

COMUNE DI ROBELLA

PROVINCIA DI ASTI

PIANO REGOLATORE GENERALE VARIANTE STRUTTURALE AL VIGENTE P.R.G.C.

ai sensi della L.R. 26/01/2007 n.1

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

Variante di adeguamento L.R. n.19/99 e s.m.i.

Variante aree a destinazione produttiva/ commerciale

RELAZIONE ILLUSTRATIVA E SCHEDE QUANTITATIVE DEI DATI URBANI (PROGETTO DEFINITIVO)

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

IL SEGRETARIO COMUNALE

DELIBERA CONSILIARE N.

DEL

PROGETTO :

studio di architettura

maggiora e ramello associati

via p. micca N.30

14100 ASTI

DOTT. ARCH. PIERLUIGI RAMELLO

L'AMBITO TERRITORIALE COMUNALE

Robella è un comune della provincia di Asti, posto nella zona nord, al confine con la Provincia di Torino e con quella di Alessandria, nel loro punto d'incontro fra l'alto e il medio corso del Torrente Stura che forma la cosiddetta Val Cerrina; è sito ad una distanza di circa 30 Km. dal capoluogo provinciale e si raggiunge dal Comune di Montiglio Monferrato percorrendo la strada provinciale 22. Il territorio comunale è attraversato, nel fondovalle, dalla strada provinciale n. 590 della Val Cerrina di collegamento fra Torino e Casale Monferrato.

Ha un'altitudine variabile tra i 217 e i 428 metri sul livello del mare, la sua superficie territoriale è pari a 12,2 Kmq. , esso confina con i comuni di [Brozolo](#) (TO), [Cocconato](#), [Montiglio Monferrato](#), [Murisengo](#) (AL), [Odalengo Grande](#) (AL), [Verrua Savoia](#) (TO).

Il comune fa parte della Comunità Collinare " U.V.A." "Unione Versa Astigiano" insieme ai comuni di: Cocconato, Cunico, Montiglio Monferrato, Piovà Massaia, Tonengo e Viale.

Il quadro urbanistico locale definisce e rafforza l'assetto territoriale di sviluppo che storicamente si è determinato, con una netta divisione fra la "collina" ed il "fondo valle".

Sulla collina sono posti in posizione dominante, il Concentrico di Robella, sede dei primi insediamenti residenziali storici, poi consolidati ed ampliati nel tempo, con i principali servizi pubblici, chiesa, municipio, ecc. ed il Concentrico del nucleo frazionale di Cortiglione.

Nel fondo valle lungo la strada provinciale n. 590 della Val Cerrina , storico collegamento viario ad alto scorrimento, tra Torino e Casale (il tracciato della strada che attraversa il territorio delle provincie di Torino, Asti ed Alessandria, ha inizio nella periferia nord/est di Torino e termina nel Comune di Ozzano Monferrato (AL) dove si immette sulla ex Strada statale 457 di Moncalvo), si è sviluppato, nel tempo, intorno ai due "alberghi del Cavallo Bianco e del Cavallo Grigio" un importante nucleo frazionale caratterizzato dalla presenza di insediamenti residenziali, produttivi, artigianali, e commerciali che ne hanno ormai definito la specifica vocazione urbanistica.

Sotto il profilo naturale, il Comune di Robella si presenta estremamente ricco di formazioni boschive - anche pregevoli confermando in ciò una tradizione storica molto forte.

I singoli boschi appaiono molto estesi e di rilevante qualità ambientale, talvolta anche in ragione di un "governo" riconducibile ad una "fustaia" o ad una "fustaia matricinata".

La vegetazione forestale è molto simile a quella tipica del cosiddetto "versante Nord delle Colline del Po", ancorché queste aree si trovino a grande distanza dal Comune di Robella d'Asti.

Significativa - sotto questo profilo - appare inoltre la presenza di una vecchia "Strada Comunale di Valle Serreto": è un toponimo che può richiamare la presenza in origine - del Cerro (Quercus cerris), pregevole specie appartenente al gruppo (genere botanico) delle Querce.

LA STRUMENTAZIONE URBANISTICA COMUNALE

Il Comune di Robella è dotato di P.R.G.C. approvato ai sensi della L.R. n.56/77 e s.m.i. approvato dalla Regione Piemonte con DGR n.84 – 15993, in data 9/11/1987.

Con deliberazione del Consiglio comunale n. 29 del 29/10/1998 veniva approvata una prima Variante parziale ai sensi del 7° comma dell'art.17 della L.R. n.56/77 e s.m.i.

Con deliberazione del Consiglio comunale n. 24 del 10/08/ 2006 veniva approvata una seconda variante parziale di modesta entità (senza alcuna previsione di nuovi lotti edificabili).

Con D.G.R. n. 11 – 11466 del 25/05/2009 pubblicata sul B.U. n.22 del 4/6/2009 è stata approvata la variante, al vigente PRGC, di adeguamento al P.A.I.

Successivamente con deliberazione del Consiglio comunale n. 40 del 26/11/2009, venivano approvati i criteri commerciali in conformità ai disposti del D.Lgs n. 114/98, della L.R. n.28/99 e della DCR 24 marzo 2006 n. 59 – 10831, inoltre veniva approvata la relazione ex-ante con relativo parere favorevole della provincia di Asti in data 29/10/2009 prot. n. 101204, e successiva presa d'atto da parte della Regione Piemonte Settore programmazione e Interventi dei Settori commerciali comunicata al Comune di Robella con nota del 28/04/2010 prot. 2480/DB1701.

La classificazione acustica del territorio è stata redatta ai sensi dell'art. 3 della legge regionale del 20 ottobre 2000 n° 52 e secondo le linee guida definite con Deliberazione di Giunta Regionale del 6 agosto 2001, n° 85-3802 ed approvata con D.C.C. n. 20 del 29/09/2005.

INQUADRAMENTO SOCIO- ECONOMICO - POPOLAZIONE

Dati storici relativi alla popolazione residente secondo gli ultimi censimenti

Censimento 1981 residenti	Censimento 1991 residenti	Censimento 2001 residenti
629	560	562

Dati storici censimento 2001 " Occupati per sezione di attività economica"

Settore primario	Settore secondario	Settore terziario	TOTALE occupati
57 (24 %)	83 (36 %)	95 (40 %)	235

Dati storici censimento 2001 " Occupati per posizione nella professione"

Dipendenti	Liberi professionisti imprenditori	Lavoratori in proprio	Altre posizioni occupazionali	TOTALE occupati
123 (52 %)	8 (3 %)	77 (33 %)	27 (12 %)	235

Secondo i dati rilevati dalla Regione Piemonte, vengono riportati i principali dati relativi allo sviluppo demografico negli ultimi anni :

2001: abitanti 562

2006: abitanti 533

2009: abitanti 512

2011: abitanti 512

DATI REGIONALI

La Regione Piemonte ha redatto il "Modulo previsione della Banca Dati Demografica Evolutiva", che comprende scenari demografici, indicatori, lassi di età per aree geografiche, a partire dal 1995 e fino al 31/12/2015: il comune di Robella è compreso nella "ipotesi centrale": per la provincia di Asti lo studio regionale prevede un incremento della popolazione anziana; il fenomeno dell'abbandono delle città e la preferenza per i comuni della cintura è un evento rilevante di questi ultimi anni; si ipotizza che tale fenomeno persista, quindi che aumentino le immigrazioni nei paesi limitrofi delle grandi città; inoltre, si ipotizza che il lieve incremento immigratorio verificatosi nella provincia di Asti continui a manifestarsi.

La conclusione generale dell'indagine regionale produce quanto segue:

- a livello regionale non si verificheranno grosse variazioni dei tassi lordi rispetto ai trend passati;

- l'incremento naturale sarà in ripresa, anche se ancora fortemente negativo;
- nella provincia di Asti le nascite saranno ancora nettamente inferiori al resto della Regione;
- i capoluoghi di provincia continueranno a perdere popolazione ed i comuni limitrofi continueranno ad ampliarsi.

Cenni occupazionali: Risultano insistere sul territorio del comune 6 attività industriali con 44 addetti pari al 18,64% della forza lavoro occupata, 28 attività di servizio con 111 addetti pari al 47,03% della forza lavoro occupata, altre 22 attività di servizio con 72 addetti pari al 30,51% della forza lavoro occupata e 4 attività amministrative con 9 addetti pari al 3,81% della forza lavoro occupata.

Risultano occupati complessivamente 236 individui, pari al 41,99% del numero complessivo di abitanti del comune.

INQUADRAMENTO COMMERCIALE

Il Comune di Robella è stato classificato quale comune minore, non appartenente ad area di programmazione commerciale.

