

## DICHIARAZIONE DI INTENTI

Nell'assumere l'iniziativa di proposta al Consiglio Comunale, ai sensi del punto 3/2 delle modalità di concertazione urbanistica, la Giunta intende prioritariamente conseguire le finalità di seguito schematicamente indicate.

Trattasi di obiettivi e finalità già perseguiti con le varianti parziali 5, 7, 8, 10, 11, 12 e 14 al PRGC vigente e coerenti con le linee programmatiche indicate nelle "Relazioni previsionali e programmatiche" dei bilanci di previsione degli anni 2004, 2005, 2006.

Nei limiti del possibile il presente documento interpreta alcune delle più significative indicazioni emerse nel corso della predisposizione del Piano strategico, attualmente non ancora definito, ma in corso di elaborazione.

### **1. LAVORO E SVILUPPO: IL TERRITORIO ASTIGIANO E' UN TERRITORIO CON VOCAZIONE AL TURISMO ALLA RESIDENZIALITA' DI QUALITA'**

#### **Il centro storico della città**

- 1.1 L'ulteriore valorizzazione del centro storico può essere perseguita solamente attraverso il recupero e il riuso dei numerosi grandi contenitori dismessi (o in corso di dismissione) dalle attività di servizi, portatori di opportunità inespresse che vanno via via valorizzate.
- 1.2 Il processo di rilocalizzazione di grandi servizi nelle aree esterne della città e l'aumento della qualità urbana del centro storico fanno sì che il recupero dei grandi contenitori dismessi debba passare, per trovare le attenzioni e le risorse necessarie per la sua attuazione, anche per variazioni di destinazioni d'uso volte a rendere possibili destinazioni residenziali o terziarie. Dovrà rimanere nel centro urbano una consistente quota di servizi, particolarmente di servizi "rari" e di pregio nel campo delle nuove funzioni ritenute strategiche per la città (università, scuola, formazione, attività museali e culturali, funzioni di socializzazione e spazi di parcheggio connessi o volti alla valorizzazione della residenzialità).
- 1.3 Poiché alle variazioni di destinazione d'uso di cui al punto precedente corrisponderanno nella maggior parte dei casi incrementi di valore immobiliare, con la crescita di una "ricchezza di attesa" occorrerà prevedere che tale ricchezza possa in parte ritornare alla collettività nell'ambito di un bilancio che equilibri i fattori d'incentivo agli imprenditori con il ritorno alla collettività di ricchezza, obiettivo quest'ultimo da perseguire tramite : A) Adeguate garanzie sui tempi di attuazione delle operazioni di trasformazione e recupero al fine di contenere al massimo la creazione e lo scambio di semplici rendite di attesa B) Contestuali cessioni e attivazioni delle porzioni di aree o immobili che rimangano destinate a servizi; C) eventuali incrementi delle quote di oneri dovute destinati a realizzare gli interventi edilizi (restauri, ecc.) necessari a rendere immediatamente fruibili e ad attivare le porzioni di fabbricati o aree destinate a servizi.

1.4 Qualsiasi incremento di capacità insediativa residenziale o terziaria a gestione privata eventualmente volto ad operazioni non solo di recupero di contenitori esistenti ma anche di riordino e ricucitura di tessiture edilizie preesistenti, dovrà comunque essere attuato nell'ambito dei principi e delle indicazioni di cui al precedente punto 1.3

#### **Il centro urbano- le periferie “ storiche”**

1.5 Alcune parti delle periferie “storiche”, nate nella prima fase dello sviluppo industriale della città sono segnate da forti commistioni di destinazioni, anche di difficile compatibilità, da densità edilizie molto alte, da edificazioni tra di loro disorganiche e da sistemi di urbanizzazione primaria spesso inadeguati.

