricola sono disciplinati dalle specifiche norme di cui all’art. 35bis del Regolamento Edilizio Comunale (“Indirizzi operativi per gli interventi edilizi in zona agricola”) al fine di garantire una generale compatibilità delle trasformazioni edilizie con i valori storici, architettonici ed ambientali del contesto rurale.

4. Le nuove costruzioni previste per tutte le aree di nuovo impianto sono disciplinate dalle specifiche norme operative di cui all’art. 35ter del Regolamento Edilizio Comunale (“Linee guida per l’architettura sostenibile”) al fine di garantire una generale compatibilità ambientale degli edifici sotto l’aspetto bio-ecologico e sociale; gli edifici che saranno progettati e realizzati secondo i criteri orientativi e non prescrittivi delle “Linee guida per l’architettura sostenibile” potranno addivenire alla certificazione di qualità e beneficiare di eventuali incentivi economici”

Commento

Vengono aggiunti due commi che rimandano ai nuovi articoli 35bis e 35ter del Regolamento Edilizio Comunale riguardanti rispettivamente le normative relative agli indirizzi operativi per gli interventi in zona agricola e le linee guida per l’architettura sostenibile. (cfr. specifici paragrafi 2.1.1. Norme per la tutela e la corretta trasformazione del patrimonio edilizio in zona agricola e 2.1.2. Norme per lo sviluppo e l’incentivazione dell’architettura bioecologica)

APPENDICE ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Variante

In appendice alle Norme Tecniche di Attuazione viene inserito il fascicolo dal titolo “INDIRIZZI PER LA TRASFORMAZIONE DELLE AREE PERIMETRALI ED ESTERNE AL NUCLEO URBANO”

Commento

Come diffusamente esposto al capitolo successivo ADEGUAMENTO DEL P.R.G.C. AL PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE, l’Amministrazione Comunale ha elaborato, con la consulenza dell’arch. Bardini di Asti, un apposito studio, con lo scopo di definire criteri, indirizzi, requisiti e parametri per la guida delle trasformazioni edilizie ed urbanistiche del territorio.

Tale studio ha consentito di pervenire alla definizione delle criticità e delle potenzialità del territorio individuando così criteri-guida per la valorizzazione e le trasformazioni in senso qualitativo dello stesso.

L’inserimento dello stralcio di detto studio ad oggetto “Indirizzi per la trasformazione” quale vera e propria appendice alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore vigente, in anticipazione di quanto verrà disposto da una successiva Variante al P.R.G.C. riguardante la redistribuzione delle potenzialità edificatorie nell’area extraurbana ed in particolare nei nuclei frazionali, risponde ad una specifica prescrizione immediatamente vincolante del Piano Territoriale

Provinciale, richiesta dalla Provincia di Asti nel proprio parere favorevole, condizionato al recepimento delle osservazioni in esso contenute, espresso in merito al pronunciamento di compatibilità della variante parziale

3. ADEGUAMENTO DEL P.R.G.C. AL PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE

Il presente capitolo illustra il procedimento seguito nella presente variante per adeguare lo strumento urbanistico comunale al Piano Territoriale della Provincia di Asti approvato con Delibera del Consiglio Regionale n° 384-28589 del 5.10.2004.

Con riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione dello stesso P.T.P. vengono pertanto illustrate, per ogni singolo articolo, le strategie, già in atto o previste, che rendono compatibili le previsioni dello strumento urbanistico comunale con le prescrizioni immediatamente vincolanti o che esigono attuazione, del Piano Territoriale Provinciale.

Si evidenzia preliminarmente che, data l'esigenza di cartografare un gran numero di indicazioni sull'Elaborato 22.1,2 – "Tavola del territorio comunale riportante: i servizi, la viabilità, la classificazione delle aree, i vincoli (scala 1:10.000)", per esigenze di lettura dello stesso tale elaborato è stato scisso in due livelli (A e B) di informazione, tra loro complementari e complessivamente esaustivi delle indicazioni occorrenti.

Dopo l'adozione del Progetto Preliminare, avvenuta con D.C.C. n. 53 del 30.05.2006, lo stesso è stato trasmesso alla Provincia di Asti per il pronunciamento sulla compatibilità con il Piano Territoriale Provinciale ed i progetti sovracomunali approvati.

Con Deliberazione della Giunta Provinciale n 5712 del 03.08.2006, è stato espresso parere favorevole, condizionato al recepimento delle osservazioni in esso contenute; di tale recepimento viene dato atto nei paragrafi corrispondenti.

3.1 PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA PER PROCESSI NELLA RETE IDROGRAFICA (Art. 10 nta PTP)

La Variante Strutturale di adeguamento del P.R.G.C. al Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.), redatta ai sensi del 4° comma dell'art.17 della L.R. 56/77 e s.m.ed i., è stata adottata definitivamente con deliberazione del Consiglio Comunale n° 70 del 30.06.2005 ed è attualmente al vaglio della Regione Piemonte per la definitiva approvazione.

Nell'ambito degli studi specifici, realizzati nel rispetto della normativa nazionale e regionale vigenti e propedeutici a tale adeguamento, i tecnici incaricati dall'Amministrazione hanno analizzato i corsi d'acqua del territorio comunale con particolare riferimento a quelli più importanti per i quali è stato anche predisposto apposito studio idraulico.

Ciò ha consentito di riportare sugli elaborati allegati alla Variante Strutturale sopra richiamata le delimitazioni delle aree ad elevata pericolosità idrogeologica che includono quelle di stretta pertinenza dei corsi d'acqua potenzialmente coinvolte da fenomeni a pericolosità molto elevata (Fascia PF1) o elevata (Fascia PF2).

Tali aree sono disciplinate, in conformità con i disposti delle norme del P.A.I. e della Circolare Regionale 7/LAP dell'8.05.1996, agli articoli 10 e 11 delle Norme di Attuazione allegate alla Variante Strutturale, non oggetto di modifica da parte del presente provvedimento.

3.2 PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA PER PROCESSI DI INSTABILITÀ DEI VERSANTI (Art. 11 nta PTP)

Anche in questo caso gli studi di dettaglio predisposti per la Variante Strutturale di adeguamento del vigente P.R.G.C. alle disposizioni del Piano per l'Assetto Idrogeologico hanno consentito di cartografare in modo puntuale le frane attive e le frane quiescenti di cui all'articolo 11 comma 2.1 lettere a) e b) del P.T.P. .

L'articolo 11 delle Norme Tecniche di Attuazione della stessa Variante Strutturale al P.R.G.C. disciplina, in conformità con il D.M. 11.03.1988 e la Circolare Regionale 7/LAP dell'8.05.1996, gli interventi nelle aree caratterizzate da instabilità dei versanti in modo esaustivo, anche secondo quanto richiesto al comma 4.6 dell'articolo 11 delle NTA del P.T.P.

3.3 TUTELA DELLE RISORSE IDRICHE SOTTERRANEE (Art. 12 nta PTP)

Vengono cartograficamente individuate su apposito elaborato alla scala 1:10.000 contraddistinto dalle sigle 22B.1 Nord e 22B.2 Sud, sia le aree di ricarica degli acquiferi profondi (ARAP1) che gli ambiti (ARAP2) di pertinenza delle stesse.