Ai fini della verifica del bacino di utenza, si valuta la conurbazione di appartenenza, costituita dai comuni limitrofi: Brozolo (TO), Cocconato, Montiglio Monferrato, Murisengo (AL), Odalengo Grande (AL), Verrua Savoia (TO).

Data l'appartenenza di Robella all'Unione di Comuni "Versa Astigiana", la valutazione viene estesa anche ai rimanenti comuni appartenenti a tale ente (Cocconato, Cunico, Montiglio Monferrato, Piovà Massaia, Tonengo e Viale).

I dati sono riferiti al 31 dicembre 2007 sulla base della rilevazione dell'Osservatorio Regionale della Regione Piemonte, quaderno n. 34, pubblicati sul sito ufficiale della Regione.

La popolazione complessiva della conurbazione è di 9.634 abitanti.

Le strutture distributive sono complessivamente 119, di cui 115 esercizi di vicinato, 3 medie strutture di vendita e 1 grande struttura di vendita.

La rete distributiva dell'area di programmazione può contare su quasi 10.000 mq di superficie di vendita (valori stimati per quanto riguarda gli esercizi di vicinato, sulla base dei dati riportati nel Quaderno n. 34 dell'Osservatorio Regionale del Commercio – Regione Piemonte, anno 2007).

La densità degli esercizi commerciali del comune di Robella, rapportata ai dati della conurbazione e della Regione Piemonte dà il seguente risultato:

	Comune di Robella	Conurbazione	Regione Piemonte
abitanti/esercizi vicinato	57,67	83,77	66,79
mq. medie strutture/1000 abitanti	-	195,25	504,80
mq. grandi strutture/1000 abitanti	-	245,69	91,63
mq. centri commerciali/1000 abitanti	-	-	176,17

ANALISI SULL'OFFERTA COMMERCIALE COMUNALE

Viene presentato il quadro aggiornato della situazione della rete distributiva del Comune di Robella, delineando i trend evolutivi che hanno caratterizzato il settore nel corso degli ultimi cinque anni.

L'analisi prende in considerazione la distribuzione delle attività commerciali al dettaglio operanti sull'intero territorio comunale.

Gli esercizi commerciali vengono considerati in base alla tipologia di struttura distributiva (vicinato, medie e grandi strutture di vendita) e al settore merceologico trattato (alimentari, non alimentari e misti).

Nel territorio comunale alla data **31/05/2009** sono in attività **9** esercizi di vendita al dettaglio. Tenuto conto di quanto disposto dal D. Lgs. 114/98, si ha la seguente consistenza della rete, ripartita per tipologia di esercizi:

TIPOLOGIA ESERCIZI	n°	%	mq.	%
vicinato	8	88,89	514	68,62
medie strutture	1	11,11	235	31,38
grandi strutture	-	-	-	-
TOTALE	9	100,00	749	100,00

La rete commerciale risulta sufficiente, data la consistenza residenziale del Comune; gli esercizi attivi assolvono alle primarie esigenze della popolazione; le principali attività commerciali, a diretto servizio dei residenti sono nella quasi totalità classificabili come "esercizi di vicinato", unica attività considerabile come "Media struttura di vendita" è quella esistente nel "Molino dal Col" all'interno del quale, nel tempo, si sono sviluppate ed integrate "diverse licenze ed autorizzazioni commerciali" a prevalente destinazione extra - alimentare.

L'ambito di maggiore concentrazione commerciale è costituito dal Nucleo Frazionale di Cavallo Bianco/ Cavallo Grigio dove sono presenti attività di carattere commerciale integrate da artigianato di

servizio ed attività professionali/artigianali al servizio della persona, sono inoltre presenti in tale contesto una agenzia bancaria (Cassa di risparmio di Asti), un distributore di benzina.

ANALISI SULLE ATTIVITA' PRODUTTIVE INSEDIATE

All'interno delle aree produttive di riordino e completamento previste dal vigente PRGC e sostanzialmente riconfermate dalla Variante sono presenti piccole attività di carattere artigianale, artigianale di servizio, commercio al dettaglio, all'interno di tali aree sono presenti inoltre i due grossi "contenitori", (originariamente destinati ad attività produttive, abbandonati o sottoutilizzati ormai da molti anni) per i quali si prevede una parziale riconversione a carattere commerciale.

STATO DI ATTUAZIONE DEL VIGENTE PRG RELATIVO ALLE AREE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA
--

AREA URBANISTICA	SUPERF. TERRITORIALE	SUPERFICIE COPERTA ESIST.
Ap.1	MQ. 14.543 MQ. 15.570	MQ. 3.852
Ap2.a	MQ. 22.407 MQ. 24.065	MQ. 9.159
Ap2.b	MQ. 26.210 MQ. 26.295	MQ. -----
Ap2.c	MQ. 27.645 MQ. 38.232	MQ. 6.355

CONTENUTI E OBIETTIVI GENERALI DEL PIANO

LA VARIANTE URBANISTICA

L'Amministrazione comunale intende predisporre una Variante strutturale non generale sia per completare l'adeguamento del proprio strumento urbanistico ai disposti della L.R. 19/99 Norme in materia edilizia e modifiche alla legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo), art. 3 "Approvazione regolamento edilizio", della L.R. 28/99 e s.m.i. "Disciplina, sviluppo ed incentivazione del commercio in Piemonte, in attuazione del D.Lgs 31/3/1998 n. 114" e della L.R. 29/12/2006 "Disciplina dell'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande", sia al fine di predisporre una adeguata risposta urbanistica alle specifiche esigenze di carattere socio-economico e produttivo legate ai rapidi processi di trasformazione del territorio, soprattutto per quanto riguarda le aree a destinazione produttiva individuate nel vigente PRGC, in Loc. Cavallo Bianco – Cavallo Grigio.

Da questi primi dati si comprende anche lo sviluppo e l'ambito territoriale della variante; che per una parte risulta estesa a tutto il territorio comunale, per quanto riguarda il recepimento degli aspetti normativi della medesima; per altri aspetti risulta localizzata esclusivamente nella Frazione Cavallo Bianco – Cavallo Grigio, per quanto riguarda gli sviluppi urbanistici legati agli insediamenti commerciali (media distribuzione) e produttivi.

In tale ambito specifico la Variante prevede sostanzialmente la riconferma delle aree a destinazione produttiva/terziaria, con un modesto ampliamento, e del progetto urbanistico previsto dal vigente PRGC, prevalentemente indirizzata verso interventi di riconversione e riqualificazione funzionale di ambiti territoriali già edificati, o già previsti dal vigente PRGC.

Gli aspetti e la struttura della Variante urbanistica si articolano in diversi quadri previsionali, definiti per semplicità illustrativa, "Azioni della Variante e relative Aree tematiche", essi vengono di seguito elencati, in modo sintetico.

Le "AREE TEMATICHE" della Variante sono di seguito elencate e meglio specificate nel successivo capitolo " ELEMENTI COSTITUVI DELLA VARIANTE" :

- a) AZIONI che coinvolgono in alcuni casi tutto il territorio comunale, ma con effetti assolutamente compatibili sia con la struttura urbanistica vigente, che con il tessuto edificato esistente comprendono:

"AREA TEMATICA a.1" : adeguamento alla LR n.28/99 e s.m.i. ,nelle parte riguardante il Concentrico di Robella e la Frazione Cortiglione, dove assume la connotazione di un semplice adeguamento alle norme di legge, con definizione delle Aree urbanistiche all'interno delle quali prevedere la destinazione d'uso commerciale, sia quindi all'interno dell'Addensamento storico rilevante che nelle restanti Aree urbanistiche (come meglio definite nei successivi capitoli)

"AREA TEMATICA a.2" : adeguamento alla L.R. n.19/99 che costituisce un adeguamento normativo "previsto" a seguito dell'approvazione del " Regolamento edilizio tipo", ma che non determina crescite di capacità insediativa della C.I.R.

- b) AZIONI che seppur limitati in specifici ambiti territoriali devono essere analizzati, per gli effetti che possono determinare sul territorio comunale:

“AREA TEMATICA b.1” : adeguamento alla LR n.28/99 e s.m.i. ,nelle parte riguardante la Frazione Cavallo Bianco, Cavallo Grigio, all’interno della quale è stato individuata una localizzazione commerciale L2; in ambiti territoriali già edificati e comprendenti strutture edilizie di tipo produttivo sottoutilizzate o abbandonate da anni;

- c) AZIONI che possiedono, per taluni aspetti, elementi di interazione con il punto b), ma che sostanzialmente riconfermano previsioni urbanistiche esistente nel vigente PRGC :

“ AREA TEMATICA c.1”: riguardanti aree produttive e terziarie di riordino e completamento (riconfermate) Aree produttive e terziarie di nuovo impianto (riconfermate, con previsione di ampliamento funzionale).