In questi comparti sono ipotizzabili in alcuni casi interventi di vera e propria ristrutturazione urbanistica, finalizzata al miglioramento della viabilità di accesso alla città ovvero alla creazione di spazi pubblici. Nell'ambito della coerenza con il disegno generale del piano, che già individua questo tipo di problematica e delinea non il disegno, ma il metodo di governo delle trasformazioni sulle direttrici di accesso alla città, si potranno pertanto privilegiare modifiche normative o cartografiche al piano che consentano, sempre con le modalità di cui al precedente punto 1.3, di realizzare interventi di ristrutturazione del tessuto urbano, di miglioramento della viabilità e di arricchimento dei servizi di zona (verdi e parcheggi)

1.6 Nei casi, peraltro ricorrenti nel tessuto urbano, di destinazioni in atto o in progetto economico-produttive di aree collocate in contesti particolarmente “sensibili” per la presenza di vicini insediamenti residenziali o di contesti paesaggisticamente o ambientalmente significativi sarà utile introdurre vincoli che orientino alla elevata qualità urbana delle edificazioni e alla forte compatibilità delle destinazioni (esclusioni di attività manifatturiere vere e proprie a favore di attività economiche commerciali, di rappresentanza, di gestione, di alta tecnologia etc.) per conseguire significativi contenimenti non solo dell'impatto ambientale, ma anche dell'“impatto sociale” delle attività economiche.

1.7 Per limitare il consumo di suolo sarà opportuno, nell'ambito di eventuali varianti, privilegiare l'applicazione di densità edilizie non rarefatte e di tipologie costruttive compatte con particolare riferimento alle vie di accesso alla città in cui, con adeguati approfondimenti ed indirizzi di metodo progettuale, sarà necessario garantire elevata qualità degli affacci e sistemi di cortine continue o articolate in modo da ricostruire un vero e proprio “effetto città”, che talora è venuto a mancare, a causa di sistemi insediativi radi o disordinati, nelle aree periferiche.

## **2. LAVORO E SVILUPPO: GLI INSEDIAMENTI INDUSTRIALI, ARTIGIANALI E COMMERCIALI -PARAMETRI DI GOVERNO DI EVENTUALI VARIANTI AL PIANO REGOLATORE**

### **Le aree produttive**

2.1 Le nuove articolazioni del settore produttivo o , per meglio dire ,del ampio campo delle attività economiche insediate e insediande sul territorio rendono indispensabile una più analitica e sofisticata gestione delle aree genericamente destinate alla produzione previste nel PRG ( le aree di tipo D di decreto ministeriale) all'interno delle quali pare opportuno distinguere , in ragione della posizione, del contesto preesistente e delle opportunità di uso , diverse vocazioni e destinazioni capaci di generare il maggior valore per la collettività degli insediamenti previsti contenendo al minimo gli eventuali costi sociali e infrastrutturali connessi alla loro realizzazione.

2.2 Sarà pertanto necessario aprire un processo di gestione e ridefinizione in dettaglio normativo delle aree che veda una divisione funzionale tra aree vocate alla produzione nel senso tradizionale ( industria manifatturiera, artigianato di produzione) e aree piu marcatamente vocate ad accogliere il sistema delle nuove attività ad alto contenuto tecnologico e basso consumo di suolo, delle strutture direzionali e logistiche della produzione , delle attività con forte componente di immagine e commercializzazione e fabbisogno di logistica.

Quest'ultimo settore rappresenta per la città di Asti , in forza della sua collocazione all'incrocio di grandi direttrici viabili di comunicazione , una scelta per il futuro , su cui investire anche in modo anticipato rispetto alle richieste oggi emergenti, nella convinzione che una delle direttrici possibili di sviluppo dell'area astigiana per il futuro possa essere quella di offrire disponibilità di spazi , pronti e in attesa , con caratteristiche di posizione se non uniche , almeno rare nel contesto regionale , agli effetti delle potenzialità nei settori della logistica, del terziario direzionale, e in generale dei sistemi direzionali e delle attività ad essi collegate ( recettività residenzialità di qualità etc. )ad essi connessa.

Si pensi a questo proposito che l'ultimazione dell' Asti-Cuneo e il potenziamento delle direttrici viabili verso il Piemonte settentrionale porrà il sistema di aree site intorno all'incrocio tra la TO-PC e la tangenziale est in condizione di essere accessibili in tempi brevi da tutto il nord ovest e dal sistema dei porti liguri .