Il comma 8 dell'articolo 10 delle vigenti Norme Tecniche d Attuazione già disciplina gli interventi consentiti nelle aree di salvaguardia delle captazioni idropotabili esistenti (Aree ASCI1).

Non risultando opportuno modificare gli articoli 10 e 11 delle norme tecniche di attuazione vigenti, in quanto a loro volta oggetto di Variante Strutturale attualmente in itinere, viene introdotto nelle N.T.A l'articolo 11bis "Fasce di rispetto e aree soggette a vincoli di tutela derivanti dal Piano Territoriale Provinciale" il cui secondo comma disciplinerà gli usi delle aree di ricarica degli acquiferi profondi (ARAP1) e dei relativi ambiti (ARAP2) come segue:

2. *Nelle zone di ricarica degli acquiferi profondi ARAP1 e nei relativi ambiti ARAP2 così come individuate nell'Elaborato 22B.n, sono esclusi usi del suolo od attività in grado di generare, in maniera effettivamente significativa, l'infiltrazione nelle falde di sostanze inquinanti oppure di diminuire il tempo di percolazione delle acque dalla superficie dell'acquifero sottostante.*

3.4 SISTEMA DELLE QUINTE DEI RILIEVI COLLINARI (Art. 14 nta PTP)

L'Amministrazione Comunale, dovendo predisporre una specifica Variante al P.R.G.C. riguardante la redistribuzione delle potenzialità edificatorie nell'area extraurbana ed in particolare nei nuclei frazionali, ha commissionato un apposito studio, affidato all'arch. Bardini di Asti, con lo scopo di definire criteri, indirizzi, requisiti e parametri per la guida delle trasformazioni edilizie ed urbanistiche del territorio.

Tale studio ha consentito di pervenire alla definizione delle criticità e delle potenzialità del territorio individuando così criteri-guida per la valorizzazione e le trasformazioni in senso qualitativo dello stesso partendo dalla valutazione di:

- potenziali corridoi ecologici da valorizzare (rii, fasce di rispetto e/o tutela ambientale);
- elementi vegetazionali da salvaguardare e completare (alberature, ecc.);
- visuali da spazi pubblici su elementi di interesse e di caratterizzazione dei luoghi (edifici rurali tipici, panorami collinari o di valle, ecc.);
- elementi della tipicità rurale da salvaguardare;
- elementi di riferimento storico-insediativo da salvaguardare e da valorizzare (piloni votivi, cappelle, ecc.);
- elementi di criticità nel rapporto tra nuovi insediamenti e morfologie dei luoghi;
- criticità per posizione confronto al contesto (aree in depressione rispetto a strade, ecc.);
- indirizzi morfologici insediativi per posizione nel contesto;
- prescrizioni a carattere prevalentemente tipologico (per confrontanza di insediamenti tipici, ecc.);
- limiti morfologici da salvaguardare (versanti acclivi, vegetazione prevalente, ecc.);
- progettazione di "bordo" e di costituzione di limite alle espansioni (strade e servizi di bordo, limiti paesaggistici, ecc.);
- necessità di concentrazione degli accessi, criticità per confluenze di traffico (incroci, ecc.) da progettare nel rapporto viabilità- edificazioni-servizi, progettazione di viabilità interna agli ambiti, criticità complessiva del raccordo tra l'ambito di intervento ed il contesto;
- necessità di progetti specifici (effetto "porta", ingresso al paese, ecc.);
- particolari criticità di trasformazioni urbanistiche già previste;
- ambiti da valutare come ipotesi di direttrici di espansione condizionata (per posizione nel contesto, morfologia, servizi, ecc.)

Al fine di meglio esplicitare quanto sopra riportato, viene pertanto allegata alla presente Relazione la sintesi dello studio pervenuto all'amministrazione Comunale in data 5 agosto 2005.

Le tematiche trattate dal PTP in ordine al presente argomento sono pertanto già in fase di trattazione da parte del Comune di Asti, che le tradurrà compiutamente nelle tavole e nelle Norme di Attuazione in occasione della redigenda Variante al P.R.G.C. riguardante la redistribuzione delle potenzialità edificatorie nell'area extraurbana ed in particolare nei nuclei frazionali; tuttavia, a seguito della specifica prescrizione formulata dalla Provincia di Asti nel proprio parere favorevole, condizionato al recepimento delle osservazioni in esso contenute, espresso in merito al pronunciamento di compatibilità della variante parziale, si è ritenuto opportuno inserire in

appendice alle Norme Tecniche di Attuazione, il fascicolo dal titolo "INDIRIZZI PER LA TRASFORMAZIONE DELLE AREE PERIMETRALI ED ESTERNE AL NUCLEO URBANO" contenente appunto gli indirizzi e le prescrizioni per la qualità dei nuovi interventi (per tipologia edilizia, per morfologie insediative, ecc...) da utilizzare quale strumento guida per l'analisi della qualità paesaggistica ed ambientale nell'empito dell'esame dei progetti sottoposti all'Amministrazione Comunale.

Il vigente P.R.G.C. individua inoltre tutte le aree a vario titolo sottoposte a particolari discipline di tutela quali:

- a) le aree a vincolo idrogeologico;
- b) le aree di cui alla Parte III art. 142 del Decreto Legislativo 22.01.2004 n° 42 (già L.431/85 Legge Galasso);
- c) le aree di cui alla Parte III art. 136 del Decreto Legislativo 22.01.2004 n° 42 (già L.1497 del 29.6.1939);
- d) la Riserva Naturale Speciale Della Valle Andona, Della Val Botto e Della Valle Grande di cui alla Legge Regionale del 25.03.1985 n.23 come modificata dalla Legge Regionale 24.12.2003 n. 35;
- e) la "Strada dei Vini" di cui al D.M. 1.08.1985;
- f) l'Oasi del Tanaro di cui al D.M. 1.08.1985;
- g) i Boschi di Valmanera di cui al D.M. 1.08.1985;

a queste vanno inoltre aggiunte le aree classificate dal P.R.G.C. come agricole a tutela paesistica (vincolo comunale derivante anche dalla natura boschiva delle stesse) che comprendono, come si può facilmente verificare sull'elaborato 22A.n, buona parte dell'area agricola.

Le vigenti Norme Tecniche di Attuazione oltre a riprendere o richiamare le specifiche normative di settore definiscono anche le limitazioni agli insediamenti nelle aree classificate agricole a tutela paesistica (articolo 11), le specifiche prescrizioni edilizie per gli interventi nelle aree agricole (articolo 34) e i limiti alle alterazioni morfologiche del territorio (articolo 35).

Questi ultimi due articoli risultano inoltre modificati dal presente provvedimento proprio per integrarli con gli opportuni riferimenti all'art. 35bis del Regolamento Edilizio Comunale contenente gli indirizzi operativi per gli interventi in zona agricola, introdotto nell'intento di tutelare e valorizzare il patrimonio edilizio rurale tipico del territorio agricolo e con esso il contesto ambientale in cui è inserito (*cf. specifico paragrafo 2.1.1. Norme per la tutela e la corretta trasformazione del patrimonio edilizio in zona agricola*), in perfetta coerenza con i principi e gli obiettivi dell'articolo 14 delle NTA del P.T.P.