1.1) ELEMENTI COSTITUTIVI DELLA VARIANTE

1.1.a) ADEGUAMENTO ALLA LR N.28/99 e s.m.i.

(**“AREE TEMATICHE a.1 e b.1”**)

Viene previsto l’adeguamento normativo ai disposti di Legge nel rispetto delle indicazioni previste in sede di approvazione dei criteri commerciali ai sensi della D.C.R. 30 marzo 2006 numero 59-10831, con la Variante di adeguamento del vigente PRGC si dovranno quindi definire in modo puntuale le aree urbanistiche all’interno delle quali prevedere la destinazione d’uso commerciale (anche con modifiche parziale alle attuali destinazioni previste, come nel caso della perimetrazione della “L2” che comprende al suo interno ambiti già edificati a destinazione produttiva e terziaria) e le relative norme di attuazione, sia in termini di intervento edilizio sia in termini di corretta quantificazione degli standard urbanistici, nel rispetto inoltre, delle specifiche indicazioni contenute nel PTP di Asti.

L’adeguamento del vigente PRGC, ai sensi della L.R. n.28/99 e s.mi. si articola quindi tre livelli :

- riconoscimento delle zone commerciali comunali;
- individuazione delle Aree urbanistiche, anche esterne alle zone commerciali, all’interno delle quali ammettere la destinazione d’uso commerciale, nel limite degli esercizi di vicinato;
- definizione normativi degli interventi ammessi nel rispetto delle vigenti norme di legge in materia.

Con il riconoscimento dei criteri commerciali, sopra citato, sono stati individuati:

- a) un addensamento storico rilevante, individuato nel Concentrico di Robella al cui interno sono ammesse le seguenti attività commerciali , (Esercizi di vicinato, medie strutture di vendita M – SAM1 fino a 250 mq., M SE1 fino a 400 mq.) che costituiscono una potenzialità di insediamento del tutto compatibile con il tessuto residenziale esistente, senza che la Variante in oggetto definisca specifici ambiti o lotti edificabili per tale scopo.
- b) una localizzazione commerciale urbano periferica non addensata (L2) al cui interno sono ammesse le seguenti attività commerciali (Esercizi di vicinato, medie strutture di vendita M – SAM1 fino a 250 mq., M SE1 fino a 400 mq., M SE2 da 401-900 mq., MSE3 da 901-1500 mq. , M-CC da 151- 1500 mq.),
- c) vengono inoltre definite le caratteristiche per le potenziali localizzazioni commerciali urbane non addensate L.1, predisposte secondo i medesimi criteri sopra indicati, in caso di intervento in

autoriconoscimento, senza che la Variante in oggetto definisca nuovi e specifici ambiti territoriali per tale scopo.

1.1.b) MODIFICHE ALLE AREE A CARATTERE PRODUTTIVO/ TERZIARIO

(AREA TEMATICA c.1)

Le aree interessate dalla variante urbanistica risultano classificate dal vigente PRGC quali Aree a destinazione produttiva e terziaria sia di “riordino e completamento” sia “di nuovo impianto”, poste sul lato nord e sud della strada provinciale n. 590; per tali aree viene previsto in sostanza il mantenimento dell’attuale perimetrazione, con una unica previsione di un modesto ampliamento del comparto Ap2/a e Ap2b, coerente, comunque, con l’attuale sviluppo planimetrico previsto dallo strumento urbanistico vigente, tale ampliamento risulta pari a circa 12.000 mq. con un incremento percentuale delle Aree produttive pari a circa il 13%

In dettaglio le aree urbanistiche, interessate da tali insediamenti siti in Frazione Cavallo Bianco-Cavallo Grigio, tali modifiche possono essere così definite:

- **Aree Ap1 e Ap2/c** (*Aree di completamento per attività produttive e terziarie*)

Per quanto riguarda tali le aree, poste a nord della strada provinciale, vengono previste solo parziali modifiche normative ed alla localizzazione delle aree destinate a servizi ed attrezzature pubbliche ed alla viabilità di collegamento, con puntuale individuazione dei lotti liberi residui; tali modifiche sono dettate anche dalla necessità di ridefinire alcune previsioni del vigente PRGC (sia intermini di servizi pubblici che di viabilità interna) che sono risultate non attuabili.

Al fine di garantire una idonea dotazione di aree per servizi pubblici, ai sensi dell’art. 21 della L.R. n.56/77 e s.m.i. la Variante ha quindi previsto una riorganizzazione delle aree per servizi pubblici; in particolare è stata prevista :

.ridisegno della aree destinate alla viabilità pubblica, anche alla luce della situazione in atto; per le quali sono state previste realistiche soluzioni di fattibilità, con stralcio di quelle che oggettivamente risultavano prive di significative possibilità di realizzazione

. una puntuale ridefinizione cartografica delle aree per servizi ed attrezzature pubbliche, nel rispetto dei disposti dell’art. 21 della L.R. n.56/77 e s.m.i.

.la possibilità di “monetizzazione “ della aree medesime, per quegli interventi ambiti territoriali già prevalentemente edificati (da prevedere anche nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente); a tal fine sono state definite specifiche aree di “atterraggio” definite appunto “Aree per servizi ed attrezzature pubbliche finalizzate alla possibilità di monetizzazione delle aree a standard urbanistici”;

.l’obbligo di cessione o di assoggettamento all’uso pubblico di idonee aree per attrezzature pubbliche nei restanti lotti, (cartograficamente definite negli Elaborati della Variante), dove la localizzazione di tali aree risultava di significativo interesse anche per gli ambiti territoriali limitrofi;

- **Aree Ap2/a** (*Aree di riordino e completamento per attività produttive e terziarie lotti occupati*) e **Ap2/b** (*Aree di riordino e completamento per attività produttive e terziarie*)

Per quanto riguarda invece le aree poste a sud della strada provinciale sono previste modifiche più significative che incidono prevalentemente su una parte di tale ambito territoriale; in particolare l’area a destinazione commerciale prevista nel perimetro della “ L2 ” comprende al suo interno due ambiti

edificati originariamente destinati ad insediamenti a carattere produttivo, che il vigente PRGC classificati come tali dal vigente PRGC.

Il primo comprende una parte dell'edificio definito nella cartografia del vigente PRGC "ex SAF" nel quale è attualmente insediata una attività commerciale, nel settore dell'abbigliamento, mentre il secondo comprende una serie di edifici abbandonati da molti anni, all'interno dei quali era insediata originariamente la ditta "Sicer" (produzione di piccoli elettrodomestici) si tratta nel complesso quindi di una ristrutturazione/ riconversione funzionale di "edifici dismessi o sottoutilizzati".

Lo sviluppo urbanistico dell'area produttiva posta a sud della strada provinciale comprende quindi :

- . le porzioni già edificate Area Ap1 e Area Ap2/a, con al suo interno l'ambito Ap2/as (aree di pertinenza del fabbricato ex Saf, destinata a parcheggi e verde con potenzialità edificatoria nulla);

- . il nuovo Ambito territoriale a destinazione commerciale (suddiviso in due comparti, separati da una viabilità pubblica oggetto di cessione diretta, da potenziare e realizzare nel rispetto delle vigenti norme di legge), definito come Area Arc " Aree di riordino e completamento a destinazione commerciale"

- . l'area Ap2/b (Area di nuovo impianto per attività produttive) viene prevista una sostanziale riconferma della destinazione produttiva, ma da indirizzare prevalentemente all' insediamento di attività di elevata sostenibilità ambientale, viene inoltre previsto un modesto ampliamento della medesima, funzionale alla realizzazione di un nuovo tracciato di viabilità pubblica (a parziale modifica del tracciato già previsto dal vigente PRGC) e delle relative aree per servizi ed attrezzature pubbliche al servizio degli insediamenti produttivi previsti.

La modifica della viabilità pubblica tende a costituire un elemento di valorizzazione e di regolazione del traffico interno e degli accessi sulla viabilità provinciale esiste n. 590 della Val Cerrina (l'impostazione progettuale e la fattibilità è stata verificata con i competenti uffici della provincia di Asti) che a completa attuazione delle previsioni urbanistiche dovrebbe comprendere un unico accesso in corrispondenza degli insediamenti commerciali (con semaforo e corsie di regolamentazione del traffico sulla strada provinciale) ed una uscita (con senso unico) posta al confine dell' Area a destinazione produttiva.

Per tale ambito, di nuovo impianto, l'Amministrazione comunale intende quindi perseguire, con questa variante, l'obiettivo di seguire una guidata progettazione urbanistica delle aree in oggetto finalizzata ad uno sviluppo sostenibile del territorio, sia per quanto riguarda i futuri interventi previsti all'interno delle aree a destinazione commerciale, che per quanto riguarda quelli previsti nelle aree produttive esistenti e/o previste dal vigente PRGC e sostanzialmente riconfermate dalla variante in oggetto.