Ovviamente anche per le eventuali modifiche e varianti volte a definire , disegnare e dettagliare aree a vocazioni produttive o economiche di vario genere sarà indispensabile che eventuali elementi di *plus-valore* immobiliare connessi alle varianti siano gestiti con attenzione dalla mano pubblica al fine di garantirne la parziale ricaduta a beneficio della collettività, evitando rendite di attesa e garantendo un mercato plurale delle aree accessibile agli operatori anche, ove possibile, cercando di incidere sui prezzi e sui costi con procedure e metodi del genere di quelli indicati al punto 1.3

2.3 Allo stesso modo e per converso eventuali modifiche volte ad eliminare e sostituire con quote residenziali o terziarie parti di destinazioni produttive ritenute incoerenti per qualità dell'edificato, per posizionamento incongruo in aree a vocazione residenziale o la localizzazione su fronti stradali sensibili dal punto di vista della qualità urbana dovranno prevedere , nella procedure e nei provvedimenti con cui verranno attuate , modalità di gestione tali da riversare parte significativa

delle eventuali plus valenze immobiliari sulla collettività, tramite arricchimenti delle dotazioni di urbanizzazione previste o realizzazioni di quote di edilizia sociale di cui al capitolo n. 3, che segue, della presente nota.

### **3. CONTRASTO ALLA TENSIONE ABITATIVA.**

3.1 Nell'ambito degli interventi di modifica e variante delineati ai punti n. 1 e n. 2 della presente nota potrà essere anche effettuata, a fronte di specifiche emergenze o caratteristiche degli immobili esistenti, a titolo di arricchimento della dotazione di servizi di cui ai punti 1.1. e 1.2, non la cessione di aree ed immobili destinati a servizi in sovrappiù rispetto agli oneri di urbanizzazione previsti, ma anche la cessione di aree ed immobili finalizzati all'edilizia residenziale sociale, da gestire in affitto a canoni agevolati.

3.2 Quest'ultima opzione, da valutarsi in contesti specifici a fronte di effettivi e significativi vantaggi sociali potrà trovare attuazione in aree periferiche in cui, sulle grandi direttrici di accesso, si possano prefigurare i più incisivi interventi di trasformazione e ridisegno del tessuto urbanon nell'ambito dei quali, a fronte di attribuzione di maggiori capacità insediative attribuite alle aree l'amministrazione potrà richiedere l'attivazione di quote di edilizia sociale o comunque di edilizia destinata in modo esclusivo al mercato dell'affitto a canoni convenzionati.

### **4. ACQUISIZIONI DI AREE A SERVIZI**

4.1 Stante la nuova normativa in materia di "decadenza" e "indennizzo" dei vincoli preordinati all'esproprio è interesse dell'amministrazione comunale, a fronte dell'individuazione di grandi aree per servizi d'interesse strategico attivare procedure finalizzate ad attuare principi di perequazione urbanistica, tali cioè da far sì che l'attuazione di iniziative di trasformazione edilizia od urbanistica di parti del territorio avvenga con modalità tali da generare anche le risorse necessarie per la dotazione delle relative aree di servizi individuate dal piano.

Dette iniziative se "concertate" con i proprietari delle aree destinate a servizi potranno consentire più rapidi passaggi di proprietà e la realizzazione dei servizi stessi nell'ambito di attribuzioni di quote di capacità insediative, da gestire anche, in parte, con le finalità dell'edilizia sociale e, comunque, sempre nell'ambito di logiche di compatibilità ambientale economica e sociale (individuando cioè il punto d'equilibrio ottimale, dal punto di vista dell'interesse pubblico, tra le risorse e le opportunità di edificazione che vengono messe in gioco e i vantaggi per la comunità derivanti dall'agevole acquisizione di aree per servizi).

Si proporranno poi tutte le varianti funzionali al perseguimento degli obiettivi di cui alla relazione al bilancio di previsione approvata dal Consiglio Comunale, nonché degli obiettivi del Piano Strategico di sviluppo della Città.

L'Assessore all'Urbanistica

Fabrizio Brignolo