3.5 AREE AD ELEVATA QUALITÀ PAESISTICA E AMBIENTALE (Art. 15 nta PTP)

Come già ampiamente descritto in precedenza il Piano Regolatore già persegue gli obiettivi di valorizzazione dell'identità paesaggistica del territorio promuovendo interventi di conservazione e miglioramento della qualità ambientale e indirizzando gli interventi di nuova edificazione o di recupero del patrimonio edilizio esistente.

Tali indirizzi normativi vengono ulteriormente confermati e rafforzati con il presente provvedimento, che come già detto più volte è coordinato con le modificazioni da apportarsi al Regolamento Edilizio Comunale per l'introduzione degli indirizzi operativi per gli interventi in zona agricola, nell'intento di tutelare e valorizzare il patrimonio edilizio rurale tipico del territorio agricolo e con esso il contesto ambientale in cui è inserito (*cf. specifico paragrafo 2.1.1. Norme per la tutela e la corretta trasformazione del patrimonio edilizio in zona agricola*).

Inoltre, è già stato fatto riferimento alle aree classificate dal P.R.G.C. come agricole a tutela paesistica (vincolo di natura comunale) che possono rappresentare, tenuto conto dei rispettivi livelli di dettaglio, la definizione sul P.R.G.C. dell'indicazione cartografica delle aree di cui al presente articolo.

Si ritiene pertanto opportuno inserire all'art. 11bis "Fasce di rispetto e aree soggette a vincoli di tutela derivanti dal Piano Territoriale Provinciale" il seguente ulteriore comma:

3. *Nelle aree che il vigente P.R.G.C. individua e vincola per la loro elevata qualità paesistico ambientale, oltre alle prescrizioni proprie della zona, gli interventi devono essere orientati al ripristino e al recupero dei caratteri paesistico-ambientali e alla conservazione, se presenti,*

degli elementi tipici rilevanti del paesaggio agricolo quali ad esempio muri a secco, siepi, alberate e filari di piante

Le tematiche trattate dal PTP in ordine al presente argomento sono inoltre già in fase di trattazione da parte del Comune di Asti, che sta predisponendo, tramite il Centro Studi per lo Sviluppo Rurale della Collina (CSC) dell'Università di Torino, uno studio relativo alla "Valorizzazione della cintura verde della città di Asti" per un progetto di Parco Agricolo della Città i cui obiettivi prioritari sono:

- la valorizzazione delle risorse culturali, produttive, ambientali, paesaggistiche e sociali della cintura verde della città, mediante l'attivazione di strumenti normativi di partecipazione e di intervento
- la possibilità di contribuire alla sostenibilità complessiva del territorio di Asti, a motivo del fatto che la sostenibilità di un territorio urbano-rurale fonda le sue radici sulla sostenibilità della campagna agricola e dunque degli agro-ecosistemi

tali tematiche verranno tradotte compiutamente nelle tavole e nelle Norme di Attuazione in occasione di prossime Varianti al P.R.G.C. successive al completamento del suddetto studio.

3.6 CENTRI STORICI (Art. 16 nta PTP)

Il Piano Regolatore vigente risulta già adeguato alle prescrizioni del presente articolo; in particolare, esso individua le aree, occupate dalle parti di edificato esistente più antiche, più ricche di valori storici, artistici e documentari, con un livello di degrado fisico che ne consente, comunque, il recupero, in alcuni casi anche con interventi di ristrutturazione edilizia, seppure con l'esclusione della possibilità di sostituzione.

Sono aree e ambiti che il P.R.G.C. classifica di "conservazione" e di tutela culturale ed ambientale ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m. ed i.; esse non rappresentano solo le zone classificate "A" ai sensi del D.M. 2 aprile 1968, ma derivano anche da integrazioni, a seguito di puntuali analisi dirette sull'edificato esistente, tra cui il Centri Storici del nucleo urbano e i Centri Storici minori di rilevanza sub regionale rilevati in alcuni nuclei frazionali, ma anche di ambiti individuati in altre aree omogenee di consolidamento, di nuovo impianto e agricole per le quali viene prevista la salvaguardia e la conservazione.

In queste aree tutti i lotti edificati sono stati, a loro volta, classificati in ulteriori quattro sottoclassi, corrispondenti a livelli qualitativi e di degrado fisico decrescenti, a cui corrispondono i tipi di intervento edilizio consentiti e disciplinati dall'art. 17 delle N.T.A.:

- i lotti edificati di tipo A, occupati da edifici di alto interesse storico, architettonico, documentario, edifici vincolati ai sensi della ex legge 1089/39 (ora D. Lgs 42/2004), per i quali il Piano consente unicamente interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e di restauro conservativo;
- i lotti edificati di tipo B, occupati da edifici di alto interesse architettonico e documentario, simili ai precedenti, ma non interessati da edifici vincolati ai sensi del D. Lgs 42/2004, per i quali il Piano impone gli stessi tipi di intervento dei lotti di tipo A;
- i lotti edificati di tipo C, occupati da edifici di interesse documentario e "di cortina", per i quali il Piano consente unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo;
- i lotti edificati di tipo D, occupati da edifici di interesse architettonico e documentario, di cui è risultata essenziale la conservazione allo scopo di mantenere inalterate le caratteristiche ambientali delle porzioni più antiche dei nuclei urbanizzati, per i quali vengono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, seppure con l'esclusione degli interventi preordinati alla sostituzione dell'edificato esistente;

All'interno del centro storico urbano e in quelli relativi ai nuclei frazionali, è stata individuata una ulteriore sottoclasse rappresentata dai lotti edificati di tipo E occupati da edifici di recente realizzazione e di nessun interesse architettonico e documentale, che contrastano con il contesto storico in cui sono inseriti, per i quali il vigente P.R.G.C. consente anche l'intervento di sostituzione subordinatamente alla redazione di Piano di Recupero da sottoporre a preventiva autorizzazione ai sensi dell'art. 91 bis della L.R. 56/77 e s.m. ed i.

3.7 ARCHITETTURE E SISTEMI DI BENI ARCHITETTONICI (Art. 17 nta PTP)

Il vigente P.R.G.C., oltre a perimetrare e normare il centro storico cittadino e i singoli centri storici frazionali, individua tutti gli immobili vincolati o segnalati, gli edifici notevoli in zona agricola quali castelli, le ville storiche, nonché i singoli ambiti di conservazione localizzati anche in zona agricola assimilando gli interventi consentiti alle disposizioni proprie delle aree di conservazione.