Per quanto riguarda le aree Ap2/b a destinazione produttiva, l'Amministrazione comunale intende proporre possibili modalità di progettazione e di attuazione degli interventi attraverso l'attuazione di piani urbanistici esecutivi (S.U.E.) per comparti funzionali di intervento, nel rispetto di una progettazione urbanistica complessiva dell'intera area, prevista negli elaborati cartografici della Variante.

La Variante definisce all'interno di tali aree le aree fondiarie destinate all'edificazione, quelle destinate a servizi ed attrezzature pubbliche, ai sensi dell'art. 21 della L.R. n.56/77 e s.m.i. che assumono in questa vece anche una sostanziale valenza ambientale e quelle destinate a viabilità pubblica di collegamento interno.

L'obiettivo che conferisca all'area una naturale propensione all'insediamento di attività produttive ecocompatibili ; come riferimento generale, per la definizione delle caratteristiche dell'area e delle modalità di intervento normativo vengono assunte in parte, le " linee guida per le aree produttive ecologicamente attrezzate APEA (Regione Piemonte, Quadro di governo del territorio)", tra i punti più caratterizzanti vengono qui elencati quelli maggiormente rispondenti al contesto territoriale in oggetto:

- prevedere un rete viaria interna di raccordo al fine di ridurre gli accessi sulla viabilità pubblica principale, caratterizzata anche dalla presenza di idonei parcheggi pubblici;
- riutilizzo delle risorse idriche, anche attraverso l'utilizzo di dispositivi di stoccaggio delle acque piovane;
- verificare l'efficienza dei processi energetici ai fini della minimizzazione dei consumi e considerare opportunamente le fonti energetiche alternative;
- realizzare aree verdi con funzione di biofiltro (con effetto su aria, rumore, inquinamento visivo);
- prevedere il fronte strada dei vari lotti con una fascia da destinare a verde, per la riduzione dell'impatto acustico e visivo;
- prevedere reti di illuminazione pubblica studiate in modo da ridurre l'inquinamento luminoso in un'ottica di risparmio energetico;
- ottimizzare i movimenti di terra e realizzare opere di scavo che seguano il profilo del terreno;
- limitare le aree impermeabilizzate ed utilizzare, ove possibile, pavimentazioni drenanti

La progettazione dovrà ispirarsi ad un efficace inserimento della stessa nel contesto ambientale e paesaggistico circostante, prevedendo:

- spazi ed opere per la mitigazione dell'impatto paesistico dell'area;
- aree verdi che tengano conto delle caratteristiche fisiche e climatiche dell'area, che privilegino la vegetazione autoctona e assicurino continuità con il territorio circostante;
- minimizzazione degli impatti sulle caratteristiche naturali dell'area (impermeabilizzazione del suolo, modifica delle aree di drenaggio;

Gli ambiti territoriali di ampliamento delle Aree a destinazione produttiva oggetto della Variante sono comprese all'interno delle classi IIa1 "Settore di fondovalle caratterizzati da bassa pericolosità geomorfologica", così come prevista dalla Variante di adeguamento al PAI vigente, dovrà invece essere prevista in sede di adozione del Progetto preliminare della variante LR 1/07, una modesta riduzione della fascia di cui all'art. 29 della L.R. n.56/77 e s.m.i. (a tal fine si rammenta che in sede di approvazione della variante di adeguamento al PAI, è stato predisposto uno studio idraulico sul Torrente Stura, che consentirà in questa fase la prevista riduzione della fascia in oggetto).

MOTIVAZIONI A SUPPORTO DELLE SCELTE URBANISTICHE

Come sopra illustrato le previsioni urbanistiche legate alle aree a carattere produttivo, costituiscono sostanzialmente una riconferma e riproposizione delle attuali aree esistenti nel vigente PRGC, non sono quindi previsti incrementi delle aree edificabili, viene altresì previsto un ampliamento di modesta entità, destinato unicamente alla realizzazione di una viabilità pubblica di raccordo ed alla realizzazione di aree a parcheggio pubblico e verde pubblico.

Risulta peraltro evidente che la porzione di territorio comunale posta nel fondo valle lungo la Strada provinciale, risulta storicamente vocata alla localizzazione di aree a carattere artigianale/commerciale, come già descritto nel capitolo “ L’ambito territoriale comunale”.

Le scelte urbanistiche inoltre si collocano in un contesto territoriale già fortemente antropizzato e caratterizzato dalla consistente presenza di opere di urbanizzazione funzionali sia a nuovi insediamenti sia ad interventi di recupero e trasformazione del patrimonio edilizio esistente.

Dalle analisi preliminari effettuate in sede di progettazione urbanistica risultano presenti i seguenti elementi di valutazione:

- a) una idonea rete di distribuzione idrica, posta lungo la strada provinciale, rete fognaria che attraversa l’attuale area destinata a nuovi insediamenti produttivi, idoneo impianto di depurazione, posto in ambiti limitrofi, con potenzialità tali da consentire gli allacciamenti delle nuove attività previste,
- b) idonea rete stradale principale di interesse interprovinciale (per la quale sono possibili contenuti interventi di sistemazione e regolarizzazione del traffico, per adeguarla ai nuovi livello di traffico previsti), per quanto riguarda la valutazione di flussi di traffico si rimanda al documento della V.A.S. “Rapporto ambientale”,
- c) possibile realizzazione di una viabilità secondaria di raccordo e di deflusso del traffico all’interno degli ambiti destinati ai nuovi insediamenti, attuabile senza la necessità di consistenti ed impattanti opere di sistemazione del terreno ;
- d) idonea rete di distribuzione dell’energia elettrica e telefonica,
- e) l’area produttiva di nuovo impianto, riconfermata, interessa porzioni di territorio agrario di scarso valore produttivi, non sono infatti presenti aree di classe I e II di produttività.

Per quanto riguarda gli elementi di carattere socio economico a supporto della scelta urbanistica di riconferma delle aree produttive di nuovo impianto viene predisposta la seguente tabella riassuntiva dei costi benefici :

COSTI

- a) costi di realizzazione degli interventi di infrastrutturazione (con opere sulle viabilità pubblica esistente e con realizzazione di nuova viabilità pubblica di distribuzione interna A CARICO DEI PROPONENTI)
- b) possibili incrementi del traffico veicolare
- c) incrementi della produzione di rifiuti urbani legati alle attività produttive
- d) incrementi del consumo di acqua e della produzione di acque reflue
- e) possibili incrementi delle immissioni di CO2 dovute alle attività insediate
- f) possibili sofferenze di carattere ambientale dovute alla realizzazione degli insediamenti edilizi ed alle relative opere di infrastrutturazione previste
- g) perdita di porzioni di terreno agricolo

INTERVENTI DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE

Per quanto riguarda le problematiche di carattere ambientale paesaggistico, con riferimento ai punti b), c), d), e), f) determinate dagli insediamenti previsti si precisa quanto segue:

punto b) ;

gli incrementi del traffico possono essere guidati lungo il tratto di viabilità pubblica nella Loc. Cavallo Bianco/Grigio attraverso la realizzazione degli interventi previsti sulla S.P. in accordo con l'Amministrazione provinciale;

punto c);

gli incrementi della produzione di rifiuti solidi potranno essere controllati attraverso un adeguato potenziamento della raccolta differenziata;

punto d);

gli incrementi del consumo di acqua e della produzione di acque reflue risultano compatibili con i ricettori iniziali e finali, inoltre le specifiche norme in materia di raccolta separata delle acque meteoriche ed in materia di contenimento delle superfici impermeabili del suolo possono costituire significative opportunità per una corretta gestione di tali problematiche

punto e);

i possibili incrementi delle immissioni di CO₂ dovute alle attività insediate dovranno essere oggetto di specifica analisi in sede di redazione degli strumenti urbanistici esecutivi al fine di determinare possibili elementi vegetazionali di compensazione

punto f);

le possibili sofferenze di carattere ambientale dovute alla realizzazione degli insediamenti edilizi ed alle relative opere di infrastrutturazione previste potranno essere adeguatamente controllate e minimizzate dalla corretta applicazione dei contenuti tecnici delle NTA sia per quanto riguarda le tipologie costruttive, sia per quanto riguarda gli elementi di mitigazione da prevedere all'interno delle aree a verde pubblico e privato, da sottoporre a specifico progetto esecutivo in sede di redazione degli strumenti urbanistici esecutivi; inoltre gli elaborati della Variante contengono già idonee indicazioni planimetriche in merito alla localizzazione delle aree a verde di utilizzo funzionale e di cortina;

punto g);

la perdita di porzioni di terreno agricolo, risulta di scarsa rilevanza, in quanto le aree agricole in oggetto non rientrano tra quelle classificate in classe I e II di produttività agricola e risultano ormai da anni destinate a semplice prato.