Relativamente alla disciplina degli interventi consentiti si rimanda, oltre che alla vigenti normative (articoli 17 e 33) anche al paragrafo 2.1.1 della presente relazione relativo agli indirizzi operativi per gli interventi edilizi in zona agricola, in perfetta coerenza anche con i principi e gli obiettivi del presente articolo

L'Amministrazione Comunale ha inoltre istituito, in ottemperanza alla Legge Regionale 35/95, il "Catalogo dei beni culturali architettonici del Comune di Asti" approvato con D.C.C. n° 41 del 4.06.2003 e successivamente aggiornato con D.C.C. n° 63 del 20.10.2004 e con D.C.C. n° 110 del 29.11.2005. In esso sono individuati quali esempi di archeologia industriale i seguenti immobili:

- Ex Stabilimento Bacologico Astese – via Brofferio 72 – 88 (n° catalogo R0298901);
- Ex Fabbrica Metzger Via Ferrero 30 – 32, via Perroncito (n° catalogo R0298902);
- Ex Società Italiana Spiriti (SIS) – corso Palestro, via A. Ippodromo (n° catalogo R0298903);
- Ex Fabbrica Gerbi – via Esperanto (n° catalogo R0298904);
- Società Idroelettrica Astigiana – corso G. Ferraris (n° catalogo R0298905);
- Ex Ammattatoio Pubblico – piazza Leonardo da Vinci (n° catalogo R0298906);
- Mulino Valente – corso Savona (n° catalogo R0298907);
- Fava & Scarzella (draga) – corso Savona (n° catalogo R0298908);
- Fabbrica Bosia – corso Gramsci (n° catalogo R0298909);
- Società Italgas – corso Venezia (n° catalogo R0298910);
- Fabbrica e deposito SACLÀ – corso don Minzoni (n° catalogo R0298911);
- Pesi Pubblici – piazza del Palio (n° catalogo R0298912);
- Stazione Ferroviaria – piazza Marconi (n° catalogo R0298913);
- Ex Enofila – corso F. Cavallotti (n° catalogo R0253126);

3.8 LE UNITÀ DI PAESAGGIO COSTITUENTI LE SUB AREE A VALENZA STORICO CULTURALE (Art. 18 nta PTP)

Si ritiene che le disposizioni già presenti nel vigente P.R.G.C., così come integrate dalle norme introdotte dalla presente Variante, definiscano in modo preciso gli indirizzi per la tutela e la valorizzazione delle caratteristiche tipiche delle sub aree a valenza storico culturale presenti sul territorio comunale.

Ulteriori elementi di conoscenza deriveranno inoltre dallo studio relativo alla "Valorizzazione della cintura verde della città di Asti" per un progetto di Parco Agricolo della Città in corso di stesura in collaborazione con il Centro Studi per lo Sviluppo Rurale della Collina (CSC) dell'Università di Torino.

3.9 FUNZIONI TURISTICHE E RELATIVE VOCAZIONI TERRITORIALI (Art. 19 nta PTP)

Il vigente P.R.G.C., individua sul territorio comunale specifiche aree per lo sviluppo turistico sostenibile, alcune derivanti dal riconoscimento di attività da tempo in atto (è il caso del campeggio di strada Valmanera, dell'Hotel di Valle Benedetta, dell'Hotel Salera, Mini Motel, ecc) altre che hanno contribuito all'insediamento di attività di rilevanza extraprovinciale come quella rappresentata dalla recente entrata in funzione della struttura turistico-sportiva Golf Feudo di Settime.

Tali aree sono definite e puntualmente normate dall'articolo 26 dalle vigenti N.T.A.

3.10 AREE BOSCADE (Art. 20 nta PTP)

Come già accennato nel precedente paragrafo "Sistema delle quinte dei rilievi collinari" il vigente P.R.G.C. individua sia le aree boscate, contraddistinte dal vincolo delle aree soggette a tutela

paesistica (derivante quest'ultima anche dalla natura boschiva dell'area) che le aree sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi dell'art. 1 R.D. del 30.12.1923 n. 3267.

Entrambe sono esaustivamente disciplinate dall'art. 11 delle N.T.A. vigenti; si ritiene opportuno tuttavia integrare l'art. 11bis "Fasce di rispetto e aree soggette a vincoli di tutela derivanti dal Piano Territoriale Provinciale", oltre che con quanto indicato al punto 3.5, con il seguente ulteriore comma:

4. *Le opere per il consolidamento, il contenimento e la prevenzione di frane e smottamenti e le opere di difesa spondale dei corsi d'acqua, dovranno essere prioritariamente realizzate utilizzando tecniche di ingegneria naturalistica*

Il piano individua altresì, vincolandolo a servizi pubblici, il complesso (di circa mq 67.380) di proprietà comunale occupato da Villa Paolina in Località Valmanera sede del centro di educazione ambientale del W.W.F.

3.11 AREE PROTETTE, SITI DI PARTICOLARE INTERESSE, AREE DI SALVAGUARDIA E ZONE DI INTERESSE NATURALISTICO E PAESISTICO (Art. 21 nta PTP)

Anche in questo caso come già accennato nel precedente paragrafo 3.5 "Sistema delle quinte dei rilievi collinari" il vigente P.R.G.C. individua l'area protetta della Riserva Naturale Speciale della Valle Andona, della Valle Botto e della Val Grande definita dalla Legge Regionale del 25.03.1985 n.23 (come modificata dalla Legge Regionale 24.12.2003 n. 35) e il sito di interesse comunitario relativo agli stagni di Belangero, coincidente sul territorio con l'Oasi del Tanaro di cui al D.M. 1.08.1985.

Sul nuovo Elaborato 22B.n vengono correttamente cartografati sia il sito di interesse comunitario (S.I.C.) rappresentato dai Boschi di Valmanera che quello relativo agli Stagni di Belangero

Le attuali norme tecniche di attuazione definiscono all'articolo 11 che nelle aree rientranti nel perimetro della Riserva Speciale della Valle Andona, della Val Botto e della Val Grande si applicano le disposizioni della L.R. 23/85 e s.m. ed i. nonché le specifiche prescrizioni urbanistiche ed edilizie contenute nel Piano di Intervento della Riserva approvato con D.G.R. 17.03.1990 n° 105-580 ed eventuali successive modificazioni.

3.12 RETE DI CORRIDOI BIOLOGICI E FASCE DI SALVAGUARDIA (Art. 22 nta PTP)

Vengono individuati sull'Elaborato 22B.n la rete di corridoi biologici con relativa fascia tampone per la salvaguardia dei corsi d'acqua e la fascia tampone del fiume Tanaro; anche all'interno di tali aree si applicano le disposizioni di cui al comma 3 dell'art. 11bis (*cf. paragrafo 3.5*).

A seguito della specifica prescrizione formulata dalla Provincia di Asti nel proprio parere favorevole, condizionato al recepimento delle osservazioni in esso contenute, espresso in merito al pronunciamento di compatibilità della variante parziale, si è provveduto a rivedere la Tav. 22B.1,2 in modo da ottenere la sovrapposizione tra i corsi d'acqua e la rete di corridoi biologici e fasce di salvaguardia.

3.13 AREE A DESTINAZIONE AGRICOLA (Art. 23 nta PTP)

Nell'ambito degli studi di analisi preliminare alla redazione del vigente P.R.G.C., l'area agricola del territorio comunale è stata puntualmente censita rilevando per ogni singola particella catastale l'uso del suolo. Ciò ha consentito di predisporre l'Elaborato 2.n alla scala 1:10.000 del vigente P.R.G.C. riportante l'uso del suolo in atto ai fini agricoli, forestali ed estrattivi.

Gli articoli 27, 28, 29, 30, 31, 34 delle N.T.A. contengono le norme che regolano gli interventi edilizi nell'area agricola.

La nuova edificazione è consentita esclusivamente agli imprenditori agricoli a titolo principale e ai soggetti non imprenditori agricoli a titolo principale, previa dimostrazione dei requisiti di cui all'art. 25 della L.R. 56/77 e s. m. ed i., puntualmente elencati agli artt. 30 e 31 delle NTA.