BENEFICI

- a) incremento del numero delle persone occupate nel territorio comunale
- b) realizzazione degli interventi di infrastrutturazione (con opere di miglioramento della viabilità pubblica esistente, realizzazione di aree a parcheggio pubblico di significativo interesse collettivo), senza alcun costo per l'Amministrazione comunale.
- c) possibilità di insediamento di attività produttive eco-compatibili di significativo interesse che potenzialmente possono generare elementi positivi di carattere economico per l'intero territorio comunale

1.1.c) ADEGUAMENTO ALLA LR N.19/99

(AREA TEMATICA a.2)

Viene previsto l'adeguamento normativo ai disposti di Legge, con il recepimento delle specifiche norme regionali previste, in particolare quanto previsto al Titolo III "Parametri ed indici edilizi ed urbanistici". L'adeguamento normativo non determina modifiche sostanziali sulla metodologia di quantificazione delle volumetrie edificabili, tali da determinare incrementi alla C.I.R.T. (capacità insediativa residenziale teorica) del vigente strumento urbanistico e quindi risulta compatibile con i limiti di applicabilità della L.R. n.1/07.

1.2 LE AREE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE

Ai fini della verifica dei disposti dell'art. 21 della L.R. n.56/77 e s.m.i. è stata effettuata una puntuale analisi sulla dotazione di tale aree, per quanto riguarda le Aree Ap1, Ap2a ed Ap2c, in particolare la Variante individua le seguenti aree :

Aree di riordino e completamento

Area urbanistica	Sup. territoriale	Sup. fondiaria	Aree standard art.21 L.R. 56/77	Aree per servizi pubblici previste
Ap1	mq. 19.700	mq. 17.280	mq. 1.728	mq. 1.785
Ap2/a	mq. 7.581	mq. 4.482	mq. 448	mq. 500 (*)
Ap2/c	mq. 38.232	mq. 34.685	mq. 3.470	mq. 4.842

(*) all'interno dell'area Ap2/as che comprende anche le aree per parcheggio privato funzionali all'area Ap2/a

Area Sp1 (**) mq. 1.384	Parziale reiterazione del vincolo	Ambito funzionale alle monetizzazioni previste all'interno delle aree di riordino e completamento
Area Sp2 , Sp3 mq. 201, mq. 201	esistente	-----
Area Sp4 mq. 267	nuova previsione	Ambito da cedere o assoggettare all'uso pubblico funzionale all'intervento all'interno del lotto 8
Area Sp5 mq. 368	reiterazione del vincolo	Ambito da cedere o assoggettare all'uso pubblico funzionale all'intervento all'interno del lotto 2
Area Sp6 mq. 397	reiterazione del vincolo	Ambito funzionale alle monetizzazioni previste all'interno delle aree di riordino e completamento
Area Sp7 mq. 630	nuova previsione	Ambito funzionale alle monetizzazioni previste all'interno delle aree di riordino e

		completamento
Area Sp8 mq. 891	nuova previsione	Ambito da cedere o assoggettare all'uso pubblico funzionale all'intervento all'interno del lotto 5
Area Sp9 mq. 2.014	esistente	Ambito funzionale all'intervento all'interno del lotto 5
Area Sp10 mq. 166	esistente	-----

(**) Area prevista nel vigente PRGC al servizio degli insediamenti residenziale e trasformata nella variante in oggetto, quale Area per servizi pubblici al servizio degli insediamenti produttivi, la modifica è prevista nel rispetto della salvaguardia dello standard minimo di 18 mq./ abitanti per le destinazioni residenziali (Tabella T SV).

Aree di nuovo impianto produttivo

Area urbanistica	Sup. territoriale	Sup. fondiaria	Aree standard art.21 L.R. 56/77	Aree per servizi pubblici previste
Ap2/b	mq. 28.386	mq. 17.687	mq. 5.677	mq. 6.896

DOCUMENTO DI ANALISI E CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI TECNICHE FORMULATE DALLA PROVINCIA DI ASTI E DALLA REGIONE PIEMONTE AL PARERE AL PROGETTO PRELIMINARE DELLA VARIANTE

OSSERVAZIONI PROVINCIA DI ASTI

Osservazione	Controdeduzione
<p>1) Aspetti di natura geologica tecnica</p> <p>“... Si esprime parere favorevole dal punto di vista geologico, fermo restando che dovrà essere rispettato quanto indicato nel PRGC per le classi di edificabilità in cui ricadono le singole aree”.</p>	
<p>2) Aspetti di natura paesaggistico – ambientale</p> <p>“ La stesura del progetto definitivo di variante, dovrà necessariamente avvenire attraverso il recepimento, la modifica e l'integrazione delle previsioni del PRG sulla base delle osservazioni contenute nei pareri formulati in ultima istanza dai soggetti competenti in materia ambientale”.</p>	<p>Accolta</p> <p>Le NTA vengono modificate ed integrate secondo le indicazioni contenute nel “Parere finale di compatibilità ambientale” predisposto dall’Organo tecnico comunale”.</p>
<p>3) Le proposte della variante in relazione alla Pianificazione sovraordinata</p> <p>. Riferimento alla Pianificazione regionale</p> <p>Si richiama il Comune alla verifica delle nuove previsioni rispetto ai contenuti del nuovo P.t.r. e del P.p.r.</p> <p>. Riferimento al PTP</p> <p>a) Adeguamento alla L.R. n.28/99</p> <p>Rispetto dei contenuti definiti in sede di approvazione dei criteri commerciali comunali</p> <p>b) Proposte urbanistiche relative alle aree produttive e commerciali</p> <p>. valutare la sostenibilità delle nuove previsioni insediative anche in riferimento al fabbisogno idrico ed allo smaltimento delle acque bianche e nere..... si ritiene inoltre necessario verificare la portata dei ricettori finali..... per le aree soggette a strumento urbanistico esecutivo, una verifica</p>	<p>Accolta</p> <p>Le nuove previsioni risultano coerenti ai contenuti del P.t.r e del P.p.r.</p> <p>Accolta</p> <p>Gli elaborati della Variante vengono adeguati ai contenuti definiti con l’approvazione dei criteri commerciali comunali, in particolare viene corretto, sugli elaborati grafici, l’errore di individuazione del perimetro della Localizzazione commerciale L2.</p> <p>Accolta</p> <p>Le NTA e la relazione illustrativa vengono integrate coerentemente alla osservazione.</p>

<p>puntuale può essere demandata allo strumento stesso.</p> <p>. Piano di tutela delle acque</p> <p>Le nuove costruzioni dovranno essere dotate di sistemi di separazione e convogliamento in apposite cisterne delle acque meteoriche..... A tale proposito si chiede al Comune di verificare il completo recepimento di tale disposizione.</p> <p>. Criteri di compatibilità di cui agli artt. 34,35 e 36 delle NTA del PTP “ Le aree destinate a soddisfare gli standard per parcheggi sia pubblici che privati, utilizzano prioritariamente sistemi di pavimentazione semipermeabili”... A tal proposito si richiede al Comune il recepimento di tale norma...</p> <p>. Le nuove previsioni produttive non ricadenti all'interno di ambiti produttivi di 1° e 2° livello dovranno essere verificate attraverso argomentazioni tecniche coerenti, secondo i disposti del PTP di Asti.</p> <p>c) Individuazione aree commerciali Arc1 e Arc2</p> <p>. L'attivazione anche non contemporanea di una delle due aree dovrà essere subordinata alla realizzazione della viabilità di penetrazione interna.....</p> <p>d) Modifiche al comparto produttivo Ap/2c</p> <p>. Si rammenta che l'accesso relativo al lotto 7 dovrà essere preventivamente concordato ed autorizzato dal servizio viabilità della Provincia di Asti</p> <p>Per il lotto 2 non sarà autorizzato l'accesso dalla SP 590, ma esso dovrà essere previsto dalla strada comunale.</p> <p>e) In materia di acustica dovranno essere valutate rispetto alle relative problematiche e alle relative norme di Legge. Le modifiche o revisioni della classificazione acustica devono essere adottate con la procedura di cui all'art.7 della L.R. 52/2000.</p> <p>4) Aspetti formali degli atti e degli elaborati</p> <p>. In merito alla rappresentazione grafica della fascia di rispetto cimiteriale, si richiamano i contenuti</p>	<p>Accolta</p> <p>Le NTA contengo già specifiche disposizioni in materia</p> <p>Accolta</p> <p>Le NTA contengo già specifiche disposizioni in materia, gli specifici articoli vengono comunque integrati al fine di garantire una maggiore coerenza con le disposizioni in materia.</p> <p>Accolta</p> <p>La Relazione illustrativa viene integrata con specifiche analisi e considerazioni coerenti alle disposizioni in materia</p> <p>Accolta</p> <p>Le NTA vengono integrate coerentemente alla osservazione.</p> <p>Accolte</p> <p>Le NTA vengono integrate coerentemente alle osservazioni.</p> <p>Accolta</p> <p>Sono state effettuate le verifiche necessarie</p> <p>Accolta</p> <p>Le NTA e gli elaborati grafici vengono integrati</p>
---	--