Il P.R.G.C., come opportunamente integrato dalla presente Variante Parziale (si confronti il precedente paragrafo 2.1.1 relativo agli indirizzi operativi per gli interventi edilizi in zona agricola), disciplina inoltre il recupero dei fabbricati esistenti e fornisce linee di indirizzo per le nuove

edificazioni in area agricola affinché gli interventi siano realizzati in maniera armonica sia con le preesistenze storico-architettoniche che con i valori ambientali circostanti.

L'Amministrazione Comunale sta inoltre predisponendo, tramite il Centro Studi per lo Sviluppo Rurale della Collina (CSC) dell'Università di Torino, uno studio relativo alla "Valorizzazione della cintura verde della città di Asti" per un progetto di Parco Agricolo della Città i cui obiettivi prioritari sono:

- la valorizzazione delle risorse culturali, produttive, ambientali, paesaggistiche e sociali della cintura verde della città, mediante l'attivazione di strumenti normativi di partecipazione e di intervento
- la possibilità di contribuire alla sostenibilità complessiva del territorio di Asti, a motivo del fatto che la sostenibilità di un territorio urbano-rurale fonda le sue radici sulla sostenibilità della campagna agricola e dunque degli agro-ecosistemi

Le indagini preliminari contenute nello studio hanno consentito, inoltre, di aggiornare non solo i dati relativi al censimento delle aziende agricole esistenti, alla loro distribuzione sul territorio, alla tipologia delle colture in atto, alla capacità d'uso dei suoli agricoli, ecc., ma anche di acquisire, per ogni circoscrizione, nuovi elementi come la distribuzione demografica, la presenza di servizi ricreativi, di strutture adibite a ristorazione, al pernottamento e alla ricezione turistica in genere.

3.14 ARIA (Art. 24 nta PTP)

Il vigente P.R.G.C., all'art. 20 delle norme tecniche di attuazione, tende a determinare l'allontanamento e la rilocalizzazione di rilevanti impianti produttivi esistenti all'interno del tessuto urbano prevedendo la successiva riqualificazione dell'area dismessa, anche attraverso la formazione di nuovi percorsi per il traffico e di nuovi servizi pubblici.

3.15 SUOLO (Art. 26 nta PTP)

Gli elaborati di piano già individuano come aree destinate a servizi pubblici i siti occupati dalla stazione di pretrattamento rifiuti di località Valterza, dall'ecocentro di Via del Lavoro e del deposito per inerti di località Pomanzone.

Relativamente ai due stabilimenti a rischio di incidente rilevante presenti sul territorio comunale questo Settore, in collaborazione con il civico Settore Ambiente, ha da tempo preso contatti con il Settore Regionale Grandi Rischi Industriali, con il quale si è concordata una procedura operativa per la raccolta degli elementi necessari alla valutazione del rischio che, come si rileva dalle schede fornite dalle ditte, appare comunque circoscritto all'interno del perimetro aziendale.

Vengono in ogni caso individuate sull'Elaborato 22B.n le due aziende coinvolte (Europetrol di c.so Alessandria e ArvinMeritor di via Antica Citadella).

Sullo stesso elaborato vengono inoltre indicati i siti inquinati accertati sul territorio comunale oggetto di bonifica ambientale ai sensi del D.Lgs 5.02.1997 n° 22 e s.m. ed i.

L'elaborato 22.n già riporta con apposita perimetrazione le aree oggetto di attività estrattiva, normando la materia all'art. 40 delle vigenti N.T.A. in cui si è comunque provveduto, a seguito della specifica prescrizione formulata dalla Provincia di Asti nel proprio parere favorevole, condizionato al recepimento delle osservazioni in esso contenute, espresso in merito al pronunciamento di compatibilità della variante parziale, a integrare il testo con uno specifico riferimento alla compatibilità delle azioni di trasformazione in base ai criteri espressi dal Documento di Programmazione delle Attività estrattive.

3.16 ELEMENTI DI CONNESSIONE (Art. 27 nta PTP)

Le aree per servizi previste nelle zone industriali sono state cartografate per garantire, per la loro posizione, adeguato varco paesistico ambientale. L'individuazione di nuove aree produttive, o residenziali, così come la loro progettazione di dettaglio, dovranno garantire, così come ad esempio è stato previsto nel recente Piano Particolareggiato dell'area produttiva di Quarto, la tutela degli elementi naturali esistenti (nel caso specifico rappresentati da filare di gelsi) al fine di salvaguardare potenziali corridoi biologici.

A seguito della specifica prescrizione formulata dalla Provincia di Asti nel proprio parere favorevole, condizionato al recepimento delle osservazioni in esso contenute, espresso in merito al pronunciamento di compatibilità della variante parziale, si è ritenuto opportuno inserire in appendice alle Norme Tecniche di Attuazione, il fascicolo dal titolo "INDIRIZZI PER LA TRASFORMAZIONE DELLE AREE PERIMETRALI ED ESTERNE AL NUCLEO URBANO" contenente appunto gli indirizzi e le prescrizioni per la qualità dei nuovi interventi (per tipologia edilizia, per morfologie insediative, ecc...) da utilizzare quale strumento guida per l'analisi della qualità paesaggistica ed ambientale nell'ambito dell'esame dei progetti sottoposti all'Amministrazione Comunale, quale prima traduzione in norma delle "Prescrizioni che esigono attuazione" e degli "Indirizzi e criteri di compatibilità" di cui al presente articolo.

3.17 RUMORE (Art. 28 nta PTP)

Il Comune di Asti con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 71 del 30.06.2005 ha approvato il Piano di Classificazione Acustica (P.C.A.) del territorio comunale, redatto ai sensi della legge quadro 447/95 e della Legge Regionale n. 52 del 20 ottobre 2000. Il relativo Regolamento di Attuazione integra i contenuti delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. in campo acustico assicurando la tutela acustica ed ambientale nella gestione delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie previste dallo strumento urbanistico.

3.18 CAMPI ELETTROMAGNETICI (Art. 29 nta PTP)

L'elaborato 14.n Reti illuminazione ed elettrificazione esistenti (scala 1:10.000) del vigente P.R.G.C., già individua le linee elettriche a media ed alta tensione; si ritiene inoltre opportuno inserire all'articolo 11bis "Fasce di rispetto e aree soggette a vincoli di tutela derivanti dal Piano Territoriale Provinciale" il seguente comma:

1. *Non sono assentiti interventi di nuova costruzione entro le fasce di pertinenza delle linee ad alta tensione. Tali fasce sono intese come distanze minime da qualunque conduttore della linea e sono fissate in :*
 - a) *10 metri dalle linee aventi tensione da 132 kV sino a 219 kV;*
 - b) *18 metri dalle linee aventi tensione oltre 219 kV sino a 379 kV;*
 - c) *28 metri dalle linee aventi tensione oltre 379 kV;*

A seguito della specifica prescrizione formulata dalla Provincia di Asti nel proprio parere favorevole, condizionato al recepimento delle osservazioni in esso contenute, espresso in merito al pronunciamento di compatibilità della variante parziale, si è provveduto a rivedere la Tav. 22.n in base al DPCM 8 luglio 2003.

3.19 INFRASTRUTTURE STRADALI (Art. 30 nta PTP)

Le tavole del vigente P.R.G.C. individuano tutte le infrastrutture stradali esistenti e i progetti previsti da enti sovraordinati relativi alla tangenziale nord direzione Casale M.to, al collegamento Sud Ovest di Asti e alla Variante esterna all'abitato di Quarto della S.S. 10 già riportata come poi successivamente modificata dall'Amministrazione Provinciale; sulle tavole di P.R.G.C. sono inoltre indicate le fasce di rispetto della rete viaria.

Relativamente all'INTERVENTO N°24 – Collegamento nuovo Ospedale di Asti, si precisa che il Comune di Asti ha allo studio una variante al Piano Regolatore per la revisione completa delle aree oggetto di vincoli preordinati all'esproprio per viabilità e servizi non ancora acquisite nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale; tale variante prevederà per pochi singoli casi, quale quello in questione, la conferma dei vincoli preesistenti per forti ragioni e motivazioni di interesse pubblico collegate a programmi di spesa commisurati alle effettive capacità di bilancio o, come nel caso di specie, a finanziamenti di altra provenienza.

In tale occasione verranno cartografate le previsioni progettuali in allora più aggiornate del Collegamento, la cui fattibilità verrà definita nell'ambito della concertazione tra tutti gli Enti territoriali interessati ed il soggetto attuatore.

Le aree destinate alla mobilità e le relative fasce di rispetto sono disciplinate dagli articoli 9 e 10 delle vigenti norme tecniche di attuazione.

A seguito della specifica prescrizione formulata dalla Provincia di Asti nel proprio parere favorevole, condizionato al recepimento delle osservazioni in esso contenute, espresso in merito al pronunciamento di compatibilità della variante parziale, si è provveduto a inserire nella Tav. 22B.1,2 le fasce/aree circolari previste dal PTP per i "ponti da adeguare".

Il Comune di Asti è inoltre dotato di Piano Generale del Traffico Urbano approvato con D.C.C. n° 68 del 20.12.2000.

È parte integrante del P.G.T.U. anche il Programma relativo alle piste ciclabili approvato dalla Giunta Comunale ed in corso di realizzazione. I tracciati dei percorsi cicloturistici insistono per la quasi totalità su aree in disponibilità al patrimonio comunale; la presente variante contribuisce all'acquisizione dei sedimi non ancora di proprietà comunale necessari alla completa realizzazione del percorso cicloturistico Val Rilate – Viatosto – Valmanera; si conferma pertanto la totale possibilità di inserimento dei progetti preliminari del tracciato delle piste ciclabili e si garantisce, dal punto di vista urbanistico, la fattibilità degli interventi previsti.

3.20 INFRASTRUTTURE FERROVIARIE (Art. 31 nta PTP)

Le tavole del vigente P.R.G.C. individuano tutte le infrastrutture ferroviarie esistenti e le relative fasce di rispetto, l'articolo 10 delle N.T.A. ne disciplina le disposizioni.

3.21 CENTRI INTERMODALI (Art. 32 nta PTP)

Il vigente P.R.G.C. vincola a servizi pubblici l'area destinata alla realizzazione del nuovo scalo merci in località Valterza. Le tavole di P.R.G.C. vengono inoltre aggiornate recependo il progetto Movicentro attualmente in fase di realizzazione.

Il vigente P.R.G.C., così come integrato dalla presente Variante Parziale, individua le aree da destinare a parcheggi scambiatori agli ingressi della città, già inserite nella programmazione economica della regione Piemonte per finanziamenti, in conformità con le previsioni contenute nel P.T.P.

3.22 POLITICHE COMPLESSE DEL TERRITORIO ATTE A CONSENTIRE IL MANTENIMENTO E/O LA RICOSTRUZIONE DELLE CONDIZIONI DEI SERVIZI (Art. 33 nta PTP)

Nel formare il proprio P.R.G.C. l'amministrazione comunale ha condotto studi sulle caratteristiche insediative, morfologiche, dei servizi, del terziario e dei trasporti sull'intero territorio che hanno consentito di formulare una classificazione di tutti i centri abitati grandi e piccoli disseminati nella zona agricola. Ai Nuclei Frazionali sono stati assegnati ruoli diversi a seconda dei risultati delle indagini, derivati in particolare dall'indagine sulla diffusione dei trasporti, sul sistema della viabilità e sulla localizzazione dei servizi. Sono state quindi adottate misure che hanno consentito di contrastare l'abbandono degli stessi nuclei per la città favorendo, a seconda della rilevanza di ognuno, insediamenti residenziali, produttivi e terziari.

3.23 SERVIZI (Art. 34 nta PTP)

La dotazione delle aree destinate a servizi è stata determinata nel rispetto dei parametri previsti dall'art. 21 della Legge regionale n.56/77 e s. m. ed i. per quanto riguarda tutti gli insediamenti esistenti e di nuova previsione di carattere residenziale, direzionale, commerciale, turistico e produttivo; è presente inoltre una dotazione aggiuntiva di aree per servizi ai sensi dell'art.22 della sopraccitata Legge regionale, per quanto riguarda gli insediamenti di carattere residenziale esistenti e di nuova previsione.

Tali servizi rappresentano un elemento di forte caratterizzazione ambientale ed urbana e la loro progettazione rappresenta quindi una delle strategie di fondo del P.R.G.C. attuata attraverso una loro mirata strutturazione sul territorio.

Oltre a quelle definiti "standard urbanistici" dalla L.R. n.56/77 e s.m.i. il piano prevede una ulteriore classificazione comprendente quelle attrezzature pubbliche, con caratteristiche tali da non renderne corretto il conteggio fra le "aree standard " quali:

- attrezzature di tipo direzionale
- attrezzature di supporto logistico
- attrezzature tecnologiche
- attrezzature cimiteriali

L'articolo 8 delle Norme Tecniche di Attuazione e le tabelle ad esso allegate disciplinano gli interventi consentiti nelle singole aree a servizi

3.24 ATTIVITÀ PRODUTTIVE (Art. 35 nta PTP)

Il vigente P.R.G.C. individua aree produttive a prevalente destinazione industriale e artigianale per oltre 5,5 mln di metri quadrati. Ha quindi cercato di dare risposte nuove alle mutate esigenze del settore produttivo attraverso una realistica dotazione di aree per tali insediamenti, che superando la logica ed i limiti del carattere monofunzionale del precedente piano regolatore, ha consentito con precise limitazioni e vincoli la riorganizzazione di tali aree anche in una prospettiva polifunzionale; sono cioè consentiti insediamenti di tipo direzionale e, nel rispetto di precisi parametri, gli insediamenti di carattere commerciale.

La dotazione dei servizi in tali aree è cartograficamente individuata secondo le quantificazioni di cui all'art. 21 della L.R.56/77 e s.m. ed i.; le tabelle allegate alle norme tecniche di attuazione stabiliscono altresì la dotazione di aree standard in funzione delle singole destinazioni d'uso degli interventi ammessi. In tali aree classificate per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi, il P.R.G.C. consente la sistemazione a verde ad arredo alla viabilità, giardini, spazi per il gioco, nonché la realizzazione di centri sportivi, parcheggi attrezzati, presidi sanitari, sedi ed attrezzature di enti pubblici para pubblici, sedi sindacali, di consorzi e cooperative di produzione e lavoro, centri di assistenza aziendale, centri di formazione professionale, bar, ristorazione collettiva, foresterie, sportelli bancari e postali, agenzie assicurative, centri polifunzionali e residenze (quest'ultime limitatamente all'attività insediata).