<p>dell'art. 338 del R.D. 27/07/1934</p> <p>. La rappresentazione dei lotti relativi all'area produttiva Ape/b deve essere uniforme per tutte le tavole del PRG ed avere rispondenza con l'apparato normativo.</p> <p>. Sulla tav. p3cV deve essere corretto l'errore che richiama il D.Lgs 29/10/99 n. 490 anziché il D.Lgs 22/01/2004 n. 42.</p>	<p>coerentemente alla osservazioni.</p> <p>Accolta</p> <p>Le NTA e gli elaborati grafici vengono integrati coerentemente alla osservazioni.</p> <p>Accolta</p> <p>Le NTA e gli elaborati grafici vengono integrati coerentemente alla osservazioni.</p>
--	---

OSSERVAZIONI REGIONE PIEMONTE

Osservazione	Controdeduzione
CARTOGRAFIA ED ELABORATI	
<p>La relazione illustrativa del progetto definitivo dovrà essere integrata con i dati trasmessi dall'a A.C. in data 21.11.2012.</p> <p>La Scheda quantitativa dei dati urbani deve contenere i dati quantitativi necessari.....</p>	<p>Accolte</p> <p>Le NTA e gli elaborati grafici e la Scheda quantitativa vengono integrati coerentemente alla osservazione.</p>
<p>Negli ambiti Ap2/c ed Arc1 pare esservi la presenza di due edifici non indicati negli elaborati grafici.....</p>	<p>Dalle verifiche effettuate dall' ufficio tecnico comunale, trattasi di due strutture non fisse, posate temporaneamente</p>
<p>Sulla Tav. P2*V in scala 1:5.000 deve essere rappresentato il perimetro dell' "Addensamento storico rilevante", coerentemente con quanto rappresentato nella Tav. p3*cV in scala 1.2.000 e quanto indicato nelle NTA devono essere rappresentati tutti e quattro i comparti....</p> <p>Il perimetro della Localizzazione commerciale L2 rappresentato negli Elaborati grafici deve coincidere puntualmente con quello rappresentato in sede di approvazione dei criteri commerciali comunali.</p> <p>Negli elaborati grafici deve essere puntualmente indicato il confine tra l'area Arc1 e l'area Arc2 .</p> <p>Nella legenda della Tav. Pe*V in scala 1:5.000 di fianco al retino delle "Aree a rischio archeologico" deve essere inserita la dizione "art. 20bis delle NTA" e nelle legende deve essere inserita a fianco della</p>	<p>Accolta</p> <p>Gli elaborati grafici vengono integrati coerentemente alla osservazione.</p> <p>Accolta</p> <p>Gli elaborati grafici vengono integrati coerentemente alla osservazione.</p> <p>Accolta</p> <p>Gli elaborati grafici vengono integrati coerentemente alla osservazione.</p> <p>Accolta</p> <p>Gli elaborati grafici vengono integrati coerentemente</p>

<p>dizione “ Fascia di vincolo la dizione art. 142 del Codice dei beni culturali e del paesaggio”.</p> <p>La tabella “TSV” delle NTA deve essere aggiornata in relazione alle aree per servizi pubblici.</p>	<p>alla osservazione.</p> <p>Accolta</p> <p>Gli elaborati grafici vengono integrati coerentemente alla osservazione.</p>
<p>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</p> <p>Vengono richieste integrazioni e modifiche agli articoli 2,12,16,31,32,32bis ed alle tabelle delle NTA</p>	<p>Accolta</p> <p>Gli elaborati normativi vengono integrati coerentemente alla osservazione.</p>

PARERE DI COMPATIBILITA' AMBIENTALE

<p>Programma di monitoraggio</p> <p>Viene richiesto che esso costituisca un documento scorporato dal rapporto Ambientale</p> <p>Deve essere costituito da indicatori che consentano di verificare attraverso apposite tabelle il livello e gli effetti degli interventi proposti, sull'ambiente.</p>	<p>Il Programma di monitoraggio allegato al progetto preliminare della variante costituisce già un Documento a sé stante.</p> <p>Esso viene integrato con le tabelle riportate al paragrafo 3.4 del paragrafo 3) del Contributo dell'Organo tecnico regionale per la VAS.</p>
<p>Le NTA dovranno contenere integrazioni in merito :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Possibile incremento della produzione di rifiuti speciali e solidi urbani, in termini di possibili effetti sul livello da raggiungere nelle operazioni di raccolta differenziata 2) Contenimento della percentuale di superficie impermeabilizzata, favorendo l'utilizzo di pavimentazioni con sistemi drenanti 3) Norme atte ad implementare gli aspetti impiantistici e tipologici, atti a migliorare il rendimento energetico dei medesimi 4) Previsione di superfici non urbanizzate tra gli edifici previsti nel centro commerciale 5) Approfondire la definizione delle misure di mitigazione e compensazione 6) Sottoporre la previsione delle aree a verde ad una progettazione unitaria, con realizzazione contestuale degli interventi 	<p>Pur evidenziando che già il testo normativo contiene specifiche disposizioni in merito a tali punti, gli elaborati normativi vengono integrati coerentemente alla osservazione.</p> <p>In particolare alcuni approfondimenti richiesti vengono rimandati in sede di redazione degli strumenti urbanistici esecutivi, in quanto in questa sede non risultava possibile approfondire talune tematiche legate soprattutto alle reali previsioni insediative.</p>

<p>edilizi e degli interventi di realizzazione del verde, anche all'interno delle aree destinate al parcheggio</p> <p>7) Norme in merito alla raccolta separata delle acque meteoriche ed altre norme in merito alla razionalizzazione dei consumi idrici ed al contenimento dell'inquinamento atmosferico, luminoso ed acustico</p>	
--	--

ELABORATI DELLA VARIANTE STRUTTURALE

Relazione Illustrativa scheda quantitativa dei dati urbani

Norme tecniche di attuazione

Tav. P2*V Planimetria generale, scala 1:5.000

Tav.P3*V Sviluppo del Concentrico, scala 1.2.000

Tav. P3*cV Frazione Cavallo Bianco Cavallo grigio, scala 1:2.000

Elaborato di verifica di compatibilità acustica (contenuto nel Rapporto Ambientale)

Schede geologico-tecniche di dettaglio (III fase), parziale riduzione della fascia di rispetto del

Torrente Stura, ai sensi dell'art. 29 della L.R. n.56/77 e s.m.i.