Le tabelle allegate agli artt. 23, 24 e 25 delle N.T.A. prevedono, inoltre, per tutte le aree produttive e commerciali una dotazione minima di verde privato di lotto pari al 10% della superficie fondiaria. Circa le aree produttive localizzate lungo C.so Alessandria, che il P.T.P. individua quale dorsale a rischio di sviluppo lineare, il vigente P.R.G.C. prevede una viabilità alternativa di servizio che costeggia la ferrovia Torino – Genova per contenere a regime, gli accessi diretti sulla ex S.S. 10.

3.25 ATTIVITÀ COMMERCIALI (Art. 36 nta PTP)

Con la Variante Parziale 6, definitivamente approvata con D.C.C. n° 124 dell'11.12.2003 si è provveduto ad adeguare il Piano Regolatore Generale ai contenuti della Deliberazione del Consiglio Comunale n° 31 del 15/04/2003, integrata con la D.C.C. n° 123 dell'11.12.2003, relativa all'approvazione dei criteri per il riconoscimento delle zone di insediamento commerciale e per il rilascio dell'autorizzazione per l'esercizio del commercio al dettaglio su aree private, secondo i disposti della Legge Regionale 28/99 recante "Disciplina, sviluppo e incentivazione del commercio in Piemonte, in attuazione del D.Lgs. 31 marzo 1998 n° 114", della successiva Deliberazione del Consiglio Regionale 29 ottobre 1999 n°563-13414 "Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa in attuazione del D.Lgs. 31 marzo 1998 n° 114" e delle Deliberazioni della Giunta Regionale n° 42-29532 del 01/03/2000 "Indicazioni inerenti la fase di prima applicazione" e n° 43-29533 del 01/03/2000 "Indicazioni ai comuni per i procedimenti di competenza".

Successivamente la Regione Piemonte, con la Legge 30.12.2003 n° 37 e con la Deliberazione del Consiglio 23.12.2003 n° 347 – 42514, ha introdotto modifiche ed integrazioni rispettivamente alla Legge Regionale 28/1999 e all'Allegato A alla Deliberazione del Consiglio Regionale 29 ottobre 1999 n°563-13414, atti sulla base dei quali fu predisposta la suddetta Variante Parziale 6 di adeguamento alla disciplina del commercio.

Si era pertanto provveduto ad adottare con D.C.C. n° 3 del 18.01.2006 la Variante Parziale 13, al fine di adeguare conseguentemente alle mutate disposizioni legislative, la disciplina del

commercio comunale con particolare riferimento alle “Norme sul procedimento per il rilascio di autorizzazioni per medie strutture di vendita” ed alle Norme di Attuazione del P.R.G.C. per la parte relativa soprattutto al Titolo IV “Insediamenti commerciali per la vendita al dettaglio soggetti alle disciplina di cui al D. Lgs 114/98”.

Successivamente alla pubblicazione della suddetta variante, avvenuta dal 31 gennaio al primo marzo 2006, però, è venuto a mutare in modo sostanziale il quadro normativo di riferimento dei disposti della variante adottata, in quanto la Regione Piemonte ha ritenuto opportuno rivedere i contenuti programmatici delle precedenti deliberazioni, approvando la nuova Deliberazione del Consiglio Regionale n. 59-10831 del 24.03.2006.

Per tale ragione si è recentemente provveduto alla riadozione del progetto preliminare della variante parziale 13 al PRGC, a totale sostituzione di quella adottata con la D.C.C. n. 3 del 18/01/2006.

L'approvazione della Variante Parziale 6, come successivamente integrata dalla Variante Parziale 13, costituisce indubbiamente un momento di attuazione delle previsioni del Piano Territoriale Provinciale per gli aspetti legati alla disciplina del commercio, andando nella direzione impostata dalla normativa regionale sopra riportata, cui lo stesso P.T.P. fa riferimento.

3.26 RESIDENZA (Art. 37 nta PTP)

Il vigente Piano, conformemente ai propri obiettivi di fondo e sulla base delle ricerche svolte in tutto il territorio comunale, individua le aree a prevalente destinazione residenziale. L'individuazione si riferisce, con criteri e metodi spesso differenti, sia al Nucleo urbano (ovvero alla Città), sia ai Nuclei frazionali (ovvero centri abitati sparsi nel vastissimo territorio extraurbano).

Le aree residenziali che ammontano a complessivi 1.417,08 ettari sono state suddivise secondo una tipologia che prevede:

- 1) le “aree di conservazione” (A.n), occupate dalle parti di edificato esistente più antiche, più ricche di valori storici, artistici e documentari, con un livello di degrado fisico che ne consenta, comunque, il recupero, di cui dall'art. 17 delle N.T.A.; esse occupano complessivamente circa 148, 82 ha;
- 2) le “aree consolidate” (B0.n), coincidono con le parti di territorio di più recente formazione che per la loro estrema vicinanza ai corsi d'acqua principali presentano una residua vulnerabilità rispetto ad eventi di tipo alluvionale anche in presenza delle opere realizzate dall'Autorità di Bacino per il fiume Po; su queste aree il Piano Regolatore prevede il congelamento della situazione esistente senza possibilità di crescita edificatoria consentendo unicamente interventi di ristrutturazione, in analogia con quanto previsto dal Piano Stralcio delle Fasce Fluviali per gli edifici ricadenti all'interno della fascia B, e di ampliamento per l'adeguamento funzionale ritenuti comunque necessari anche al fine di conseguire un maggior livello di sicurezza nei confronti di eventi alluvionali. La loro estensione ammonta a 18,54 ha e sono regolate dall'art. 18 delle N.T.A.
- 3) le “aree di consolidamento” (B.n), che sono le parti di territorio di più recente formazione, occupate per lo più da edifici di recente costruzione, di bassa qualità edilizia o di alto livello di degrado fisico e funzionale. Su queste aree il Piano Regolatore prende atto della situazione di fatto, disciplinando gli interventi di adeguamento funzionale, anche attraverso l'ampliamento come previsto per le aree consolidate, ritenuti necessari su edifici che erano stati costruiti assecondando esigenze di spazi abitativi e di servizio alla residenza più limitate rispetto a quelle attuali, mantenendo una previsione di possibile ricostruzione, a parità di consistenza, indirizzata a risolvere pochissimi casi di alto degrado fisico e funzionale. Complessivamente la loro estensione ammonta a circa 806,58 ha e sono disciplinate dall'art. 17 delle N.T.A.
- 4) le “aree residenziali di trasformazione occupate da impianti produttivi da rilocalizzare” (TD.n), che il Piano individua sul sedime delle industrie “Way - Assauto”, “S.I.S.A.”, “Maina organi di trasmissione”, “Morando Impianti”, “U.C.I.C.” e “Freni Gianotti” in località S.Marzanotto piana. Si tratta di aree rimandate alla preventiva redazione di cinque differenti Piani Particolareggiati destinati a regolare il processo di rinnovamento di queste parti della Città, alla cessazione dei processi produttivi attualmente in atto. Una normativa particolare consente, tuttavia, alle strutture produttive esistenti tutti gli interventi di riqualificazione delle attrezzature necessarie al ciclo produttivo, per tutto il periodo precedente la cessazione dell'attività produttiva.