Rapporto ambientale

Sintesi non tecnica del rapporto ambientale

Programma di monitoraggio

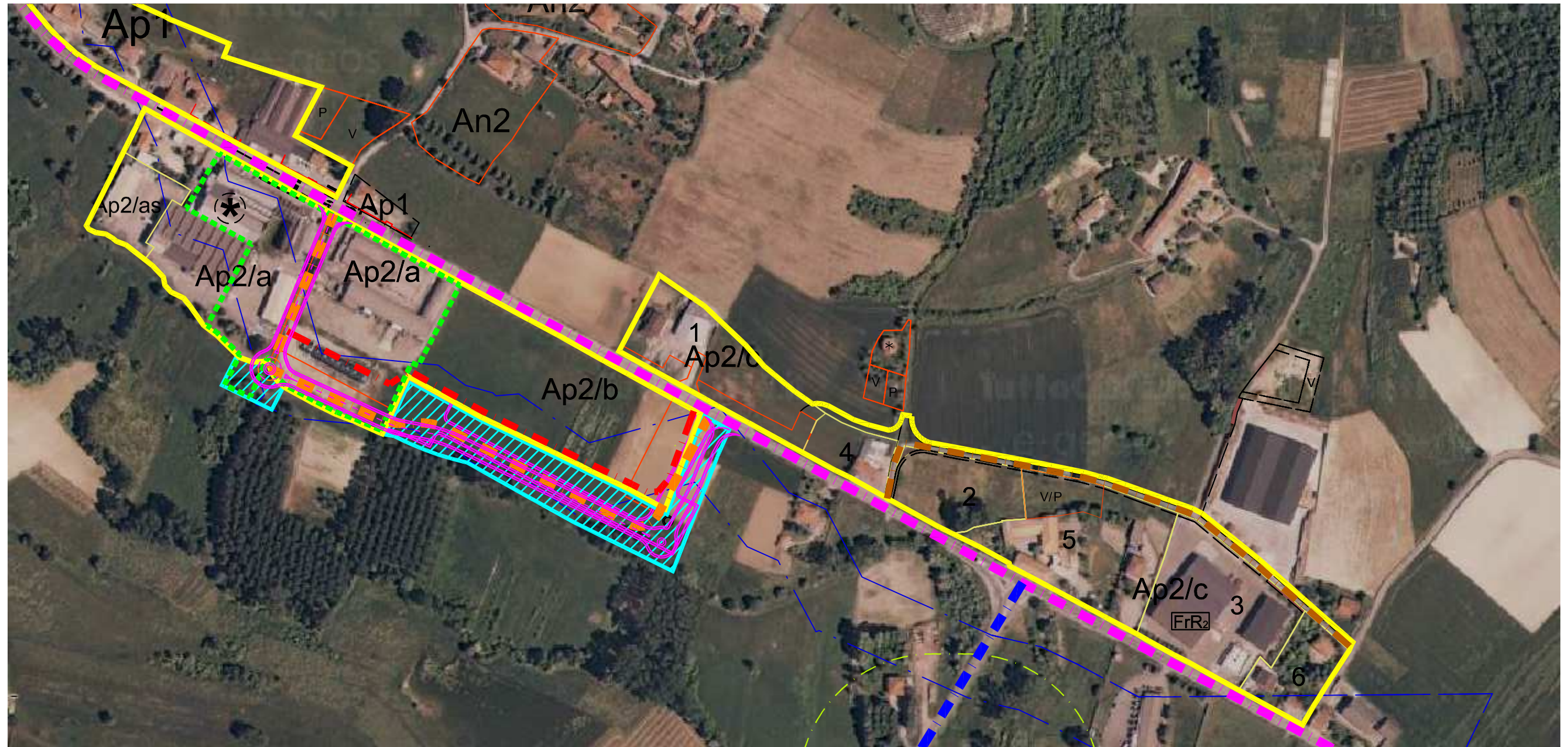
N.B. L'Elaborato Tav. P3*cV si intende sostitutivo di quello del vigente PRGC e degli Elaborati grafici Tav. P4V e Tav. P5V in scala 1:500 del vigente PRGC.

Aree di riordino e completamento

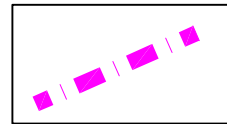
Area urbanistica	Sup. territoriale	Sup. fondiaria	Aree standard art.21 L.R. 56/77	Aree per servizi pubblici previste
Ap1	mq. 19.700	mq. 17.280	mq. 1.728	mq. 1.785
Ap2/a	mq. 7.581	mq. 4.482	mq. 448	mq. 500 (*)
Ap2/c	mq. 38.232	mq. 34.685	mq. 3.470	mq. 4.842

IPTESI DI SVILUPPO URBANISTICO SU BASE FOTOGRAFICA

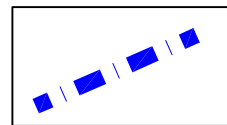
ROBELLA (AT) - Fraz. Cavallo Bianco - Cavallo Grigio



VIABILITA' PRINCIPALE

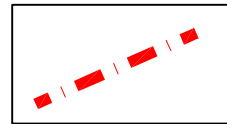


Strada Provinciale n° 590 della Val Cerrina

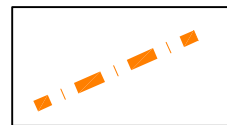


Strada Provinciale n° 22 della Valle Versa

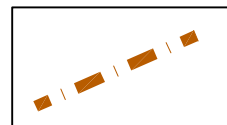
VIABILITA' SECONDARIA



Strada prevista dal vigente PRGC e non riconfermata

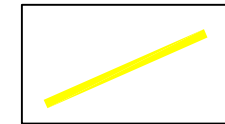


Nuova strada prevista dalla variante al PRGC

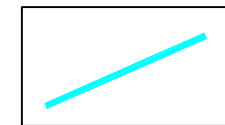


Strada esistente da potenziare

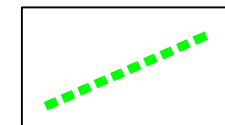
PERIMETRO AREE



Perimetro aree a destinazione produttiva previste dal vigente PRGC



Perimetro aree a destinazione produttiva in ampliamento



Perimetro area a destinazione commerciale L2

Regione Piemonte - Dipartimento 2°: Organizzazione del territorio
Assessorato alla Pianificazione e Gestione urbanistica

(art. 1, 1° comma, lettera 2, c della legge regionale n. 56 del 5-12-1977)

COMUNE DI

ROBELLA

Localizzazione amministrativa

Provincia di

AS11

Comprensorio di

Unità locale dei servizi n.

ASL 19

Localizzazione geografica

a. numero d'ordine

b. numero geografico

c. altitudine: capoluogo

max - min

428
428 - 240

I. SINTESI SOCIO-ECONOMICA al

31/12/2011

1. Popolazione residente al

31/12/2011

512

2. Dinamica demografica:

Popolazione residente complessiva
di cui: a) nel capoluogo
b) nelle altre località abitate
c) sparsa
Popolazione turistica (media annua) ...

1951	1971	2011 19.....	Variaz. assolute 1951-2011	Variaz. percent. 1951-..... (1951 = 100)
941	695	512	-429	-54,41%
467	173	98	-369	-20,98%
304	158	106	-198	-34,87%
170	365	308	+138	
M.R.	M.R.	M.R.		

3. Situazione occupazionale

a. Domanda globale di posti di lavoro = Popolazione economicamente attiva = DL = 260
b. Offerta globale di posti di lavoro = Posti di lavoro esistenti nel comune = OL = 200 di cui nel secondario 135
c. Saldo domanda-offerta potenziale di posti di lavoro = DL - OL = 60
d. Lavoratori pendolari: in entrata (Lpe) 28
in uscita (Lpu) 42; saldo pendolari = Lpe - Lpu = -14
e. Saldo domanda-offerta effettiva di posti di lavoro = DL + (Lpe - Lpu) - OL = 46

4. Situazione edilizia

NON OGGETTO DELLA VARIANTI

a. Patrimonio edilizio residenziale:
1) alloggi esistenti in complesso
2) vani esistenti in complesso
b. Indice di affollamento medio:
 $I_{am} = \frac{\text{abitanti in complesso}}{\text{vani in complesso}}$ =
c. Situazione di sovraffollamento ($I_a > 1$):
1) abitanti in situazione di sovraffollamento
2) vani sovraffollati
d. Vani ad utilizzazione stagionale e/o turistica

1951	1971	19.....	Variaz. percent. 1951-19..... (1951 = 100)

II. SINTESI DELL'USO DEL SUOLO EXTRAURBANO ED URBANIZZATO ANTE PIANO (rilevamento in data 1984)

1. Superficie complessiva del territorio comunale = ha 1216
2. Territorio agricolo (art. 25)
- a. terreni messi a coltura (seminativi, prati permanenti, colture legnose specializzate) = ha 551,59 = 49,5 %
 - b. pascoli e prati - pascoli permanenti = ha 337,37 = 30,2 %
 - c. boschi esistenti = ha 190,86 = 17,1 %
 - d. incolti produttivi = ha 35,62 = 3,2 %
- tot. ha 1115,44 = 100 %

3. Territorio urbanizzato (e aree a servizio del territorio urbanizzato)

A. USI PUBBLICI esistenti all'interno ed all'esterno dei perimetri delle aree urbanizzate al netto delle aree per viabilità e trasporti:

- 1°) *Attrezzature al servizio degli insediamenti residenziali* (art. 21.1)
- a) aree per l'istruzione dell'obbligo = ha 0,2420 = 6,8 % = 3,62 mq x ab.
 - b) aree per attrezzature di interesse comune a livello di quartiere e urbano = ha 0,4160 = 11,6 % = 2,67 mq x ab.
 - c) aree per spazi pubblici, parchi, giochi e sport = ha 2,2900 = 63,9 % = 14,70 mq x ab.
 - d) aree per parcheggi pubblici = ha 0,6345 = % = mq x ab.
- tot. = ha 3,5825 = 100 = 25,06 mq x ab.

2°) *Attrezzature al servizio degli impianti produttivi* (art. 21.2) = ha 0,8200 = % della superficie complessiva degli insediamenti produttivi

3°) *Attrezzature al servizio degli insediamenti direzionali e commerciali* (art. 21.3) = ha / = % della superficie coperta degli edifici

- 4°) *Servizi sociali ed attrezzature di interesse generale* (art. 22)
- a) aree per l'istruzione superiore all'obbligo = ha / = % = mq x ab.
 - b) aree per attrezzature sociali, sanitarie e ospedaliere:
 - 1) interne ai perimetri dell'urbanizzato = ha / = % = mq x ab.
 - 2) esterne ai perimetri dell'urbanizzato = ha / = % = mq x ab.
 - c) aree per parchi urbani e comprensoriali:
 - 1) interne ai perimetri dell'urbanizzato = ha / = % = mq x ab.
 - 2) esterne ai perimetri dell'urbanizzato = ha / = % = mq x ab.
 - d) aree per impianti o attrezzature speciali:
 - 1) interne ai perimetri dell'urbanizzato = ha / = % = mq x ab.
 - 2) esterne ai perimetri dell'urbanizzato = ha / = % = mq x ab.
- tot. = ha / = 100 = / mq x ab.

- 5°) *Totali:*
- 1) Totale di 1° = ha 3,5825 = 81,4 % = 25,06 mq x ab.
 - 2) Totale di 4° = ha / = % = mq x ab.
 - 3) Totale di 1° + 4° = ha 3,5825 = 81,4 % = 25,06 mq x ab.
 - 4) Totale di A. (1° + 2° + 3° + 4°) = ha 4,4025 = 100 = 28,26 mq x ab.

B. USI PRIVATI esistenti all'interno dei perimetri delle aree urbanizzate:

- 1) *Residenze ed attività compatibili* (comprese le aree libere marginali e intercluse) = ha 18,6828 = 63,2 % = 119,9 mq x ab.
 - 2) *Giardini e parchi privati* = ha 2,4169 = 8,2 % = 15,5 mq x ab.
 - 3) *Impianti produttivi: superficie complessiva* = ha 8,4667 = 28,6 % = 54,8 mq x ab.
 - 4) *Attrezzature commerciali, direzionali, ricreazionali, private* = ha / = % = mq x ab.
- 5) *Totale di B (1 + 2 + 3 + 4)* = ha 29,5664 = 100 = 189,7 mq x ab.

C. TOTALE COMPLESSIVO A + B = ha 33,9689 = 218,03 mq x ab.

III. SINTESI DELL'USO DEL SUOLO EXTRAURBANO, URBANIZZATO E URBANIZZANDO secondo le previsioni di P.R.G.

1. Superficie complessiva del territorio comunale = ha 1216

2. Territorio agricolo (art. 25)

a. terreni messi a coltura (seminativi, prati permanenti, colture legnose specializzate) = ha 551,59 = 49,5 %
 b. pascoli e prati - pascoli permanenti = ha 337,37 = 30,2 %
 c. boschi esistenti = ha 190,86 = 17,1 %
 d. incolti produttivi = ha 35,62 = 3,2 %
 tot. ha 1115,44 = 100 %

3. Territorio urbanizzato (e aree a servizio del territorio urbanizzato)

A. USI PUBBLICI di P.R.G., all'interno dei perimetri delle aree urbanizzate e urbanizzande

1°) Attrezzature al servizio degli insediamenti residenziali (art. 21.1)

a) aree per l'istruzione dell'obbligo = ha 0,137 = 5,30 % = 1,02 mq x ab.
 b) aree per attrezzature di interesse comune a livello di quartiere e urbano = ha 0,493 = 19,07 % = 3,68 mq x ab.
 c) aree per spazi pubblici, parchi, giochi e sport = ha 1,278 = 49,44 % = 9,54 mq x ab.
 d) aree per parcheggi pubblici = ha 0,677 = 26,19 % = 5,05 mq x ab.
 tot. = ha 2,585 = 100 = 19,30 mq x ab.

2°) Attrezzature al servizio degli impianti produttivi (art. 21.2) = ha 1,341 = % della superficie complessiva degli insediamenti produttivi

3°) Attrezzature al servizio degli insediamenti direzionali e commerciali (art. 21.3) DA DEFINIRE IN S.C.D.E. = ha ATTUATIVA = % della superficie coperta degli edifici

4°) Servizi sociali ed attrezzature di interesse generale (art. 22)

a) aree per l'istruzione superiore all'obbligo = ha / = / % = / mq x ab.
 b) aree per attrezzature sociali, sanitarie e ospedaliere:
 1) interne ai perimetri dell'urbanizzato = ha / = / % = / mq x ab.
 2) esterne ai perimetri dell'urbanizzato = ha / = / % = / mq x ab.
 c) aree per parchi urbani e comprensoriali:
 1) interne ai perimetri dell'urbanizzato = ha / = / % = / mq x ab.
 2) esterne ai perimetri dell'urbanizzato = ha / = / % = / mq x ab.
 d) aree per impianti o attrezzature speciali:
 1) interne ai perimetri dell'urbanizzato = ha / = / % = / mq x ab.
 2) esterne ai perimetri dell'urbanizzato = ha / = / % = / mq x ab.
 tot. = ha / = 100 = / mq x ab.

5°) Totali:

1) Totale di 1° = ha 2585 = % = / mq x ab.
 2) Totale di 4° = ha / = % = / mq x ab.
 3) Totale di 1° + 4° = ha / = % = / mq x ab.
 4) Totale di A (1° + 2° + 3° + 4°) = ha 3,926 = 100 = 29,32 mq x ab.

B. USI PRIVATI di P.R.G., all'interno dei perimetri delle aree urbanizzate e urbanizzande

1) Residenze ed attività compatibili (comprese le aree libere marginali e intercluse) = ha 18,6828 = 63,2 % = 149,9 mq x ab.
 2) Giardini e parchi privati vincolati = ha 2,469 = 8,2 % = 15,5 mq x ab.
 3) Impianti produttivi: superficie complessiva = ha 8,4667 = 28,6 % = 54,3 mq x ab.
 4) Attrezzature commerciali, direzionali, ricreazionali, private = ha / = / % = / mq x ab.
 5) Totale di B (1 + 2 + 3 + 4) = ha 29,5664 = 100 = / mq x ab.

C. TOTALE COMPLESSIVO A + B = ha / = / mq x ab.

IV. SINTESI DEGLI ELEMENTI STRUTTURALI DEL PIANO

1. Posti di lavoro nel secondario

- a. posti di lavoro aggiuntivi previsti dal PRG nel secondario n.
- b. totale dei posti di lavoro esistenti e previsti nel secondario n.
- c. aree attrezzate di nuovo impianto e/o di riordino (art. 26) ha

2. Capacità insediativa residenziale teorica (art. 20) (NON OGGETTO DI VARIANTE)

I. Capacità insediativa teorica delle aree a destinazione residenziale in territorio urbano (agglomerati e nuclei), escluse le aree residenziali ammesse in territorio agricolo, le case sparse e le residenze turistiche (art. 20):

- | | | | |
|--|----------|-----|------|
| a. immobili consolidati allo stato di fatto | ha | = P | 478 |
| b. immobili soggetti a restauro conservativo | ha | = P | 205 |
| c. aree di completamento | ha | = P | 112 |
| d. aree di ristrutturazione | ha | = P | 214 |
| d. aree di espansione | ha | = P | 1339 |
| tot. | ha | = P | 1339 |

II. Capacità insediativa delle aree a destinazione turistica (art. 82.3):

- | | | | |
|--|----------|-----|--|
| a. aree per attrezzature turistiche esistenti, confermate | ha | = P | |
| b. aree per attrezzature turistiche previste | ha | = P | |
| c. aree destinate a residenza stagionale esistenti, confermate | ha | = P | |
| d. aree destinate a residenza stagionale aggiuntive | ha | = P | |
| e. aree attrezzate a campeggio | ha | = P | |
| tot. | ha | = P | |

III. Capacità insediativa in zone agricole

IV. Capacità insediativa in complesso: Totale di I + II + III

3. Servizi sociali in insediamenti residenziali (art. 21.1)

- | | | | |
|--|----------|---|----------------|
| a. aree per servizi sociali esistenti | ha 2,199 | = | mq x ab. |
| b. aree destinate a servizi per il soddisfacimento di fabbisogni progressivi | ha | = | mq x ab. |
| c. aree destinate a servizi per gli incrementi di popolazione previsti | ha 0,33 | = | mq x ab. |
| d. aree per servizi sociali in complesso: totale di a + b + c = | ha 2,585 | = | 19,30 mq x ab. |

4. Territorio da dotare di opere di urbanizzazione primaria

- a. per il soddisfacimento di fabbisogni progressivi:
- completamento delle infrastrutture in aree già investite da processo urbanizzativo ma con incompleta dotazione di oo.uu. ha -
 - dotazione di oo.uu. primarie in aree già investite da processo urbanizzativo, ma totalmente prive di oo.uu. ha -
- b. per esigenze future

5. Principali interventi pubblici previsti dal PRG

- a. aree soggette a piani per l'edilizia economica e popolare (art. 41)
- già formati e vigenti, da realizzare
 - da formare su aree individuate dal PRG
 - da formare su aree da individuare
- c. aree soggette a piani per impianti produttivi (art. 42)