Complessivamente la loro estensione ammonta a circa 22,78 ha e sono disciplinate dall'art. 20 delle N.T.A.

- 5) le "aree residenziali di trasformazione per la creazione di servizi" (TS.n) coincidenti con alcune aree, già vincolate a servizi pubblici dal Piano Regolatore del 1974 e non attuate nel ventennio di validità dello Strumento Urbanistico, per le quali il vigente Piano, non ravvisando motivazioni tali da renderne necessario il mantenimento nelle medesime proporzioni, ne prevede un'attuazione, con Piani Esecutivi Convenzionati di Libera Iniziativa, per metà destinata alla realizzazione di infrastrutture pubbliche e per metà destinata ad interventi di edilizia residenziale. Complessivamente la loro estensione ammonta a circa 4,35 ha e sono disciplinate dall'art. 20 delle N.T.A.
- 6) le "aree residenziali di trasformazione rimandate a strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica" (TD.n) che sono aree compromesse che il Piano Regolatore tende a ricomporre organicamente, razionalizzando l'insediamento, migliorando l'assetto visibile ed assicurandovi la più opportuna dotazione di servizi anche attraverso l'attività degli operatori. La loro estensione ammonta a 39,98 ha e sono regolate dall'art. 20 delle N.T.A.
- 7) le "aree residenziali di nuovo impianto" (C.n) costituite da lotti ineditati, facenti parte di nuclei esistenti ovvero di aree inedificate a basso grado di infrastrutturazione, alle quali il Piano Regolatore Generale affida il compito di risolvere il fabbisogno di edilizia a prevalente destinazione residenziale; sono le aree che, a seguito di una verifica dei parametri dimensionali, hanno caratteristiche proprie delle aree "C" ai sensi del D.M. 1444/68 e la modalità di attuazione è lo Strumento Urbanistico Esecutivo. Complessivamente la loro estensione ammonta a circa 297,51 ha e sono disciplinate dall'art. 21 delle N.T.A.
- 8) le "aree per l'edilizia residenziale favorita da interventi pubblici" (CP.n) la loro attuazione è effettuata mediante i piani di zona per l'edilizia economica e popolare di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167, e successive integrazioni e modifiche; o mediante l'applicazione delle disposizioni della legge 17 febbraio 1992 n. 179 e delle successive norme statali e regionali che la integrano. La loro estensione, che ammonta a 78,51 ha, è stata determinata in relazione alle esigenze abitative del prossimo decennio nella misura del 40% del fabbisogno complessivo edilizio del periodo considerato, ai sensi dell'art.2 della Legge 28.1.1977 n.10. Tali aree sono disciplinate dall'art. 22 delle N.T.A.

4. VERIFICHE DEI DISPOSTI DEL 7° COMMA DELL'ART. 17 L.R. 56/77 E S.M. ED I.

La presente Variante non incide sui parametri di cui ai commi 4 e 6 dell'art. 17 della Legge Urbanistica Regionale in quanto:

- non costituisce modifica all'impianto strutturale del Piano Regolatore Generale vigente ed alla funzionalità delle infrastrutture urbane di rilevanza sovracomunale;
- non riduce la quantità complessiva delle aree a servizi per più di 0.5 metri quadrati per abitante, nel rispetto, in ogni modo, dei valori minimi di cui alla L.R. 56/77 e s. m. ed i.;
- non aumenta per più di 0.5 metri quadrati per abitante la quantità complessiva delle aree a servizi oltre i minimi previsti dalla L.R. 56/77 e s. m. ed i.;
- non incide sulla struttura generale dei vincoli nazionali e regionali indicati dal Piano Regolatore Generale vigente a tutela di emergenze storiche, artistiche, paesaggistiche, ambientali ed idrogeologiche;
- non incrementa la capacità insediativa residenziale del Piano Regolatore Generale vigente;
- incrementa in misura minore del 2% le superfici territoriali o gli indici d'edificabilità del Piano Regolatore Generale vigente relativi alle attività economiche produttive, direzionali, turistico-ricettive risultanti dagli atti del piano medesimo;
- complessivamente le varianti parziali introdotte al P.R.G.C. non superano i limiti previsti dal 4° comma del medesimo articolo.

5. ELENCO ELABORATI.

Gli elaborati del P.R.G. della variante parziale n.14 ex settimo comma dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s. m. ed i. sono i seguenti:

- RELAZIONE ILLUSTRATIVA
- RELAZIONE DI COMPATIBILITÀ AMBIENTALE
- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
Testo coordinato degli articoli oggetto di variante
- APPENDICE ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - Indirizzi per la trasformazione delle aree perimetrali ed esterne al nucleo urbano
- TAVOLE DI PIANO:
 - Elaborato n. 9 - Allegato tecnico: Immobili vincolati ai sensi del D. Lgs. 22.01.2004 e da salvaguardare ai sensi dell'art. 24 L.R. 56/77 (scala 1:2.000)
 - Elaborato n. 10 - Allegato tecnico: Elenco degli immobili vincolati ai sensi del D. Lgs. 22.01.2004 e da salvaguardare ai sensi dell'art. 24 L.R. 56/77
 - Elaborato n. 22 (22A.1-2 22B.1-2) - Tavola del territorio comunale riportante: i servizi , la viabilità, la classificazione delle aree, i vincoli (scala 1:10.000)
 - Elaborato n. 24 (24.1-4) - Tavola del Centro urbano e aree produttive: servizi – viabilità, (scala 1:5.000)
 - Elaborato n. 25 (25.1-4) - Tavola del centro urbano e aree produttive: Classificazione aree - Strumenti operativi (scala 1:5.000)
 - Elaborato n. 26 (26.1-9) - Tavola del Centro Urbano : Servizi, Viabilità - Individuazione (ai sensi del titolo IV delle L. 457/78) delle Zone di Recupero e degli immobili sottoposti a Piano di Recupero (scala 1:2.000)
 - Elaborato n. 27 (27.1-3) - Tavola del Centro Storico Urbano (scala 1:1.000)
 - Elaborato n. 28 (28.1-4) - Individuazione delle aree per standard urbanistici nel Centro Urbano (articoli 21 e 22 L.R. 05.12.77 n.56 e s. m. e i.) , (scala 1:5.000)
 - Elaborato n. 29 (29.1-34) - Tavola dei Nuclei frazionali: Servizi - Viabilità - Individuazione (ai sensi del titolo IV della L. 457/78) delle Zone di Recupero e degli immobili sottoposti a Piano di Recupero (scala 1:2.000)
 - Elaborato n. 30 (30.1-34) - Tavola dei Nuclei frazionali: Classificazione aree - Strumenti operativi (scala 1:2.000)
 - Elaborato n. 31 (31.1-12) - Tavola dei Centri Storici dei Nuclei Frazionali (scala 1:1.000)
 - Elaborato n. 32 (32.1-34) - Individuazione delle aree per standard urbanistici nei Nuclei Frazionali (articoli 21 e 22 L.R. 05.12.77 n.56 e s. m. e i.) (scala 1:2.000)
 - Elaborato n. 33 - Allegato Tecnico: Elenco servizi di progetto nel territorio comunale (articoli 21 e 22 L.R. 05.12.77 n.56 e s. m. e i.)